

**Gemeinde Roßdorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit Vorhaben- und Erschließungsplan  
„Gartencenter Löwer“**

---

**Begründung zum Entwurf  
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

**August 2012**

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Ulf Begher  
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz  
Dipl.-Ing. Christiane Winter

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft  
Stadtplaner und Architekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt  
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

**Inhaltsverzeichnis****TEIL A - BEGRÜNDUNG**

<b>1.</b>	<b>Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes .....</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>7</b>
3.1	Lage des Plangebietes.....	7
3.2	Räumlicher Geltungsbereich .....	7
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Situation .....</b>	<b>8</b>
4.1	Regionalplan Südhessen .....	8
4.2	Flächennutzungsplan .....	8
4.3	Bebauungsplan .....	9
<b>5.</b>	<b>Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens .....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Schutzgebietsausweisungen .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation .....</b>	<b>11</b>
<b>8.</b>	<b>Allgemeiner Klimaschutz.....</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Belange der Wasserwirtschaft .....</b>	<b>12</b>
9.1	Wasserversorgung.....	12
9.2	Entwässerungskonzept .....	12
9.3	Bodenversiegelung .....	13
9.4	Grundwassermessstelle .....	13
<b>10.</b>	<b>Altlasten.....</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Infrastruktur.....</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale .....</b>	<b>14</b>
<b>13.</b>	<b>Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>20</b>
<b>15.</b>	<b>Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens .....</b>	<b>22</b>
<b>16.</b>	<b>Verlegung und naturnahe Gestaltung des Mittelwiesengrabens .....</b>	<b>22</b>
<b>17.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>24</b>
17.1	Verkehrslärm.....	24
17.2	Gewerbelärm .....	25
<b>18.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>25</b>
18.1	Art der baulichen Nutzung.....	25
18.2	Maß der baulichen Nutzung .....	25
18.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	26
18.4	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	26

18.5	Straßenverkehrsflächen .....	26
18.6	Versorgungsanlagen .....	26
18.7	Wasserfläche und öffentliche Grünfläche.....	26
18.8	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	26
18.8.1	Oberflächenbefestigung .....	26
18.8.2	Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser .....	26
18.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	27
18.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	27
18.11	Grundwassermessstelle .....	28
18.12	Nutzung erneuerbarer Energien .....	28
<b>19.</b>	<b>Begründung der gestalterischen Festsetzungen.....</b>	<b>28</b>
19.1	Werbeanlagen.....	28
19.2	Einfriedungen .....	28
<b>20.</b>	<b>Begründung der Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser .....</b>	<b>28</b>
<b>21.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung .....</b>	<b>28</b>
21.1	Verbal-argumentative Einordnung.....	28
21.2	Numerische Bilanzierung .....	29
21.3	Ausgleich .....	31
<b>22.</b>	<b>Flächenstatistik.....</b>	<b>32</b>

## TEIL B - UMWELTBERICHT

<b>23.</b>	<b>Umweltprüfung.....</b>	<b>34</b>
23.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes .....	34
23.1.1	Angaben zum Standort .....	34
23.1.2	Art des Vorhabens und Festsetzungen .....	34
23.1.3	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden .....	35
23.2	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung ..	35
23.2.1	Fachgesetze .....	35
23.2.2	Fachplanungen .....	38
<b>24.</b>	<b>Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....</b>	<b>38</b>
24.1	Schutzgut Mensch.....	39
24.2	Schutzgut Boden.....	39
24.3	Schutzgut Wasser.....	40
24.4	Schutzgut Klima und Luft .....	40
24.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt.....	40

24.6	Schutzgut Landschaft / Ortsbild .....	41
24.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	42
24.8	Zusammenfassung.....	42
<b>25.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....</b>	<b>42</b>
<b>26.</b>	<b>Alternativenprüfung .....</b>	<b>43</b>
<b>27.</b>	<b>Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung .....</b>	<b>43</b>
<b>28.</b>	<b>Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>43</b>
<b>29.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>43</b>

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Lage des Plangebietes.....	7
Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ohne Maßstab) .....	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen.....	8
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan.....	9
Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes .....	15
Abbildung 6: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (ohne Maßstab) .....	16
Abbildung 7: Fundortkarte Fauna im Untersuchungsgebiet .....	18
Abbildung 8: Vorplanung des Gartencenters (Stand 26.07.2012) .....	21
Abbildung 9: Verlegung Mittelwiesengraben (Landschaftsbüro Pirkl, Riedel, Theurer, 18.07.2012) .....	23
Abbildung 10: Abgrenzung Bilanzierungsbereich .....	30

### Anhang:

Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Gartencenters in Roßdorf gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unter besonderer Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO Satz 4 sowie des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Stadt + Handel, Karlsruhe, 02. Juli 2012)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Roßdorf – Gartencenter Löwer“, Faunistische Kartierungen - Artenschutzrechtliche Prüfung (BFL Heuer & Döring, Brensbach, August 2012)

Teil A  
**Begründung**

## 1. Erfordernis und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Kläranlage der Gemeinde im Osten von Roßdorf. Auf einem Teilbereich des Geländes befindet sich der Wertstoffhof der Gemeinde.

Die Gärtnerei Gustav Löwer plant auf dem Gelände einen Gartenbaubetrieb zu errichten. Für die Ansiedlung eines qualifizierten Gartencenters in Roßdorf besteht ein Bedarf, da in Roßdorf derzeit kein Betriebstypus der geplanten Art vorhanden ist.

Der Bedarf ist durch eine Verträglichkeitsanalyse nachgewiesen. Siehe hierzu Verträglichkeitsanalyse im Anhang. Auf Seite 22 des Gutachtens ist hierzu folgendes ausgesagt:

„Die Kommunen des Untersuchungsraumes (Roßdorf, Darmstadt, Dieburg, Groß-Zimmern, Mühlthal, Ober-Ramstadt, Reinheim) weisen eine Kaufkraft im Hauptsortiment des Vorhabens Garten-/ Pflanzenbedarf von 19,8 Mio.Euro auf, der ermittelte Umsatz im Untersuchungsraum in diesem Sortimentsbereich beträgt 16,3 Mio. Euro.“

Aufgrund der im Vergleich zum Umsatz höheren Kaufkraft ist somit trotz der bereits existierenden Betriebe von einem Bedarf für ein Gartencenter in der geplanten Art auszugehen.

Da das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB liegt, ist zur Verwirklichung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet nach der erfolgten Auflassung der Kläranlage eine der Lage und dem Entwicklungspotenzial des Gebietes angemessene städtebauliche Neuordnung eingeleitet. Die Planung bildet den nördlichen Abschluss des bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Gewerbegebietes Roßdorf Ost westlich des Kreuzungsbereiches B 38/L 3115.

Da die Initiative zur Bebauung der Grundstücke vom Vorhabenträger (Gärtnerei Gustav Löwer, Schillerstraße 109, 63741 Aschaffenburg) ausgeht, der zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage ist, wird das erforderliche Planungsrecht mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB herbei geführt.

## 2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 15.01.2011 (GVBl. I, S. 46)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I, S. 2557)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I, S. 629)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I, S. 3044)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I, S. 2178)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I, S. 1986)

### 3. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Roßdorf, auf dem Gelände der alten Kläranlage. Das Plangebiet wird ausgehend von der L 3115 und dem Holzweg über einen südlich des Plangebietes vorhandenen Weg erschlossen.

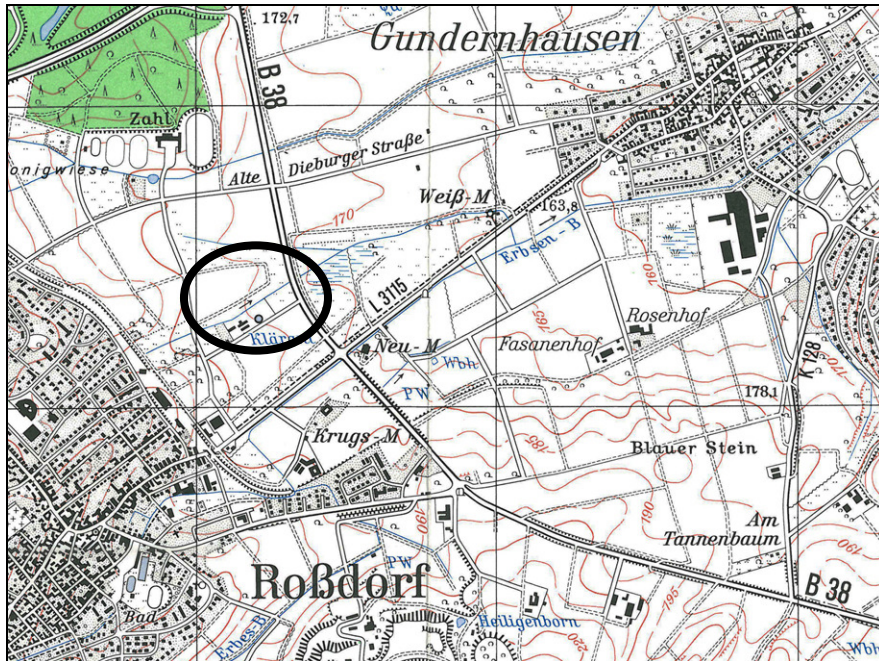


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

#### 3.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Roßdorf die Parzellen Nr. 594 tlw., 595 tlw., 596 tlw., 597 tlw., 599 (Graben) tlw., 600/1 tlw., 601/1, 601/2, 602/1, 607/1 (Weg) tlw., 635 tlw., 636 tlw., 637 tlw., 638 tlw., 639 tlw., 640 tlw., 641 tlw., 642 tlw. und 643 tlw..

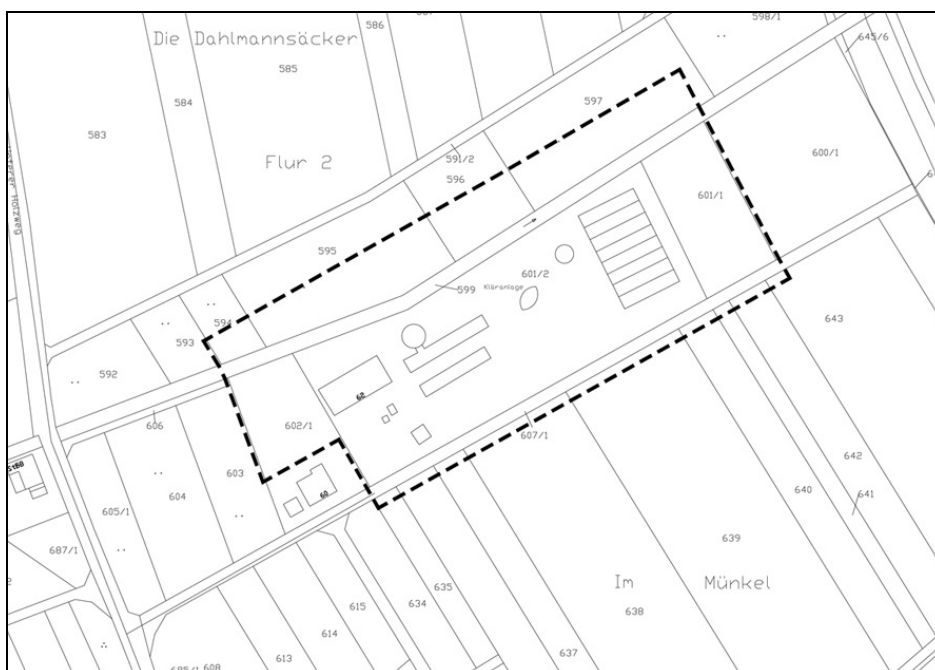


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplanes** beschränkt sich auf das geplante Gartencenter. Sein Geltungsbereich muss gemäß § 12 Absatz 4 BauGB nicht identisch mit dem des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sein.

Es besteht die Möglichkeit, auch Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzunehmen. Diese Möglichkeit wird für die Planung der Verlegung des Mittelwiesengrabens genutzt, da diese Voraussetzung für die Planung des Gartencenters ist.

## 4. Planungsrechtliche Situation

### 4.1 Regionalplan Südhessen

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der überwiegende Teil des Plangebietes (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Gartenmarkt) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ dargestellt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes (Bereich für die Grabenverlegung) ist als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

Östlich des Plangebietes verläuft eine Bundesfernstraße (B 38).

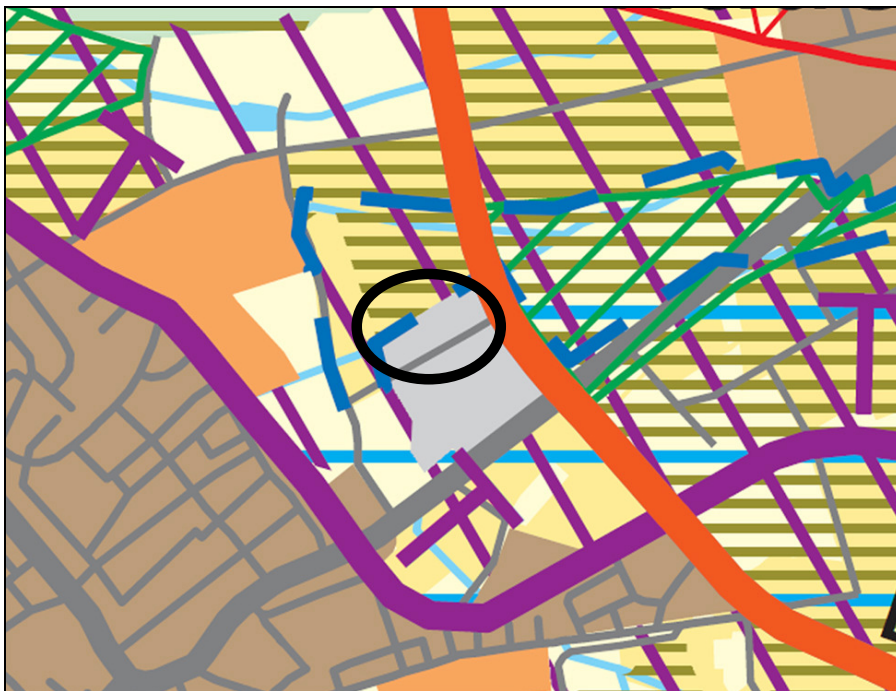


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen

Sowohl die Ausweisung als Gewerbegebiet, als auch die Festsetzungen von Maßnahmenflächen für die Verlegung des Mittelwiesengrabens sind an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB angepasst.

Siehe hierzu auch Kapitel 5 „Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens“

### 4.2 Flächennutzungsplan

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf als gewerbliche Baufläche, Planung dargestellt. Im Norden ist der Mittelwiesengraben als Fließgewässer, Graben und der Graben selbst als Maßnahme für die Biotopentwicklung „Ökologischer Gewässerausbau“ dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.



Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

Im Norden des Gebietes ist das Vorhandensein bedeutsamer Bodendenkmäler (BD 14: Siedlungsstelle von der Jungsteinzeit bis in die römische Epoche) nachrichtlich dargestellt.

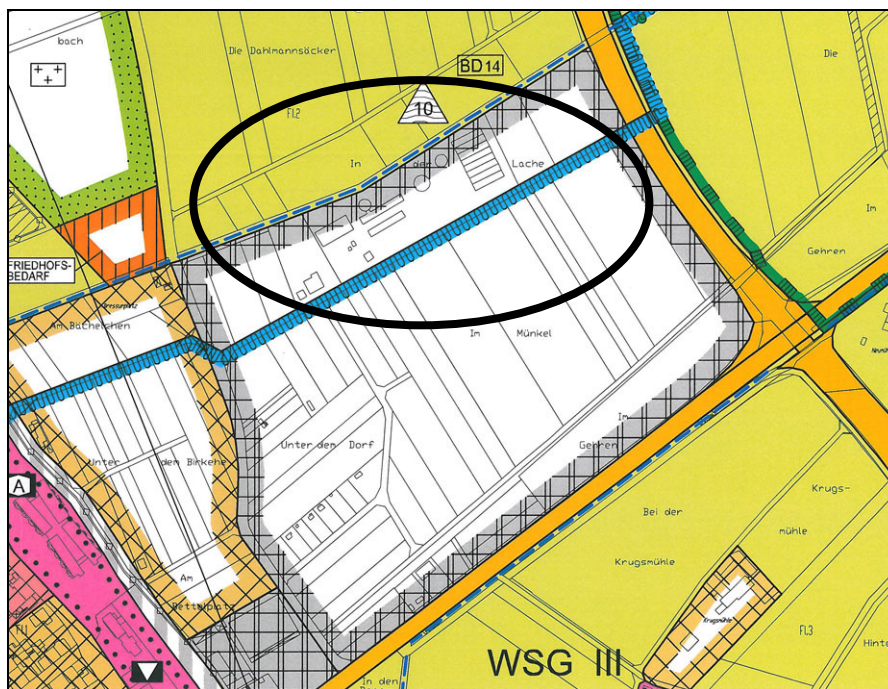


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

## 5. Mögliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet kann sichergestellt werden, dass kein Gartencenter im Sinne eines „großflächigen Einzelhandelsbetriebes“ mit Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO entsteht.

Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden sind bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet (§ 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen; dabei sind in bezug auf die o.g. Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen (§ 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO).

Um den Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben zu keinen negativen Auswirkungen führt, wurde eine Verträglichkeitsanalyse durchgeführt (Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Gartencenters in Rossdorf gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unter besonderer Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO Satz 4 sowie des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Stadt + Handel, Karlsruhe, 02. Juli 2012).

Die Verträglichkeitsanalyse ist **als Anhang** dieser Begründung beigelegt und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

In Rossdorf ist die Ansiedlung des Gartencenters Löwer geplant. Die Verkaufsfläche des Vorhabens umfasst 3.360 m<sup>2</sup> (ungewichtet), davon entfallen 3.060 m<sup>2</sup> VKF auf den Sorti-

mentsbereich Pflanzen/ Gartenbedarf und 300 m<sup>2</sup> auf Randsortimente. Zur Eigenproduktion sind rd. 4.500 m<sup>2</sup> Anzuchtfläche geplant.

Zur Bewertung können für das in Rede stehende Gartencenter folgende Sachverhalte angeführt werden:

- Der Betrieb ist überwiegend beschränkt auf ein schmales Warensortiment (primär gartencenterspezifisches Kernsortiment mit einem engen, darauf abgestimmten Randsortimentsanteil).
- Das Kernsortiment Pflanzen- und Gartenbedarf (die einzelnen Sortimente: Erde, Torf; Gartenhäuser, -gerate; Pflanzen und -gefäße) sind nach dem Regionalplan Südhessen als nicht zentrenrelevant eingestuft.
- Das Vorhaben weist eine zentrenrelevante Randsortimentsverkaufsfläche von unter 9 % auf.
- Im Kontext der Thematik ‚zentrenrelevante Randsortimente‘ ist zunächst auf das Sortiment Gartenbekleidung/ -schuhe hinzuweisen, welches aufgrund der Ausrichtung auf eine bestimmte Zielkundschaft (im Bereich Berufsbekleidung/ Berufsschuhe stark auf landwirtschaftliche Endkunden) und der vakanten Bedeutung für die zentralen Versorgungsbereiche als faktisch und auch im Hinblick auf eine realistische Zielperspektive nicht zentrenrelevant in Roßdorf bewertet werden kann.
- Die absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhabenplanung verdeutlicht überwiegend geringe Umsatzumverteilungen, welche mehr als unwesentliche Auswirkungen nicht erwarten lassen.
- Die absatzwirtschaftliche Einordnung der Vorhabenplanung verdeutlicht, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten zentraler Versorgungsbereiche, weder in Roßdorf noch in Kommunen des Untersuchungsraums, resultieren.

Vorhabenbedingte negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung sind ebenfalls nicht zu erwarten

**Vor diesem Hintergrund ist das Vorhaben zunächst als verträglich im Kontext des § 11 Abs. 3 BauNVO zu bewerten.**

Die im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 und im Regionalplan Südhessen 2010 formulierten Ziele und Grundsätze für großflächige Einzelhandelsvorhaben beziehen sich auf großflächige Einzelhandelsvorhaben, denen unterstellt wird, dass gemäß der Regelvermutung nach §11 Abs. 3 BauNVO durch diese raumordnerische oder städtebauliche Auswirkungen resultieren. Aus fachgutachterlicher Sicht liegen jedoch für das Vorhaben betriebliche Besonderheiten vor, welche hinreichende Hinweise für eine atypische Fallgestaltung gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO aufweisen:

- Das Vorhaben ist auf ein schmales Warensortiment beschränkt.
- Das Vorhaben bezieht sich auf Dienstleistungen, die in einer gewissen Beziehung zur Produktion stehen.
- Das Vorhaben ist ein Fachmarkt, der nur großflächig betrieben werden kann, ohne dass von diesem in der Regel Auswirkungen i. S. von § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO zu erwarten sind.

**Da bei dem Vorhaben demnach von einer atypischen Fallgestaltung auszugehen ist, steht das Vorhaben Gartencenter Löwer den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 und des Regionalplan Südhessen 2010 nicht entgegen.**

## 6. Schutzgebietsausweisungen

Das Plangebiet liegt zum Teil (geplante Erschließungsstraße) innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde

auf die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1981 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 29/1981 S. 1466).

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutz-, Forst- oder Denkmalschutzrecht.

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind (Siedlungsstelle von der Jungsteinzeit bis in die römische Epoche). Es ist daher erforderlich, die Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn (jegliche Eingriffe in den Boden) über den Tag des Beginns zu unterrichten. Die Erdarbeiten sind von einer von den Denkmalbehörden zu stellenden denkmalfachlich geeigneten Person (§ 18 Abs. 2 HDSchG) zu überwachen. Sollten Bodendenkmäler auftreten, muss die Zeit für die Freilegung, Dokumentation und Bergung zur Verfügung gestellt werden.

## **7. Bestandsbeschreibung und städtebauliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Roßdorf, im Bereich der ehemaligen Kläranlage zwischen dem Siedlungsrand und der B 38. Die Umgebung wird von landwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt der Wertstoffhof der Gemeinde. Im westlichen Teil finden sich die Anlagen der ehemaligen Kläranlage (Gebäudeflächen, Wasserbecken). Das Gelände der Kläranlage wird teilweise als Lagerplatz für Baumaterialien genutzt. Die nicht überbauten Randbereiche liegen brach.

Im Westen grenzt an das Gelände der Kläranlage ein Wohnhaus an. Am Nordrand des Plangebietes verläuft ein Grabenzug (Mittelwiesengraben) mit begleitenden Gehölzen.

Die Erschließung erfolgt über den südlich der Kläranlage verlaufenden Weg.

## **8. Allgemeiner Klimaschutz**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

### **Klimaökologie**

Bei Überplanung des Gewerbegebietes wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Beschränkung der Grundfläche auf 8.000 m<sup>2</sup> wird die Anlage von Grünflächen und das Anpflanzen von Bäumen und Gehölzstrukturen sichergestellt.

### **Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs**

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle zum Gartencenter ist die Haltestelle „Roßdorf Dieburger Straße“ der Linien 672 und 673. Von dort aus beträgt die Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m. Im Rahmen einer geplanten Konzeptentwicklung für das Gewerbegebiet wird auch eine mögliche Erschließung durch den Nahverkehr untersucht werden.

Eine weitere Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs erfolgt durch den vorhandenen Anschluss des Plangebietes an örtliche und überörtliche Rad- und Fußwegeverbindungen.

### **Nutzung erneuerbarer Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 07. August 2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in

Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2005 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

## **9. Belange der Wasserwirtschaft**

### **9.1 Wasserversorgung**

#### **Wasserbedarf**

Der Wasserverbrauch des Gartenmarktes wird aufgrund von Erfahrungsschätzwerten etwa 2.500 l pro Tag betragen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwasserversorgung von 3.200 Litern pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich.

#### **Derzeitige Versorgungssituation**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeindewerke der Gemeinde Roßdorf. Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

Die erforderliche Menge ist durch bestehende wasserrechtliche Genehmigungen abgedeckt und wasserrechtlich und wasserwirtschaftlich ohne Probleme und ohne nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nachweislich bereitstellbar.

#### **Wasserqualität**

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

### **9.2 Entwässerungskonzept**

#### **Entwässerung der Dachflächenwasser**

Das anfallende Dachflächenwasser des Gartencenters und des Produktionsgewächshauses soll in einen unterirdischen Brauchwasserbehälter, mit einem Nutzvolumen von ca. 350 m<sup>3</sup>, eingeleitet und zwischengespeichert werden. Dieses Niederschlagswasser wird zur Pflanzenpflege wieder verwendet.

Da die Niederschlagsmenge in den trockneren Monaten des Jahres nicht für die Bewässerung der Pflanzen ausreicht wird darüber hinaus zusätzliches Frischwasser zugeführt.

Der Brauchwasserbehälter wird mit einem Notüberlauf ausgestattet, der im Falle einer Vollenfüllung in regenreicheren Perioden, das überschüssige Niederschlagswasser in den Mittelwiesengraben ableitet.

Für diese Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Einleitung gestellt.

#### **Entwässerung des Oberflächenwassers:**

Das Niederschlagswasser der versiegelten Flächen, wie z.B. Wege, Stellplätze und Verkehrsflächen, wird durch Gefälleausbildung in die seitlich angrenzenden Flächen in Versickerungszonen oder Mulden eingeleitet. Hier wird das Wasser über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung gebracht.

Falls dies nicht möglich sein sollte, ist alternativ eine Ableitung des Niederschlagswassers über die öffentliche Kanalisation vorgesehen.

Für diese Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren bei der Unteren Wasserbehörde ein Antrag auf Einleitung in das Grundwasser gestellt bzw. eine Einleitungsgenehmigung bei der Gemeinde Roßdorf beantragt.

**Entwässerung Schmutzwasser:**

Die geplanten WC's, Waschbecken und Spülen des Sozialtraktes, Kundentoiletten und der Bistroküche werden mit Frischwasser versorgt.

Anfallendes Schmutzwasser wird über Grundleitungen in einem Übergabeschacht zusammengeführt und an der Grundstücksgrenze in das öffentliche Abwassernetz eingeleitet.

Für diese Maßnahme wird im Baugenehmigungsverfahren eine Einleitungsgenehmigung beantragt.

**Leistungsfähigkeit der Kläranlage**

Die Kläranlage der Gemeinde Roßdorf ist entwurfsgemäß auf 15.500 E + Einwohnergleichwerte bzw. 930 kg BSB<sub>5</sub>/d ausgelegt. Die Bemessung erfolgte mit einem spezifischen Wasserverbrauch von 180 l/E\*d. Derzeit sind etwa 12.000 Einwohner angeschlossen.

Da der momentane Wasserverbrauch in der Gemeinde Roßdorf weit unter der Marke von 180 l/E\*d liegt, wird ersichtlich, dass die Kläranlage noch über ausreichende Reserven zur Mitbehandlung der Abwässer des Gartenmarktes verfügt.

**9.3 Bodenversiegelung**

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke als teilversiegelte Flächen anzulegen sind, damit das hier anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Erreicht werden kann dies auch durch die Verwendung von Materialien wie zum Beispiel einer wassergebundenen Decke, Kies oder einem Ökoplaster.

Straßen, Verkehrsbereiche, Lkw-Stellplätze sowie Pkw-Stellplätze in der Nähe der Eingänge sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

**9.4 Grundwassermessstelle**

Die Grundwassermessstelle (GWM1), die sich an der Nord-West-Grenze des Grundstücks befindet, ist zu erhalten. Bauarbeiten sind so auszuführen, dass die GWM1 nicht beschädigt wird.

**10. Altlasten**

In der Altflächendatei ALTIS des Landes Hessen sind alle seitens der Kommunen gemeldeten Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte) sowie behördlicherseits bekannte Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) erfasst.

Nach Recherche des Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt befindet sich im Geltungsbereich 1 Altstandort (ALTIS-Nr.: 432.020 020 001 340).

Zur Untersuchung des Altstandortes wurde eine orientierende Erkundung durchgeführt: Schlussbericht über die orientierende Erkundung des ehemaligen Kläranlagengeländes, Altstandort Alte Kläranlage Roßdorf, Dieburger Straße 2 (Ingenieurbüro EDU, Griesheim, 02.09.2011).

Im Rahmen der orientierenden Untersuchung wurden oberflächennahe Bodenmischproben aus acht Teilflächen entnommen, neun Rammkernsondierungen niedergebracht und daraus Bodenproben aus definierten Horizonten analysiert. Außerdem wurde eine Grundwassermessstelle errichtet und beprobt.

Die oberflächennahen Bodenmischproben zeigten keinerlei sensorische Auffälligkeiten. Auch die Analysenergebnisse ergaben für keinen der Untersuchten Parameter (PCB, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Nickel, Quecksilber und Cyanide) eine Überschreitung der

Prüfwerte. Die aus den Bohrungen entnommenen Bodenproben zeigten ebenfalls keine sensorischen Auffälligkeiten. Von den untersuchten Parametern (MKW, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber, Zink, Benz(a)pyren und Naphtalin) wurden bei zwei der 47 Bodenproben Beurteilungswerte für Böden (nach HLUg) lediglich bei Zink bzw. PAK leicht überschritten.

Aus der Grundwassermessstelle (GWM1) wurden jeweils im Frühjahr 2010/2011 Schöpfproben entnommen. Die Schöpfproben wurden auf klärwerksspezifische Parameter (Bor, Chlorid, Nitrat, Sulfat, Nitrit, AOX und Sulfid) untersucht. Im Frühjahr 2010 war lediglich der Nitrit-Gehalt erhöht, diese Konzentration wurde aber im Frühjahr 2011 nicht bestätigt.

Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf für die Fläche.

Die Erhaltung der Grundwassermessstelle ist jedoch sicherzustellen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf sensorische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt (Dezernat IV/Da 41.5) zu informieren.

## **11. Infrastruktur**

Im Plangebiet befindet sich der Wertstoffhof der Gemeinde. Dieser wird an einen anderen Standort innerhalb des Gemeindegebietes verlagert werden.

Das vorhandene gemeindliche Regenrückhaltebecken bleibt weiterhin erhalten und wird in die Planung des Gartenmarktes integriert.

Das Plangebiet wird von Nord nach Süd von einem Entwässerungskanal durchquert. Dieser ist in den neuen nördlich des verlegten Mittelwiesengrabens verlaufenden landwirtschaftlichen Weg zu verlegen.

## **12. Bestand und Bewertung der Naturraumpotenziale**

Im September 2011 wurde eine Bestandsaufnahme des Plangebietes durchgeführt.

Das Plangebiet wird vor allem durch das Gelände der ehemaligen Kläranlage von Roßdorf geprägt. Auf dem Gelände finden sich verschiedene Gebäude und Wasserbecken sowie sonstige technische Anlagen. Ein Teilbereich im Süden wird als Lagerfläche für Baumaterial genutzt. Die nicht genutzten Bereiche der Geländes liegen brach und werden von ruderalen Hochstaudenfluren und Gehölzsukzession geprägt. Es finden sich v.a. Arten wie Goldrute, Beifuß, Brombeeren, Hartriegel und Wildrosen. Im Osten liegt der Wertstoffhof der Gemeinde, der überwiegend geschottert ist.

Im Süden wird das Plangebiet von einer gut ausgeprägten Strauchhecke aus überwiegend heimischen Gehölzarten begrenzt (v.a. Weißdorn, Hasel, Holunder, Wildrosen).

Im nördlichen Teil des Plangebietes verläuft der Mittelwiesengraben. Dieser ist technisch ausgebaut und verläuft in einer gepflasterten Rinne. An der Südseite wird der Graben von Ufergehölzen, v.a. Weiden, Erlen und Kirschen, begleitet. Die übrigen Uferbereiche sind verkrautet.

Die umliegenden Flächen werden von intensiver Ackernutzung bzw. von Grünland geprägt. Im Osten des Plangebietes verläuft die B 38

Für die Darstellung detaillierte Aussagen zum Umweltzustand und zur Bewertung der Naturraumpotenziale wird auf die Umweltprüfung in Teil B dieser Begründung verwiesen.



Abbildung 5: Luftbild des Plangebietes



Abbildung 6: Landschaftsplanerische Bestandsaufnahme (ohne Maßstab)



### 13. Faunistisches Gutachten und artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna liegt folgendes Gutachten vor: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Roßdorf – Gartencenter Löwer“, Faunistische Kartierungen - Artenschutzrechtliche Prüfung, BFL Heuer & Döring, Brensbach, August 2012.

Im Vorfeld der Erstellung des Gutachtens wurde sowohl bei der Gemeinde Roßdorf (Herr Landzettel), als auch beim örtlich aktiven Naturschutzverband NABU (Herr Kroh, Roßdorf) nachgefragt, ob bereits Erkenntnisse zum Artenschutz im Gebiet vorliegen. Diese Nachfragen haben keine Informationen über das Gebiet erbracht. Auch von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde, mit der der Untersuchungsumfang abgestimmt wurde, erfolgten keine Hinweise auf Artenvorkommen oder vorliegende Gutachten.

Das Gutachten ist als **als Anhang** dieser Begründung beigelegt und kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

#### Avifauna

Nachgewiesen wurden im Untersuchungsgebiet und in der näheren Umgebung 27 Vogelarten, von denen 13 Arten im Untersuchungsgebiet brüten. Die meisten Brutvögel wurden am Nord- und Nordwestrand des Gebietes in Hecken und Gebüsch nachgewiesen. Außerdem nutzen Arten wie Hausrotschwanz und Haussperling die noch bestehenden Gebäude und Schuppen auf dem Gelände als Brutplatz.

In den Gehölzbeständen am Nord- und Ostrand des Untersuchungsgebietes und im Übergangsbereich zum westlich benachbarten Garten finden sich charakteristische Brutvögel der Hecken und Gehölze wie Amsel, Mönchsgrasmücke, Blau- und Kohlmeise. Es handelt sich um weit verbreitete, kommune Arten, die auch in der Umgebung des Untersuchungsgebietes brüten.

Nur als Nahrungsgäste im Gebiet festgestellt wurden Mehl- und Rauchschnalbe, Gebirgsstelze und Stieglitz. Das Gebiet zur Nahrungssuche nutzt auch der Turmfalke. Außerdem kommen im Bereich der Kläranlage als Nahrungsgäste Kulturfolger wie Elster und Rabenkrähe vor.

Natürliche Baumhöhlen für Höhlenbrüter sind aufgrund des Alters der Bäume auf dem Gelände der Kläranlage noch nicht entwickelt. Entlang des angrenzenden Grabens sind beiderseits Bäume aufgewachsen, die einen breiten Gehölzstreifen bilden. Hier ist das Vorhandensein von Baumhöhlen nicht ausgeschlossen. Weitere mögliche Vogelbrutplätze sind Hecken, einzelne Gebüsch, Obstbäume und mehrere Gebäude.

#### Fledermäuse

Insgesamt wurden 4 Fledermausarten beobachtet, eventuell kommt eine weitere Art auf dem Gelände vor: Die aufgezeichneten Ortungslaute konnten nicht eindeutig einer Art zugeordnet werden (in Frage kommen die Arten Große bzw. Kleine Bartfledermaus und die Wasserfledermaus).

Die nachgewiesenen Arten wurden jagend auf dem Gelände beobachtet, ein Abflug aus einem Quartier konnte nicht festgestellt werden.

Bei den Begehungen wurden keine Sommerquartiere auf dem Gelände der Kläranlage nachgewiesen. Das Vorhandensein von Höhlen- und Spaltenquartieren ist jedoch sowohl auf dem Kläranlagengelände als auch in den Bäumen entlang des Grabenzuges möglich (z.B. Zwischenquartiere von Mücken- oder Zwergfledermaus). Fortpflanzungs- und Winterquartiere sind nicht zu erwarten.

Die festgestellten Fledermausarten sind gemäß Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt.

Die Beobachtungsergebnisse repräsentieren nur einen Ausschnitt aus dem Jahreslauf der Fledermäuse. Weitere Arten wie Flughautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) oder

Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), die in der Region vor allem in Frühjahr oder Herbst in nennenswerten Stückzahlen auftreten, fehlen daher bei dieser Sommeruntersuchung.

### Sonstige Arten

Es gibt mehrere Wasserbecken auf dem Areal, die mit ihren steilen Ufern allerdings derzeit eher als Tierfallen denn als Lebensraum dienen. Nachgewiesen wurden in den Becken und Tümpeln verschiedene Amphibienarten (Grasfrosch, Erdkröte, Grünfrosch - hier: *Rana esculenta* und der Teichmolch) sowie kommune Libellen (u.a. *Aeshna cyanea*, *Sympetrum sanguineum*). Im Bereich des Grabens wurden keine Amphibien beobachtet. Ein Auftreten von Grasfrosch und Erdkröte (Frühaicher) kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Vorkommen von streng geschützten Amphibienarten wird nicht erwartet.

Ein Vorkommen der Zauneidechse wurde nicht beobachtet – es wurde angesichts der vorhandenen trocken-warmen Lebensräume (Hochstaudenfluren, Schutt) und vielfältigen Unterschlupfmöglichkeiten eine zusätzliche Begehung am 4. August 2011 bei günstiger Witterung vorgenommen, die aber keinen Nachweis der Art erbrachte.

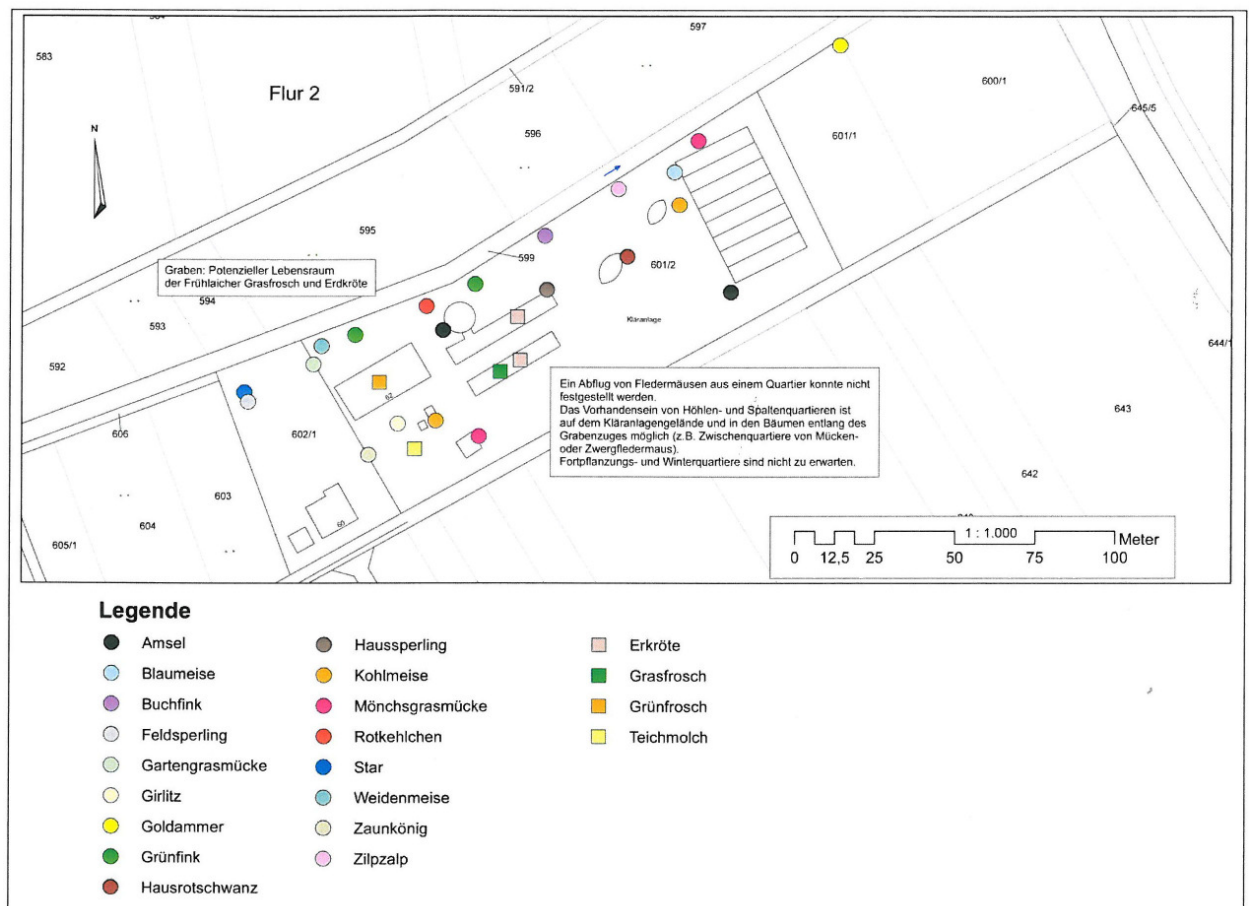


Abbildung 7: Fundortkarte Fauna im Untersuchungsgebiet

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie (VRL) zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Tabelle 1: Vermeidungsmaßnahmen

Nr.	Art der Maßnahme	betroffene Arten
M 1	Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen sowie von Abrissmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar).  Im gleichen Zeitraum erfolgt die Räumung des gesamten Baufeldes und somit die Entfernung aller möglicherweise als Nistplatz oder Unterschlupf dienender Strukturen.  Sofern wider Erwarten Höhlen- oder Spaltenquartiere in dem Ufergehölzbestand nachgewiesen werden, ist vor der Rodung eine Überprüfung auf eine mögliche Nutzung als Quartier durch Fledermäuse vorzunehmen. Baumfällungen sind vor bezug der Winterquartiere durchzuführen.	Vögel Fledermäuse
M 2	Keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit (Lärmentwicklung und Kunstlicheinsatz), um Störungen und Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden	Fledermäuse
M 3	Vor Bau- und Abrissarbeiten sollte eine Prüfung hinsichtlich einer möglichen Nutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden (Spaltenquartiernutzung ist vom Frühling bis zum Herbst denkbar).  Bau- und Abrissarbeiten sind am günstigsten im späten Herbst oder den Wintermonaten vorzunehmen.	Fledermäuse
M 4	Vorkehrungen gegen Vogelschlag beim Bau größerer Glasflächen.	Vögel
M 5	Reduzierung nächtlicher Beleuchtung auf das betriebstechnisch Notwendige:  Vermeidung von Störungen an Brutplätzen von Vögeln  Vermeidung von Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten	Vögel Fledermäuse

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass unter der Beachtung der oben aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Schädigung, Tötung, Störung von Tierarten, die einem strengen bzw. europarechtlichen Schutzstatus unterliegen), nicht ausgelöst wird.

#### 14. Vorhaben- und Erschließungsplan / Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet soll ein Gartenbaubetrieb gemäß dem nachfolgenden Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich ermöglicht werden.

Es handelt sich um eingeschossige Gewerbegebäude mit geneigten Dächern. Der Eingangsbereich orientiert sich zur B 38 und besteht aus einem Vorbau. Das äußere Erscheinungsbild des geplanten Gebäudes präsentiert sich im Wechsel zwischen geschlossenen und verglasten Wandflächen sowie geneigten geschlossenen und verglasten Dachflächen.

Der Platzbedarf des Gartenbaubetriebes liegt bei ca. 1.300 m<sup>2</sup> im überdachten Warmhaus, ca. 1.300 m<sup>2</sup>, im überdachten Kaltthaus, ca. 530 m<sup>2</sup> überdachter Freifläche und nochmals ca. 700 m<sup>2</sup> Präsentationsfläche im Freien. Dabei werden die überdachten Flächen zur Hälfte als Verkaufsflächen und zur anderen Hälfte als reine Präsentations- und Informationsflächen genutzt. In der Mitte des Betriebes befinden sich Außenverkaufsflächen und die Anlieferung

Zur Eigenproduktion von Pflanzen gliedern sich ca. 4.500 m<sup>2</sup> Anzuchtfläche an.

Im Westen des Betriebsgrundstückes wird eine Gebäude für eine Betriebsleiterwohnung auf einer Grundfläche von etwa 100 m<sup>2</sup> entstehen.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ermöglichte maximale Grundfläche des Gartenbaubetriebs beträgt 8.000 m<sup>2</sup>. Die maximale Gebäudehöhe wird bis zu 10 m, im Eingangsbereich auf einer kleinen Fläche 13,50 m bezogen auf den Höhenbezugspunkt 176,00 m ü.NN (mittlere Höhe des südlichen angrenzenden Weges) betragen.

Die Stellplatzanlagen mit einer Kapazität von etwa 90 Stellplätzen (ca. 70 Stellplätze und ca. 20 saisonale Stellplätze) befinden sich östlich und südlich des Gartencenters entlang der Erschließungsstraße.

Die Erschließung des Gartenmarktes erfolgt ausgehend von der L 3115 und dem Holzweg über den südlich angrenzenden Weg (Flurstück 607/1). Die Wegeparzelle wird auf 8,00 m (6,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg) verbreitert, um eine reibungslose Zufahrt auch für Lkw zu gewährleisten.

Der Betrieb soll zur B 38 hin und zur freien Landschaft durch Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen eingegrünt werden.

Der nördlich des geplanten Gartencenters verlaufende Mittelwiesengraben wird nach Norden verlegt, um den notwendigen Gewässerabstand herzustellen. Im Rahmen der Verlegung wird der Graben im Bereich des Plangebietes naturnah umgestaltet. Die Uferbereiche sollen als blütenreiche, extensive Wiese angelegt und z.B. mit Kopfweiden bepflanzt werden. Somit werden attraktive Sichtbeziehungen zu der neugestalteten Wasseroberfläche gewährleistet und das Landschaftsbild erfährt eine Aufwertung.



## 15. Verkehrliche Auswirkungen des geplanten Vorhabens

### Pkw-Verkehr

Eine Schätzung des Verkehrs des geplanten Gartenmarktes stellt sich wie folgt dar:

Nach Angaben des Vorhabenträgers des Gartenmarktes werden (geschätzt auf der Grundlage von Kundenzahlen) die durchschnittlichen Fahrzeugbewegungen in Roßdorf in etwa bei 200 Fahrzeugen liegen, wobei es in der Saison auch bis zu 400 Fahrzeuge am Tag sein können. Bei einer Öffnungszeit von 08.30 Uhr bis 18.30 Uhr entspricht dies einem durchschnittlichen Fahrzeugaufkommen von ca. 20 Fahrzeugen pro Stunde (in Spitzenzeiten etwa 40 Fahrzeuge). Kunden die mit dem Fahrrad kommen, sind hier nicht berücksichtigt, so dass es voraussichtlich zu weniger Fahrzeugen kommen wird.

Die Anbindung über den Holzweg ist leistungsfähig und kann die anfallenden Verkehre bewältigen. Im Vergleich zum momentan im Plangebiet vorhandenen Recyclinghof, wird es nach Schätzung der Gemeinde hiernach zu keiner wesentlichen Erhöhung des Fahrzeugaufkommens durch den Gartenmarkt kommen.

Bei der geplanten Aufstellung eines Bebauungsplans für das gesamte Gebiet zwischen der L 3115 und dem vorliegenden Plangebiet wird die Erschließung neu geregelt und ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis wird Hessen Mobil vorgelegt werden.

### ÖPNV

Das Plangebiet ist fußläufig an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die nächstgelegene Bushaltestelle zum Gartencenter ist die Haltestelle „Roßdorf Dieburger Straße“ der Linien 672 und 673. Von dort aus beträgt die Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m. Somit liegt das Plangebiet am Rande des im Nahverkehrsplan definierten Erschließungsbereiches von Bushaltestellen im Landkreis Darmstadt-Dieburg.

Im Rahmen einer geplanten Konzeptentwicklung für das Gewerbegebiet wird auch eine mögliche Erschließung durch den Nahverkehr untersucht werden.

## 16. Verlegung und naturnahe Gestaltung des Mittelwiesengrabens

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes verläuft der Mittelwiesengraben. Um den nach Wasserrecht (§ 23 Abs. 1 HWG) erforderlichen Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten, ist die Verlegung des Mittelwiesengrabens nach Norden erforderlich. Hierzu wird ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren gemäß § 68 Abs. 2 S. 1 WHG durchgeführt, das parallel zu der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes abläuft. Das Genehmigungsverfahren wird vom Landschaftsbüro Pirkl-Riedel-Theurer, Landshut, Mühlthal durchgeführt.

Durch die Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Mittelwiesengrabens im Bereich des Plangebietes wird gleichzeitig eine Maßnahmenvorgabe des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roßdorf umgesetzt, der für den Mittelwiesengraben einen „ökologischen Gewässerausbau“ vorsieht.

Folgender Plan zeigt eine mit der Oberen Wasserbehörde abgestimmte Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur geplanten Verlegung des Mittelwiesengrabens im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

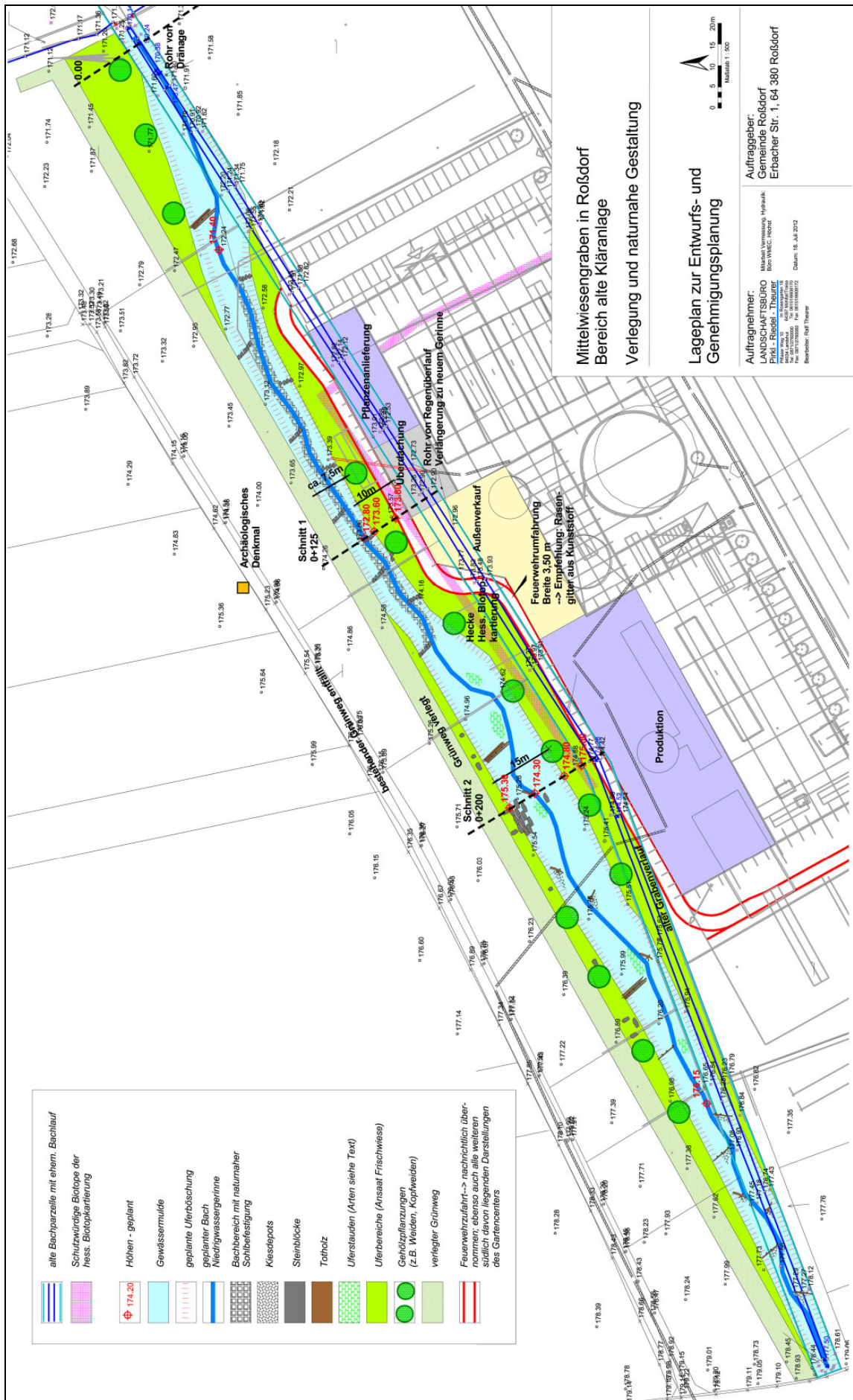


Abbildung 9: Verlegung Mittelwiesengraben (Landschaftsbüro Pirkl, Riedel, Theurer, 18.08.2012)

## 17. Immissionsschutz

### 17.1 Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenverkehrsgeräusche der Landesstraße L 3115 (Dieburger Straße) im Süden und der Bundesstraße B 38 im Osten ein.

Die Mittelungspegel werden nachfolgend überschlägig ermittelt.

Die überschlägige Ermittlung der Mittelungspegel des Straßenverkehrslärms je nach Entfernung von den Straßenachsen der L 3115 und der Bundesstraße B 38 erfolgte mit Hilfe des Online-Lärmrechners der Städtebaulichen Lärmfibel online des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg (auf der Internetseite [www.staedtebauliche-laermfibel.de](http://www.staedtebauliche-laermfibel.de)), mit dem man den Straßenverkehrslärm nach dem gesetzlich vorgesehenen Verfahren berechnen kann.

Dieses Berechnungsverfahren wurde in der Anlage 1 zur 16. BImSchV und der RLS 90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990) festgelegt. Mit dem Online-Lärmrechner kann der Zusammenhang zwischen Mittelungspegel und Verkehrsmenge, LKW-Anteil, Geschwindigkeit, Straßenoberfläche, Steigung/ Gefälle sowie dem Abstand zur Quelle (und der davon abhängigen Absorption) bestimmt werden. Nicht berücksichtigt werden topografische Eigenheiten, Abschirmungen und die Bebauung. Der Rechner geht von der Variante aus, dass der behördlich ermittelte DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) bekannt ist. Die Tageszeit (6-22 Uhr) und die Nachtzeit (22-6 Uhr) werden getrennt betrachtet.

Die Berechnung der Immissionspegel ausgehend von der L 3115 und der B 38 erfolgte auf der Grundlage von folgenden Belastungszahlen des Amtes für Straßen- und Verkehrswesen Darmstadt (Verkehrsmengenkarte 2010):

- Die Verkehrsbelastung der L 3115 beträgt 5.636 KFZ/24h.
- Die Verkehrsbelastung der B 38 beträgt 8.363 KFZ/24h.

Damit ergeben sich nach überschlägiger Ermittlung aufgrund folgender Eingangsdaten

- Straßengattungen: Landesstraße L 3115 (Dieburger Straße), Bundesstraße B 38
- Zulässige Höchstgeschwindigkeit = 70 km/h
- Straßenoberfläche nicht geriffelter Gussasphalt
- Freie Schallausbreitung
- Längsneigung der Straßen maximal 5 %

folgende Mittelungspegel je nach Entfernung von den Straßenachsen der L 3115 und der Bundesstraße B 38.

#### L 3115 (Dieburger Straße)

Abstand zur Straße	Mittelungspegel tags	Mittelungspegel nachts
225 m Abstand	51,1 dB(A)	40,2 dB(A)

#### Bundesstraße B 38

Abstand zur Straße	Mittelungspegel tags	Mittelungspegel nachts
100 m Abstand	57,5 dB(A)	50 dB(A)

Da auf das Plangebiet Immissionen von zwei Straßen einwirken, sind die Beurteilungspegel zu addieren. Die Beurteilungspegel betragen somit am Rand des Plangebietes **etwa tags 58 dB(A) und nachts 50 dB(A)**.

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) ergeben sich für das Plangebiet keine Überschreitungen.



Somit sind keine bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

## 17.2 Gewerbelärm

Unter Zugrundelegung der Richtwerte der TA Lärm von tags/nachts 65/50 dB(A) für Gewerbegebiete ist sichergestellt, dass in der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft des Bebauungsplan-Geltungsbereiches die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Bei dem Wohngebäude in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet handelt es sich um die der früheren Kläranlage zugeordnete Betriebswohnung. Daher ist dieser Wohnung nicht der gleiche Schutzstatus wie beispielsweise eine Wohnung in einem reinen oder allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Ein weiteres Indiz dafür, dass der Schutzstatus geringer einzuschätzen ist, ist dass es sich um Wohnen im Außenbereich handelt. Diese privilegierten Vorhaben können Immissionen ausgesetzt sein, solange diese nicht als schädliche Umweltauswirkungen eingestuft werden müssen.

Die von dem geplanten Gartencenter ausgehenden Emissionen werden sich in erste Linie auf die vorgesehenen Stellplätze konzentrieren. Die meisten Stellplätze befinden sich im Osten des Plangebietes. Zwischen diesen Stellplätzen und dem Wohnhaus werden die vorgesehenen Gebäude errichtet. Diese schirmen die Stellplätze daher gegenüber dem Wohnhaus ab und reduzieren dadurch die Immissionen.

Im gartenbaulichen Betrieb ist kein Nachtbetrieb geplant. Somit gehen von den Stellplätzen und vom gewerblichen Betrieb nachts keine Emissionen aus.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die von einem Gartenbaubetrieb ausgehenden Immissionen eine Wohnnutzung nicht erheblich beeinträchtigen, da diese Betriebe ausnahmsweise auch in einem allgemeinen Wohngebiet zugelassen werden können.

Der Abstand vom Plangebiet zu Wohnungen im Ortskern von Roßdorf beträgt mehr als 250 m. Aufgrund dieses Abstandes ist davon auszugehen, dass diese ebenfalls nicht durch Emissionen des Gewerbebetriebes im Plangebiet beeinflusst werden.

## 18. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 18.1 Art der baulichen Nutzung

#### Gewerbegebiet „Gartencenter“

Aufgrund seiner Nutzung ist das Gartencenter als gewerbliche Nutzung einzuordnen. Um das Gartencenter planungsrechtlich abzusichern, wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet mit der Zweckbestimmung „Gartencenter“ ausgewiesen.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des innerörtlichen Einzelhandels und der Nahversorgung, wird das zulässige Sortiment und die dafür zulässige Verkaufsfläche anhand eines für Gartencenter spezifischen Hauptsortimentes und eines Randsortimentes definiert. Das Randsortiment ist auf eine Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> beschränkt.

### 18.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden für das Gartencenter eine maximale Grundfläche von 8.000 m<sup>2</sup> und eine maximale Gebäudehöhe von 10 m (im Eingangsbereich 13,50 m) bezogen auf den Höhenbezugspunkt 176,00 m ü.NN (mittlere Höhe der Erschließungsstraße) festgesetzt.

Die maximale Grundfläche entspricht in etwa der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe sichert eine maßstäbliche Einbindung in die Landschaft.

### **18.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Es wird ein Baufenster ausgewiesen, das die Ausnutzung der festgesetzten maximalen Grundfläche ermöglicht, die erforderlichen Grenzabstände einhält und die geplante Bebauung, die Stellplatzanlagen und die geplante Eingrünung berücksichtigt.

Eine Überschreitung der östlichen Baugrenze um 5 m wird auf einer Breite von 13 m zugelassen, um eine Überdachung des Eingangsbereiches herstellen zu können.

### **18.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die geplanten Stellplätze werden als Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Die Kapazität mit etwa 90 Stellplätzen ist für den Betrieb des Gartencenters ausreichend.

Da Garagen und Carports wie Gebäude wirken, sind diese nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen die der bestimmungsgemäßen Nutzung des Baugrundstückes dienen, die aber in Bezug auf den eigentlichen Nutzungszweck des Gartenbaubetriebes nur eine Art Hilfsfunktion haben, werden auf der gesamten Grundstücksfläche mit Ausnahme der Fläche für Maßnahmen mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ zugelassen.

### **18.5 Straßenverkehrsflächen**

Die nach Süden auf 8,00 m (6,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg) verbreiterte Wegeparzelle Nr. 670/1 südlich des Gartenbaubetriebes wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

### **18.6 Versorgungsanlagen**

Das vorhandene Regenüberlaufbecken am Südrand des Plangebietes wird als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festgesetzt, um auch zukünftig dessen Nutzung zu sichern.

### **18.7 Wasserfläche und öffentliche Grünfläche**

Der verlegte Mittelwiesengraben wird als Wasserfläche festgesetzt. Nördlich des verlegten Mittelwiesengrabens ist eine öffentliche Grünfläche als Gewässerrand geplant.

Die genaue Planung der Ausgestaltung beider Flächen erfolgt im Rahmen der Plangenehmigung für die Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Mittelwiesengrabens.

### **18.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

#### **18.8.1 Oberflächenbefestigung**

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird festgesetzt, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser von nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

#### **18.8.2 Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung oder Ableitung dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach stärkeren Niederschlagsereignissen. Der mit der Bebauung und

der Versiegelung einhergehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das nicht als Brauchwasser genutzte Niederschlagswasser zu versickern oder alternativ in den nördlich angrenzenden Mittelwiesengraben abzuleiten ist. Bei Einleitung in den Graben ist nachzuweisen, dass eine schadlo- se Ableitung der einzuleitenden Mengen möglich ist.

Notwendige Genehmigungen sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu beantragen. Sollte eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Graben erfolgen, ist eine Genehmigung des/r Einleitungsbauwerke/s gemäß § 14 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) erforderlich. Soweit die Niederschlagswasser- einleitung in den Graben einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf und nicht mehr unter den Gemeingebrauch gemäß § 29 Abs. 1 HWG fallen sollte, schließt diese die erforderliche Genehmigung gemäß § 14 Abs. 3 HWG für die Einleitungsbauwerke mit ein. Es kann auch eine Einzelerlaubnis durch die Untere Wasserbehörde erforderlich werden oder die Maßnahme, soweit keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu befürch- ten sind, dem Gemeingebrauch zugeordnet werden. Dies hängt von der Menge und Art des einzuleitenden Niederschlagswassers und den daraus resultierenden Auswirkungen auf das Gewässer ab, die entsprechend gegenüber der Unteren Wasserbehörde darzu- legen sind.

### **18.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um den nach Hessisches Wassergesetz erforderlichen Gewässerabstand einzuhalten, soll der Mittelwiesengraben nach Norden verlegt werden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen wird der Mittelwiesengraben naturnah umgestaltet. Die vorhandene Sohlbefestigung entfällt. Die naturnahe Gestaltung des Grabenbettes fördert die Eigendynamik des Gewässers und trägt zur Erhöhung der Biotopqualität bei.

Durch die geplante ansprechende Gestaltung der Uferbereiche als blütenreiche, extensiv genutzte Wiesenbereiche und der Pflanzung z.B. vereinzelter Kopfweiden wird das Land- schaftsbild attraktiviert und die Erholungsqualität erhöht.

Es werden zwei Maßnahmenflächen unterschieden:

#### Maßnahmenfläche „1“

Für die Verlegung des Mittelwiesengrabens findet parallel zur Aufstellung des vorliegen- den Bebauungsplanes ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren statt. Im Be- bauungsplan wird die geplante Verlegung lediglich als nachrichtliche Übernahme darge- stellt.

#### Maßnahmenfläche „2“

Die Baugrenze wird im Abstand von mindestens 10 m von der Böschungsoberkante des Bachlaufs festgesetzt und der dadurch entstehende Gewässerrandstreifen wird somit nicht mehr durch bauliche Anlagen überplant. Innerhalb der Fläche ist die Anlage einer notwendigen Feuerwehrumfahrung mit maximal 3,00 m Breite in Schotterrasen oder Kunststoff-Rasengitter zulässig.

### **18.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zur Eingrünung der Baukörper werden Flächen zum Anpflanzen vorgesehen. Auf diesen Flächen ist eine Gehölzpflanzung geplant, die zur Eingrünung des Gartencenters insbe- sondere zur freien Landschaft hin dient. Zur Förderung der ökologischen Wertigkeit wer- den bestehende Gehölze in die Flächen integriert.

Die im Plan getroffenen Standortempfehlungen für Bäume im Bereich der Stellplatzflä- chen dienen der Eingrünung und Strukturierung des Gebietes entlang der Erschließungs- straße.

### **18.11 Grundwassermessstelle**

Zur Untersuchung des Altstandortes „Alte Kläranlage“ wurde eine orientierende Erkundung durchgeführt. Im Rahmen dieser orientierenden Untersuchung wurde eine Grundwassermessstelle errichtet und beprobt.

Die Grundwassermessstelle im Plangeltungsbereich ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

### **18.12 Nutzung erneuerbarer Energien**

Entsprechend der allgemeinen Planungsziele zum Einsatz erneuerbarer Energien werden bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen zur Deckung des Energiebedarfs vorgeschlagen.

Diese Festsetzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB trägt nach Art und Umfang zur Erfüllung der im Allgemeinwohl gebotenen Verminderung des Einsatzes endlicher, die Umwelt besonders belastender Energieträger bei.

## **19. Begründung der gestalterischen Festsetzungen**

### **19.1 Werbeanlagen**

Um eine ungehinderte Ausbreitung von Werbeanlagen zu verhindern, sind diese nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Beschränkung der Anzahl und der Höhe der Werbeanlagen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

### **19.2 Einfriedungen**

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,50 m sind zulässig. Diese Höhen sind insbesondere zum Schutz der Außenverkaufsflächen erforderlich. Es sind jedoch nur transparent wirkende Einfriedungen, wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune zulässig.

Die Beschränkung des Materials und der Höhe sichert eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

## **20. Begründung der Satzung zur Schaffung von Anlagen zum Sammeln oder Verwenden von Niederschlagswasser**

Durch die Verwendung von Niederschlagswasser als Brauchwasser werden die Trinkwasserressourcen geschont, der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert und die Kläranlagen entlastet.

## **21. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung**

### **21.1 Verbal-argumentative Einordnung**

Mit der Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Anlage eines Gewerbegebietes mit dem Ziel der Errichtung eines Gartenbaubetriebes geschaffen.

Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

**Eingriffe**

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Gehölz-, Brach- und Ruderalflächen.
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche.
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung.
- Verlust von Gehölzbeständen mit Bedeutung für die klimaökologische Ausgleichsleistung.

**Minimierung und Ausgleich**

Die Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen wird im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen
- Begrünung und Eingrünung der Baufläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen
- Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Mittelwiesengrabens.

Trotz der geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden. Somit ist eine Kompensation notwendig, die nachfolgend numerisch ermittelt wird.

**21.2 Numerische Bilanzierung**

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 01.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Für die Verlegung des Mittelwiesengrabens findet parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein wasserrechtliches Plangenehmigungsverfahren statt. Im Bebauungsplan wird die geplante Verlegung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Die durch die Verlegung des Grabens hervorgerufenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden in der wasserrechtlichen Plangenehmigung abgearbeitet. Im vorliegenden Bebauungsplan werden nur die Eingriffe betrachtet, die durch die Errichtung des Gartenbaubetriebes hervorgerufen werden.

Die Abgrenzung der beiden verschiedenen Eingriffsbereiche wird in folgender Abbildung dargestellt.

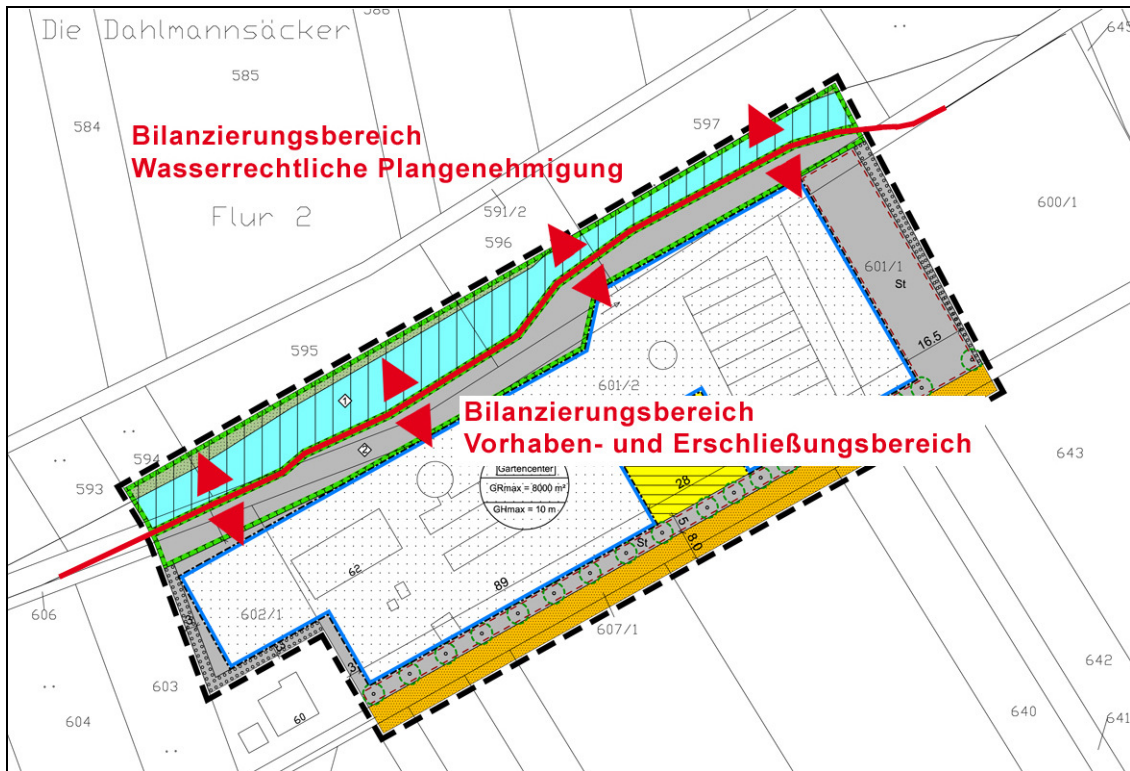


Abbildung 10: Abgrenzung Bilanzierungsbereich

Nachfolgende Tabelle stellt die numerische Bewertung von Bestand und Planung in Biopunktpunkten dar.

Tabelle 2: Numerische Bilanzierung nach KV

	Nutzungstyp nach Anlage 3 KV	Erläuterung	WP/ m <sup>2</sup>	Fläche je Nut- zungstyp in m <sup>2</sup>		Biotopwert	
				vorher	nachher	vorher	nachher
Typ-Nr.	Bezeichnung					Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>							
09.110/ 09.2200	Brache*	Gelände Kläranlage	29	3.088		89.552	
06.320	Wiese, intensiv	Rain entl. Mittelwiesengraben	27	451		12.177	
02.100	Gehölz, trocken bis frisch		36	856		30.816	
02.100	Ufergehölz	entlang Mittelwiesengraben	39	643		25.077	
11.191	Acker		16	1.701		27.216	
11.221	Garten		14	1.125		15.750	
05.243	Graben	Mittelwiesengraben	7	427		2.989	
10.710	Wasserbecken	Gelände Kläranlage	3	1.041		3.123	
11.221	Verkehrsgrün		14	248		3.472	
10.510	versiegelte Flächen		3	2.077		6.231	
10.530	wasserdurchlässige Flächenbefestigung		6	4.460		26.760	
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	bestehende Gebäude	3	489		1.467	
<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>							
11.715	Dachfläche, nicht begrünt	GR max 8.000 m <sup>2</sup>	6		8.000		48.000
10.530	versiegelte Fläche mit Versickerung		6		1.941		11.646
10.530	Verkehrsfläche		6		1.515		9.090
10.710	Wasserbecken	Fläche für Versorgung	3		718		
02.400	Heckenpflanzung**	Anpflanzflächen	32		367		11.744
06.930	Grünlandeinsaat, naturnah	Maßnahmenfläche	21		2.125		44.625
11.221	strukturarme Grünanlagen		14		1.940		27.160
				<b>16.606</b>	<b>16.606</b>	<b>244.630</b>	<b>152.265</b>
						<b>Defizit</b>	<b>92.365</b>
						entspricht	38%

\* Interpolation zwischen 09.110 und 09.220 = 29 WP

\*\* Aufwertung um 5 WP wegen teilweisen Erhalt bestehender Gehölze

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Maßnahmenfläche „Mittelwiesengraben“ ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 244.630 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 152.265 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von - 92.365 Wertpunkten, bzw. einem Defizit von 38 %.

### 21.3 Ausgleich

Der Ausgleich der durch die vorliegende Planung hervorgerufenen Eingriffe wird durch die Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Roßdorf ausgeglichen.

**22. Flächenstatistik**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>19.434 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>14.373 m<sup>2</sup></b>	<b>74,0 %</b>
(davon Anpflanzflächen)	367 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.515 m<sup>2</sup></b>	<b>7,7 %</b>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>718 m<sup>2</sup></b>	<b>3,7 %</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>2.383 m<sup>2</sup></b>	<b>12,3 %</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>445 m<sup>2</sup></b>	<b>2,3 %</b>



Teil B  
**Umweltbericht**

## **23. Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne, die den Außenbereich überplanen, eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet.

### **23.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

#### **23.1.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet liegt im Osten der Gemeinde Roßdorf, auf dem Gelände der alten Kläranlage. Das Plangebiet wird ausgehend von der L 3115 und dem Holzweg über einen südlich des Plangebietes vorhandenen Weg erschlossen.

#### **23.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen**

##### **Art des Vorhabens**

Die Gärtnerei Gustav Löwer plant auf dem Gelände einen Gartenbaubetrieb zu errichten. Für die Ansiedlung eines qualifizierten Gartencenters in Roßdorf besteht ein Bedarf.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine gewerbliche Baufläche mit dem Ziel der Errichtung dieses Gartenbaubetriebes planungsrechtlich gesichert werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Kläranlage der Gemeinde im Osten von Roßdorf. Auf einem Teilbereich des Geländes befindet sich der Wertstoffhof der Gemeinde. Die nicht mehr benötigten Gebäude der Kläranlage sollen zurückgebaut werden, der Wertstoffhof wird verlagert. Im Norden des Plangebietes verläuft der Mittelwiesengraben, der im Rahmen der Planung durch ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren verlegt wird.

##### **Festsetzungen**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet ausgewiesen. Zulässige Nutzung ist ein Gartencenter, dessen Haupt- und Randsortiment sowie weitere erforderliche Einrichtungen anhand eines Nutzungskataloges definiert werden. Die maximal zulässige Grundfläche wird auf 8.000 m<sup>2</sup>, die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 10 m (im Eingangsbereich auf max. 250 m<sup>2</sup> 13,50 m) beschränkt.

Innerhalb des Gewerbegebietes werden Flächen für Stellplätze sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Eingrünung des Gewerbegebietes vorgesehen. Außerdem ist das vorhandene Regenüberlaufbecken als Fläche für Ver- und Entsorgung ausgewiesen.

Die notwendige Erschließungsstraße wird in einer Breite von 8,00 m (8,00 m (6,50 m Fahrbahn und 1,50 m Gehweg) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes werden Maßnahmenflächen mit den Zweckbestimmungen „Gewässerentwicklung“ und „Mittelwiesengraben“ ausgewiesen, innerhalb derer der Mittelwiesengraben verlegt und naturnah umgestaltet wird. Beidseits des Grabens werden Gewässerrandstreifen angelegt.

Befestigte, nicht überdachte Flächen im Plangebiet sollen in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Zudem ist die Brauchwassernutzung sowie eine Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in den angrenzenden Graben vorgesehen.

Außerdem werden gestalterische Vorgaben in Bezug auf Werbeanlagen und Einfriedungen getroffen.

**23.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

<b>Geltungsbereich</b>	<b>19.434 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>14.373 m<sup>2</sup></b>	<b>74,0 %</b>
(davon Anpflanzflächen)	367 m <sup>2</sup>	
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.515 m<sup>2</sup></b>	<b>7,7 %</b>
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	<b>718 m<sup>2</sup></b>	<b>3,7 %</b>
<b>Wasserfläche</b>	<b>2.383 m<sup>2</sup></b>	<b>12,3 %</b>
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>445 m<sup>2</sup></b>	<b>2,3 %</b>

**Städtebauliche Werte**

Gewerbegebiet: 8.000 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche

**23.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung****23.2.1 Fachgesetze****Schutzgut Mensch**

<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen.
Bundes-Immissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005 Schallschutz im Städtebau	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen**

<b>Quelle</b>	<b>Zielaussage</b>
FFH- und Vogel-schutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.

Bundesnatur-schutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.

### Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage
Bundesboden-schutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen und als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.

### Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage
Wasserhaus-haltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Landeswasser-gesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.

### Schutzgut Luft

Quelle	Zielaussage
Bundes-Immissions-schutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.

TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
---------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### Schutzgut Klima

Quelle	Zielaussage
Landschaftsschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.
Baugesetzbuch	Klimaschutzklausel: Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

### Schutzgut Landschaft

Quelle	Zielaussage
Bundesnaturschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.

### Schutzgebietssystem Natura 2000

In planungsrelevanter Umgebung befindet sich kein Natura 2000-Gebiet. Das nächstgelegene FFH-Gebiet 6118-305 Wald und Magerrasen bei Roßdorf liegt in etwa 2 km Entfernung westlich der Ortslage von Roßdorf. Das Vogelschutzgebiet 6119-401 Untere Gersprenz liegt etwa 5 km östlich des Plangebietes in der Gemarkung von Groß-Zimmern.

Aufgrund der Entfernung und der Lage der Gebiete zueinander ist mit keinen Auswirkungen auf die Schutzzwecke und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu rechnen.

### Sonstige Schutzgebietsausweisungen

Östlich der B 38 beginnt das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund Untere Gersprenz.

Das Plangebiet liegt zum Teil (geplante Erschließungsstraße) innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf.

Das Plangebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet, noch innerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutz-, Forst- oder Denkmalschutzrecht.

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler zu erwarten sind (Siedlungsstelle von der Jungsteinzeit bis in die römische Epoche).

### **Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG**

Die Eingriffsregelung ist in Teil A der Begründung, Kap. 20 abgearbeitet.

## **23.2.2 Fachplanungen**

### **Regionalplan Südhessen**

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der überwiegende Teil des Plangebietes (Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Gartenmarkt) als „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung“ dargestellt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes (Bereich für die Grabenverlegung) ist als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen.

### **Flächennutzungsplan**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf als gewerbliche Baufläche, Planung dargestellt. Im Norden ist der Mittelwiesengraben als Fließgewässer, Graben und der selbst Graben als Maßnahme für die Biotopentwicklung „Ökologischer Gewässerausbau“ dargestellt. Die nördlich angrenzenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Norden des Gebietes ist das Vorhandensein bedeutsamer Bodendenkmäler (BD 14: Siedlungsstelle von der Jungsteinzeit bis in die römische Epoche) nachrichtlich dargestellt.

## **24. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes, der Umweltauswirkungen und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

## 24.1 Schutzgut Mensch

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Mensch</b>		
<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet umfasst ehemalige Kläranlage sowie Wertstoffhof der Gemeinde und einen Abschnitt des Mittelwiesengrabens</li> <li>- Plangebiet selber besitzt keine Bedeutung für Naherholung und Freizeitgestaltung</li> </ul> <p><b>Immissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlauf der B 38 im Osten und L 3115 im Süden</li> <li>- Geplante gewerbliche Nutzung (Anlieferung, Stellplätze)</li> </ul>	<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Mittelwiesengrabens</li> </ul> <p><b>Immissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch Verkehrslärm auf der B 38 und der L 3115 (Beurteilungspegel etwa tags 58 dB(A) und nachts 50 dB(A)) keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete</li> <li>- In der bestehenden schutzbedürftigen Nachbarschaft werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbe eingehalten.</li> </ul>	<p><b>Erholung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht notwendig</li> </ul> <p><b>Immissionen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nicht notwendig</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Es kommt zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Das Erholungspotenzial wird durch die naturnahe Umgestaltung des Mittelwiesengrabens aufgewertet.</p>		

## 24.2 Schutzgut Boden

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Mensch</b>		
<p><b>Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geländehöhe ca. 175 m ü.NN, Gelände steigt von Ost nach West</li> <li>- ursprünglich aufgrund der Lage in einem Auenbereich Auenablagerungen durch Fließgewässer (Auengleye, Nassgleye)</li> <li>- anthropogene Überformung des Bodens durch bestehende Bebauung und Versiegelung, Auffüllungen und Umlagerungen</li> </ul> <p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientierende Untersuchung vorhanden, Ergebnis: für Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf (vgl. auch Kap. 10)</li> <li>- Eine Grundwassermessstelle wurde eingerichtet.</li> </ul>	<p><b>Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versiegelung von bisher noch unbebauten Bereichen in einem untergeordneten Maß</li> <li>- Potenzielle betriebsbedingte Gefahr von Bodenverunreinigungen durch Produktion und LKW-Verkehr</li> </ul> <p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Altstandort (ALTIS-Nr.: 432.020 020 001 340) vorhanden. Orientierende Erkundung wurde durchgeführt (Ingenieurbüro EDU, Griesheim, 02.09.2011): Die oberflächennahen Bodenmischproben zeigten keinerlei sensorische Auffälligkeiten. Für die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf für die Fläche.</li> <li>- Die Erhaltung der Grundwassermessstelle ist sicherzustellen.</li> </ul>	<p><b>Boden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der Flächenversiegelung durch Ausweisung einer maximalen Grundfläche</li> <li>- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen soweit möglich</li> <li>- Straßen, Verkehrsbereiche, Lkw-Stellplätze sowie Pkw-Stellplätze in der Nähe der Eingänge sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigem Belag zu versehen (soweit erforderlich in Straßenbauweise)</li> </ul> <p><b>Altlasten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Baumaßnahmen ist auf sensorische Auffälligkeiten achten</li> <li>- Erhaltung der Grundwassermessstelle</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet aufgrund der Vornutzung und der bestehenden Bebauung und Versiegelung als erheblich vorbelastet einzustufen. Aufgrund dessen kommt es durch die vorliegende Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.</p>		

### 24.3 Schutzgut Wasser

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Wasser</b>		
<b>Grundwasser</b> - hydrogeologische Einheit Rotliegendes des Spremlinger Horstes - schlecht durchlässige Grundwasserleiter mit geringer Verschmutzungsempfindlichkeit, Grundwasserbeschaffenheit ziemlich hart - weitere Informationen über die Grundwasserverhältnisse, z.B. Flurabstand, sind nicht bekannt - Vorbelastung des Grundwasserpotenzials im Plangebiet durch Bebauung, Versiegelungen, Verdichtungen  <b>Oberflächengewässer</b> - Lage in einem Talraum - im Norden verläuft der Mittelwiesengraben	<b>Grundwasser</b> - größtenteils bereits bebauter und versiegelter Bereich mit bestehenden Beeinträchtigungen des Grundwasserpotenzials - in untergeordneten Bereichen Verlust von Freiflächen mit Bedeutung für Grundwasserneubildung und Versickerung  <b>Oberflächengewässer</b> - Verlegung des Grabens, um Einhaltung des Gewässerrandstreifens nach HWG zu gewährleisten (separate wasserrechtliche Genehmigung)	<b>Grundwasser</b> - Beschränkung der Flächenversiegelung durch Ausweisung einer maximalen Grundfläche - Brauchwassernutzung und Versickerung bzw. Einleitung des übrigen Niederschlagswassers in angrenzenden Gräben - Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen soweit möglich - Straßen, Verkehrsbereiche, Lkw-Stellplätze sowie Pkw-Stellplätze in der Nähe der Eingänge sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten können, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen (soweit erforderlich in Straßenbauweise).  <b>Oberflächengewässer</b> - durch Verlegung des Grabens naturnahe Umgestaltung mit positiven ökologischen Auswirkungen
<b>Bewertung:</b> Aufgrund der bestehenden Bebauung und Vorbelastungen des Schutzgutes Wasser ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Durch die Verlegung und Umgestaltung des Mittelwiesengrabens kommt es zu positiven Veränderungen des Schutzgutes Oberflächengewässer.		

### 24.4 Schutzgut Klima und Luft

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Klima und Luft</b>		
- Lage im Übergangsbereich zwischen Oberrheingraben und Odenwald, mildes Klima, Jahresmitteltemperaturen 9° C, mittlerer jährlicher Niederschlag 600-700 mm, vorherrschende Windrichtung Südwest und West - bestehende Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet besitzen positive Auswirkungen auf das Kleinklima (Temperatenausgleich)	- Verlust von Grün- und Gehölzbeständen mit Bedeutung für das Kleinklima	- Anlage von Grünflächen mit Baum-, Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen - Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen
<b>Bewertung:</b> Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung erfüllt das Plangebiet keine übergeordnete klimatische Funktion, erhebliche Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen auf die klimatischen Bedingungen des Umfeldes sind nicht zu erwarten.		

### 24.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt</b>		
- Gewerbebrache, ehemalige Kläranlage (Gebäude, Wasserbecken, technische Anlagen), Freiflächen liegen brach, Prägung durch ruderales Hochstaudenfluren, Gehölzsukzession - im Osten Wertstoffhof, überwiegend geschotterte Flächen - im Norden Mittelwiesengraben mit an-	- Verlust von Biotopstrukturen in Form von Gehölzbeständen, Brach- und Ruderalflächen mit Bedeutung als Lebens- und Nahrungsraum - teilweiser Verlust von wertvollen Biotopbereichen (heimische Gehölzbestände, Ufergehölze, ruderales Hochstaudenfluren)	- Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche - Begrünungen und Baumpflanzungen - teilweiser Erhalt der Gehölzbestände in den Randbereichen (v.a. im Osten und Westen) - naturnahe Umgestaltung des Mittel-



Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<p>grenzenden Ufergehölzbeständen (Weiden, Erlen, Kirschen) und Ruderalflächen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Am südlichen Rand des Plangebietes Strauchhecke aus heimischen Arten vorhanden</li> <li>- Gehölzbestände nördlich und östlich des Plangebietes sind in der hessischen Biotopkartierung als Gehölze trockener bis frischer Standorte verzeichnet (Nr. 655)</li> <li>- Plangebiet besitzt eine geringe bis teilweise mittlere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, wertvolle Biotope sind Ruderalfluren und heimische Gehölzbestände sowie die Ufergehölze am Mittelwiesengraben</li> <li>- Umgebung geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen</li> </ul> <p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gutachten zu Fauna und Artenschutz: Faunistische Kartierungen + Artenschutzrechtliche Prüfung, BFL Heuer &amp; Döring, Brensbach, Februar 2012, siehe auch Kapitel 13</li> <li>- Nachweis von 27 Vogelarten, davon 13 Brutvögel im Plangebiet</li> <li>- Nachweis von 4 Fledermausarten, alle jagend, keine Quartiere nachgewiesen</li> <li>- kein Hinweis auf Vorkommen von streng geschützten Arten weitere Tierartengruppen aufgrund der vorherrschenden Ausprägung des Plangebietes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Mittelwiesengrabens</li> </ul> <p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Störungen während der Bauzeit (Lärm, Bewegungen, Licht)</li> <li>- Störung/evt. Vertreibung von Gehölzbrütern durch Flächeninanspruchnahme</li> <li>- Störung/evt. Vertreibung von Nischenbrütern und Gebäudefledermäusen durch Abriss von Gebäuden</li> <li>- Verkleinerung von Jagdrevieren</li> <li>- Erhöhung des Tötungsrisikos von Vögeln durch größere Glasflächen</li> </ul>	<p>wiesengrabens und der angrenzenden Uferbereiche</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung einheimischer Pflanzenarten</li> </ul> <p><b>Artenschutz</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Durchführung folgender Vermeidungsmaßnahmen kein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG:</li> <li>- Durchführung von Rodung, Gehölzschnitt und Abriss nur von Anfang Oktober bis Ende Februar</li> <li>- keine Bauarbeiten in der Dunkelheit, um Störungen/Kollisionen mit jagenden Tieren zu vermeiden</li> <li>- vor Bau- und Abrissarbeiten Prüfung auf potenzielle Fledermausvorkommen</li> <li>- Vorkehrungen gegen Vogelschlag beim Bau größerer Glasflächen</li> <li>- Reduzierung nächtlicher Beleuchtung auf das betriebstechnisch Notwendige</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Durch die Planung kommt es voraussichtlich zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen durch den Verlust wertvoller Biotopbereiche in Form von Gehölz- und Ufergehölzbeständen sowie Brach- und Ruderalfluren.</p>		

## 24.6 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Landschaft/Ortsbild</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbebrache, Gebäudebestand, Klärbecken, Wertstoffhof</li> <li>- Grünstrukturen in Form von Hochstauden und Gehölzsukzession, auffällig sind einige größere Nadelbäume</li> <li>- Eingrünung in Form von Gehölzhecken</li> <li>- im Norden Mittelwiesengraben mit prägender Gehölzstruktur</li> <li>- Umgebung geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Grünstrukturen in Form von Gehölzbeständen und Bäumen</li> <li>- Änderung des Landschaftsbildes durch Errichtung von Gebäuden, Parkplätzen und gartenbaulich genutzten Freiflächen</li> <li>- Aufwertung des Landschaftsbildes durch Verlegung und naturnahe Umgestaltung des Mittelwiesengrabens und der angrenzenden Uferbereiche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlage von Grünflächen mit Baum und Strauchpflanzungen an den Randbereichen des Plangebietes, dadurch Eingrünung der Baukörper</li> <li>- angepasste Höhenentwicklung der Gebäude</li> </ul>
<p><b>Bewertung:</b> Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft.</p>		

## 24.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Umweltmerkmale	Umweltauswirkungen	Maßnahmen zur Vermeidung / Verminderung
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet umfasst eine ehemalige Kläranlage mit Regenrückhaltebecken sowie einen Wertstoffhof</li> <li>- Archäologische Denkmäler zu erwarten (Siedlungsstelle von der Jungsteinzeit bis in die römische Epoche).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kläranlage nicht mehr im Betrieb, neue Kläranlage vorhanden</li> <li>- Verlust des Wertstoffhofes an diesem Standort, jedoch Verlegung möglich</li> <li>- Beschädigung oder Verlust der archäologischen Bodendenkmäler</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regenrückhaltebecken bleibt erhalten.</li> <li>- Verlegung des Wertstoffhofes innerhalb von Roßdorf</li> <li>- Unterrichtung der Denkmalschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn. Die Erdarbeiten sind zu überwachen.</li> </ul>
<b>Bewertung:</b> Da schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden sind, der Wertstoffhof verlegt werden kann und evtl. archäologische Denkmäler geschützt werden, sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.		

## 24.8 Zusammenfassung

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar.

Tabelle 3: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch			X
Boden			X
Wasser			X
Klima und Luft			X
Flora und Fauna		X	
Landschaft			X
Kultur und Sachgüter			X

## 25. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zur Zeit eine Gewerbebrache in Form der ehemaligen Kläranlage der Gemeinde Roßdorf. In einem Teilbereich liegt der Wertstoffhof der Gemeinde. Im Norden des Plangebietes verläuft der Mittelwiesengraben.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von der Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes auszugehen. Das heißt für das ehemalige Kläranlagengelände weiterer Leerstand und zunehmende Verbrachung und Gehölzsukzession auf den Freiflächen. Für den Wertstoffhof ist von einer weiteren Nutzung auszugehen. Für den Mittelwiesengraben ist die Nichtdurchführung der Planung von ebenfalls von der Beibehaltung des bestehenden Zustandes auszugehen.

Bei Durchführung der Planung wird das Gelände einer gewerblichen Nutzung mit dem Ziel der Errichtung eines Gartenbaubetriebes zugeführt. Der Wertstoffhof wird an einen anderen Standort innerhalb des Gemeindegebietes verlagert.

Es kommt zum Abbruch des vorhandenen Gebäudebestandes und zur Räumung des Grundstückes. Dadurch gehen die vorhandenen Biotopstrukturen in Form ruderaler Hochstaudenfluren und Gehölzbeständen verloren. Der Mittelwiesengraben wird nach Norden verlegt und naturnah gestaltet, um einen ausreichenden Abstand zu den geplanten baulichen Anlagen zu schaffen. Dadurch kommt es zu einer Aufwertung des gewässerökologischen Zustandes und zu einer Attraktivierung des Landschaftsbildes. Die Freiflächen und Randbereiche des geplanten Gartenbaubetriebes werden begrünt.

## 26. Alternativenprüfung

Das Plangebiet ist in den übergeordneten Planungen (RPS/RegFNP 2010, FNP Gemeinde Roßdorf) als gewerbliche Baufläche Planung dargestellt. Die Alternativenprüfung zu einer gewerblichen Nutzung des beplanten Bereiches hat somit bereits auf der übergeordneten Ebene stattgefunden.

Es wurden alternative Standorte in den bestehenden Gewerbegebieten analysiert. Der Standort im Bereich der alten Kläranlage stellte sich hierbei aufgrund der Größe und der Lage als der betriebs- und verkehrstechnisch günstigste Lösung heraus

Zudem handelt es sich bei dem Standort um eine Gewerbebrache, die durch die geplante Nutzung einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden kann.

## 27. Beschreibung der Vorgehensweise / Schwierigkeiten bei der Ermittlung

Angewandte Untersuchungsmethoden waren:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort (Oktober 2011),
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Roßdorf – Gartencenter Löwer“, Faunistische Kartierungen + Artenschutzrechtliche Prüfung, BfL Heuer & Döring, Brensbach, August 2012
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf).

Bei der Ermittlung der Umweltbelange gab es keine Schwierigkeiten. Dennoch beruhen einige Angaben bei der Beurteilung des Umweltzustandes auf grundsätzlichen Annahmen, so u.a. die Bewertung der lokalklimatischen Verhältnisse.

## 28. Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde insbesondere folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Überprüfung der Annahmen zur Verkehrsbelastung und der damit verbundenen Immissionen.
- Überprüfung der gewerblichen Immissionen und deren Auswirkungen auf die benachbarten schützenswerten Nutzungen.

## 29. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gartencenter Löwer“ wird für das Plangebiet nach der erfolgten Auflassung der Kläranlage eine der Lage und dem Entwicklungspotenzial des Gebietes angemessene städtebauliche Neuordnung eingeleitet. Mit dem Bebauungsplan soll die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Gebietes und die Errichtung eines Gartenbaubetriebes planungsrechtlich ermöglicht werden.

Im Plangebiet befindet sich zur Zeit die ehemalige Kläranlage von Roßdorf, der Wertstoffhof der Gemeinde sowie ein Abschnitt des Mittelwiesengrabens. Das Gelände der ehemaligen Kläranlage liegt brach, die Freiflächen werden von Ruderalflächen und Gehölzsukzession dominiert. In den Randbereichen des Plangebietes und entlang des Mittelwiesengrabens gibt es teilweise gut ausgeprägte Gehölzbestände.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Vornutzung einer Vorbelastung in Hinblick auf die Naturraumpotenziale. Wertvolle Biotopbereiche sind die Gehölz- und Ufergehölzstrukturen sowie die Brach- und Ruderalflächen.

Im Rahmen der Planung ist es notwendig, den Mittelwiesengraben nach Norden zu verlegen, um den notwendigen Gewässerabstand zu den geplanten baulichen Anlagen einzuhalten. Hierzu wird ein gesondertes wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblich negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Lediglich das Schutzgut Flora und Fauna wird beeinträchtigt.

Zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Flächenversiegelung, Brauchwassernutzung, zur Versickerung bzw. Ableitung von Niederschlagswasser und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Zudem werden Anpflanzmaßnahmen an den Randbereiche festgesetzt. Der Mittelwiesengraben und die Uferbereiche werden naturnah umgestaltet.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurde ermittelt, dass für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (ohne Maßnahmenfläche „Mittelwiesengraben“) ein Biotopwertdefizit von - 92.365 Wertpunkten (38 %) zu verzeichnen ist.

Der Ausgleich der durch die vorliegende Planung hervorgerufenen Eingriffe wird durch die Inanspruchnahme des Ökokontos der Gemeinde Roßdorf ausgeglichen.

Als Monitoring-Maßnahmen kommen insbesondere Überprüfungen der gewerblichen und verkehrlichen Immissionen und deren Auswirkungen in Betracht.

#### Anhang:

- Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung eines Gartencenters in Rossdorf gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO unter besonderer Berücksichtigung des § 11 Abs. 3 BauNVO Satz 4 sowie des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (Stadt + Handel, Karlsruhe, 02. Juli 2012)
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Roßdorf – Gartencenter Löwer“, Faunistische Kartierungen - Artenschutzrechtliche Prüfung (BFL Heuer & Döring, Brensbach, August 2012)