

Gemeinde Roßdorf

3. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan “Gewerbegebiet Roßdorf-West I“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

August 2004

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

PLANUNGSRUPPE DARMSTADT
Begher, Begher, Lenz, Raabe - Partnerschaftsgesellschaft
Architekten und Städtebauarchitekten

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	3
3.	Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation	3
3.1	Rechtsgrundlagen	3
3.2	Planungsrechtliche Situation	4
4.	Emissionen - Immissionen	4
5.	Städtebauliches Konzept / Grünkonzept	4
5.1	Nutzungs- und Baukonzept	4
5.2	Erschließungs- und Verkehrskonzept	4
5.3	Grün- und Freiflächenkonzept	5
6.	Inhalt der Änderungen	5
6.1	Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen	5
6.2	Änderungen der textlichen Festsetzungen	5
7.	Begründung der Änderungen	6
7.1	Straßenverkehrsfläche	6
7.2	Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
7.3	Erhaltung von Bäumen	7
7.4	Ermittlung der Geschossfläche	7
7.5	Bauweise	7
7.6	Überbaubare Grundstücksflächen	7
7.7	Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind	7
7.8	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	8
7.9	Hauptversorgungsleitungen	8
7.10	Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	8
7.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	8
8.	Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange	8
8.1	Belange von Natur und Landschaft	8
8.2	Belange der Wasserwirtschaft	8
9.	Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG	8
9.1	Beschreibung des Planvorhabens	8
9.2	Standort und Umfang des Vorhabens	9
9.3	Auswirkungen des Vorhabens	9

10.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung	9
10.1	Teilbereich 1 „Eingrünung“	9
10.2	Teilbereich 2 „Neue Erschließungsstraße“	10
10.3	Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes	11
10.4	Ökokonto-Maßnahmen	12

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Mit der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine zweite Erschließungsstraße ausgehend von der Landesstraße L 3104 geschaffen werden.

Weiterhin sollen Erweiterungen nach Norden auf einigen an den Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ angrenzenden Grundstücken ermöglicht werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den Bereich des Bebauungsplanes mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“. Zusätzlich wird ein Teil der L 3104 (Flur 12, Flurstück 545) in den Geltungsbereich aufgenommen.

Es werden sowohl zeichnerische als auch textliche Änderungen vorgenommen.

Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Zeichnerische Änderungen werden nur innerhalb folgender Parzellen vorgenommen:

Flur 12, Flurstück 545 (teilweise, L 3104) und Flur 14, Flurstücke 41/15, 41/16, 41/17, 41/24, 41/25 (teilweise), 70/33, 70/37 (teilweise) und

Flur 14, Flurstücke 216/1, 216/2, 217/1, 217/2, 218/3, 218/4, 219, 220/1, 220/2, 221/1, 221/3 und 221/4.

3. Rechtsgrundlagen / Planungsrechtliche Situation

3.1 Rechtsgrundlagen

(Stand Juli 2004)

?? **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

?? **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466)

?? **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

?? **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. vom 18.06.2002 (GVBl. S. 274)

?? **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 25.03.2002 (BGBl. I 2002, S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

?? **Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (HENatG) i. d. F. vom 16.04.1996 (GVBl. I 145), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.10.2002 (GVBl. I S. 614)

?? **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 113), zuletzt geändert durch das achte Gesetz zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes vom 18.06.2002 (GVBl. I, S. 324 ff.)

?? **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Europarechtanpassungsgesetzes Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I 2004, S. 1359)

3.2 Planungsrechtliche Situation

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung soll der seit dem Jahr 1986 rechtswirksame Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ geändert werden.

Die gegenüber den bisherigen Planfassungen nicht geänderten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ und die Begründung bleiben weiterhin rechtswirksam.

4. Emissionen - Immissionen

Lärmimmissionen

Das Gewerbegebiet wird von der Landesstraße L 3104 am Südrand des Plangebietes und durch die neue Erschließungsstraße belastet.

Das Plangebiet wird auch künftig wie bereits heute einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sein. Durch die Neuplanung kommt es zu keiner Zunahme des Verkehrs auf der L 3104.

Das Gebiet des Änderungsplanes liegt außerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiches. Außerdem befindet es sich außerhalb des Immissionsbereiches des Flughafen Frankfurt, in dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 61 dB(A) zu verzeichnen ist.

Somit sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

5. Städtebauliches Konzept / Grünkonzept

5.1 Nutzungs- und Baukonzept

Das städtebauliche Konzept mit dem Ziel der Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Flächen ändert sich nicht. Die bestehenden Nutzungen der Grundstücke werden größtenteils beibehalten. Der im südlichen Teilbereich bestehende Sonderpostenmarkt soll jedoch verlagert werden. Die bauleitplanerischen Voraussetzungen werden durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet West II“ geschaffen.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes werden weiterhin Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ geschaffen.

5.2 Erschließungs- und Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird durch einen neu auszubildenden Knoten an die L 3104 angebunden. Damit ist das Gewerbegebiet über zwei Zufahrten an das Verkehrsnetz angebunden und optimal erschlossen. Durch die neue Zufahrt wird eine Entlastung des Knotens L 3104 – Arheilger Weg erreicht

Das Ingenieurbüro für Bauwesen Norbert Friedrich hat ein Konzept für die Knotenausbildung der Anbindung an die L 3104 erarbeitet; dieses Konzept wurde dem vorliegenden Vorentwurf zugrundegelegt. Der Knotenpunkt ist mit dem Amt für Straßen- und Verkehrswesen abgestimmt und kann als ausreichend leistungsfähig betrachtet werden.

Die Aufteilung der Straßenverkehrsfläche der L 3104 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die festgesetzten Querschnitte und Verkehrsflächen entsprechen der Ausführungsplanung des Ingenieurbüro für Bauwesen Norbert Friedrich. Details zur technischen Ausführungsplanung sind dieser Planung zu entnehmen.

Das Erschließungskonzept für die neue Erschließungsstraße sieht eine geschwungene Linienführung vor, so dass sowohl an die Industriestraße als auch an die L 3104 rechtwinklig angeschlossen werden kann. Der Straßenquerschnitt der Erschließungsstraße ist so bemessen, dass eine Trasse von 6,00 m für den fließenden Verkehr (Begegnungsfall LKW/LKW bei unverminderter Geschwindigkeit) zur Verfügung steht. Beidseitig ist jeweils ein Gehweg von 1,50 m vorgesehen. Die Ausfahrt zur L 3104 wird durch eine Links- und eine Rechtsabbiegespur gewährleistet. In Richtung Roßdorf ist auf der L 3104 eine Einfädelspur geplant.

5.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Das Grün- und Freiflächenkonzept des bestehenden Bebauungsplanes wird weit gehend beibehalten. Lediglich im Norden des Plangebietes entfällt die bisher geplante Eingrünung, um Erweiterungen der Betriebe in das angrenzende Gewerbegebiet „West II“ zu ermöglichen.

Die Zielvorstellung des Konzeptes ist die Schaffung gestalterischer Qualitäten innerhalb des Gewerbegebietes und an seinen Rändern. Die geplanten Grünflächen gliedern das Gewerbegebiet bzw. tragen zur Einbindung in die Landschaft bei. Die Durchgrünung des Plangebietes mit privaten Pflanzflächen verbessert die stadträumliche und kleinklimatische Qualität innerhalb dieser Flächen.

Durch die neue Erschließungsstraße bleibt die Eingrünung entlang der L 3104 erhalten bzw. wird gleichartig wieder angelegt. Die am südlichen Rand der Landesstraße stehende Lindenreihe ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen und bleibt erhalten.

6. Inhalt der Änderungen

6.1 Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen

Folgende zeichnerische Änderungen werden innerhalb der Parzellen Flur 12, Flurstück 545 (teilweise, L 3104) und Flur 14, Flurstücke 41/15, 41/16, 41/17, 41/24, 41/25 (teilweise) und 70/37 (teilweise) im Geltungsbereich der 3. Änderung vorgenommen:

?? Festsetzen von Straßenverkehrsfläche anstatt überbaubarer Grundstücksfläche, öffentlicher Parkplatz, neunreihige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern, Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern.

?? Festsetzen von öffentlicher Grünfläche und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anstatt überbaubarer Grundstücksflächen.

?? Festsetzen einer 20 m breiten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist.

?? Festsetzen von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt.

Folgende zeichnerische Änderungen werden innerhalb der Flurstücke Flur 14, Parzellen 216/1, 216/2, 217/1, 217/2, 218/3, 218/4, 219, 220/1, 220/2, 221/1, 221/3 und 221/4 im Geltungsbereich der 3. Änderung vorgenommen:

?? Wegfall der neunreihigen Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zugunsten von überbaubaren Grundstücksflächen.

6.2 Änderungen der textlichen Festsetzungen

Folgende Änderungen und Ergänzungen der textlichen Festsetzungen werden für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung vorgenommen:

?? Die **Festsetzung Nr. 1.5.1** wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes als Festsetzung von „Öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ neu gefasst.

?? Folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:

3.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ermittlung der Geschossfläche (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen.

3.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Auf den mit „a“ oder „o“ festgesetzten Baugrundstücken sind Einzelgebäude oder Gebäudegruppen im Sinne von § 22 Abs. 1 BauNVO (offene Bauweise) zulässig; die Gebäudelänge kann 50 m überschreiten.

3.3 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zulässigkeit auf privaten Grundstücksflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig bzw. zu dulden.

?? Die bauordnungsrechtliche **Festsetzung Nr. 1.8** wird für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt neu gefasst:

„Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45°.“

?? Formulieren von Hinweisen und Empfehlungen: Bauverbotszone zur L 3104, Versickerung von Niederschlagswasser, Bodendenkmäler und Artenempfehlungen.

7. Begründung der Änderungen

7.1 Straßenverkehrsfläche

Die geplante Erschließungsstraße und die geänderte L 3104 werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Das Erschließungs- und Verkehrskonzept ist in Kapitel 5.2 erläutert.

7.2 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die öffentlichen Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen sind in Breite und Ausgestaltung entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes konzipiert. Die Festsetzung der gleichartig zu bepflanzenden Flächen einmal als Grünfläche und einmal als Anpflanzfläche wird vorgenommen, da die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Parzelle 41/23 der Gemeinde gehört und die übrigen Flächen im Privateigentum und somit Teil der Grundstücksflächen sind.

Zwischen den Erschließungsstraßen bzw. dem äußeren Grundstücksrand und der Baugrenze sind Baum- und Strauchpflanzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie zur Abgrenzung und Eingrünung der Grundstücksflächen anzulegen. Lediglich im Norden des Bebauungsplanes wird für einige Grundstücke keine Eingrünung festgesetzt. Da-

durch entsteht die Möglichkeit die Betriebsfläche und die Gebäude auch auf das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „West II“ übergreifend auszudehnen.

Die Bepflanzungen haben entlang der Landesstraße eine Breite von 10 m und entlang der übrigen Grundstücksgrenzen eine Breite von 5 m. Auf diesen Anpflanzflächen sind alleear-tig Bäume zu pflanzen. Von der Bepflanzung ausgenommen sind notwendige Einfahrten, Zufahrten und Zuwege.

Die Anpflanzfläche parallel zur Landesstraße ist zu 100 % gärtnerisch anzulegen. Da hier keine Eingangsbereiche zu den Gewerbegrundstücken liegen und Stellplätze anderweitig auf den Grundstücken angeordnet werden sollen, ist hier eine intensive, vielfältige Begrü-nung vorgeschrieben. Damit soll sowohl die optische Durchgrünung des Plangebiets un-terstützt als auch der ökologisch wirksame Flächenanteil festgelegt werden.

Auf Anregung der HEAG Südhessischen Energie AG werden Baum- und Kabelschutz-maßnahmen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und festgesetzt, dass von den Baumstandorten ausnahmsweise bei Überlagerung mit entgegen stehenden Nutzungen abgewichen werden kann.

7.3 Erhaltung von Bäumen

Da im Bereich des südlichen Randes der L 3104 keine Änderungen vorgenommen werden sollen, wird die dort vorhandene Lindenreihe als zu Erhalten festgesetzt.

7.4 Ermittlung der Geschossfläche

Da im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1986 die BauNVO von 1977 galt und nach dieser Fassung bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ein-schließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen waren, wird aufgrund der Gleichbehandlung im gesamten Plangebiet diese Art der Ermittlung der Geschossfläche übernommen.

7.5 Bauweise

Im gesamten Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Ein-zelgebäude und Gebäudegruppen im Sinne der Regelungen zur offenen Bebauung. Damit haben Einzelgebäude und Gebäudegruppen jeweils die nach HBO notwendigen Ab-standsflächen zu den Nachbargrenzen einzuhalten.

In Abweichung von den Regelungen zu § 22 Abs. 2 BauNVO, wird jedoch die Längenbe-schränkung der Gebäude von 50 m nicht Bestandteil der Festsetzung, d.h. es sind längere und breitere Gebäude möglich. Damit wird den Erfordernissen von Gewerbebauten Rech-nung getragen.

7.6 Überbaubare Grundstücksflächen

Um eine möglichst vielfältige Bebauung zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grund-stücksflächen entsprechend dem Ursprungsbebauungsplan lediglich entlang der Erschlie-ßungsstraßen durch Baugrenzen beschränkt.

Die somit festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden teilweise als An-pflanzflächen oder Grünflächen festgesetzt, um die landschaftliche Einbindung der Ge-werbebauten zu gewährleisten.

7.7 Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

Die Festsetzung der Bauverbotszonen entlang der L 3104 wird aufgrund von § 23 Abs. 3 Hessisches Straßengesetz festgesetzt.

7.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Gewährleistung eines leistungsfähigen Verkehrsablaufes der neuen Zufahrtsstraße von der L 3104 und zur Vorbeugung von Konflikten durch auf diese Straße von den Grundstücken einfahrenden Fahrzeugen, wird unmittelbar im Einfahrtsbereich des Plangebietes bis zu einem Abstand von 50 m ab dem Fahrbahnrand der L 3104 festgesetzt, dass dort keine Ein- und Ausfahrten auf die neue Erschließungsstraße zulässig sind. Somit ist eine gefahrlose Aufstellmöglichkeit auf der neuen Erschließungsstraße für 2 Lastzüge gegeben.

7.9 Hauptversorgungsleitungen

Die vorhandenen Gasleitung der HSE AG Darmstadt wird im Bebauungsplan mit ihrem Schutzstreifen nachrichtlich eingetragen.

7.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, so weit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

Für die Herstellung der Straßenkörpers sind Aufschüttungen notwendig. Die dazu notwendigen Flächen sollen im Eigentum der Eigentümer belassen werden, um die Ausnutzbarkeit des Grundstückes, die von der Grundstücksfläche abhängt, nicht zu mindern.

7.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung zu den Dächern wird geändert, um vielfältige Formen und Dachneigungen im Plangebiet zu ermöglichen.

8. Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

8.1 Belange von Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ enthalten. Es wird darauf verwiesen.

8.2 Belange der Wasserwirtschaft

Da sich der Überbauungsgrad nicht erhöht, vergrößert sich die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche durch die Änderungen nicht.

9. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG

9.1 Beschreibung des Planvorhabens

Bei der Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ handelt es sich um eine Änderung eines Vorhabens im Sinne des § 3 e Abs. 2 UVPG. Das Vorhaben gehört zur Kategorie „bauplanungsrechtliche Vorhaben - Städtebauprojekt -“. Für diese Vorhaben ist eine standortbezogene Vorprüfung im Einzelfall erforderlich, wenn durch die Änderung selbst der jeweilige Prüfwert gemäß Anlage 1 Nr. 18.8 UVPG erreicht oder überschritten wird und für den in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird.

Gemäß dieser Anlage ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO von mindestens 100.000 m² festgesetzt ist. Eine standortbezogene Vorprüfung ist erforderlich, wenn mindestens 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt sind.

9.2 Standort und Umfang des Vorhabens

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 19,5 ha.

Das Gebiet weist etwa 13,5 ha Baugrundstücke auf. Zieht man weiterhin die festgesetzte GRZ von 0,6 heran, so ergibt sich eine zulässige Grundfläche von insgesamt etwa 81.000 m². Das bedeutet, dass zwar nicht der in der Anlage 1 zum UVPG festgelegte Prüfwert von 100.000 m² zulässiger Grundfläche erreicht ist, ab dem eine Umweltverträglichkeitsprüfung zwingend vorgeschrieben ist, aber der Schwellenwert von 20.000 m² überschritten ist, ab dem eine standortbezogene Vorprüfung durchzuführen ist. Demnach ist anhand der in der Anlage 2 des UVPG aufgeführten Kriterien überschlägig zu überprüfen, ob das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Sofern das Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann, ist die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen.

9.3 Auswirkungen des Vorhabens

Die standortbezogene Vorprüfung ergibt, dass durch die geplanten Änderungen die Schutzgüter Mensch, Flora, Fauna und Landschaft, Boden Wasser, Luft, Klima sowie Kultur und sonstige Sachgüter nicht erheblich beeinträchtigt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich. Die Begründung dieses Ergebnisses ist auch dem nachfolgendem Kapitel zu entnehmen.

10. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

10.1 Teilbereich 1 „Eingrünung“

Realer Zustand

Die rückwärtigen Grundstücksteile der Bebauung nördlich der Straße In den Leppsteinwiesen werden zum Teil als Grünflächen (Grundstücke Arheilger Weg 6A, In den Leppsteinwiesen 5, 7 und 17A) und zum Teil als unbefestigter Lagerplatz (Grundstücke In den Leppsteinwiesen 13 und 15) genutzt. Auf dem Grundstück In den Leppsteinwiesen 9 befindet sich eine Baustelle, die der Erweiterung des Firmengeländes in den Bereich des sich nördlich angrenzenden B-Planes „Gewerbegebiet West II“ dient.

Planerischer Zustand

An der nördliche Grenze des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ ist auf einem Streifen von 10 m Breite ein neunreihige Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen vorgesehen.

Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach 3. Änderung des Bebauungsplanes

Durch die Änderung kommt es auf einer Länge von etwa 230 m zum Verlust eines 10 m breiten Gehölzstreifens zugunsten einer Vergrößerung der überbaubaren Fläche. Somit ist nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes eine höhere Versiegelung und Überbauung im Plangebiet zulässig. Der Anteil an Grünflächen bzw. der Anteil an Baum- und Strauchpflanzungen nimmt ab.

Insgesamt kommt es also zu einer Verschlechterung der Naturraumpotenziale.

10.2 Teilbereich 2 „Neue Erschließungsstraße“

Realer Zustand

Das betroffene Flurstück wird zur landwirtschaftlich genutzt, es handelt sich um eine als Pferdekoppel genutzte Grünlandfläche. Im Süden wird die Koppel durch eine Hecke aus Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zur L 3104 abgegrenzt. Weiterhin sind an der südlichen Grenze der Koppel drei Einzelbäume vorhanden (Espe - *Populus tremula*, Pappel - *Populus x canadensis*, Esche - *Fraxinus excelsior*). Im Südosten der Koppelfläche liegt ein kleiner Teich (Regenrückhaltebecken). Im Norden, zur Industriestraße, befindet sich oberhalb der Parkbucht ein Gebüsch aus Brombeeren (*Rubus fruticosus*) und Rosen (*Rosa spec.*) sowie zwei Einzelbäume (Birke – *Betula pendula*, Salweide – *Salix caprea*). Die Koppel liegt etwa 1,5 m über dem Höhenniveau der Industriestraße und schließt auf gleicher Höhe an die L 3104 an.

Im Norden des Teilbereiches verläuft die Industriestraße mit beidseitigen Bürgersteig und einer Parkbucht. Im Süden verläuft die L 3104 (Darmstädter Straße). Diese wird auf der Nordseite durch einen von der Fahrbahn getrennten Radweg begleitet. Am südlichen Rand der Landesstraße steht eine Lindenreihe (*Tilia cordata*).

Planerischer Zustand

Das Flurstück wird zum größten Teil von einer überbaubaren Fläche eingenommen. An der nördlichen Grenze des Flurstückes ist die Anpflanzung von zwei großkronigen Laubbäumen vorgesehen sowie die Erhaltung eines vorhandenen Gehölzbestandes. An der südlichen Grenze ist ein 10 m breiter Streifen für die Anpflanzung einer neunreihigen Pflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und Gehölzen ausgewiesen sowie der Erhalt von vorhandenen Bäumen.

Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach 3. Änderung des Bebauungsplanes

In einem Bereich, der zur Zeit als zum größten Teil als überbaubarer Fläche ausgewiesen ist, wird der Bau einer Erschließungsstraße ermöglicht. An den Einmündungen der neuen Erschließungsstraße zur L 3104 und zur Industriestraße fallen Gehölzbestände weg. Beidseitig der neuen Erschließungsstraße entstehen Grünstreifen, auf denen eine Baumreihe angelegt wird.

Durch den Bau der neuen Erschließungsstraße kommt es zu keiner Verschlechterung der Naturraumpotenziale. Der betroffenen Bereich war schon vor der Änderung des Bebauungsplans als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, so dass eine Versiegelung und Überbauung möglich war. Der Verlust der Gehölzbestände in den Einmündungsbereichen wird durch die Schaffung neuer Grünflächen und Baumpflanzungen beidseitig der Straßentrasse ausgeglichen.

Da am südlichen Randes der L 3104 keine Änderungen vorgenommen werden sollen und die dort vorhandene Lindenreihe als zu Erhalten festgesetzt wird, wird die bestehende Baumreihe von den geplanten Eingriffen im Teilbereich 2 nicht betroffen und bleibt unverändert erhalten.

10.3 Numerische Gegenüberstellung der zulässigen Eingriffe vor und nach der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Im Folgenden wird für den Teilbereich 1 „Eingrünung“, in dem es durch die Änderung des Bebauungsplanes zu einer Verschlechterung der Naturraumpotenziale kommt, eine numerische Bilanzierung durchgeführt. Da im Teilbereich 2 „Neue Erschließungsstraße“ eine Verschlechterung der Naturraumpotenziale nicht gegeben ist, wird auf eine Bilanzierung für diesen Teilbereich verzichtet.

Durch die nachfolgende Bilanzierung wird geprüft, inwieweit sich für den Teilbereich 1 „Eingrünung“ durch die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes gegenüber der bisherigen Planfassung negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt ergeben. Bei der Bilanzierung wird nicht der reale Zustand zugrunde gelegt, sondern der planerische Zustand, der sich aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Roßdorf-West I“ ergibt.

Teilbereich 1 „Eingrünung“

Tabelle: Bewertung von Bestand und Planung in Biotopwertpunkten

Nutzungs- / Biotoptyp nach Biotopwertliste (Bemerkungen zum Nutzungstyp)	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		Rechtskräftiger B-Plan	B-Plan 3. Änderung	Rechtskräftiger B-Plan (Sp. 2 x Sp. 3)	3. Änderung (Sp. 2 x Sp. 4)
Sp. 1	Sp. 2	Sp. 3	Sp. 4	Sp. 5	Sp. 6
10.710 Dachfläche nicht begrünt	3	11.037	11.037	33.111	33.111
10.510 sehr stark oder völlig versiegelte Flächen (Straßenflächen, Parkflächen)	3	878	878	2.634	2.634
10.520 Nahezu versiegelte Flächen, Pflaster (Stellplätze)	3	2.725	3.680	8.175	11.040
02.500 Hecken-/ Gebüschpflanzung (als Randeingrünung)	23	4.635	2.235	106.605	51.405
11.221 strukturarme Hausgärten (Grünflächen)	14	--	1.445	--	20.230
04.110 Bäume, heimisch, Planung (in der Straße)	31	4 Stück (12 m ²)	4 Stück (12 m ²)	372	372
Gesamtfläche		19.275	19.275	150.897	118.792
Biotopwertdifferenz: 32.105 Wertpunkte (Sp. 5 minus Sp. 6)					

Für den Teilbereich 1 „Eingrünung“ ergeben sich aufgrund der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt 150.897 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen der 3. Änderung ergeben sich 118.792 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von - 32.105 Wertpunkten.

Dieses Defizit wird durch eine Abbuchung der fehlenden Biotopwertpunkte von Ökokonto der Gemeinde Roßdorf ausgeglichen.

10.4 Ökokonto-Maßnahmen

Der vom Ökokonto der Gemeinde Roßdorf abzubuchende Ausgleich von 32.105 Punkten für das o.g. Defizit wird der Parzelle 32, Flur 5 in der Gemarkung Gundershausen zugeordnet.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Feuchtwiese, die ohne Düngung mit einer 1-2 schürigen Mahd bewirtschaftet wird. Die Feuchtwiese wird randlich von einer 2 bis 5 m breiten Hochstaudenflur umgeben, die keiner Nutzung unterliegt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen auf der insgesamt 12.004 m² großen Fläche konnten dem Ökokonto der Gemeinde Roßdorf 207.576 Punkte gutgeschrieben werden. Dies ergibt einen Durchschnittswert von 17,3 Wertpunkten pro m².

Für den Ausgleich des vorliegenden Defizits werden 32.105 Punkte bzw. eine Fläche von 1.856 m² benötigt.

