

**Gemeinde Roßdorf**  
**- Bauamt -**

## **ANLAGE I**

Behandlung der eingegangenen Anregungen  
aus der förmlichen Beteiligung i. S. d. §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

**zur teilbereichsbezogenen Änderung und Anpassung des  
rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereichs  
des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Roßdorf Ost“**

Bearbeitet durch:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

26. Januar 2017

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom **01. Dezember 2016** des von der Gemeinde im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis beauftragten Planungsbüros InfraPro von der Planung unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich 09. Januar 2017 um Stellungnahme gebeten:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort
1.	Amt für Bodenmanagement, Heppenheim	Heppenheim
2.	Amprion GmbH	Dortmund
3.	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt
4.	DB Service Immobilien GmbH	Frankfurt
5.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	Karlsruhe
6.	Deutsche Telekom AG	Eschborn
7.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	Langen
8.	Handwerkskammer Rhein-Main	Darmstadt
9.	Hessen-Forst, Forstamt Dieburg	Dieburg
10.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Darmstadt
11.	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau
12.	HSE Technik GmbH & Co. KG	Darmstadt
13.	Industrie- und Handelskammer Darmstadt	Darmstadt
14.	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Der Kreisausschuss	Darmstadt
15.	Landesamt für Denkmalpflege Schloß Biebrich	Wiesbaden
16.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege; Schloss/Glockenbau	Darmstadt
17.	PLEdoc GmbH	Essen
18.	Polizeipräsidium Südhessen; Direktion Darmstadt-Dieburg	Darmstadt
19.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
20.	RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim a. Ts.
21.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Frankfurt
22.	Wasserverband Gersprenzgebiet Landratsamt Odenwaldkreis	Erbach/Odw.
23.	Wehrbereichsverwaltung West -Außenstelle Wiesbaden-	Wiesbaden
24.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.	Wettenberg
25.	BUND Landesverband Hessen e. V.	Frankfurt
26.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e. V.	Weilrod
27.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.	Echzell
28.	Landesjagdverband Hessen e. V.	Bad Nauheim
29.	Naturschutzbund Deutschland (NABU)	Wetzlar
30.	Schutzgem. Deutscher Wald Landesverband Hessen e. V.	Wiesbaden

31.	Verband Hessischer Fischer e. V.	Wiesbaden
32.	Ortslandwirt (Herr Rück)	
33.	Magistrat der Stadt Darmstadt	Darmstadt
34.	Magistrat der Stadt Reinheim	Reinheim
35.	Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt	Ober-Ramstadt
36.	Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern	Groß-Zimmern

**A. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ohne Hinweise oder Anregungen**

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahme keine Anregungen vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein dazugehöriger Beschlussvorschlag können daher entfallen. Die sachlich kurzgefassten und inhaltlich auf den jeweiligen Aufgabenbereich bezogenen Stellungnahmen werden im Hinblick auf eine effiziente Verfahrensabwicklung begrüßt.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
A 1	Amprion GmbH	16.12.2016
A 2	Amt für Bodenmanagement, Heppenheim	05.01.2017
A 3	Magistrat der Stadt Reinheim	13.12.2016

**B. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen; diese werden gemäß der Anlage I zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	23.12.2016
B 2	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	04.01.2017
B 3	Handwerkskammer Rhein-Main	20.12.2016
B 4	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	13.01.2017
B 5	hessenArchäologie	22.12.2016
B 6	Industrie- und Handelskammer Darmstadt	09.01.2017
B 7	Naturschutzverbände	06.01.2017
B 8	PLEdoc GmbH	05.12.2016
B 9	Polizeipräsidium Südhessen; Direktion Darmstadt-Dieburg	09.01.2017
B 10	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	14.12.2016
B 11	Wasserverband Gersprenzgebiet	12.12.2016

	Landratsamt Odenwaldkreis	
B 12	Landkreis Darmstadt-Dieburg, Der Kreisausschuss	09.01.2017
B 13	Regierungspräsidium Darmstadt	06.01.2017

**C. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und die Offenlage beendet wurde und keine weiteren Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der förmlichen Beteiligung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>B</b>	<b>Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB</b>		
<b>B 1</b>	<p><b>DADINA</b>  <b>Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation</b>  <b>Stellungnahme vom 23. Dezember 2016</b></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass die ÖPNV-Anbindung des neuen Wohn- und Gewerbegebietes im Osten von Roßdorf über die Haltestelle „Dieburger Straße“ erfolgen soll. Wir verweisen darauf hin, dass es – unabhängig von der Einführung eines Sammelbus-systems – für die Erschließung des neuen Gebietes durch den ÖPNV vorteilhaft wäre, eine neue Haltestelle an der L 3115 einzurichten, die kürzere Wege vom Gebiet zur Bushaltestelle ermöglicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Anregungen betreffen den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes nicht. Es wird festgestellt, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes (und in der Folge auch die Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes) ausreichend öffentliche Straßenverkehrsflächen vorsehen, innerhalb derer zusätzliche Bushaltestellen realisiert werden können. Eine Anpassung des Planinhaltes ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
<b>B 2</b>	<p><b>e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG</b>  <b>Stellungnahme vom 04. Januar 2017</b></p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwerktechnik. In Roßdorf sind wir Netzbetreiber der Sparte Strom, Telekommunikation sowie Fernwerktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bei der weiteren Planung bitten wir zu</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird festgestellt, dass keine Anregungen gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgetragen werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>beachten: Wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB v. 10.09.2015 zum Entwurf des Bplans „Roßdorf-Ost“ (s. Anlage). Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert. Ihr Ansprechpartner für dieses Baugebiet ist unser Leiter für die Region Dieburg (anonymisiert) in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) (anonymisiert).</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	<p>Die von der Anregungsträgerin genannte Stellungnahme wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung behandelt und in der weiteren Entwurfsplanung berücksichtigt. Die Anregungsträgerin hatte hier mitgeteilt, dass gegen die damals vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen. Zusätzlich hat die Anregungsträgerin Hinweise zum Umgang mit den Betriebsmitteln sowie Hinweise zur Sicherstellung der Stromversorgung vorgetragen. Allerdings betreffen die damals vorgebrachten Hinweise und Anregungen vielmehr die Ausführungsplanung oder die Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf Ost“, weniger hingegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Der Anregung auf zeichnerische Festsetzung einer Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (im Bebauungsplan) zur Errichtung einer Transformatorstation wurde seinerzeit nicht gefolgt, da der genaue Standort einer künftigen Transformatorstation noch nicht bestimmbar war.</p> <p>Aus der Stellungnahme resultierten nach erfolgter Abwägung keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes oder die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anregungsträgerin wird von der abschließenden Beschlussfassung in Kenntnis gesetzt.</p>	Keine.
<b>B 3</b>	<p><b>Handwerkskammer Rhein-Main Stellungnahme vom 20. Dezember 2016</b></p> <p>Vielen Dank für die erneute Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme. Im vorliegenden Fall soll für Flächen in östlicher Ortsrandlage im Untzentrum Roßdorf Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen ausgewiesen werden. Bei den Sondergebietsflächen handelt es sich um Flächen für großflächigen Einzelhandel: Ein REWE-Markt ist dort bereits ansässig und plant eine Erweiterung.</p>	Die Stellungnahme vom 17.09.2015 wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB berücksichtigt. Auf die seinerzeitige Beratung und abschließende Beschlussfassung wird verwiesen.	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden in die Abwägung eingestellt. Dem Vortrag wird gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme nicht gefolgt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Diese soll ergänzt werden durch weiteren Einzelhandel, nach unseren Erkenntnissen ein Discounter und eine Drogerie. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main hat mit Stellungnahme vom 17. September 2015 die damals zusammen vorgelegten Planungen zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan kommentiert. Auf unsere damaligen kritischen Ausführungen verweisen wir. Die jetzigen Planungen betreffen lediglich den Flächennutzungsplan.</p> <p>Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main nimmt zu den Planungen wie folgt Stellung: Gegenüber dem Vorentwurf wurde das Plangebiet um die Flächen des REWE-Marktes reduziert. Dieser soll ausweislich der Begründung (vgl. S. 21) auf Basis von §34 BauGB, also dem Einfügen in die Umgebung, genehmigt werden. Abgesehen davon, dass, worauf wir bereits in unserer vorangegangenen Stellungnahme hingewiesen haben, gemäß gültigem Regionalplan Südhessen die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig ist, muss der bestehende bereits großflächige REWE-Markt mit den neu hinzukommenden Discounter und Drogeriemarkt zwingend als zusammenhängende Agglomeration gesehen und behandelt werden. Genau deswegen, um Agglomerations-effekte zu nutzen, streben der Discounter und die Drogerie an den Standort „beim REWE“. Und aus eben diesem Grunde ergibt sich aus den Planungen auch eine erhebliche Gefährdung der Ortskernlage von Roßdorf, in der das bestehende Lebensmittelhandwerk wie Bäcker- und Fleischereibetriebe und Dienstleistungshandwerk</p>	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass ein Bauantrag für die notwendig gewordene Erweiterung (durch Neubau) des vorhandenen Lebensmittelmarktes vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Rossdorf-Ost“ eingereicht wurde und es somit obsolet geworden ist, das Grundstück des Bestandsmarktes zur Schaffung der Baugenehmigungsvoraussetzungen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Das Einzelhandelsvorhaben ist ohne Zweifel gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen und danach auch zulässig. In diesem Sinne ist auch obsolet, das in Rede stehende Grundstück in der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes anzupassen. Im Sinne des § 34 BauGB entspricht die nähere Umgebung des heutigen Marktgrundstückes einer faktischen Gemengelage und keinem der in der Baunutzungsverordnung bezeichneten Gebiete, insbesondere keinem Gewerbegebiet und in keinem Fall einem Sondergebiet. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile u.a. dann planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Dies kann für die geplante Markterweiterung attestiert werden.</p>	Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>wie Friseure und Optiker sowie sonstiges Einzelhandelsgewerbe ansässig sind. Die Planungen bedeuten eine enormen Aufwertung des Standortes „um den Rewe“, die dazu führt, dass Kunden und mit diesen Kaufkraftströme umgeleitet werden: Weg aus dem Ortskern, hin zum Ortsrand auf die „grüne Wiese“. Die Planungsunterlagen weisen dazu nur rudimentäre Untersuchungen auf: Eine wie vorliegend reine Auflistung der genehmigten Lebensmittel- und Getränkemärkte, Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe kann eine dezidierte Untersuchung in keiner Form ersetzen. Auch die Einschätzung, dass diese etablierten „kleinen Läden“ eine gewachsene Stammkundschaft haben und daher die Konkurrenz mit dem geplanten Discounter „als eher untergeordnet“ bewertet werden könne (vgl. Begründung S. 16), entbehrt jeden Realitätssinns. Nicht zuletzt wegen der anhaltend hohen Konkurrenz verzeichnen die Lebensmittelhandwerke seit Jahren ein Bäcker- und Metzgersterben, enorme Konsolidierung und damit einhergehend der Wegfall von Arbeits- und Ausbildungsplätzen dort. Ähnliche Effekte sind im Facheinzelhandel zu beobachten. Wir fordern daher eine detaillierte Untersuchung dieser Effekte auf Roßdorf selbst sowie auf die umliegenden Kommunen.</p> <p>Bezüglich der Genehmigung aufgrund eines Einfügens in die Umgebung verweisen wir auf den Erlass des Landes Hessen zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben vom 02. Mai 2005. Nach unserem Verständnis ist für den bereits großflächigen REWE-Markt nach dem Erlass die Festsetzung eines Sondergebietes notwendig. Dies gilt umso mehr im Falle der Vergrößerung und erst Recht bei der vorgesehenen Agglomeration mit Discounter und Drogeriefachmarkt. Eine</p>	<p>Dabei kommt es für die Bestimmung der näheren Umgebung zum einen darauf an, wie sich die Ausführung des geplanten Vorhabens auf die Umgebung auswirken kann, und zum anderen darauf, wieweit die Umgebung ihrerseits das Baugrundstück prägt. Davon ausgehend reicht die nähere Umgebung vom Vorhabengrundstück in südlicher Richtung bis zur Dieburger Straße, nach Westen bis zum Bahndamm und bezieht sich im Übrigen auf die wenigen Gebäude bis zur angrenzenden freien Flur im Osten und Norden. Nach der so bestimmten näheren Umgebung scheidet die Einordnung in ein (faktisches) Gebiet nach dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung aus und es ist fraglich, ob das Baugesetzbuch bzw. die Baunutzungsverordnung hierfür überhaupt einen Gebietstypus vorsieht. Es ist - mit anderen Worten - von einer Gemengelage auszugehen, die sich durch ein Nebeneinander von Gewerbe und sonstigen Nutzungen auszeichnet.</p> <p>In diesem Sinne fügt sich die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes in die nähere Umgebung ein, da unterstellt werden kann, dass das Vorhaben den vorgegebenen Rahmen einhält und es sich gegenüber der Nachbarschaft nicht als rücksichtslos erweist. Hält ein Vorhaben den vorgegebenen Rahmen nicht ein, ergibt sich hieraus weiterhin nicht zwingend und unmittelbar seine Unzulässigkeit. Das Erfordernis des Einfügens schließt nicht aus, etwas zu verwirklichen, was es in der Umgebung bisher nicht gibt. Dies würde – dem Vortrag der Anregungsträgerin nach unterstellt – auch für einen Lebensmittelmarkt gelten, welcher der Großflächigkeit unterliegt. Entspricht ein Vorhaben der Art nach nicht dem vorgegebenen Rahmen, kommt es darauf an, ob durch das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen erhöht werden. Dies kann für die geplante Markterweiterung nicht unterstellt werden. Von dem Vorhaben sind auch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortge-</p>	



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Genehmigung auf Basis §34 BauGB scheidet nach unserem Verständnis daher aus.	<p>meinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten. Schädliche Auswirkungen sind solche, die die städtebauliche Funktion des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs nicht unerheblich beeinträchtigen, indem Kaufkraft aus diesem abgezogen wird und der für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs notwendige Warenumsatz im Allgemeinen oder in seinen wichtigen Bestandteilen nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche der Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion zukommt. Im regionalen Einzelhandelskonzept (Regionalplan Südhessen) sind für Unter- und Kleinzentren keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. In der Gemeinde Roßdorf ist der zentrale Kernbereich mit kleinflächigen Läden und dem Dienstleistungs- und Gastronomieangebot rund um das Rathaus (Dieburger-, Erbacher- und Darmstädter Straße) zu verorten. (Großflächige) Lebensmittelmärkte befinden sich im Westen an der Darmstädter Straße.</p> <p>Schädliche Auswirkungen des Vorhabens selbst sind schon angesichts der städtebaulichen Situation, in die das Vorhaben eingebettet ist und künftig – nach Umsetzung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ – eingebettet sein wird, als wenig wahrscheinlich einzuordnen, da sich der innerörtliche Versorgungsbereich auf diese Wettbewerbssituation bereits seit langem eingestellt hat. Hieran wird auch die geplante Markterweiterung keinen negativen Einfluss nehmen können. Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass durch eine Erweiterung des Vorhabens selbst oder auch durch die geplante Ergänzung des Standortes durch einen Discounter und einen kleinflächigen Fachmarkt Kaufkraft zu Lasten des Angebotes im zentralen Kernbereich dergestalt umverteilt wird, dass seine Funktionsfähigkeit gefährdet wird. Dies gilt insbesondere mit Blick darauf, dass dem Markt</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>selbst als auch den geplanten Marktergänzungen eine erhebliche Bedeutung für die Nahversorgung der in räumlicher Nähe vorhandenen Ortslage im Süden und Osten sowie der geplanten Siedlungsflächenerweiterung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ zukommt. In diesem Gebiet leben eine ausreichende Anzahl Einwohner, die den Handelsstandort auch fußläufig erreichen können. Ferner sind schädliche Auswirkungen regelmäßig nicht zu befürchten, wenn die vom Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung beim betroffenen zentralen Versorgungsbereich lediglich zu einem Umsatzverlust in einer Größenordnung von unter 10 % führt. Hiervon kann hinreichend zutreffend im vorliegenden Fall ausgegangen werden, die Schwelle der städtebaulichen Relevanz ist damit nicht überschritten. Diese Annahme trifft insbesondere auch dahingehend zu, dass im Hinblick auf die geplante Arrondierung durch einen Discounter und einen Fachmarkt die Umsätze in diesen Segmenten derzeit zu einem hohen Anteil außerhalb der Gemeinde Roßdorf getätigt werden, da ein entsprechendes Angebot innerhalb Roßdorfs derzeit fehlt. Insbesondere im Discountbereich ist ein vergleichbares Warenangebot von Anbietern im zentralen Ortskern nicht vorhanden, so dass konkurrierende und schädigende Auswirkungen auszuschließen sind.</p> <p>Nicht zuletzt wird auch darauf hingewiesen, dass das Regierungspräsidium Darmstadt in seiner Stellungnahme (siehe unten) keine regionalplanerischen Anregungen vorträgt und die Bauleitplanung daher als im Sinne der Regionalplanung als abgestimmt zu werten ist. Für die geplanten Neuansiedlungen kann gemäß RPS / RegFNP 2010, Kapitel 3.4.3-2 in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren beansprucht werden, dass in begründeten Ausnahmefällen die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zulässig sind. Spätestens mit Umsetzung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wird die derzeitige Gemengelage einen</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiterhin möchten wir zu bedenken geben, dass im Plangebiet an der vorgesehenen Kreuzung der Planstraße nordöstlich des vorgesehenen Sondergebietes die Festsetzungen von Wohngebiets- und Gewerbegebietsflächen sehr nahe beieinander liegen. Lediglich die Straßenfläche der Kreuzung trennt die beiden Festsetzungen. Dies kann zu Konfliktsituationen zwischen dem potentiell lärmträchtigen Gewerbe und dem schutzbedürftigen Wohnen führen. In den folgenden Planungsschritten sollte die Situation näher</p>	<p>städtebaulichen Wandel hin zu einer integrierten Lage erfahren als Voraussetzung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Die angrenzenden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, die überdurchschnittlich gute Anbindung an den ÖPNV durch den geplanten Umsteigebahnhof sowie die geplante P+R Anlage, sind eindeutige Indizien für die städtebauliche Integration. Ein Lebensmitteldiscounter an dieser Stelle dient somit eindeutig der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung und ist also mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird auch auf die mangelnde Versorgungssituation im Ortsteil Gundernhausen abgestellt, die den Standort weiter festigt.</p> <p>In den übrigen Teilbereichen des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ ist kein weiterer großflächiger Einzelhandel zulässig. Damit die regionalplanerischen Ziele eingehalten werden können, wurden auf der Bebauungsplanebene die möglichen Nutzungen innerhalb des Sondergebietes eingeschränkt, indem hinsichtlich der Größe, zulässigen Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente Begrenzungen festgesetzt wurden. Hierdurch kann gewährleistet werden, dass der Nahversorger und seine Umgebung sich maßvoll entwickeln und nicht in Konkurrenz zur Ortskernlage von Roßdorf treten.</p> <p>Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs wurde bereits Augenmerk auf eine räumliche Trennung der geplanten Nutzungen gelegt. So wurden Gebiete in denen voraussichtlich höhere Emissionen zu erwarten sind räumlich von der schutzbedürftigen Wohnnutzung getrennt. Durch eine leichte Verschiebung der Erschließungsstraßen innerhalb des Gebietes vergrößert sich der Abstand zwischen Wohngebiets- und den Gewerbeflächen nordöstlich der Sondergebietsfläche weiter. Allerdings betreffen diese Ausführungen, zur Verschiebung der Erschließungsstraßen innerhalb des</p>	Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	betrachtet und gegebenenfalls durch geeignete Abstände oder andere Festsetzungen entschärft werden.	Gebietes, nicht die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sondern Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roßdorf Ost“. Demnach ist der Darstellungsgehalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung hiervon nicht betroffen.	
B 4	<p><b>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Stellungnahme vom 13. Januar 2017 (Verspäteter Eingang!)</b></p> <p>Anbei unsere Stellungnahme zu dem oben genannten Vorgang vorab per E-Mail. Ich bitte die verspätete Abgabe zu entschuldigen.</p> <p>Gegen die teilbereichsbezogene Änderung des oben genannten Flächennutzungsplanes bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Fragestellungen mit potentiell verkehrlichen Auswirkungen abschließend mit Hessen Mobil zu klären. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere abgegebene Stellungnahme zu dem Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ vom 18. September 2015 (Az.: 34-c-2_BE-7-2-Sc_15-5026).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird festgestellt, dass seitens der Anregungsträgerin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorliegende Bauleitplanung vorgetragen werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die von der Anregungsträgerin im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgegebene Stellungnahme vom September 2015 wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Roßdorf Ost“ berücksichtigt. Die Anregungsträgerin hatte in dieser Stellungnahme Einwände gegen die geplante Anbindung an die B 38 vorgetragen. Nach Rücksprache mit den Vertretern von Hessen Mobil, der Polizeidirektion Hessen sowie der Unteren Verkehrsbehörde, wurde vereinbart, dass bevor eine abschließende Aussage zur Anbindung an die B 38 gemacht wird, eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt werden sollte. Gegen den geplanten Kreisverkehrsplatz auf der L 3115 wurden seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände vorgebracht, vorausgesetzt war, dass dieser leistungs-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Diese Stellungnahme und die darin vorgebrachten Hinweise haben weiterhin Bestand. Sobald Hessen Mobil überarbeitete Planunterlagen im Rahmen der weiteren Behördenbeteiligung vorliegen werden wir uns erneut dazu äußern.</p>	<p>fähig und richtlinienkonform angelegt wird. Die von der Anregungsträgerin vorgebrachten Bedenken und Anregungen betreffen jedoch die Erschließungsplanung sowie das Verfahren zum Bebauungsplan „Roßdorf Ost“ und nicht die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Eine förmliche Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf Ost“ derzeit noch nicht erfolgt. Im Rahmen dieser förmlichen Beteiligung zum Bebauungsplan wird die Anregungsträgerin über die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan informiert und sie erhält damit gleichzeitig die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme erhält.</p>	Keine.
<b>B 5</b>	<p><b>hessenArchäologie Stellungnahme vom 22. Dezember 2016</b></p> <p>Gegen die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde von unserem Hause mit Stellungnahme 31.08.2015 auf die Konfliktsituation der Ziele des Bebauungsplans mit dem Schutz von Kulturdenkmälern nach hess. Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Zwischenzeitlich wurde eine Begutachtung des Geltungsbereiches des B-Plans durch zwei archäologisches Gutachten, d. h. vorbereitende Untersuchungen gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG, durchgeführt (Geophysikalische Prospektion, Fa. GGU. Sondierung von Verdachtsbereichen, Fa. MS-Terraconsult). Durch diese Untersuchungen konnten keine Hinweise auf die Existenz und Ausdehnung der Bodendenkmäler in</p>	<p>Es wird festgestellt, dass seitens der Anregungsträgerin keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anregungsträgerin gibt den Sachverhalt korrekt wieder. Basierend auf die, von der Anregungsträgerin genannte, Stellungnahme vom 31.08.2015 erfolgte eine geomagnetische Prospektion. Diese kam zum Ergebnis, dass möglicherweise archäologische relevante Strukturen im Plangebiet vorhanden sind. Aufbauend auf den Messbericht, wurden in der Zeit vom 05.09.2016 bis 07.09.2016 insgesamt vier Suchschlitze angelegt deren Lage sich an den im geomagnetischen Messbild erkennbaren Anomalien orientierten. Resultat der archäologischen Sondierung ist, dass es sich bei den Anomalien zum einen um Störungen aufgrund des anstehenden geologischen Untergrunds, oder durch größere Steine handelt, zum</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>den Geltungsbereich des B-Plans erbracht werden.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmal-schutzbehörde vor.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p>	<p>anderen um neuzeitliche Gräben oder Senken die ver-füllt wurden. Archäologische Befunde konnten nicht festgestellt werden. Demnach ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>
B 6	<p><b>Industrie- und Handelskammer Darmstadt Stellungnahme vom 09. Januar 2017</b></p> <p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können. Vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans zielt darauf ab am östlichen Ortsrand Wohn-, Gewerbe-, und Sondergebiets-flächen auszuweisen. Auf den Sondergebiets-flächen soll sich ein Discounter als auch ein Drogeriemarkt ansiedeln. Diese Planung wurde bereits 2015 in einem Beteiligungsverfahren offengelegt, allerdings damals im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan „Roßdorf Ost“.</p> <p>Wie schon in unserer ersten Stellungnahme vom 16.09.2015 mitgeteilt, haben wir Bedenken gegen vorliegende Planung und halten damals geäußerte Bedenken nach wie vor ebenfalls aufrecht. Auf Ebene des Flächennutzungsplans möchten wir unsere Bedenken nochmals konkretisieren, welche</p>	<p>Kennntnisnahme. Die Anregungsträgerin gibt den Sach-verhalt korrekt wieder.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stel-lungnahme der Anregungsträgerin wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behör-den und Träger öffentlicher Belange behandelt.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden in die Abwägung eingestellt. Dem Vortrag wird ge-mäß nebenstehender städtebaulicher Stel-lungnahme nicht gefolgt.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungs-plan:</b> Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>sich hauptsächlich auf die Planungen für den Einzelhandel beziehen.</p> <p>Roßdorf hat die Funktion eines Unterzentrums im Ordnungsraum. In den Unterzentren sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Hinsichtlich der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel trifft der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan (fortfolgend RegFNP genannt) folgende Aussage: In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die hier genannten Kriterien werden unserer Auffassung nach jedoch nicht erfüllt. Zum einen fehlt der Planung jegliche Begründung die eine Unterversorgung der Bevölkerung von Roßdorf darlegt, und zum anderen liegt das Plangebiet nicht im zentralen Ortsteil von Roßdorf. Somit sehen wir die ausnahmsweise Zulässigkeit als nicht erfüllt.</p>	<p>Gemäß dem Vortrag der Anregungsträgerin sieht der RPS / RegFNP 2010 in Kapitel 3.4.3 bezüglich der geplanten Einzelhandelsnutzung vor, dass eine Ausweisung von großflächigem Einzelhandel in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig ist. (vgl. Ziel Z3.4.3-2). Entgegen der Interpretation der Anregungsträgerin sieht die Gemeinde die Ausnahmefälle als begründet gegeben. Spätestens mit Umsetzung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wird die derzeitige Gemengelage einen städtebaulichen Wandel hin zu einer integrierten Lage erfahren als Voraussetzung für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel. Die angrenzenden Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen, die überdurchschnittlich gute Anbindung an den ÖPNV durch den geplanten Umsteigebahnhof sowie die geplante P+R Anlage, sind eindeutige Indizien für die städtebauliche Integration. Ein Lebensmitteldiscounter an dieser Stelle dient somit eindeutig der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung und ist also mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums wird auch auf die mangelnde Versorgungssituation im Ortsteil Gundershausen abgestellt, die den Standort weiter festigt.</p> <p>Im Zuge der planerischen Überlegungen wurde der Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Roßdorf ausweislich der Planbegründung beleuchtet. Ausführungen hierzu sind im Kapitel 2.1 auf der Seite 16 f. der Begründung enthalten. Hieraus wird deutlich, dass es in Roßdorf gerade bei der adäquaten Versorgung durch</p>	Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Lebensmitteldiscounter noch Potenziale gibt. Als Ergebnis der Einzelhandelsbetrachtung lässt sich ableiten, dass durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes, mit der heute durch die Kunden nachgefragten Sortimentsbreite und Ausstattung, die wohnungsnah Grundversorgung Roßdorfs deutlich verbessert werden kann. Zudem kann der Kaufkraftverlust an umliegende Standorte gemindert werden. Ferner sind schädliche Auswirkungen regelmäßig nicht zu befürchten, wenn die vom Vorhaben ausgelöste Umsatzumverteilung beim betroffenen zentralen Versorgungsbereich lediglich zu einem Umsatzverlust in einer Größenordnung von unter 10 % führt. Hiervon kann hinreichend zutreffend im vorliegenden Fall ausgegangen werden, die Schwelle der städtebaulichen Relevanz ist damit nicht überschritten. Diese Annahme trifft insbesondere auch dahingehend zu, dass im Hinblick auf die geplante Arrondierung durch einen Discounter und einen Fachmarkt die Umsätze in diesen Segmenten derzeit zu einem hohen Anteil außerhalb der Gemeinde Roßdorf getätigt werden, da ein entsprechendes Angebot innerhalb Roßdorfs derzeit fehlt. Insbesondere im Discountbereich ist ein vergleichbares Warenangebot von Anbietern im zentralen Ortskern nicht vorhanden, so dass konkurrierende und schädigende Auswirkungen auszuschließen sind.</p> <p>Auch das Regierungspräsidium Darmstadt erhebt aus regionalplanerischer Sicht in seiner Stellungnahme vom 06.01.2017 keine Bedenken gegen die Darstellung einer ca. 0,9 ha großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung. „Vor dem Hintergrund der Nahversorgungssituation in Roßdorf, die durch einen Vollversorger und zwei kleinflächige Märkte geprägt ist, und der Situation im Ortsteil Gundernhausen, in dem kein Nahversorgungsmarkt mehr ansässig ist,“ wird die geplante Sonderbaufläche Nahversorgung gemäß Stellungnahme vom 06.01.2017 des</p>	



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Dass die Erweiterungsflächen des Edeka Marktes aus den Sondergebietsflächen heraus gelöst wurden, dient unserer Meinung nach dazu, das Vorhaben einer bauleitplanerischen Steuerung sowie der interkommunalen Abstimmung zu entziehen. Gemäß hessischem Einzelhandels-erlass ist dies jedoch erforderlich (6.2.1). Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in den zentralen Ortsteilen oder in Sondergebieten zulässig. Das BVerwg lehnt in ständiger Rechtsprechung ein Einfügen nach § 34 BauGB ab, wenn das Vorhaben selbst zwar nicht zu einer Verschlechterung der gegenwärtigen Situation führt, aber eine solche Verschlechterung durch seine Vorbildwirkung nach sich ziehen kann*. Diese Vorbildwirkung liegt insbesondere dann vor, sofern unbebaute Flächen angrenzen, welche eine konkrete Möglichkeit bieten, diese mit weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu bebauen**. Dies ist sogar zweifellos in der Absicht der Gemeinde Roßdorf, da angrenzend Sondergebietsflächen für weiteren Einzelhandel geplant sind. Die lapidare Aussage, dass die bestehenden Einzelhandelsmärkte und Lebensmittelgeschäft wie Bäcker, Metzger etc. nur in einer untergeordneten Konkurrenz zu geplanten Vorhaben stehen, entbehrt jeden Realitätssinn. Die Kundenströme werden mit hoher Sicherheit durch die hohe Attraktivität dieser zukünftigen Einzelhandelsagglomeration umgelenkt und führen sodann zur Schwächung der Innenstadt.</p> <p>Wir stimmen weder der Erweiterung des Edeka-Marktes nach § 34 noch der Ausweisung eines Sondergebietes zu, da wir die</p>	<p>Regierungspräsidiums Darmstadt aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert.</p> <p>Es wird zunächst festgestellt, dass ein Bauantrag für die notwendig gewordene Erweiterung (durch Neubau) des vorhandenen Lebensmittelmarktes vor Erlangen der Rechtskraft des Bebauungsplanes „Rossdorf-Ost“ eingereicht wurde und es somit obsolet geworden ist, das Grundstück des Bestandsmarktes zur Schaffung der Baugenehmigungsvoraussetzungen in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Das Einzelhandelsvorhaben ist ohne Zweifel gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen und danach auch zulässig. Vorhaben i.S.d. § 34 Abs. 3 BauGB können alle Arten von Einzelhandelsbetrieben sein. Es kommt dabei nicht darauf an, ob sie bereits großflächig i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO sind. Zugrunde zu legen ist das beantragte Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB. Im Falle der Erweiterung eines vorhandenen Einzelhandelsbetriebes ist die Zulässigkeit des Gesamtvorhabens zu prüfen. Die städtebauliche Situation wird nämlich auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung beantragt wird, in seinem bisherigen Bestand geprägt. Der vorhandene Betrieb kann - ggf. im Zusammenwirken mit weiteren Einzelhandelsbetrieben an einem nicht integrierten Standort - bereits gegenwärtig die Funktionsfähigkeit eines zentralen Versorgungsbereichs gefährden. In einem solchen Fall können selbst Erweiterungen eines Betriebes, die lediglich das vorhandene Sortiment auf größerer Fläche präsentieren sollen, zu schädlichen Auswirkungen führen. Der Markt kann sich aber auch auf die vorhandene Situation in der Weise eingestellt haben, dass sich eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung nicht auf die bestehende Umsatzverteilung auswirkt. Dies ist vorliegend der Fall, denn schädliche Auswirkungen sind nur zu erwarten, wenn die Funktionsfähigkeit des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs in beachtlichem Ausmaß beeinträchtigt und</p>	Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Regionalplanerischen Vorgaben, als auch die des hessischen Einzelhandelserlasses als nicht erfüllt und den zentralen Einzelhandel als gefährdet ansehen.</p>	<p>damit gestört wird. Eine solche Funktionseinschränkung liegt in diesem Fall jedoch nicht vor, da der Versorgungsbereich seinen Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen auch nach Umsetzung der Planung in substantieller Weise wahrnehmen kann.</p> <p>Entspricht ein Vorhaben der Art nach nicht dem vorgegebenen Rahmen, kommt es darauf an, ob durch das Vorhaben bodenrechtlich beachtliche Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen erhöht werden. Dies kann für die geplante Markterweiterung nicht unterstellt werden. Von dem Vorhaben sind auch keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Standortgemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten. Schädliche Auswirkungen sind solche, die die städtebauliche Funktion des betroffenen zentralen Versorgungsbereichs nicht unerheblich beeinträchtigen, indem Kaufkraft aus diesem abgezogen wird und der für die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs notwendige Warenumsatz im Allgemeinen oder in seinen wichtigen Bestandteilen nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche der Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion zukommt. Im regionalen Einzelhandelskonzept (Regionalplan Südhessen) sind für Unter- und Kleinzentren keine zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen. In der Gemeinde Roßdorf ist der zentrale Kernbereich mit kleinflächigen Läden und dem Dienstleistungs- und Gastronomieangebot rund um das Rathaus (Dieburger-, Erbacher- und Darmstädter Straße) zu verorten. (Großflächige) Lebensmittelmärkte befinden sich im Westen an der Darmstädter Straße.</p> <p>Schädliche Auswirkungen des Vorhabens selbst sind</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Gegen die Ausweisung der Wohn- und Gewerbegebietsflächen äußern wir keine weiteren Bedenken, sondern verweisen auf unsere vorangegangene Stellungnahme (09/2015)</p> <p>Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.</p>	<p>schon angesichts der städtebaulichen Situation, in die das Vorhaben eingebettet ist und künftig – nach Umsetzung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ – eingebettet sein wird, als wenig wahrscheinlich einzuordnen, da sich der innerörtliche Versorgungsbereich auf diese Wettbewerbssituation bereits seit langem eingestellt hat. Hieran wird auch die geplante Markterweiterung keinen negativen Einfluss nehmen können. Es ist ebenfalls nicht zu erwarten, dass durch eine Erweiterung des Vorhabens selbst oder auch durch die geplante Ergänzung des Standortes durch einen Discounter und einen kleinflächigen Fachmarkt Kaufkraft zu Lasten des Angebotes im zentralen Kernbereich dergestalt umverteilt wird, dass seine Funktionsfähigkeit gefährdet wird. Dies gilt insbesondere mit Blick darauf, dass dem Markt selbst als auch den geplanten Marktergänzungen eine erhebliche Bedeutung für die Nahversorgung der in räumlicher Nähe vorhandenen Ortslage im Süden und Osten sowie der geplanten Siedlungsflächen-erweiterung im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ zukommt. In diesem Gebiet leben eine ausreichende Anzahl Einwohner, die den Handelsstandort auch fußläufig erreichen können.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass keine weiteren Stellungnahmen vorliegen.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 7	<p><b>Naturschutzverbände</b> <b>Stellungnahme vom 06. Januar 2017</b></p> <p>Wenn der FNP geändert werden soll, um hier bevorzugt Wohnungen zu bauen, so muss daran erinnert werden, dass noch keinesfalls realisiert ist, was unter 1.1, S. 3 Abs. 3 erwartet wird. Es ist daher verfehlt, einseitig auf Wohnung zu setzen und zu riskieren, dass die vorhandene unzureichende Verkehrs-Infrastruktur zusätzlich belastet wird. Die Frage ist, ob mit Neubürgern gerechnet wird oder bestehender Wohnungsnot abgeholfen werden soll.</p> <p>Welche Leerstände gibt es innerorts (S. 4, Abs. 3)? Wir lehnen es ab, dass der FNP so einschneidend wie vorgesehen geändert wird. Die Gemeinde steht vor der Frage, wieweit sie Herr ihrer Entscheidungen bleiben will (3.1, S. 22 Abs. 2).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Städtebauliche Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanung ist, wie im Kapitel 1.1 in der Begründung beschrieben, die nachhaltige Sicherung der gemeindlichen Struktur durch Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Roßdorf in seiner Funktion als Unterzentrum im Ordnungsraum. Durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes sollen neben adäquaten Flächen für Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel auch Wohnflächen geschaffen werden. Neben der Bereitstellung von geeignetem Wohnraum für die örtliche Bevölkerung aus den verschiedenen Einkommensschichten soll auch ein vielfältiges Flächenangebot für gewerbliche Unternehmen entstehen.</p>	<p>Die vorgetragene Anregung und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
B 8	<p><b>PLEdoc GmbH</b> <b>Stellungnahme vom 05. Dezember 2016</b></p> <p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN),</li> </ul>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der aufgeführten Versorgungsunternehmen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt werden. Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die vorgetragene Anregung und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Schwaig bei Nürnberg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>• Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH, Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Änderung und Anpassung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roßdorf innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Roßdorf Ost“ und somit um eine vorbereitende Bauleitplanung. Die tatsächlichen Eingriffe, welche mit der Umsetzung der Bebauungsplanung zu erwarten sind, können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, erfasst werden. Demnach ist auch die Eingriffs- und Ausgleichsplanung Bestandteil im Bebauungsplan und nicht Inhalt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Die Festsetzung von Ausgleichsflächen ist ein Bestandteil des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt in einem gesonderten Verfahren. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange zu dem Bebauungsplanverfahren fand im September 2015 statt. Die förmliche Beteiligung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange ist derzeit noch nicht erfolgt, sodass die Anregungsträgerin im Rahmen der förmlichen Beteiligung über die Entwurfsplanung zum Bebauungsplan informiert wird und somit gleichzeitig die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme erhält.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist derzeit nicht vorgesehen.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>
B 9	<p><b>Polizeipräsidium Südhessen; Direktion Darmstadt-Dieburg Stellungnahme vom 09. Januar 2017</b></p> <p>Zunächst vielen Dank für die erneute Einbindung der Polizei zum Betreff und die Übermittlung der Planunterlagen.</p> <p>In oben genannter Angelegenheit verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 05.10.2016.</p> <p>Nach wie vor haben wir keine grundsätzlichen Bedenken gegen die teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans innerhalb des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Roßdorf-Ost.“</p> <p>Allerdings bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht noch immer <u>erhebliche Bedenken</u> gegen einen nordöstlichen Anschluss des Plangebietes an die B 38, weil dieser aus verkehrspolizeilicher Sicht die Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 38 erheblich</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Plangeberin liegt eine Stellungnahme vom 05.10.2015 aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vor. Diese wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange behandelt und berücksichtigt. Bereit zu dieser Zeit hat die Anregungsträgerin erhebliche Bedenken gegen eine weitere Anbindung an die Bundesstraße 38 geäußert. Daraufhin wurde im Rahmen der Behandlung der Abwägung in den gemeindlichen Gremien beschlossen, dass für das weitere Verfahren eine Verkehrsuntersuchung, in der die Auswirkungen des neuen Plangebietes auf die angrenzenden Verkehrsachsen sowie die Leistungsfähigkeit der neuen Knotenpunkte nachgewiesen ist, zu erstellen ist. An dieser Stelle ist anzumerken, dass der vorliegende Flächennutzungsplan keine Verkehrsflächen</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>beeinträchtigen könnte. Mit der Anbindung des Plangebietes über einen neuen Kreisverkehrsplatz an die L 3115 und von dort über eine modifizierte signalgeregelt Kreuzung zur B 38, wird bereits eine ausreichende Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz geschaffen. Deshalb ist eine zusätzliche direkte Anbindung an die B 38 weder notwendig noch erforderlich. Darüber hinaus wäre zu erwarten, dass sich der mehrheitliche Verkehr aus dem Plangebiet über eine direkte Anbindung an die B 38 abwickeln würde, anstatt über einen neuen Kreisverkehrsplatz und die L 3115.</p> <p>Bezüglich der inneren Erschließung des Plangebietes mit Abwicklung des Radverkehrs wird an dieser Stelle vorsorglich angemerkt, dass die StVO in Tempo 30 Zonen und in verkehrsberuhigten Bereichen <u>keine</u> Sonderwege oder Sicherheitsstreifen für Radfahrer vorsieht. Für Rückfragen stehe ich jederzeit gern zur Verfügung.</p>	<p>darstellt. Demnach erfolgt die weitergehende Auseinandersetzung mit diesem Thema zur Anbindung der Bundesstraße 38 auf der Bebauungsplanebene.</p> <p>Redaktioneller Hinweis: Die Stellungnahme der Anregungsträgerin vom 05.10.2016 ist der Plangeberin nicht bekannt, sodass davon ausgegangen wird, dass es sich um die Stellungnahme vom 05.10.2015 handelt und das Jahr 2016, welches die Anregungsträgerin in nebenstehender Stellungnahme aufführt, lediglich ein Tippfehler ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser betrifft vielmehr die Erschließungsplanung als die vorliegende Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roßdorf.</p>	Keine.
<b>B 10</b>	<p><b>Unitymedia Hessen GmbH &amp; Co. KG</b> <b>Stellungnahme vom 14. Dezember 2016</b></p> <p>Vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o. a. Vorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 19.08.2015 Stellung genommen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme vom 19.08.2015 teilte die Anregungsträgerin mit, dass gegen die Bauleitplanung keine Einwände vorliegen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich somit hieraus keine.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 11	<p><b>Wasserverband Gersprenzgebiet Landratsamt Odenwaldkreis Stellungnahme vom 12. Dezember 2016</b></p> <p>Die oben erwähnte Bauleitplanung der Gem. Roßdorf liegt uns zur Stellungnahme vor. Oberirdische Gewässer (Erbsenbach) werden nicht direkt betroffen.</p> <p>Durch die geplanten Maßnahmen werden landwirtschaftlich genutzte Böden durch neue Bau- u. Verkehrsflächen versiegelt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird entlang der L3115 bis zur B38 vom Erbsenbach flankiert.</p> <p>Wir empfehlen als Ausgleichsmaßnahme entlang der L 3115 eine Renaturierung des Erbsenbaches.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung ist Bestandteil des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf Ost“ und wird erst auf Bebauungsplanebene (verbindliche Bauleitplanung) erstellt. Demnach ist der Darstellungsgehalt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>
B 12	<p><b>Landkreis Darmstadt-Dieburg Der Kreisausschuss Stellungnahme vom 09. Januar 2017</b></p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p>		<p>Die vorgetragenen Anregungen werden i. S. nebenstehender städtebaulicher Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan sind den betroffenen Fachstellen zugeordnet und werden zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen.</p> <p>Dazu wird festgestellt, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern lediglich um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Darstellungsgehaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Flächennutzungsplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.</p>



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>B 12.1</b>	<p><b>Gewässer und Bodenschutz</b></p> <p>Zu dem Verfahren hatten wir bereits Stellung genommen mit Schreiben vom 17.09.2015. Zu der erneuten Vorlage haben wir keine Ergänzungswünsche. Konkretisiert hat sich die zukünftige Niederschlagswasserableitung über ein Trennkanal in den Mittelwiesengraben. Die Abstimmungen dazu erfolgen mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, der zuständigen Oberen Wasserbehörde.</p> <p>Das Oberflächengewässer (Graben) in dem Gebiet ist faktisch nicht mehr vorhanden, inwieweit eine Entwidmung erfolgen muss, wäre dann von der Gemeinde mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen.</p>	<p>Die Stellungnahme der Anregungsträgerin vom 17.09.2015 wurde zum damaligen Zeitpunkt in die Abwägung eingestellt und sachgerecht abgewogen. Da nun keine erneuten Ergänzungswünsche von Seiten der Anregungsträgerin vorgetragen werden, kann davon ausgegangen werden, dass die Belange der Anregungsträgerin ausreichend berücksichtigt sind.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt des Flächennutzungsplanes ergeben sich hieraus nicht.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p>Keine.</p>
<b>B 12.2</b>	<p><b>Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Zu Ermittlung der Löschwasserbereitstellung fehlen die Angaben der Geschossflächenzahl und der Vollgeschosse. Kann von einer Fortführung der angrenzenden Wohnbebauung ausgegangen werden, so ist für den Geltungsbereich des Wohngebietes eine Löschwasserbereitstellung von 1.600 Liter pro Minute und für das Misch- und Sondergebiet 3.200 Liter pro Minute, bei 2 Bar Fließdruck einzuplanen.</p> <p>Begründung: Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz -HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den</p>	<p>Kenntnisnahme. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um eine Änderung des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roßdorf. Grundsätzlich sind Festsetzungen nicht Bestandteil des Flächennutzungsplanes, da dieser, als vorbereitender Bauleitplan, lediglich die bestehende sowie die städtebaulich beabsichtigte Nutzung darstellt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und somit zur Geschossflächenzahl sind Bestandteil des Bebauungsplanes „Roßdorf Ost“. Der Darstellungsgehalt der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist somit nicht betroffen.</p> <p>Die Begründung zu den o.g. Ausführungen wird zur Kenntnis genommen. Diese betrifft jedoch den Darstellungsgehalt der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung nicht.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>		
<b>B 12.3</b>	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Die vorgenommenen Änderungen des rechtswirksamen FNP (im Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes) haben keine Auswirkungen auf die in unserer Stellungnahme zum B-Plan formulierten Anregungen. Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zwar nach wie vor die Anlage von Feldlerchenfenstern als CEF-Maßnahme genannt, allerdings wurde inzwischen in Absprache mit dem Planungsbüro InfraPro (Frau Thees) vereinbart, dass stattdessen Blühstreifen angelegt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die von der Anregungsträgerin genannte Stellungnahme (vom 19.09.2015) wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Nachdem im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf Ost“ eine Besprechung mit der Anregungsträgerin und den Planungsbüros stattfand, bringt die Anregungsträgerin gegen den vorgelegten Entwurf aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken vor. Eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung sowie CEF-</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Der Standort der Blühflächen muss noch festgelegt werden.</p> <p>Wir verweisen daher auf unsere Stellungnahme vom 16.09.2015 zum parallel betriebenen Bauleitplanverfahren und gehen davon aus, dass die hier formulierten Anregungen im Parallelverfahren berücksichtigt werden.</p> <p>Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass für das im Umweltbericht auf Seite 5 genannte, nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 (1) Nr. 2 HAGBNatSchG besonders geschützte Streuobstbiotop, rechtzeitig vor Aufstellung des Bebauungsplanes ein Befreiungsantrag bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen ist.</p>	<p>Maßnahmen sind Bestandteil des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Roßdorf Ost“ und werden dementsprechend in dem Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Der Darstellungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser betrifft jedoch vielmehr den Bebauungsplan „Roßdorf Ost“ als die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes. Demnach ist der Darstellungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung hiervon nicht betroffen.</p>	Keine.
<b>B 12.4</b>	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b>  <b>Ländlicher Raum</b>  <b>Schulservice</b>  <b>DA-DI Werk -Umweltmanagement-</b>  <b>DA-DI Werk -Gebäudemanagement-</b>  <b>Schulservice</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	Es wird festgestellt, dass Seitens der Anregungsträgerin keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.	<b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>  Keine.
<b>B 13</b>	<b>Regierungspräsidium Darmstadt</b> <b>Stellungnahme vom 06. Januar 2017</b>		Die vorgetragenen Anregungen werden i. S. nebenstehender städtebaulicher Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan sind den jeweils betroffenen Dezernaten zugeordnet und werden zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Dazu wird festgestellt, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern lediglich um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>zung eines bereits bestehenden Darstellungsgeltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Flächennutzungsplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.</p>
<p><b>B</b> <b>13.1</b></p>	<p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung aus der Sicht der <b>Raumordnung und Landesplanung</b> wie folgt Stellung: Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen in einer Größenordnung von ca. 5,8 ha. Gegenüber dem im August 2015 vorgelegten Planentwurf wurden die im Flächennutzungsplan zu ändernden Flächen jetzt auf die tatsächlichen Änderungsbereiche reduziert. Damit verbleiben auf der Ebene des Flächennutzungsplanes folgende Änderungsflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnbaufläche ca. 3,9 ha (Änderung von gemischter und gewerblicher Baufläche)</li> <li>– Gemischte Baufläche ca. 1 ha (Änderung von gewerblicher Baufläche)</li> <li>– Sonderbaufläche ca. 0,9 ha (Änderung von gewerblicher Baufläche)</li> </ul> <p>Die drei Änderungsbereiche liegen vollständig innerhalb des im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010-StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Gemäß Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 können kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Die geplanten Bauflächen überschreiten zwar die im Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010</p>	<p>Die Anregungsträgerin gibt den Sachverhalt korrekt wieder. Durch das sich in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren „Roßdorf Ost“ werden insgesamt ca. 7,1 ha landwirtschaftliche Fläche (0,5 ha Vorranggebiet und 6,6 ha Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) beansprucht. Dies überschreitet die im RPS / RegFNP 2010 genannte Höchstgrenze zur Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Vorranggebiete Siedlung. Als Ausgleich wird daher vorgesehen, eine Vorrangfläche Siedlung/Planung in Roßdorf, südlich der Erbacher Straße, zu reduzieren. Es handelt sich hierbei um eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,9 ha. Der Bereich wird, entgegen der vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke, im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Nähere Ausführungen sowie eine Abbildung hierzu sind im Kapitel 2.1 auf der Seite 14 f. der Begründung zum Flächennutzungsplan enthalten. Es wird festgestellt, dass gegen die Bauleitplanung nunmehr keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>genannte 5-ha-Grenze, mit der Gemeinde Roßdorf wurde aber vereinbart, dass in Anwendung des in Kapitel 3.4.1 des RPS/RegFNP 2010 formulierten Flächentauschs ein 2,9 ha großer Bereich des Vorranggebietes Siedlung, Planung im Süden der Gemeinde reduziert wird. Der zu reduzierende Bereich ist in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung auf S. 15 dargestellt, die Rücknahme des Vorranggebietes Siedlung, Planung wird im Zuge der Neuaufrstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes entsprechend umgesetzt. Durch die Rücknahme des Vorranggebietes Siedlung, Planung wird die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft auf 2,9 ha reduziert. Auch vor dem Hintergrund, dass die geplanten Bauflächen in dem seit 2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan als mit der Regionalplanung abgestimmte Bauflächenpotenziale dargestellt sind, werden gegen die geplanten Darstellungen nunmehr keine Bedenken erhoben.</p> <p>Gegen die Darstellung einer ca. 0,9 ha großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung werden aus regionalplanerischer Sicht ebenfalls keine Bedenken erhoben. Die geplante Fläche liegt außerhalb des angrenzenden Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, Planung, so dass keine diesbezüglichen regionalplanerischen Zielsetzungen betroffen sind. Vor dem Hintergrund der Nahversorgungssituation in Roßdorf, die durch einen Vollversorger und zwei kleinflächige Märkte geprägt ist, und der Situation im Ortsteil Gundershausen, in dem kein Nahversorgungsmarkt mehr ansässig ist, kann die geplante Sonderbaufläche Nahversorgung aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass Seitens der Anregungsträgerin auch gegen die Darstellung der ca. 0,9 ha großen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Wie bereits in der Begründung zur Flächen-nutzungsplanänderung dargelegt, ist in den im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Gewerbege-bieten zentrenrelevanter Einzelhandel auszu-schließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ausführun-gen hierzu sind im Kapitel 2.4.2 auf der Seite 21 der Begründung enthalten. Wie die Anregungsträgerin in ihrer nebenstehenden Stellungnahme korrekt schreibt betrifft der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel den Bebauungsplanentwurf „Roßdorf Ost“. Da-her ist der Darstellungsgehalt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.	Keine.
<b>B 13.2</b>	Aus der Sicht des <b>Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stel-lungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Land-kreises Darmstadt Dieburg wurde im Rahmen der vorliegenden Abwägung zur förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB berücksichtigt.	<b>Auswirkungen auf den Flächennutzungs-plan:</b> Keine.
<b>B 13.3</b>	Gegen die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der Abteilung <b>Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> keine Bedenken.	Es wird festgestellt, dass aus Sicht der Abteilung Ar-beitsschutz und Umwelt gegen die teilbereichsbezoge-ne Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.	Keine.
<b>B 13.4</b>	Die in meiner o.g. Stellungnahme vom 29. September 2015 vorgebrachten Hinweise und Anmerkungen sind im verbindlichen Bebauungsplan aufzunehmen und zu behandeln. Insbesondere ist zum Belang <u>Immissionsschutz</u> auf den Trennungsgrundsatz nach §50 BImSchG zu achten. Daneben sind die Auswirkungen durch Verkehrswege und der bereits bestehenden gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen und zu beschreiben. Da die Planung auf die vertragliche Freihaltung einer möglichen Bahntrasse abgestimmt ist, muss in der detaillierten Planung auf ausreichende Vorsorgemaßnahmen (insbes. Abstand zur	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die von der Anregungsträgerin genannte Stellungnahme vom 29.09.2015 wurde im Rahmen der Abwägung zur früh-zeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentli-cher Belange berücksichtigt. Hierzu wurden Hinweise zu Oberflächengewässern, Wasserschutzgebieten und zum Gewässerrandstreifen sowie zur Verwertung von Niederschlagswasser in die Begründung aufgenom-men. Zudem wurde die Begründung um eine Wasser-bedarfsprognose ergänzt. Im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung wurde beschlossen, dass die Bauleitplanung um ein Bodengutachten (in dem auch auf die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet eingegangen wird) ergänzt werden sollte. Weiterhin	<b>Auswirkungen auf den Flächennutzungs-plan:</b> Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Freihaltetrasse) geachtet werden.	hatte die Anregungsträgerin Hinweise zum nachsorgenden und zum vorsorgenden Bodenschutz vorgebracht. Diese Anregungen und Hinweise haben jedoch vielmehr Auswirkungen auf den verbindlichen Bauleitplan und sind demnach im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Der Darstellungsgehalt der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist hiervon nicht betroffen.	
<b>B 13.5</b>	Aus der Sicht meines Dezernates <u>Bergaufsicht</u> verweise ich auf meine o.g. Stellungnahme vom 29. September 2015.	Kenntnisnahme. Die von der Anregungsträgerin genannte Stellungnahme vom 29.09.2015 wurde im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange berücksichtigt. Nach erfolgter Auswertung diverser Quellen gemäß Stellungnahme vom 29.09.2015 kam die Bergbehörde zu dem Ergebnis, dass der vorliegenden Bauleitplanung keine Sachverhalte entgegenstehen.	<b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.

aufgestellt:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Lorsch, den 26. Januar 2017

M.Eng. Katharina Mack

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich