

**Vorlage III/621/2018**

**Gemeindevertretung**

**zur 17. Sitzung**

**am 09.11.2018**

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf**

**Bebauungsplan „Hundeübungsplatz Industriestraße“; Abwägung und erneute Offenlage**

- hier:**
- a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;**
  - b) Anerkennung des Entwurfs zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeindevertretung wird folgende Beschlussfassung empfohlen:

- zu a) Es wird zunächst festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen sind. Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt und beschlossen. Der Gemeindevorstand wird alsdann beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.
- zu b) Der Bebauungsplan „Hundeübungsplatz Industriestraße“ wird hiermit als Satzungsentwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB anerkannt und beschlossen. Es wird beschlossen, das weitere Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan auf dieser planerischen Grundlage und die weiteren Verfahrensschritte dementsprechend durchzuführen.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Planung zum Satzungsentwurf des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co.KG, Lorsch, mit Planstand Oktober 2018, in den die nach Anlage I aufgeführten Änderungen eingearbeitet wurden.

**Sachbericht:**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wurde der bisherige Hundeübungsplatz planungsrechtlich überplant. Durch den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ soll die Ausweisung eines neuen rund 17 ha großen Baugebietes mit adäquaten Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel ermöglicht und die städtebauliche Entwicklung durch ein maßvolles Wachstum sichergestellt werden. Für die Flächen des bisherigen Hundeübungsplatzes erfolgt im Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet erstreckt sich weit über die Grenzen des Hundeübungsplatzes hinaus und betrifft eine Fläche von 3,16 Hektar zzgl. Verkehrsflächen. Da die Nutzung als Hundeübungsplatz einen Nutzungskonflikt zu dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet darstellt, soll der Hundeübungsplatz innerhalb Roßdorfs verlagert werden.

Die plangegenständige „Ausweichfläche“ für den Hundeübungsplatz, welche sich im Nordwesten von Roßdorf befindet, bietet sich hingegen für die beabsichtigte Nutzung durchaus an. Die Fläche ist bislang frei von jeglicher Bebauung und schließt unmittelbar an gewerbliche Bauflächen und somit an den sogenannten Innenbereich an. Aufgrund der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen können Immissionskonflikte vermieden werden. Auch ist für diesen Bereich keine gewerbliche Erweiterung geplant, so dass keine Argumente gegen die beabsichtigte, für Ortsrandlagen typische, Nutzung sprechen.

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die zu etwa 50% im Besitz der Gemeinde Roßdorf und zu 50% in privatem Besitz sind. Mit Umsetzung des Planvorhabens wird somit eine Grundstücksneuaufteilung notwendig, die jedoch die vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf den Planbereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird zur Realisierung des Vorhabens eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

Aufgrund der Lage im sog. Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren. Gemäß § 2a BauGB ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht als Teil der Begründung anzufertigen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

  
Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	<input type="radio"/> dafür	<input type="radio"/> dagegen	<input type="radio"/> Enthaltungen
----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------

# Bebauungsplan "Hundeübungsplatz Industriestraße"

Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 114/1 - 119/1, 120 tw., 121 tw., 122 tw. - 125 tw. sowie 157/1 tw.

# Gemeinde Roßdorf

## PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. d. BauNVO)
  - Sonstiges Sondergebiet (SO), hier: "Hundeübungsplatz" (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (vgl. Nutzungsschablone) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)
  - GR maximal zulässige Grundfläche in m<sup>2</sup>
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - TWH Traufwandhöhe in Meter über dem Bezugspunkt
  - FH Firsthöhe in Meter über dem Bezugspunkt

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg
  - Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz
  - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
  - Erhaltung Bäume
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Hinweise

- Hinweise der Kartengrundlage
  - vorhandene Gebäude
  - vorhandene Flurstücksgrenzen, mit Flurstücksbezeichnung
  - beispielhafte Bemessung [Angaben in Meter]

## NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung		Bauweise
	GR	Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)	700	1	5,50
			7,50
			0

Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roßdorf  
Ehrenhof  
Helmuth-Boldt-Str. 1  
15106 Roßdorf

Proj.-Nr.: 1.030K  
Übersichtsplan

genz. Nr.  
Datum der letzten Änderung: 18.10.2018  
grünz. Maßstab

**GEMEINDE ROSSDORF**

Logo of the municipality of Roßdorf.

Bebauungsplan  
"Hundeübungsplatz Industriestraße"  
Gemarkung Roßdorf, Flur 14  
Ehrenhof

Maßstab 1 : 1.000  
Blatt: 1 von 1

**INFRAPRO**  
Planungsbüro  
Postfach 100  
15106 Roßdorf  
Telefon: 030 26 22 74 0  
Telefax: 030 26 22 74 1  
E-Mail: info@infra-pro.de  
www.infra-pro.de



# GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan  
„Hundeübungsplatz Industriestraße“

Begründung  
Entwurf  
Oktober 2018

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

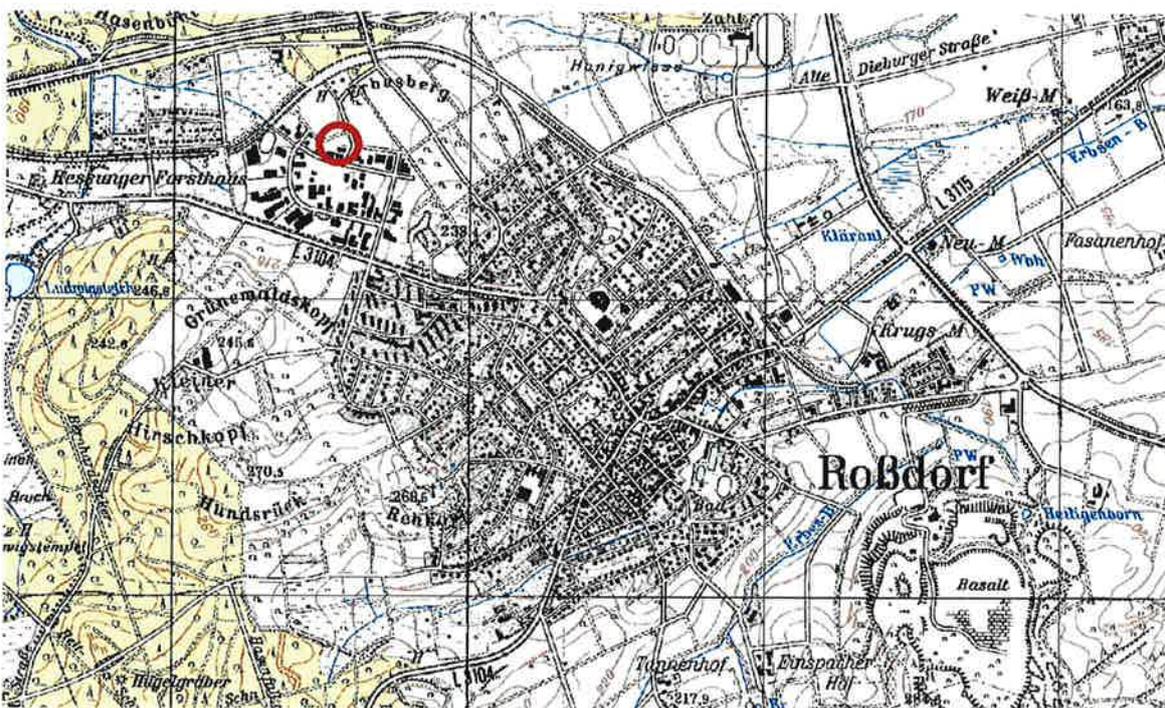
## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	6
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.4	Aufstellungsverfahren	10
2.4.1	Verfahrenswahl	10
2.4.2	Verfahrensdurchführung	10
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	11
<b>3</b>	<b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>	<b>12</b>
3.1	Erschließungsanlagen	12
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	12
3.1.2	Verkehrsanlagen	12
3.2	Umweltschützende Belange	12
3.2.1	Umweltprüfung	13
3.2.2	Artenschutz	13
3.2.3	Bodenschutz	16
3.2.4	Alllasten	17
3.2.5	Denkmalschutz	17
3.2.6	Immissionsschutz	17
3.2.7	Energiewende und Klimaschutz	19
3.2.8	Waldumwandlung	20
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	20
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	20
3.3.2	Wasserschutzgebiete	21
<b>4</b>	<b>Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte</b>	<b>21</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	21
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	21
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	22
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	23
4.1.4	Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	23



4.1.5 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz	23
4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	24
4.1.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; hier: Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	25
4.2 Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	26
<b>4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>26</b>
4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	26
4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	27
4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	27
4.2.5 Verwenden von Niederschlagswasser	27
4.2.6 Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen	27
4.3 Hinweise	29
<b>5 Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>29</b>
5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	29
5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	29
<b>6 Flächenbilanz</b>	<b>30</b>
<b>7 Anlagen und Quellen</b>	<b>30</b>
7.1 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung	30

## Übersichtslageplan



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;  
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;  
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



## 1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

### 1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wurde der bisherige Hundeübungsplatz planungsrechtlich überplant. Durch den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ soll die Ausweisung eines neuen rund 17 ha großen Baugebietes mit adäquaten Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel ermöglicht und die städtebauliche Entwicklung durch ein maßvolles Wachstum sichergestellt werden. Für die Flächen des bisherigen Hundeübungsplatzes erfolgt im Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet erstreckt sich weit über die Grenzen des Hundeübungsplatzes hinaus und betrifft eine Fläche von 3,16 Hektar zzgl. Verkehrsflächen. Da die Nutzung als Hundeübungsplatz einen Nutzungskonflikt zu dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet darstellt, soll der Hundeübungsplatz innerhalb Roßdorfs verlagert werden.

Die plangegenständige „Ausweichfläche“ für den Hundeübungsplatz, welche sich im Nordwesten von Roßdorf befindet, bietet sich hingegen für die beabsichtigte Nutzung durchaus an. Die Fläche ist bislang frei von jeglicher Bebauung und schließt unmittelbar an gewerbliche Bauflächen und somit an den sogenannten Innenbereich an. Aufgrund der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen können Immissionskonflikte vermieden werden. Auch ist für diesen Bereich keine gewerbliche Erweiterung geplant, so dass keine Argumente gegen die beabsichtigte, für Ortsrandlagen typische, Nutzung sprechen.

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die zu etwa 50% im Besitz der Gemeinde Roßdorf und zu 50% in privatem Besitz sind. Mit Umsetzung des Planvorhabens wird somit eine Grundstücksneuaufteilung notwendig, die jedoch die vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf den Planbereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird zur Realisierung des Vorhabens eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

Aufgrund der Lage im sog. Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren. Gemäß § 2a BauGB ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht als Teil der Begründung anzufertigen.



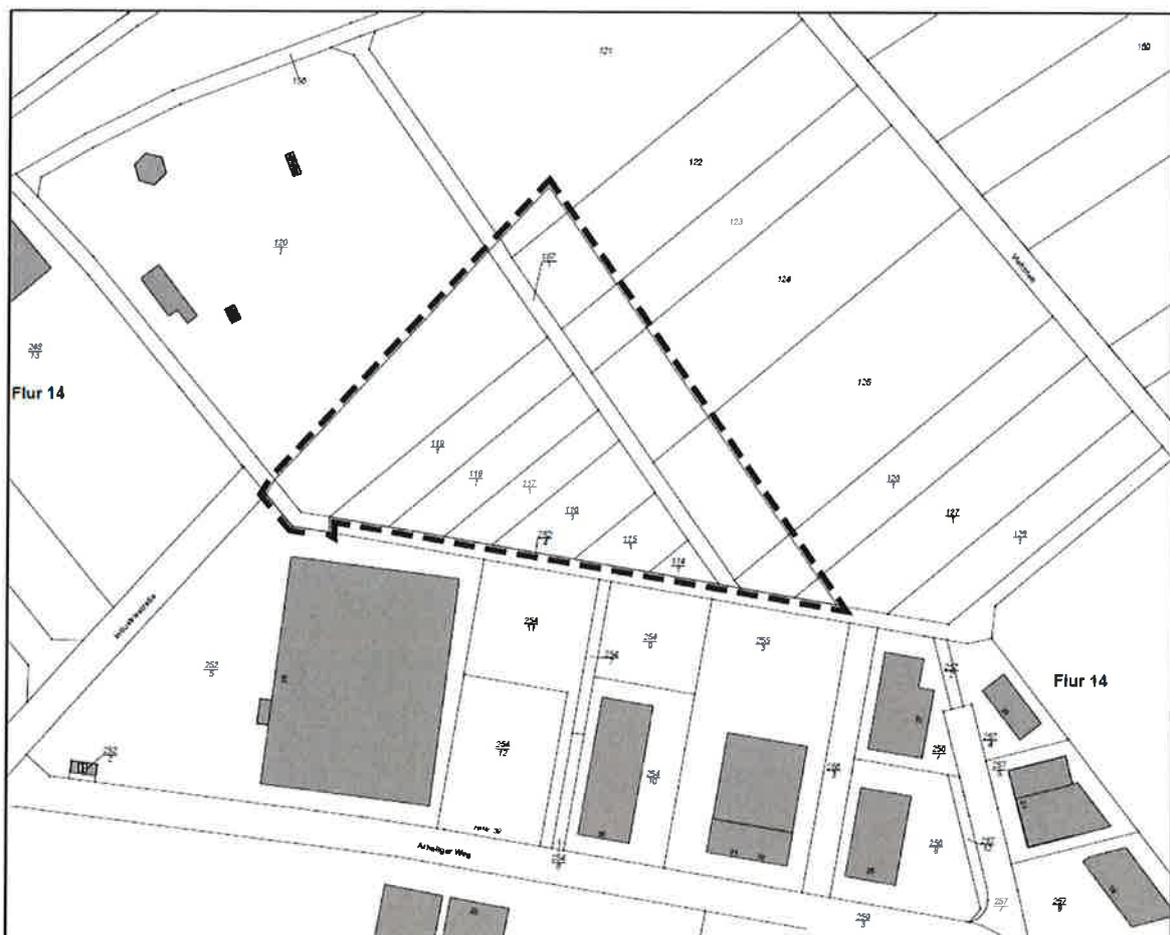
## 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Roßdorf. Im Süden grenzt an den Geltungsbereich des Plangebietes ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst eine Fläche von ca. 5.115 m<sup>2</sup> und wird räumlich begrenzt durch:

- die freie Flur im Norden sowie im Osten,
- das bestehende Gewerbegebiet West im Süden sowie
- einen Grillplatz mit anschließenden Waldflächen im Westen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung betrifft ferner gemäß nachfolgender Abbildung 1 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 114/1 - 119/1, 120 teilweise, 121 teilweise, 122 teilweise - 125 teilweise sowie 157/1 teilweise.



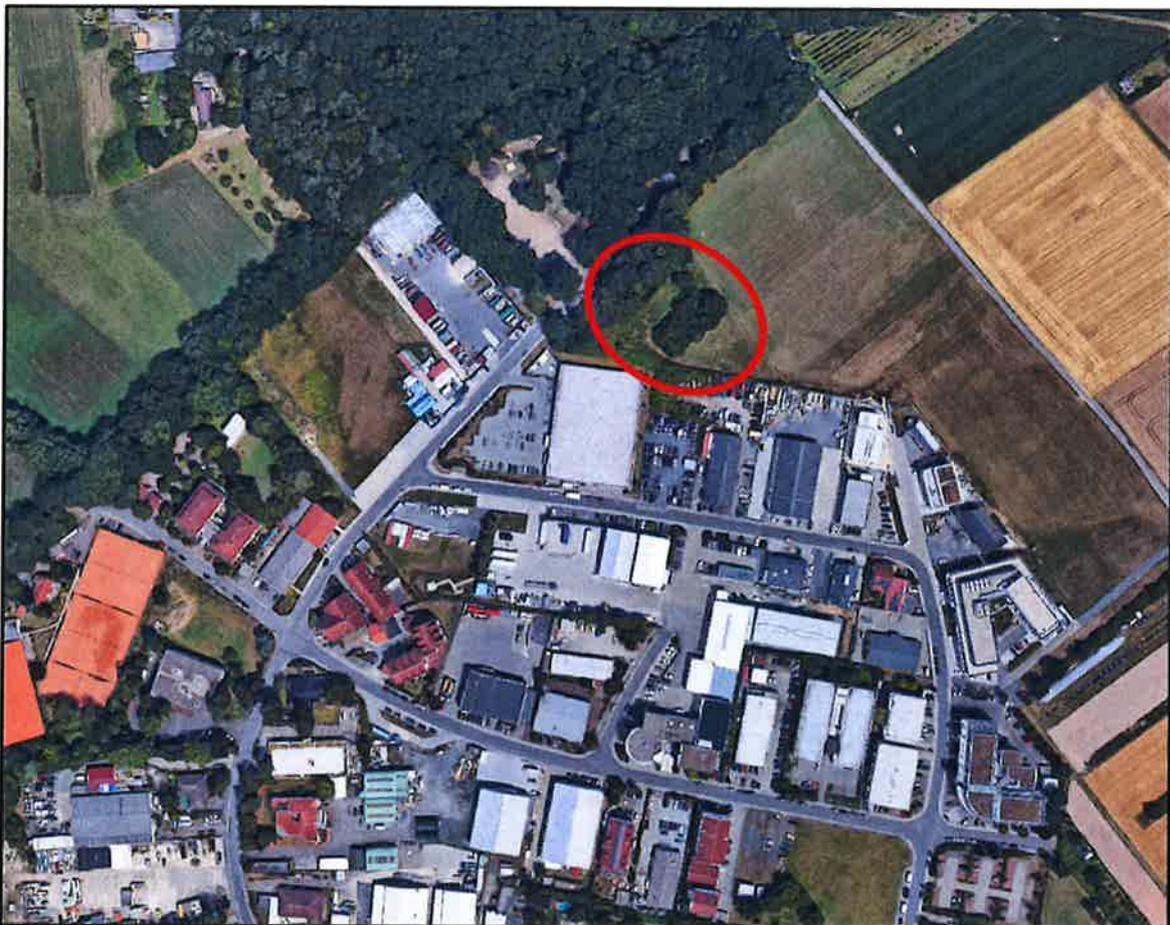
**Abb. 1:** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sowie der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplan (InfraPro)



### 1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an die bebaute Ortslage des Gewerbegebietes West der Gemeinde Roßdorf. Das städtebauliche Gefüge wird dementsprechend südlich und südwestlich des Plangebietes durch die gewerblich genutzten Strukturen mit großen Gebäudekubaturen geprägt. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Wertstoffhof mit größeren vollständig versiegelten Abstellflächen. Der nördlich des Wertstoffhofs gelegene Grillplatz weist hingegen unversiegelte Flächen auf. Im Süden grenzt ein Einzelhandelsbetrieb an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selber ist derzeit frei von Bebauung und befindet sich im Außenbereich. Die Fläche kann als eine teilverbuschte Wiesenfläche mit Gehölzbestand (Grünlandbrache) angesprochen werden.



**Abb. 2:** Lage des Plangebietes, Quelle: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Abfrage: Juni 2017

Die in unmittelbarer Umgebung vorhandene Dachlandschaft wird durch Sattel- und Flachdächer geprägt. Zum Teil sind die Satteldächer mit Solarkollektoren ausgestattet. Die meisten Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse.



## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS 2010) festgelegt.

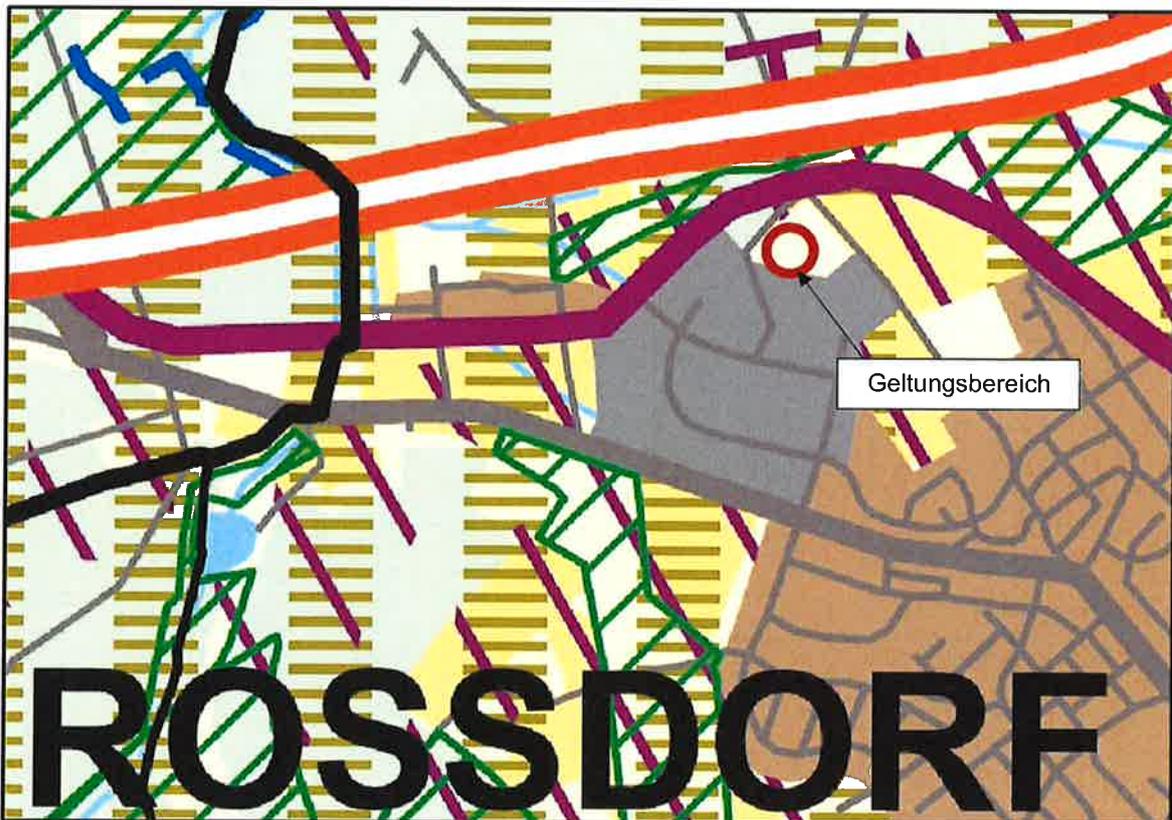


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Der Plangeltungsbereich ist integraler Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen i. S. d. RPS/RegFNP 2010 vordergründig der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft, primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen ferner Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Nach Maßgabe des Regionalplanes kann die Flächeninanspruchnahme der „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“ als kleinteilige Entwicklung angesehen werden. Hierfür besagt der Textteil zum Regionalplan Südhessen, dass die Flächeninanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in geringem Umfang für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungszwecke etc. bis zu fünf Hektar möglich ist (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010 – Text (G10.1-11)). In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung

des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf aus dem Jahr 2006, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorgesehenen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, stellt das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Damit stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mit der geplanten Nutzung überein. Die überplante Fläche grenzt gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes im Süden an gewerbliche Bauflächen sowie an ein Sondergebiet an.

Aufgrund der bestehenden Plandarstellung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Roßdorf zu ändern. Ein Teil des Planbereiches ist fortan als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz“ darzustellen. Innerhalb dieser Fläche ist das in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ festgesetzte sonstige Sondergebiet ebenfalls darzustellen. Das notwendige Änderungsverfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

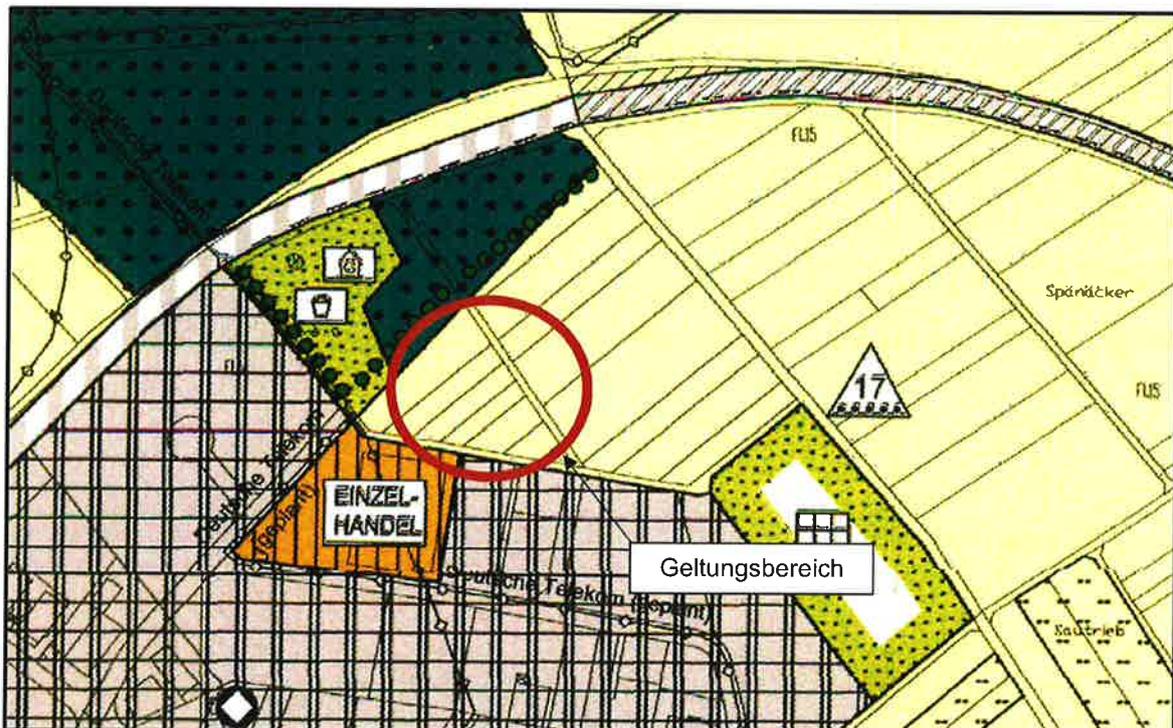
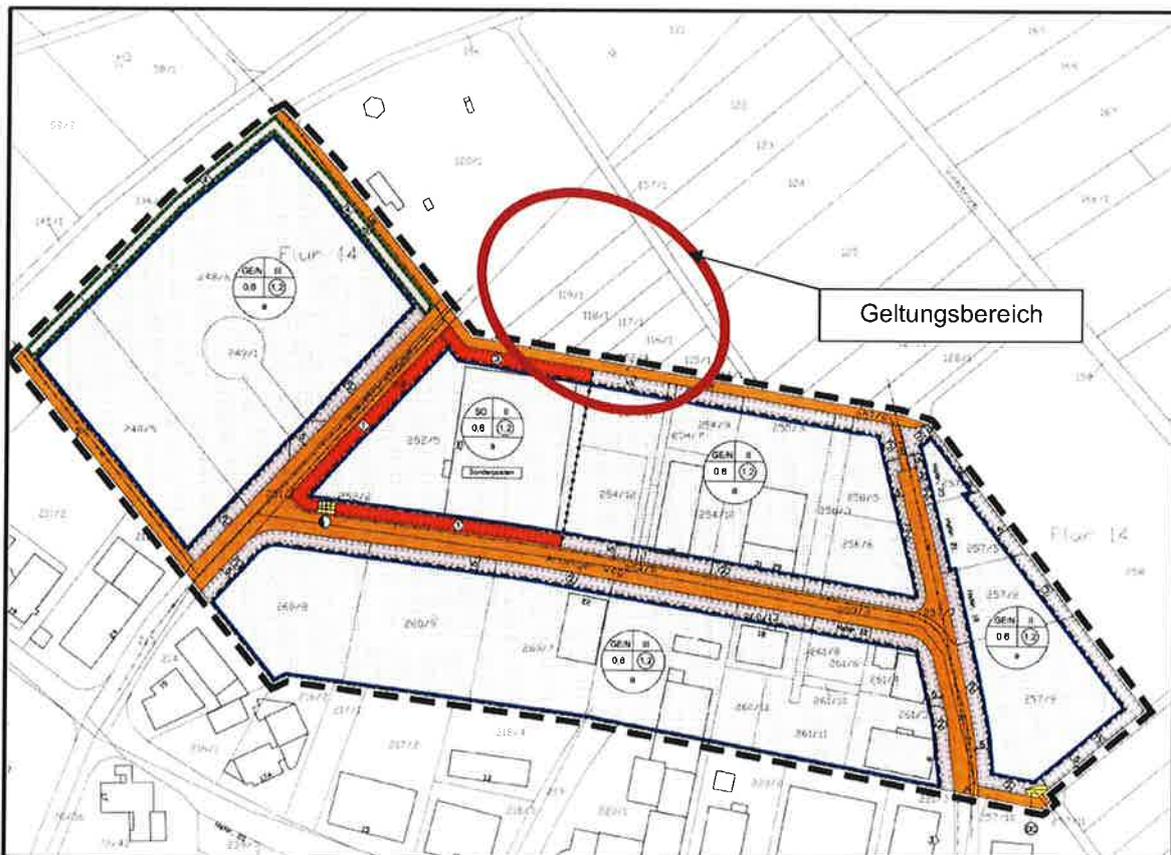


Abb. 4: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Roßdorf, Quelle: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung wird bislang nicht durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Unmittelbar an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ an, der zuletzt mit der 3. Änderung im März 2012 geändert wurde. Dieser setzt neben einem sonstigen Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe für Sonderposten“, auch ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen fest. Die Nutzungseinschränkung bezieht sich auf den Ausschluss von Einzelhandel. In beiden Gebieten gilt eine abweichende Bauweise, wodurch die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf. Innerhalb der Grundstücke, welche im Süden unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß zulässig.



**Abb. 5:** Auszug aus dem Bauungsplan „Gewerbegebiet West II“, 3. Änderung der Gemeinde Roßdorf, Quelle: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>



## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Regelverfahren und mit Erstellen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugänglich. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sind an dieser Stelle nicht gegeben. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die teilbereichsbezogene **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes**;
- b) die **Aufstellung** eines **Bebauungsplanes**.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 2.4.2 Verfahrensdurchführung

Vorbehaltlich der anstehenden Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden im Zuge der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst.

- |                   |   |
|-------------------|---|
| <b>29.06.2017</b> | Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“.   |
| <b>29.06.2017</b> | Kenntnisnahme und Billigung des vorgelegten Vorentwurfes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.   |
| <b>13.07.2017</b> | Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.   |
| <b>24.07.2017</b> | Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit <b>Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich 25.08.2017</b> und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.   |
| <b>20.07.2017</b> | Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfes unterrichtet und <b>mit Fristsetzung bis einschließlich 25.08.2017</b> zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. |



- \_\_\_.\_\_.2018 Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom \_\_.\_\_.2018 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- \_\_\_.\_\_.2018 Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- \_\_\_.\_\_.2018 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich \_\_.\_\_.2018 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- \_\_\_.\_\_.2018 Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben mit Fristsetzung bis einschließlich \_\_.\_\_.2018.
- \_\_\_.\_\_.2018 **bis einschließlich \_\_.\_\_.2018:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.2018 Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen sowie Beschluss des Bebauungsplans „Hundeübungsplatz Industriestraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB .

Die Verfahrensnachweise werden im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

### 2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Ur. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Die Anpassungen des Planinhaltes werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.



## **3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen**

### **3.1 Erschließungsanlagen**

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Industriestraße vorgegeben.

#### **3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Das anfallende Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

#### **3.1.2 Verkehrsanlagen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Industriestraße“. Diese schließt wiederum an die Darmstädter Straße an, welche in die B 26 mündet. Von hier aus ist das überregionale Verkehrsnetz erreichbar. Großflächig betrachtet liegt das Plangebiet demnach sehr verkehrsgünstig für den motorisierten Individualverkehr.

Durch das Vorhaben wird untergeordnet ein Kfz-Mehrverkehr erzeugt, der jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

### **3.2 Umweltschützende Belange**

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs ist eine detaillierte Bilanzierung nach der geltenden Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts vorzunehmen.

Weitere Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befinden sich im, der Planung als separater Bestandteil, beigefügten Umweltbericht.



### **3.2.1 Umweltprüfung**

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind u. a. Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Stadt festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben. Daraufhin wurde der Umweltbericht der vorliegenden Begründung als separater Bestandteil beigelegt.

### **3.2.2 Artenschutz**

Eine Bewertung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Anforderungen des § 44 (1) BNatSchG erfolgte auf Grundlage der Habitatpotenziale, die sich aus den kartierten Bestandsstrukturen ableiten.

In der Artenschutzprüfung werden grundsätzlich drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (§ 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national geschützt) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch geschützt),
- europäische Vogelarten (europäisch geschützt).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die ausschließlich national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung zu berücksichtigen.



Grundlage der Bewertung in der artenschutzrechtlichen Prüfung im Bauleitplanverfahren sind demnach die nach § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote für FFH-Anhang IV-Arten und für alle europäischen Vogelarten. Demnach ist es verboten:

- wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

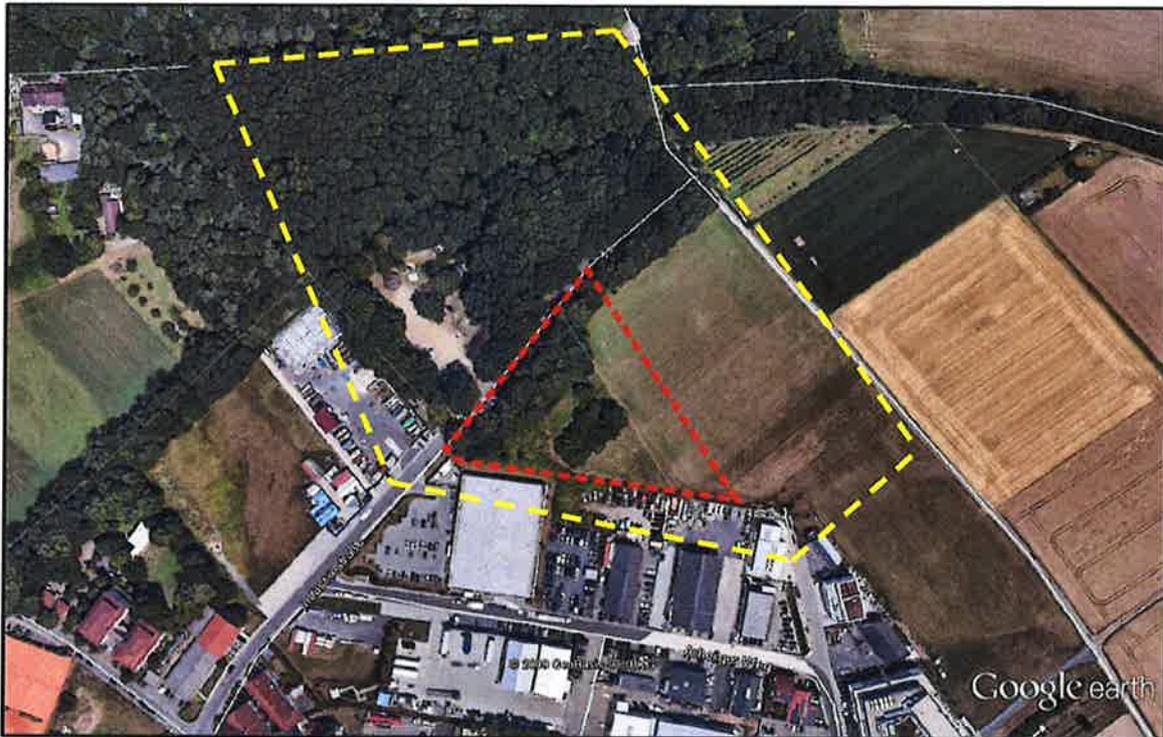
Ein Verbotstatbestand ist dann erfüllt,

- wenn sich das Tötungsrisiko trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen signifikant erhöht,
- wenn sich der Erhaltungszustand der lokalen Population trotz aller zumutbaren Vermeidungsmaßnahmen durch Störungen verschlechtern könnte,
- wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. von Pflanzenstandorten im räumlichen Zusammenhang auch mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht sichergestellt werden kann.

Im Rahmen eines faunistischen und artenschutzrechtlichem Screening zum Vorkommen von Brutvogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ wurde geprüft, ob die in § 44 (1) BNatSchG genannten „Verbotstatbestände“ ausgeschlossen werden können, oder ob ggf. entsprechende Maßnahmen umzusetzen sind.

Diese Betrachtung erfolgt auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung, die im Rahmen einer Begehung am 30.9.2018 vor Ort durchgeführt wurde. Hierbei wurde aufgrund der vorhandenen Lebensräume abgeschätzt, welche der artenschutzrechtlich relevanten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Bereich des Plangebietes inkl. seines relevanten Umfeldes regelmäßig auftreten können und daher in das hier ebenfalls durchgeführte artenschutzrechtliche Screening einzustellen sind. Dabei wurde der worst-case-Ansatz zu Grunde gelegt.

Als Untersuchungsraum (UR) ist dabei aus artenschutzrechtlicher Sicht derjenige Bereich zu betrachten, in dem es zu negativen Auswirkungen kommen kann. Da dies nicht nur den eigentlichen Planbereich (PB) betrifft, sondern darüber hinaus es auch zu Stör- oder Barrierewirkungen kommen kann, die sich außerhalb des PG auswirken, wurde zusätzlich außerhalb des Siedlungsraumes ein erweiterter Raum von etwa 100 m berücksichtigt.



**Abb. 6:** Lage des artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungsraumes (gelbe Umrandung), Quelle: Faunistisches und artenschutzrechtliches Screening zum Vorkommen von Brutvogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Roßdorf) von Dr. Josef Kreuziger, Zwingenberg, 10. Oktober 2018.

Auf Basis einer Potenzialabschätzung zu möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit Bezug zum Planungsraum (Plangebiet zzgl. eines erweiterten Untersuchungsraumes von etwa 100 m) wurden im konservativen Ansatz 49 Vogelarten, Fledermäuse (nur Jagdhabitats) sowie Haselmaus und Zauneidechse ermittelt.

Dabei kann es bei vollflächiger Nutzung bzw. Rodung des Plangebietes für drei Vogelarten (Girrlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz) sowie für die Haselmaus und die Zauneidechse zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommen; für Haselmaus und Zauneidechse kann es darüber hinaus auch zu einer Tötung von Individuen kommen. Für Fledermäuse können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren können für alle weiteren Arten des Anhangs IV Vorkommen mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da entweder im erweiterten Umfeld keine Vorkommen und / oder keine geeigneten Habitats vorhanden sind.

Für alle betrachteten **Vogelarten** können erhebliche Störungen ausgeschlossen werden, da es sich allesamt um nicht besonders störepfindliche Arten mit geringer bis sehr geringer Fluchtdistanz handelt. Dies gilt insbesondere daher, weil das Plangebiet bereits durch angrenzende Nutzungen stark anthropogen vorgeprägt ist, sodass zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur störungsfähige Arten vorkommen. Zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kann es nur innerhalb des Plangebietes kommen, soweit die dort vorhandenen Gehölze gerodet werden. In diesem Fall wird zunächst angenommen, dass es zu einem Verlust von Fortpflanzungsstätten der drei potentiell vorkommenden Arten - Girrlitz, Klappergrasmücke und Stieglitz



- kommen kann. Die Prüfung auf den Erhalt der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang hat ergeben, dass dieser gewahrt werden kann, wenn ein etwa 10 m breiter Gehölzsaum am Westrand des Plangeltungsbereiches im Sinne einer CEF-Maßnahme erhalten bleibt. Für die potential vorkommenden Arten werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen abgeleitet, die obligat umzusetzen sind, sofern nicht durch zukünftige Erfassungen bzw. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden kann, dass diese Arten doch keine Vorkommen im Plangebiet aufweisen.

Die vorhandene Lebensraumstruktur als buschiger, sonniger und reich strukturierter Waldrand mit Bereichen bieten grundsätzlich **Haselmäusen** sehr gute Bedingungen, so dass vorliegend zunächst Vorkommen von Haselmäusen zu erwarten sind. Gleichwohl kommen Haselmäuse im weiteren Umfeld eher selten vor. Mangels konkreter Erfassungen muss daher im konservativen Ansatz von möglichen Vorkommen ausgegangen werden. Erhebliche Störungen können aufgrund der Verhaltensökologie dieser Art jedoch weitgehend ausgeschlossen werden, da sich der Erhaltungszustand der Population (insbesondere unter Berücksichtigung der umzusetzenden Maßnahmen) nicht verschlechtert.

Auch bietet die vorhandene Lebensraumstruktur den **Zauneidechsen** zunächst gute Bedingungen, selbst wenn die aktuelle Ausprägung in Folge der Sukzession (Verbrachung) als suboptimal einzustufen ist. Trotzdem muss im konservativen Ansatz von möglichen Vorkommen ausgegangen werden.

Zu den o.g. potential vorkommenden Arten werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen abgeleitet, die obligat umzusetzen sind, sofern nicht durch zukünftige Erfassungen bzw. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden kann, dass diese Arten doch keine Vorkommen im Plangebiet aufweisen.

Somit kommt die artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte, europarechtlich relevante Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht erkennbar.

Weitere Ausführungen zu potentiellen Arten befinden sich im gesonderten Umweltbericht sowie im faunistischen und artenschutzrechtlichen Screening zum Vorkommen von Brutvogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Roßdorf).

### 3.2.3 Bodenschutz

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens – vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.



Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

#### **3.2.4 Altlasten**

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden gegeben.

#### **3.2.5 Denkmalschutz**

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

#### **3.2.6 Immissionsschutz**

Bei der geplanten Nutzungsart, hier: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ handelt es sich um eine emissionsträchtige Nutzung. Allerdings befinden sich in der Umgebung keine schutzbedürftigen Nutzungen. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen



ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie Gewerbebetriebe an, welche ebenfalls zu den emissionsträchtigen Nutzungen gezählt werden. Der Trennungsgrundsatz ist demnach eingehalten. Dieser besagt, dass emissionsträchtige Nutzungen räumlich voneinander so zu trennen sind, dass diese emissionsempfindliche und damit schutzbedürftige Nutzungen nicht negativ beeinträchtigen können.

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Flächen sind grundsätzlich - mit Ausnahme der üblichen Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung sowie der Erhöhung verkehrs- und nutzungsbedingte Emissionen – in erster Linie durch die emissionsträchtige Nutzung als Hundeübungsplatz mit einer erhöhten Lärmbelastung zu erwarten. Dennoch ist wie bereits oben festgestellt, der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz gewahrt. In diesem Zusammenhang ergeben sich keine Konflikte durch das Nebeneinander unverträglicher Nutzungen, da unmittelbar an das Plangebiet ein Einkaufsmarkt sowie Gewerbebetriebe angrenzen und diese, genauso wie die Nutzung als Hundeübungsplatz, zu den emissionsträchtigen Nutzungen zählen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet und der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume entsprechend den ersten drei nebenstehenden aufgelisteten Punkten. Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen zum einen ein Einkaufsmarkt sowie des weiteren Lagerflächen. Beide Nutzungen sind vielmehr emissionsträchtige als schutzbedürftige Nutzungen. Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Räume (gemäß nebenstehendem Punkt 4 der Aufzählung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109) sind lediglich in einem untergeordnetem Ausmaß vorhanden und befinden sich weitestgehend auf der Seite, die zur Straße „Arheiliger Weg“ zugeordnet ist und somit dem Plangebiet abgewandt ist. Daher ergibt sich ein räumlicher Puffer von Emissionsquelle und Immissionsort. Hinsichtlich der Betriebszeiten werden die Trainingszeiten, welche auf der Homepage des Hundesportvereins zu entnehmen sind, zu Grunde gelegt, da es sich lediglich um einen Standortwechsel handelt und derzeit keine Änderungen der Trainingseinheiten bekannt sind.

Diese Trainingszeiten verdeutlichen, dass die Nutzung des Hundeübungsplatzes nur zur Tageszeit (von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) stattfindet. Daher sind Nachtzeiträume von der vorliegenden Nutzung nicht betroffen. Zudem werden die einzigen Schutzräume, die allerdings weitestgehend abgewandt vom Plangebiet und untergeordnet vorhanden sind, in den Nachtstunden üblicherweise nicht genutzt, da es sich hierbei um Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsstätten handelt. Diese haben in der Regel eine Kernarbeitszeit im üblichen Zeitraum von 08.00-18.00 Uhr. Aus diesem Grund wird von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum nicht ausgegangen. Aufgrund der oben genannten Ausführungen werden Immissionskonflikte durch die vorliegende Bauleitplanung vermieden. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass weder seitens der betroffenen Gewerbetreibenden noch seitens der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Stellungnahmen im Rahmen der vorangegangenen frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB zur vorliegenden Bauleitplanung eingingen. Die Industrie- und Handelskammer schrieb in ihrer Stellungnahme vom 25.08.2017, dass sie keine Anregungen oder Bedenken vorbringen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die IHK ebenfalls keine Anregungen geäußert. Daher wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden.



Demnach ist von schädlicher Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

### **3.2.7 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung ist es sodann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:



- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine Südausrichtung des künftigen Gebäudes und der Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Die Zulässigkeit von Solaranlagen und Solarkollektoren wird planungsrechtlich im Textteil zum Bebauungsplan geregelt.

Auf weitere verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchststrichterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt. In diesem Sinne müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

### **3.2.8 Waldumwandlung**

Aufgrund des Planungsanlasses zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes wird auch ein Teilbereich in Anspruch genommen, welcher gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) Wald darstellt. Bei jeglicher Rodung oder Nutzungsänderung einer Waldfläche bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

## **3.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

### **3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer. Hochwasserschutzgebiete sind somit ebenfalls nicht betroffen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG).



### **3.3.2 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

## **4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

### **4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Planbereich als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz festgesetzt.

Der § 11 BaunVO ermöglicht über die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 hinaus eine Festsetzung des sogenannten sonstigen Sondergebietes, ohne dass dieses nach den zulässigen Nutzungen bereits durch die BaunVO eingeschränkt ist, wie dies für die restlichen Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 der Fall ist. Aus diesem Grund ist auch die Festsetzung einer Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BaunVO zwingend erforderlich.

Zur Festsetzung des sonstigen Sondergebietes muss allerdings auch das Erfordernis gegeben sein, dass sich das Sondergebiet „von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet. In diesem Sinne liegt ein wesentlicher Unterschied vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, welcher sich in keinem der nach den §§ 2 bis 10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Aus diesem Grund ist es entscheidend, dass das festgesetzte „Sonstige Sondergebiet“ nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, welcher nach den restlichen Gebietstypen nicht festgesetzt werden kann und sich somit wesentlich unterscheidet.

Durch die beabsichtigte Nutzung sowie die Zweckbestimmung als Hundeübungsplatz unterscheidet sich das in Rede stehende Gebiet in der Nutzung eindeutig von denen die als Festsetzung nach den §§ 2 bis 10 möglich sind. Zusätzlich ist die Nutzung als Hundeübungsplatz in den zuvor genannten Gebieten nicht zulässig. Aus diesem Grund wurde für die vorliegende Bauleitplanung das „Sonstige Sondergebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.



Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes nur bauliche Anlagen, die der Ausübung des Hundesports dienen, sowie die mit dem Hundesport verbundenen Nutzungen, zulässig sind. Insbesondere gehören hierzu bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen (Vereinsgebäude und Container), Sanitärräume und -häuser, Schulungsräume für Trainer / Vereinsmitglieder sowie bauliche Anlagen zur Lagerung von Übungsgeräten und Materialien sowie Hundeboxen.

Die Zulässigkeit der soeben genannten baulichen Anlagen und der damit verbundenen Nutzungen erfolgt zur Optimierung der internen und externen Trainings- und Vereinsabläufe sowie zur Gewährleistung der notwendigen Versorgung innerhalb des Trainingsgeländes.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Firsthöhe (FH) und der Traufwandhöhe (TWH).

Die zulässige Grundfläche (GR) gibt die maximale Grundfläche in m<sup>2</sup> an, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Weiterhin wird im Textteil zum Bebauungsplan bestimmt, dass die GR durch die Grundflächen von den in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GR von maximal 1.050 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Von einer Festsetzung der maximalen GRZ wird, aufgrund der Lage im Außenbereich, abgesehen. Anstelle dessen wird eine maximale GR zur Einschränkung der maximal überbaubaren Fläche festgesetzt. Durch die exakte Angabe in m<sup>2</sup> kann eine genauere Einschränkung der überbaubaren Fläche erfolgen. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang vom bestehenden Gewerbegebiet West bis hin zur freien Flur gewahrt. Die zulässige Überschreitung der GR ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Grundstücke Abstellflächen für Fahrzeuge (Nutz- und Betriebsfahrzeuge) sowie Fahrzeuge des Personalverkehrs in ausreichender Anzahl und Größe bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.

Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der GR gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen gewährleisten somit einen harmonischen Übergang vom südlich angrenzenden Gewerbegebiet zur freien Flur. Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Industriestraße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, festgesetzt. Hierdurch kann ein räumlicher Bezug zu der Festsetzung der Traufwand- und der Firsthöhe erstellt und somit ausreichend „bestimmte“ Höhenfestsetzungen getroffen werden.



#### **4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Bauweise wurde entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur in der Umgebung für den Geltungsbereich mit der offenen Bauweise festgesetzt. Ferner werden keine Baugrenzen oder überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Somit sind innerhalb des gesamten „Sonstigen Sondergebietes“ bauliche Anlagen zulässig. Hierdurch soll eine größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung und Positionierung von baulichen Anlagen gewahrt bleiben. Dennoch sind die die maximal überbaubaren Grundflächen durch die Festsetzung einer GR eingeschränkt, sodass ein zu hoher Versiegelungsanteil verhindert werden kann. Über das sonstige Sondergebiet hinaus als auch innerhalb der als „Private Grünfläche“ festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung (vgl. Teil A, Nr. 5) sowie Einfriedungen (vgl. Teil B, Nr. 2) zulässig. Baugenehmigungsfreie Anlagen sind ebenfalls zulässig. Hierdurch wird das Orts- und Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt, da diese Nutzung dennoch den Charakter einer Grünfläche wahrt, indem keine Flächenversiegelung durch genehmigungsbedürftige bauliche Hauptanlagen innerhalb der privaten Grünfläche zulässig ist.

#### **4.1.4 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**

Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ zulässig, insoweit sie dem Nutzungszweck ohne Einschränkung entsprechen; baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO / Anlage zu § 63 HBO sind hiervon nicht betroffen. Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ zulässig. Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ zulässig.

Hierdurch soll ebenfalls eine gewisse Flexibilität auf den relativ großen Grundstücken im Plangeltungsbereich bei der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen erhalten bleiben. Allerdings wird auch hier, zur Vermeidung eines zu hohen Versiegelungsanteils, eine Überschreitung der GR geregelt und durch die Festsetzung einer Gesamt-GR von maximal 1.050 zur Überschreitung der GR eingeschränkt.

#### **4.1.5 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz**

Für einen Großteil des Plangeltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt. So kann gewährleistet werden, dass sich die vorliegende Bauleitplanung in die umgebenden Nutzungsstrukturen einfügt und ein harmonischer Übergang zur freien Flur gewahrt wird.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz sind Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) zur Herstellung von Rasen- und Übungsflächen, Auslaufstrecken (Hunderennbahn) sowie sonstige Gestaltungsmaßnahmen, die der Zweckbestimmung als Hundeübungsplatz dienen, zulässig, wie z. B.:



- Baugenehmigungsfreie Anlagen zum Unterstellen von Geräte (Trainingsgeräte, Pflegegeräte, Hilfsmittel),
- Außenmobiliar (z.B. Sitzelemente, Bänke und Tische),
- Beleuchtungseinrichtungen,
- Einfriedungen und Zaunanlagen,
- nicht selbstleuchtende und nicht angestrahlte Werbeanlagen.

Diese zuvor aufgezählten Gestaltungselemente sind zum einen für die Nutzung als Hundeübungsplatz erforderlich. Zum anderen erfolgt hierdurch keine großflächige Versiegelung, da diese Elemente entweder grundsätzlich auch baugenehmigungsfrei errichtet werden könnten oder nur sehr untergeordnet und üblicherweise innerhalb von Grünflächen eingesetzt werden. Hierdurch kann der Charakter einer Grünfläche weiterhin gewahrt werden.

#### **4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zur Vermeidung von Lockeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden. Vorsorglich und zur Aufwertung der Lebensraumfunktion von Reptilien wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Mindestens 20% der Grundstücksfreifläche ist durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Bereits vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein gewisser Gehölzanteil weiterhin als Bestandteil der Nutzung als Hundeübungsplatz innerhalb des Plangeltungsbereiches bleibt.

Das faunistische und artenschutzrechtliche Screening kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der (in der Untersuchung) aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte, europarechtlich relevante Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht erkennbar.

**Folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden daher im Sinne des faunistischen und artenschutzrechtlichen Screening zur Vermeidung der Auslösung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG festgesetzt:**

- Um eine signifikante Erhöhung des baubedingten Tötungsrisikos von Haselmäusen ausschließen zu können, ist folgende Maßnahmenkombination im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Bereich des Plangebietes umzusetzen. Vor Rodung ist eine Gehölzkontrolle (vor allem im Geäst und Stümpfe) bzw. Kontrolle sonstiger geeigneter Überwinterungsplätze für Haselmäuse, vor Baufeldfreimachung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung, durchzuführen. Sofern Haselmäuse tatsächlich innerhalb des



Plangebietes vorhanden sind, ist das Umsetzen in Kästen erforderlich, die dann wiederum im näheren Umfeld in geeignete Habitats umzusetzen sind.

- Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind im nahen Umfeld der Gehölze im Plangeltungsbereich, in geeigneten Bereichen, fünf Haselmaus-Tubes anzubringen. Das Anbringen der Haselmaus-Tubes erfolgt als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baufeldfreimachung. Sollte durch zukünftige Erfassungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachkundig nachgewiesen werden, dass die Haselmaus keine Vorkommen innerhalb des Plangeltungsbereiches aufweist, kann von dieser CEF-Maßnahme abgesehen werden.

Soweit aber die für Vögel im Rahmen des faunistischen und artenschutzrechtlichem Screening genannte CEF-Maßnahme (zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen) befolgt wird, werden darüber hinaus keine weiteren CEF-Maßnahmen benötigt.

- Um eine signifikante Erhöhung des baubedingten Tötungsrisikos von Zauneidechsen ausschließen zu können, ist folgende Maßnahmenkombination im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Bereich des Plangebietes umzusetzen. Vor Rodung bzw. Baufeldräumung ist eine, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Bereich des Plangeltungsbereiches, Kontrolle hinsichtlich Zauneidechsen durchzuführen. Sofern Zauneidechsen tatsächlich innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen werden, sind diese in geeignete Habitats in der näheren Umgebung umzusetzen.
- Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren und auch den ggf. umgesetzten Tieren geeignete Habitats zur Verfügung zu stellen sind im nahen Umfeld, bevorzugt an allen Grenzen des zukünftigen Geländes auf etwa 2 m Breite Gras- und Brachsäume anzulegen, die nur einmal jährlich (im Herbst) zu mähen sind. Das Anlegen der Gras- und Brachsäume erfolgt als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baufeldfreimachung. Sollte durch zukünftige Erfassungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachkundig nachgewiesen werden, dass die Zauneidechse keine Vorkommen innerhalb des Plangeltungsbereiches aufweist, kann von dieser CEF-Maßnahme abgesehen werden.

#### **4.1.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; hier: Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der vorhandene und standortgerechter Bewuchs ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Fläche für die „Erhaltung von Bäumen“ (östlich der verlängerten Industriestraße) im Sinne einer CEF-Maßnahme zum Schutz der ökologischen Funktion zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (siehe empfohlene Pflanzenarten nach Hinweis im Abschnitt C). Durch den Erhalt dieses Bereiches kann die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang für die drei Vogelarten - Girlitz, Klappergrasmücke und Stieglitz - gewahrt werden. Denn zu einer Zerstörung der Fortpflanzungsstätten kann es, gemäß des faunistischen und artenschutzrechtlichen Screenings, nur innerhalb des Plangeltungsbereiches kommen, soweit die dort vorhandenen Gehölze gerodet werden. Dabei werden artenspezifisch lebensraum aufwertenden Maßnahmen nur dann nicht benötigt, wenn zu erwarten ist, dass innerhalb des Reviers des betroffenen Vorkommens ausreichend alternative Strukturen



vorhanden sind, die die Funktion als Fortpflanzungsstätte übernehmen können. Dies trifft auf den o.g. zeichnerisch festgesetzten Bereich zu, daher wird dieser durch die vorliegende zeichnerische und textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert.

Gleichzeitig stellt dieser Bereich mit den vorhandenen Gehölzen eine Abstandsfläche zu den angrenzenden Nutzungen innerhalb der Waldflächen im Westen dar. Dieser Bereich verbleibt weiterhin in gemeindlicher Hand, aus diesem Grund ist die o.g. Festsetzung durch die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Grünfläche unterlagert.

Innerhalb von diesem, in Rede stehenden Bereich befinden sich bereits zum jetzigen Zeitpunkt Stellplätze, welche von der westlich angrenzenden Nutzung als Grillplatz genutzt werden. Dieser Bereich ist auch im Bestand durch den Bewuchs von Bäumen ausgespart. Aus diesem Grund wird dieser kleinteilige Bereich im Süden des Geltungsbereich gemäß der Bestandsnutzung als „Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz“ festgesetzt. Es handelt sich hierbei um einen flächenmäßig dem „Abstandsgrün“ untergeordneten Bereich. Da dieser in Realität nicht durch Bäume bewachsen ist, ergeben sich hierdurch keine Auswirkungen auf die ökologische Funktion in diesem räumlichen Zusammenhang.

## **4.2 Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan**

### **4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Dabei wurde festgelegt, dass als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm- oder Flachdach, zulässig ist. Die Bestandsaufnahme (hier: Auswertung von Luftbildern) zeigt, dass diese drei Dachformen in der südlich angrenzenden Dachlandschaft dominieren. Diese sind auch gemäß dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“, 3. Änderung zulässig. Damit greift die Festsetzung der Dachformen die städtebauliche Umgebungsbebauung angemessen auf.

Zur Unterstützung der klimafreundlichen Energieerzeugung sind auf den Dächern Solarzellen und Sonnenkollektoren innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässig.

### **4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

Neben planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen. Hierdurch soll ein landschaftlich harmonisches Bild angrenzend an die freie Flur gewahrt werden.

Des Weiteren wurde eine Festsetzung über die Ausgestaltung von Zäunen als Einfriedung erlassen. Diese sind zu 50% als durchsichtige Einfriedungen zum Beispiel in Form von Maschendrahtzäunen oder Wildschutzzäunen auszubilden und sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu mindestens 80% aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil



C) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Mit der Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie sichergestellt werden, dass in sich geschlossene und durchgängige Ansichtsflächen vermieden werden.

#### **4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge**

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen.

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze/Abstellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Wasserundurchlässige Oberflächen sind dennoch ausnahmsweise für barrierefreie Stellplätze zulässig. Das Niederschlagswasser ist dann seitlich abzuleiten und zu versickern. Durch diese Festsetzung soll weiterhin der Anteil an vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes reduziert werden und somit Wärmeinseleffekte minimiert werden. Gleichzeitig ist Ziel dieser Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

#### **4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen**

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um somit ebenfalls zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser beizutragen. Auch durch diese Festsetzung soll ein vollständig versiegelter Bodenanteil innerhalb des Plangebietes reduziert werden. Hierdurch wird nicht nur der Wärmeinseleffekt minimiert, sondern auch optisch ein harmonischer Übergang von den bebauten Strukturen bis in die freie Flur ermöglicht.

#### **4.2.5 Verwenden von Niederschlagswasser**

Gemäß § 37 Abs. 4 des hessischen Wassergesetzes soll Niederschlagswasser von der Person bei der es anfällt verwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Durch Festsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser wird der hessischen Gesetzgebung entsprochen. Gleichzeitig ist Ziel dieser Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

#### **4.2.6 Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Roßdorf 11 und 46: vorgeschichtliche Siedlungen; Roßdorf 63: römische Siedlung).



Es muss gewährleistet werden, dass durch die mögliche Bebauung, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zugelassen wird, mögliche Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG nicht zerstört werden. Aus diesem Grund wurde zunächst eine vorbereitende Untersuchung im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion des beplanten Geländes in Erwägung gezogen. In diesem Zusammenhang fanden Abstimmungsgespräche mit einem fachkundigen Büro statt. Als Grundlage zur Erstellung dieser vorbereitenden Untersuchung muss die gesamte Fläche geräumt und frei von Bewuchs sein. Teile die bewaldet sind, und kein Durchkommen mit dem Messgerät ermöglichen werden somit ausgespart. Weil allerdings das Plangebiet recht stark durch Bäume und Gehölze bewachsen ist, entstehen in großen Teilen des Geltungsbereiches Messlücken, sodass die in Rede stehende Untersuchung sehr viel an Aussagekraft verlieren würde. Der Rodung von Bäumen und Räumung von Gehölzen stehen naturschutzräumliche und landschaftliche Belange entgegen. Vor allem die, entlang westlicher Geltungsbereichsgrenze, vorhandenen Bäume sollen jedoch erhalten werden, sodass eine pauschale Rodung aller Bäume und Gehölze zur Durchführung der Untersuchung nicht gerechtfertigt ist und daher nicht durchgeführt werden kann.

Daher wurden, seit der frühzeitigen Beteiligung, Abstimmungsgespräche mit dem Hundeverein und der Gemeinde Roßdorf geführt mit dem Ziel die, einst auf den gesamten Geltungsbereich ausgedehnte, Fläche für das sonstige Sondergebiet auf das notwendige Maß einzuschränken und somit auch die Zulässigkeit von baulichen Hauptanlagen nur auf einen bestimmten Teilbereich zu beschränken. Als Ergebnis dieser Gespräche wurde das Sonstige Sondergebiet im Rahmen der Entwurfserarbeitung auf einen Bereich im Westen reduziert werden. Die wesentlichen Eingriffe in den Boden können somit deutlich reduziert werden und werden demnach auch innerhalb des, der Grünfläche räumlich deutlich untergeordneten, Sonstigen Sondergebietes stattfinden. Die restliche Fläche wird als Grünfläche festgesetzt. Hier können neben einer Hundeauslaufstrecke auch untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. kleine Trainingshindernisse, entstehen. Der Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes befindet sich nun innerhalb des sehr stark (durch Gehölze) bewachsenen Bereiches, sodass vor allem an dieser Stelle die geophysikalische Untersuchung deutlich erschwert wird. Aus diesem Grund gab es dahingehend eine Einigung mit Denkmalbehörde, dass die ggf. erforderliche vorbereitende Untersuchung bzw. geophysikalische Prospektion auf die Bauantragsebene verschoben wird und die Situation im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung neu bewertet wird. Dies wird durch die verbindliche Festsetzung im Abschnitt B, Nr. 6 des Textteils zum Bebauungsplan gesichert. Demnach sind erst nach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung Eingriffe in den Boden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Somit wäre dennoch gewährleistet, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG gesichert werden können. Insgesamt können durch diese mit der zuständigen Behörde abgestimmten Lösung, die Belange des Denkmalschutzes ausreichend Berücksichtigung finden.



### **4.3 Hinweise**

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Bodenschutz
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Artenschutz
- Wald
- Brand- und Katastrophenschutz

## **5 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Mit der Umsetzung des Planvorhabens zur Errichtung eines Hundeübungsplatzes wird eine Grundstücksneuaufteilung erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

### **5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Roßdorf im Stadium der Bauleitplanung durch Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.



## 6 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

Sondergebiet	ca. 1.060 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 5.173 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 568 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche, hier: Wirtschaftsweg	ca. 76 m <sup>2</sup>
<u>Verkehrsfläche, hier: Parkplatz</u>	<u>ca. 166 m<sup>2</sup></u>
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 7.043 m<sup>2</sup></b>

## 7 Anlagen und Quellen

### 7.1 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen als Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung beigefügt:

- Planzeichnung Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Planzeichnung Flächennutzungsplan
- Umweltbericht
  - Bestandsplan
  - Entwicklungsplan
- Anlage: Faunistisches und artenschutzrechtliches Screening zum Vorkommen von Brutvogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Roßdorf) von Dr. Josef Kreuziger, Zwingenberg, 10. Oktober 2018.

Aufgestellt:

Lorsch, im Oktober 2018

M.Eng. Katharina Mack



## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB) festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch) BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
HBO (Hessische Bauordnung) i. S. d. (im Sinne des)  
i. V. m. (in Verbindung mit)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Es wird **„Sonstiges Sondergebiet“** (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ festgesetzt.
- 1.1.1 Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes nur bauliche Anlagen, die der Ausübung des Hundesports dienen, sowie die mit dem Hundesport verbundenen Nutzungen, zulässig sind. Insbesondere gehören hierzu bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen (Vereinsgebäude und Container), Sanitärräume und -häuser, Schulungsräume für Trainer / Vereinsmitglieder sowie bauliche Anlagen zur Lagerung von Übungsgeräten und Materialien sowie Hundeboxen.

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

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Obergrenzen zur Zahl der Vollgeschosse, zur maximal zulässigen Grundfläche (GR) sowie zur Traufwandhöhe (THW) und Firsthöhe (FH). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
- 2.2 Die maximal zulässige Grundfläche wird als der nach § 19 Abs. 1 BauNVO errechneter Anteil des Baugrundstückes, der von hochbaulichen Hauptanlagen überdeckt werden darf, festgesetzt.
- 2.3 Abweichende Bestimmung für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch bestimmte Anlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):  
Die GR darf durch die Grundflächen von den in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im

Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GR von maximal 1.050 m<sup>2</sup> überschritten werden.

- 2.4 Die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut. Die Firsthöhe beschreibt jeweils den höchsten Punkt eines Gebäudes.

Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis zu einer Dachneigung von 10° ist die festgesetzte TWH als höchster Punkt der Tragkonstruktion anzunehmen, die Festsetzung der FH entfällt in diesem Fall. Darüber hinausgehend ist bei Flachdächern eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm zulässig.

- 2.5 Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen:  
Als Bezugspunkt wird die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Industriestraße) in Fahrbahnmittte, gemessen senkrecht vor Gebäudemittte, festgelegt.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Es wird offene Bauweise festgesetzt.

- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen:  
Ortsfeste, baugenehmigungspflichtige bauliche Anlagen sind ausschließlich innerhalb der umgrenzten Fläche für das „Sonstige Sondergebiet“ zulässig. Darüber hinaus als auch innerhalb der als „Private Grünfläche“ festgesetzten Fläche sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung (vgl. Teil A, Nr. 5) sowie Einfriedungen (vgl. Teil B, Nr. 2) zulässig. Baugenehmigungsfreie Anlagen sind ebenfalls zulässig.

### **4. Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Baugenehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ zulässig, insoweit sie dem Nutzungszweck ohne Einschränkung entsprechen; baugenehmigungsfreie Vorhaben nach § 63 HBO / Anlage zu § 63 HBO sind hiervon nicht betroffen.
- 4.2 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ zulässig.
- 4.3 Stellplätze sind ebenfalls innerhalb der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ zulässig.

### **5. Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- 5.1 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz sind Geländemodellierungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) zur Herstellung von Rasen- und Übungsflächen, Auslaufstrecken (Hunderennbahn) sowie sonstige Gestaltungsmaßnahmen, die der Zweckbestimmung als Hundeübungsplatz dienen, zulässig, wie z. B.:

- Baugenehmigungsfreie Anlagen zum Unterstellen von Geräte (Trainingsgeräte, Pflegegeräte, Hilfsmittel),
- Außenmobiliar (z.B. Sitzelemente, Bänke und Tische),
- Beleuchtungseinrichtungen,
- Einfriedungen und Zaunanlagen,
- nicht selbstleuchtende und nicht angestrahlte Werbeanlagen.

## **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht) Beleuchtung zu verwenden.
- 6.2 Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.
- 6.3 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B) zu beachten.
- 6.4 Mindestens 20% der Grundstücksfreifläche ist durch heimische Gehölze (z.B. gemäß Artenliste unter Pkt. C, Ziffer 5) zu bepflanzen. Bereits vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden.
- 6.5 Vor Rodung ist eine Gehölzkontrolle (vor allem im Geäst und Stümpfe) bzw. Kontrolle sonstiger geeigneter Überwinterungsplätze für Haselmäuse, vor Baufeldfreimachung im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung, durchzuführen. Sofern Haselmäuse tatsächlich innerhalb des Plangelbietes vorhanden sind, ist das Umsetzen in Kästen erforderlich, die dann wiederum im näheren Umfeld in geeignete Habitate umzusetzen sind.
- 6.6 Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind im nahen Umfeld der Gehölze im Plangeltungsbereich, in geeigneten Bereichen, fünf Haselmaus-Tubes anzubringen. Das Anbringen der Haselmaus-Tubes erfolgt als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baufeldfreimachung.  
Sollte durch zukünftige Erfassungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachkundig nachgewiesen werden, dass die Haselmaus keine Vorkommen innerhalb des Plangeltungsbereiches aufweist, kann von dieser CEF-Maßnahme abgesehen werden.
- 6.7 Vor Rodung bzw. Baufeldräumung ist eine, im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Bereich des Plangeltungsbereiches, Kontrolle hinsichtlich Zauneidechsen durchzuführen. Sofern Zauneidechsen tatsächlich innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen werden, sind diese in geeignete Habitate in der näheren Umgebung umzusetzen.
- 6.8 Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren und auch den ggf. umgesetzten Tieren geeignete Habitate zur Verfügung zu stellen sind im nahen Umfeld, bevorzugt an allen Grenzen des zukünftigen Geländes auf etwa 2 m Breite

Gras- und Brachsäume anzulegen, die nur einmal jährlich (im Herbst) zu mähen sind. Das Anlegen der Gras- und Brachsäume erfolgt als CEF-Maßnahme vor Beginn der Baufeldfreimachung.

Sollte durch zukünftige Erfassungen im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung fachkundig nachgewiesen werden, dass die Zauneidechse keine Vorkommen innerhalb des Plangeltungsbereiches aufweist, kann von dieser CEF-Maßnahme abgesehen werden.

## **7. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern; hier: Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 7.1 Der vorhandene und standortgerechter Bewuchs ist innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Fläche für die „Erhaltung von Bäumen“ (östlich der verlängerten Industriestraße) im Sinne einer CEF-Maßnahme zum Schutz der ökologischen Funktion zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (siehe empfohlene Pflanzenarten nach Hinweis im Abschnitt C).

## **B Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

- 1.1 Es sind ausschließlich Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Als Flachdächer gelten Dächer mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 10°.
- 1.2 Die Materialwahl für die Dachflächen sowie die Dachrinnen und Regenfallrohre ist so zu gestalten, dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt wird. Die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre als auch zur Fassadengestaltung ist unzulässig. Geeignete Dächer sind mit nicht spiegelnden Ziegel- oder Betonwerksteinprodukten einzudecken.
- 1.3 Solarzellen und Sonnenkollektoren sind zulässig.

### **2. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

- 2.1 Mauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Geländeversprüngen sind hiervon ausgenommen.

- 2.2 Einfriedungen sind zu 50% als durchsichtige Einfriedungen (beispielsweise in Form von Maschendrahtzäunen oder Wildschutzzäunen) auszubilden. Diese sind bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig.
- 2.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu mindestens 80% aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
- 3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**
- 3.1 Stellplätze / Abstellplätze für Pkw sind grundsätzlich mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen, sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.
- 3.2 Ausnahmsweise können diese wasserundurchlässig befestigt werden, wenn Gründe des Grundwasserschutzes oder des barrierefreien Ausbaus dies erfordern. Nichtschädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist beim barrierefreien Ausbau seitlich abzuleiten und zu versickern. Die Ableitung von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser hat über eine Regenwasserkanalisation zu erfolgen.
- 4. Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
- 4.1 Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist, sind Oberflächenbeläge wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Breitfugenpflaster, Rasengittersteine etc.).
- 5. Verwenden von Niederschlagswasser (§ 37 Abs. 4 HWG)**
- 5.1 Niederschlagswasser von den Grundstücken, auf denen es anfällt, soll vorrangig als Betriebswasser verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG). Das anfallende Oberflächenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem Grundstück abzuleiten. Bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes kann die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. Es ist sicherzustellen, dass der Zisternenüberlauf in geeigneter Weise abgeleitet werden kann.

## **6. Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen (§ 18 Abs. 1 HDSchG)**

- 6.1 Zur Überprüfung der Qualität und Quantität von archäologischen Befunden bedürfen Eingriffe in den Boden sowie die damit verbundene Errichtung von baulichen Anlagen einem denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 18 HDSchG. Erst nach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind Eingriffe in den Boden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Während des Mutterbodenabtrages im Bereich des Bodeneingriffes ist eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.

## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

### **2. Schutz von Versorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen.

### **3. Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden diese festgestellt, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dezernat 41.5), sowie die zuständige Fachbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu informieren.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Bei der Verwendung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zum Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.

#### **4. Verwendung von Niederschlagswasser**

- 4.1 Die Verwertung von Niederschlagswasser kann durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.
- 4.2 Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser soll ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg eingereicht werden.
- 4.3 Wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.
- 4.4 Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlichen Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg entschieden.
- 4.5 Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Gegebenheiten (Durchlässigkeit, Grundwasserflurabstand) eingehalten werden und das zu versickernde Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Daher wird empfohlen die hydrogeologischen Gegebenheiten im Vorfeld zu untersuchen.
- 4.6 Es wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

## 5. Pflanzenlisten

Die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern hat mit standortgerechten Arten (beispielhaft gemäß nachstehender Pflanzliste) zu erfolgen.

### Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Ess-Kastanie
<i>Pinus sylvestris</i>	Waldkiefer
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Salix auretaria</i>	Ohr-Weide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Juglans regia</i>	Walnuss

alte, regionale  
Obstbaumsorten  
(Hochstämme)

### Sträucher:

<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus spp.</i>	Weißdorn-Arten
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster

### Geeignete Bäume für Verkehrsanlagen / Stellplätze:

<i>Fraxinus angustifolia</i> `Raywood`	Schmalblättrige Esche
<i>Fraxinus Excelsior</i> `Atlas`	Esche
<i>Pyrus calleryana</i> `Chanticleer`	Stadtbirne, Chinesische Wildbirne
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant`	Silberlinde

### Schling- und Kletterpflanzen:

<i>Lonicera periclymenum</i>	Waldgeißblatt
<i>Lonicera caprifolium</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthen. tricuspidata</i>	Wilder Wein
<i>Polygonum aubertii</i>	Schlingknöterich

### Pflanzqualitäten:

Bäume: StU mind. 16/18,  
Heister: 2-3xv, mind. 200-250,  
Obstbäume StU mind. 8/10  
Sträucher: mind. 2-3xv. >60/100

## **6. Kampfmittel**

Der Gemeinde Roßdorf liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen

## **7. Artenschutz**

7.1 Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

7.2 Rodungsarbeiten sind nur außerhalb der Brut- und Setzzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sollte eine zeitliche Befristung erforderlicher Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung bautechnisch und / oder planerisch nicht einzuhalten sein, müssen die Gehölze unmittelbar vor der Fällung bzw. Baufeldfreimachung durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden; bei nachgewiesenen Nestern mit Gelegen, brütenden Vögeln oder noch nicht flüggen Jungvögeln muss das Ausfliegen der Jungvögel abgewartet werden und danach unmittelbar die Fällung durchgeführt werden.

7.3 Eine extensive Dachbegrünung (Substratstärke 10 cm) mit einer artenreichen heimischen Bepflanzung für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°) wird empfohlen.

## **8. Wald**

Bei Eingriffen in Waldflächen gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz bedarf es einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz. Zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

## **9. Brand- und Katastrophenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 800 Liter pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.

Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.

**Gemeinde Roßdorf**  
**- Bauamt -**

## **ANLAGE I**

**Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB**

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industrie-  
straße“ in der Gemarkung Roßdorf**

**Bearbeitet durch:**



**InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG**  
18.10.2018

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom **20. Juli 2017** des von der Gemeinde im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis beauftragten Planungsbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort
1.	AMPRION GmbH	Dortmund
2.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, FB 22	Heppenheim
3.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.	Wettenberg
4.	BUND Landesverband Hessen e. V.	Frankfurt
5.	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt
6.	Deutsche Telekom AG T-Com, TI NL Mitte	Eschborn
7.	e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt
8.	Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern	Groß-Zimmern
9.	Handwerkskammer Rhein-Main	Darmstadt
10.	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.	Echzell
11.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Darmstadt
12.	hessenArchäologie	Darmstadt
13.	Hessen-Forst	Dieburg
14.	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau
15.	Industrie- und Handelskammer	Darmstadt
16.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Abt. Archäologische Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau	Darmstadt
17.	Landesamt für Denkmalpflege; Schloss Biebrich	Wiesbaden
18.	Landesjagdverband Hessen e. V.	Bad Nauheim
19.	Landkreis Darmstadt-Dieburg	Darmstadt
20.	Magistrat der Stadt Darmstadt	Darmstadt
21.	Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt	Ober-Ramstadt
22.	Magistrat der Stadt Reinheim	Reinheim
23.	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e. V.	Wetzlar
24.	Ortslandwirt	
25.	PLEdoc GmbH	Essen
26.	Polizeipräsidium Darmstadt	Darmstadt
27.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
28.	Schutzgem. Deutscher Wald Landesverband Hessen e. V.	Wiesbaden
29.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Frankfurt
30.	Wasserverband Gersprenzgebiet	Erbach/Odw.
31.	Wehrbereichsverwaltung West	Wiesbaden

**A. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ohne Hinweise oder Anregungen**

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
A 1	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	20.07.2017
A 2	Magistrat der Stadt Reinheim	24.07.2017
A 3	Wasserverband Gersprenzgebiet	20.07.2017

**B. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	03.08.2017
B 2	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	24.07.2017
B 3	hessenArchäologie	10.08.20017
B 4	Hessen-Forst Forstamt Dieburg	08.08.20017
B 5	IHK Darmstadt	25.08.2017
B 6	Landkreis Darmstadt-Dieburg	21.08.2017
B 7	Ortslandwirt Gemeinde Roßdorf	25.07.2017
B 8	PLEdoc GmbH	25.07.2017
B 9	Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg	08.08.2017
B 10	Regierungspräsidium Darmstadt	30.08.2017
B 11	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	17.08.2017

**C. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**

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

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



Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 3	<p><b>hessenArchäologie</b> <b>Stellungnahme vom 10. August 2017</b></p> <p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalerschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Roßdorf 11 und 46: vorgeschichtliche Siedlungen; Roßdorf 63: römische Siedlung).</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.</p> <p>Dieses Gutachten dient auch als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkung im Rahmen der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es muss gewährleistet werden, dass durch die mögliche Bebauung, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zugelassen wird, Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG nicht zerstört werden. Aus diesem Grund wurde zunächst eine vorbereitende Untersuchung im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion des beplanten Geländes in Erwägung gezogen. In diesem Zusammenhang fanden Abstimmungsgespräche mit einem fachkundigen Büro statt. Als Grundlage zur Erstellung dieser vorbereitenden Untersuchung muss die gesamte Fläche geräumt und frei von Bewuchs sein. Teile die bewaldet sind, und kein Durchkommen mit dem Messgerät ermöglichen werden somit ausgespart. Weil allerdings das Plangebiet recht stark durch Bäume und Gehölze bewachsen ist, entstehen in großen Teilen des Geltungsbereiches Messlücken, sodass die in Rede stehende Untersuchung sehr viel an Aussagekraft verlieren würde. Der Rodung von Bäumen und Räumung von Gehölzen stehen naturschutzräumliche und landschaftliche Belange entgegen. Vor allem die, entlang westlicher Geltungsbereichsgrenze, vorhandenen Bäume sollen jedoch erhalten werden, sodass eine pauschale Rodung aller Bäume und Gehölze zur Durchführung der Untersuchung nicht gerechtfertigt ist und daher nicht durchgeführt werden kann.</p> <p>Daher wurden, seit der frühzeitigen Beteiligung, Abstimmungsgespräche mit dem Hundeverein und der Gemeinde Roßdorf geführt mit dem Ziel die Fläche für das sonstige Sondergebiet einzuschränken und somit auch die Zulässigkeit von baulichen Hauptanlagen nur</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Im Textteil zum Bebauungsplan ist die Festsetzung für denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen folgendermaßen zu ergänzen:</p> <p>6. Denkmalschutzrechtliche und genehmigungspflichtige Maßnahmen (§ 18 Abs. 1 HDSchG) „Zur Überprüfung der Qualität und Quantität von archäologischen Befunden bedürfen Eingriffe in den Boden sowie die damit verbundene Errichtung von baulichen Anlagen einem denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 18 HDSchG. Erst nach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind Eingriffe in den Boden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Während des Mutterbodenabtrages im Bereich des Bodeneingriffes ist eine Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma durchzuführen.“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.</p> <p>Unter <a href="http://www.b-f-f.de/mg-listen/Archäologie-grabungsfirmen.php#list">http://www.b-f-f.de/mg-listen/Archäologie-grabungsfirmen.php#list</a>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bo-</p>	<p>auf einen bestimmten Teilbereich zu beschränken. Als Ergebnis dieser Gespräche könnte das Sonstige Sondergebiet auf einen Bereich im Westen reduziert werden. Die wesentlichen Eingriffe in den Boden können somit deutlich reduziert werden und werden demnach auch innerhalb des, der Grünfläche räumlich untergeordneten, Sonstigen Sondergebietes stattfinden. Die restliche Fläche wird fortan als Grünfläche festgesetzt. Hier können neben einer Hundeauslaufstrecke auch untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. kleine Trainingshindernisse, entstehen. Der Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes befindet sich nun innerhalb des sehr stark (durch Gehölze) bewachsenen Bereiches, sodass vor allem an dieser Stelle die geophysikalische Untersuchung deutlich erschwert wird. Aus diesem Grund gab es dahingehend eine Einigung mit der Antragsträgerin, dass die ggf. erforderliche vorbereitende Untersuchung bzw. geophysikalische Prospektion auf die Bauantrageebene verschoben wird und die Situation im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung neu bewertet wird. Dies wird durch eine verbindliche Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan gesichert. Erst nach einer denkmalrechtlich-chen Genehmigung sind Eingriffe in den Boden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Somit wäre dennoch gewährleistet, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG gesichert werden können. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch diese mit der Antragsträgerin abgestimmte Lösung, deren Belange ausreichend Berücksichtigung finden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen der vorangegangenen frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurde. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden keine</p>	<p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 4	<p>dendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege beinhaltet sich die Denkmalfachbehörde vor.</p> <p><b>Hessen-Forst Forstamt Dieburg Stellungnahme vom 08. August 2017</b></p> <p>Zu dem Plangebiet gehört ein Teil der Parzelle Gemarkung Roßdorf, Flur 14 Nr. 120/1. Auf diesem befindet sich Wald im Sinne des Hess. Waldgesetzes. Der Saum zieht sich noch etwas auf die Parzelle 119/1 hinein. Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob dieser erhalten bleibt oder umgewandelt werden soll. Sofern eine Rodung und Nutzungsänderung geplant ist, bedarf es einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz. Für eine Abstimmung über die weitere Vorgehensweise bin ich dankbar.</p>	<p>Bedenken und Anregungen vorgetragen. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Es wird angemerkt, dass die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung dazu dienen sollte grundsätzlich über Anlass und Ziel der Planung zu informieren. Zu damaligem Planstand waren die Gespräche zwischen Hundesportverein und Plangeberin noch nicht vollständig abgeschlossen, weshalb auf konkrete Flächenfestsetzungen für bauliche Anlagen verzichtet wurde. Nun wurden die Gespräche abgeschlossen und eine konkrete Planung in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, wobei darauf geachtet wurde, dass der größte Teil des erhaltenswerten Waldbestandes erhalten bleibt. Aus diesem Grund wird eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass der Waldbestand weitestgehend erhalten bleibt. Das Plangebiet ist in der westlichen Hälfte stark durch den Bewuchs durch Gehölze geprägt. Der Übergang von der Waldfläche über die Gehölzsukzession bis zur Wiesenbrache ist ein fließender. Aus diesem Grund ist die exakte Abgrenzung der betroffenen Waldfläche schwierig. Zu dieser Thematik wurden bereits entsprechende Abstimmungsgespräche mit dem Forstamt seitens der Verwaltung geführt mit dem Ziel, die betroffenen Waldbestände aus dem Waldverband zu entlassen.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Textteil ist unter Teil C um Kapitel 8 „Wald“ wie folgt zu ergänzen: „Bei Eingriffen in Waldflächen gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz bedarf es einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz. Zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.“</p> <p>Die Begründung ist um Kapitel 3.2.8 „Waldumwandlung“ wie folgt zu ergänzen: „Aufgrund des Planungsanlasses zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes wird auch ein Teilbereich in Anspruch genommen, welcher gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) Wald darstellt. Bei jeglicher Rodung oder Nutzungsänderung einer Waldfläche bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Daher sollte vor Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan ein separater Entwicklungsantrag gestellt werden. Zudem sollte bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Hinweis in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen werden, dass bei Eingriffen in den Waldbestand eine Genehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz erforderlich wird.                      Darüber hinaus erhält die Anregungsträgerin erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	
<p><b>B 5</b></p>	<p><b>IHK Darmstadt                      Stellungnahme vom 25. August 2017</b></p> <p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.                      Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.                      Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir ebenfalls keine Anregungen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorbringen. Kammerzugehörige Unternehmen hatten die Möglichkeit eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 24.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017 abzugeben. An dieser Stelle wird festgehalten, dass seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen sind. Demnach sind auch keine Stellungnahmen von kammerzugehörigen Unternehmen eingegangen, sodass davon ausgegangen wird, dass deren Belange im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Keine.</p>
<p><b>B 6</b></p>	<p><b>Landkreis Darmstadt-Dieburg                      Stellungnahme vom 21. August 2017</b></p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in</p>		<p>Die von den Fachstellen zu ihrem Aufgabenbereich vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung ein-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p>		<p>gestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Fachstellen zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen.</p>
<b>B 6.1</b>	<p><b>Gewässer und Bodenschutz</b></p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzbereiches.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p> <p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt <a href="https://verwaltung.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=eed899f247d118c47614b5bc0349da73">https://verwaltung.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=eed899f247d118c47614b5bc0349da73</a> unter Planung &amp; Verkehr → Bauleitplanung → Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung heruntergeladen werden.</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen bewertet, ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p>	<p>Es wird festgestellt, dass diese Information bereits in der Begründung (Kapitel 3.3.1) enthalten ist.</p> <p>Die Begründung sollte um nebenstehende Information ergänzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die von der Anregungsträgerin genannte Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen ist der Plangeberin bekannt.</p> <p>Es wird festgestellt, dass die hinsichtlich der Verwendung von Niederschlagswasser bereits verbindlich im Textteil zum Bebauungsplan unter Teil B, Nr. 5 geregelt ist, sowie zusätzlich ein Hinweis zur Verwendung von Niederschlagswasser mit aufgenommen wurde. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich daher nicht.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Keine.</p> <p>Die Begründung ist in Kapitel 3.3.1 „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“ wie folgt zu ergänzen: „Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG).“</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Gegebenheiten (Durchlässigkeit, Grundwasserflurabstand) eingehalten werden und das zu versickernde Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Empfehlung: Dies ist auf jeden Fall im Vorfeld zu untersuchen.</p> <p>In vorliegendem Fall ist der Einbau von Zisternen vorgesehen. Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter <a href="https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien">https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien</a>.</p> <p>Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehende Anregung betrifft jedoch vielmehr die nachfolgende Ausführungsplanung als die vorliegende Bauleitplanung, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ keine direkte Versickerung festgesetzt ist. Dennoch sollte die nebenstehende Anregung im Hinweis teil des Textteils zum Bebauungsplan ergänzt werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise sind ausreichend gesetzlich geregelt. Dennoch sollte der Hinweis zum Bodenschutz unter Abschnitt C Nr. 3 entsprechend nebenstehender Stellungnahme der Anregungsträgerin ergänzt werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Der Textteil zum Bebauungsplan ist folgendermaßen im Abschnitt C, Nr. 4 zu ergänzen:                      „4.5 Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Gegebenheiten (Durchlässigkeit, Grundwasserflurabstand) eingehalten werden und das zu versickernde Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Daher wird empfohlen die hydrogeologischen Gegebenheiten im Vorfeld zu untersuchen.“</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                      Der Textteil zum Bebauungsplan ist unter Abschnitt C Nr. 3 „Bodenschutz“ wie folgt zu ergänzen:                      „Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zum Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 6.2	<p>derungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zum Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.</p> <p><b>Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von 2 Bar erforderlich.</p> <p><i>Begründung:</i>                      Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz –HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser sollte im Hinweiseteil des Textteils zum Bebauungsplan ergänzt werden. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplanes ergeben sich hieraus keine.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b></p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist unter Teil C, um die Nr. 9 „Brand- und Katastrophenschutz“ wie folgt zu ergänzen: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine Löschwasserversorgung von 800 Liter pro Minute bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen.“</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.“</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.		
B 6.3	<p><b>Ländlicher Raum</b></p> <p>Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wählenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die betroffenen Flächen sind im Regionalplan als Vorhaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen und werden landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Die Flächen sind gut erschlossen und landwirtschaftlich in Teilen gut zu bewirtschaften. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, soweit das Vorhaben nicht umgesetzt würde. Im Planungsraum sind in den vergangenen Jahren in größerem Umfang landwirtschaftlich wertvolle Flächen durch Bebauung verlorengegangen. Insoweit besteht eine enorme Nachfrage nach Ackerflächen. Dieser Konflikt würde bei der Umsetzung der Planung verschärft, insoweit bestehen aus Sicht der Belange Landwirtschaft/Feldflur Bedenken.</p> <p>Zur weiteren Bearbeitung der Belange nach 3.2 der Planung bitten wir zu gewährleisten, dass die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen weiterhin mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und dem Bewirtschafter der Fläche gemäß § 15 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) abgestimmt werden und dass die Maßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 3 Satz 1 der Kompensati-</p>	<p>Kennntnisnahme. Zunächst soll an dieser Stelle festgehalten werden, dass die nebenstehende Information zur Ausweisung im Regionalplan Südheessen bereits in der Begründung enthalten ist.</p> <p>Es wird zudem festgestellt, dass derzeit der größte Teil der Fläche keine landwirtschaftliche Nutzung erfährt, da diese überwiegend mit Gehölzstrukturen bewachsen und demnach der Landwirtschaft nicht zugänglich sind. Zudem ist die Fläche bereits verbracht und aufgrund des ungünstigen Grundstückszchnittes (Dreiecksgrundstück) ist diese schwierig zu bewirtschaften. Des Weiteren sollte an dieser Stelle angemerkt werden, dass die Inanspruchnahme der Fläche für die beabsichtigte Nutzung seitens der Unteren Naturschutzbehörde als vertretbar angesehen wird. Bei Ausbleiben des geplanten Vorhabens wäre die fortschreitende Sukzession im Bereich der Brachflächen anzunehmen. Eine wesentliche künftige Aufwertung des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht ist nicht abzusehen. Aus diesen Gründen erachtet die Plangeberin, die Inanspruchnahme der vorliegenden Fläche ebenfalls als vertretbar an.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsmaßnahmen werden über ein Ökokoonto erfolgen. Somit kann gewährleistet werden, dass durch die Kompensationsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Abstimmung mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft erscheint nach derzeitigem Planungsstand demnach nicht als notwendig. Sollten sich dennoch Änderungen ergeben wird der Ortslandwirt in die</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Im Rahmen der Entwurfsarbeitung sind die Unterlagen um einen Umweltbericht mit Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsplanung zu ergänzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>onsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handhabbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 1. September 2005) entwickelt und umgesetzt werden.</p> <p>P.S: in den Planunterlagen sind uns Unstimmigkeiten aufgefallen, die nochmals überprüft werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage des Plangebietes (Begründung Vorentwurf Seite 5, Abb. 1 und Bebauungsplan-Vorentwurf)</li> <li>• Lage des Plangebietes (Vorentwurf „ Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes“</li> </ul> <p>In Anlehnung daran differiert die Größe des Geltungsbereiches und somit auch die Inanspruchnahme von Ackerflächen.</p>	<p>Gespräche mit einbezogen. Im Rahmen der Entwurfsarbeitung sind die Unterlagen um einen Umweltbericht mit Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsplanung zu ergänzen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird angemerkt, dass die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung dazu dienen sollte grundsätzlich über Anlass und Ziel der Planung zu informieren. Zu damaligem Planstand waren die Gespräche zur konkreten Planung zwischen Hundesportverein und Plangeberin noch nicht vollständig abgeschlossen, weshalb auf enge Flächenfestsetzungen für bauliche Anlagen verzichtet wurde. Nun wurden die Abstimmungsgespräche abgeschlossen und eine konkrete Planung zur Flächennutzung in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, wobei darauf geachtet wurde, dass der größte Teil des Geltungsbereiches nicht durch das sonstige Sondergebiet überplant wird und auch die Erhaltung des Waldbestandes ermöglicht wird. Aus diesem Grund wurde auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den der Flächennutzungsplanänderung angepasst, sodass nun beide Geltungsbereiche konform sind und eine Flächengröße von ca. 7.043 haben.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Alle Abbildungen in der Begründung, die den Geltungsbereich betreffen sollten gemäß nebenstehender städtebaulichen Stellungnahme angepasst werden.</p>
B 6.4	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Wir halten die notwendig gewordene Verlagerung des Hundeübungsplatzes an den vorgesehenen Standort angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet aus Sicht des Naturschutzes für vertretbar.</p> <p>Der Planungsgeltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als Brachfläche mit Hochstaudenfluren und Gehölzsukzession dar.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass das Ziel zur Ansiedelung eines Hundeübungsplatzes am geplanten Standort aus Sicht des Naturschutzes als vertretbar angesehen wird.</p> <p>Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarecht-</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Begründung ist im Kapitel 3.2.2 um Aussagen zu potentiell vorkommenden Arten ent-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Im nächsten Verfahrensschritt werden daher aus unseiner Sicht artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Aufgrund der Biotopausstattung kann mit dem Vorkommen von Zauneidechsen gerechnet werden. Ebenfalls zu untersuchen sind die hölzbrütenden Vogelarten.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Biotopstruktur stellt sich die Fläche als wertvoller Lebensraum für Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Wildbienen etc.) dar. Dies sollte bei der Art des erforderlichen Ausgleichs beachtet werden.</p>	<p>lichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden. In diesem Sinne muss für das vorliegende Bauleitplanverfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Daher wurde zunächst das Plangebiet auf potentielle vorkommende Arten geprüft. Im Rahmen eines faunistischen und artenschutzrechtlichen Screening zum Vorkommen von Brutvogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ wurde geprüft, ob die in § 44 (1) BNatSchG genannten „Verbotstatbestände“ ausgeschlossen werden können, oder ob ggf. entsprechende Maßnahmen umzusetzen sind. Diese Betrachtung erfolgt auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung, die im Rahmen einer Begehung am 30.9.2018 vor Ort durchgeführt wurde. Hierbei wurde aufgrund der vorhandenen Lebensräume abgeschätzt, welche der artenschutzrechtlich relevanten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie) im Bereich des Plangebietes inkl. seines relevanten Umfeldes regelmäßig auftreten können und daher in das hier ebenfalls durchgeführte artenschutzrechtliche Screening einzustellen sind. Dabei wurde der worst-case-Ansatz zu Grunde gelegt.</p> <p>Als Ergebnis wurden, auf Basis einer Potenzialabschätzung zu möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit Bezug zum Planungsraum (Plangebiet zzgl. eines erweiterten Untersuchungsraumes von etwa 100 m), im konservativen Ansatz 49 Vogelarten, Fledermäuse (nur) Jagdhabitate sowie Haselmaus und Zauneidechse ermittelt.</p>	<p>sprechend zu ergänzen.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist um die im artenschutzrechtlichen Screening genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen im Abschnitt A zu ergänzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Dabei kann es bei vollflächiger Nutzung bzw. Rodung des Plangebietes für drei Vogelarten (Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz) sowie für die Haselmaus und die Zauneidechse zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommen; für Haselmaus und Zauneidechse kann es darüber hinaus auch zu einer Tötung von Individuen kommen. Für Fledermäuse können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher ausgeschlossen werden. Des Weiteren können für alle weiteren Arten des Anhanges IV Vorkommen mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da entweder im erweiterten Umfeld keine Vorkommen und / oder keine geeigneten Habitate vorhanden sind.</p> <p>Zu den o.g. potential vorkommenden Arten werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen abgeleitet, die obligat umzusetzen sind, sofern nicht durch zukünftige Erfassungen bzw. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden kann, dass diese Arten doch keine Vorkommen im Plangebiet aufweisen. Somit kommt die artenschutzrechtliche Prüfung abschließend zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte, europarechtlich relevante Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht erkennbar.</p> <p>Basierend auf die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Screenings sollten Verinderungsmaßnahmen festgelegt und im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 6.5	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b>  <b>Altlasten</b>  <b>Schulservice</b>  <b>Sportkreis Darmstadt-Dieburg</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von den nebenstehenden Fachstellen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
B 7	<p><b>Ortslandwirt Gemeinde Roßdorf</b>  <b>Stellungnahme vom 25. Juli 2017</b></p> <p>Vielen Dank für die Informationen zum geplanten „Hundeübungsplatz Industriestraße“.</p> <p>Als Ortslandwirt der Gemeinde Roßdorf ist es mir wichtig, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden.</p> <p>Deshalb meine dringende Anregung, evtl. benötigte Ausgleichsflächen entweder, sofern möglich, direkt auf dem geplanten Gelände oder im nahe gelegenen Wald vor zu nehmen.</p> <p>Begründung: Die Landwirtschaft verliert durch die Ausweisung des Misch- u. Gewerbegebiets Roßdorf/Ost über 91.000 m<sup>2</sup> landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch dieses geplante Gebiet ist die Umsiedlung des Hundevereins erst nötig geworden, auch diese Umsiedlung geschieht auf landwirtschaftlichen Flächen. Deshalb ist es völlig indiskutabel für evtl. benötigte Ausgleichsflächen weitere landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Ich bitte Sie dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen! Vielen Dank.</p>	<p>Kennntnisnahme.</p> <p>Es soll zunächst festgehalten werden, dass nach derzeitigem Planstand die Kompensationsmaßnahmen über ein Ökokonto erfolgen und somit keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen. Den Belangen des Anregungsträgers wird demnach durch diese Vorgehensweise zur Kompensation von Eingriffen entsprochen.</p> <p>Weitergehende Aussagen sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung hierzu sollten im Rahmen der Entwerferarbeitung zum Bebauungsplan „Hundeübungsplatz / Industriestraße“ ergänzt werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Bebauungsplanunterlagen sind um eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie Aussagen zum Ausgleich zu ergänzen.</p>
B 8	<p><b>PLEdoc GmbH</b>  <b>Stellungnahme vom 25. Juli 2017</b></p> <p>Mit Bezug auf Ihr o. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit,</p>	<p>Es wird festgestellt, dass im Geltungsbereich keine</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beaskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH; Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung</p>	<p>Versorgungsanlagen der Anregungsträgerin sowie der nebenstehend genannten Versorgungsunternehmen vorhanden sind.</p> <p>Unmittelbar im Plangebiet betroffene Versorgungsunternehmen wurden am Planverfahren beteiligt. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können entfallen.</p> <p>Kennntnisnahme. Es wird festgestellt, dass der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich über ein Ökokonto erbracht wird. Eine Zuordnung der ggf. für die Maßnahmen notwendigen Flächen erfolgt bei Bedarf vertraglich. Im Zuge der durchzuführenden förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent-</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalter Versorgungseinrichtungen nicht ausschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>licher Belange zum Bebauungsplan wird die Anrechnungsträgerin erneut beteiligt, erhält erneut Einsicht in die Planunterlagen und kann sich zu diesen äußern.</p> <p>Keine.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
<b>B 9</b>	<p><b>Polizeidirektion DA-DI Stellungnahme vom 08. August 2017</b></p> <p>Vielen Dank für die Einbindung der Polizei und für die Möglichkeit der Einsichtnahme in die im Betreff genannte Bauleitplanung mit Änderung des Flächennutzungsplanes. Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Entwurf des Bebauungsplans zum Betreff. Insbesondere ist die verkehrliche Erschließung über vorhandene Straßen bereits gesichert. Für Rückfragen stehe ich wie gewohnt jederzeit gern zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Anrechnungsträgerin keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan haben, insbesondere da die verkehrliche Erschließung über vorhandene Straßen bereits gesichert ist. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich demnach nicht.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen. <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
<b>B 10</b>	<p><b>Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 30. August 2017</b></p>		<p>Die von den Dezernaten zu ihren Aufgabenbereichen vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Dezernaten zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen.</p>
<b>B 10.1</b>	<p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu den o.g. Bauleitplanentwürfen aus der Sicht der <b>Raumord-</b></p>		

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><b>nung und Landesplanung</b> wie folgt Stellung:</p> <p>Der ca. 0,5 ha große Plangebungsbereich liegt innerhalb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft. Gemäß Kapitel 3.4.1 Siedlungsgebiete dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der Vorbehaltsgelände für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Das geplante Sondergebiet „Hundeübungsplatz“ steht daher nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen, so dass die Bauleitplanung daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Bauleitplanung als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gilt. Diese Information ist bereits in der Begründung zur Bauleitplanung in Kapitel 2.1 enthalten. Auswirkungen auf die Planunterlagen ergeben sich somit nicht.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
<p><b>B 10.2</b></p>	<p>Aus der Sicht des <b>Naturschutzes und der Landschaftspflege</b> teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderung/des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.</p> <p>Eine weitere Beurteilung der Planung ist erst nach Vorlage des Umweltberichts möglich.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass kein Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet von der Planung betroffen ist.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
<p><b>B 10.3</b></p>	<p>Aus <b>forstlicher Sicht</b> teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <p>Durch den Bebauungsplan „Hundeübungsplatz Industriestraße“ werden Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz beansprucht. Aus Sicht der Oberen Forstbehörde möchte ich dazu mitteilen, dass alle Nutzungsänderungen einer Waldumwandlungsgeneh-</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Umweltbericht wird integraler Bestandteil der Bauleitplanunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Anrechnungsträgerin erhält somit die Gelegenheit zu den Inhalten des Umweltberichtes Stellung zu nehmen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Entwurfsunterlagen sind um einen Umweltbericht mit Aussagen zur Eingriffs-/Ausgleichsplanung zu ergänzen.</p>
		<p>Es wird angemerkt, dass die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung dazu dienen sollte grundsätzlich über Anlass und Ziel der Planung zu informieren. Zu damaligem Planstand waren die Gespräche zwi-</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Der Textteil ist unter Teil C um Kapitel 8 „Wald“ wie folgt zu ergänzen: „Bei Eingriffen in Waldflächen gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz bedarf es einer Genehmigung nach § 12</p>

Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>migung nach § 12 HWaldG bedürfen. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg</p>	<p>schen Hundesportverein und Plangeberin noch nicht vollständig abgeschlossen, weshalb auf konkrete Flächenfestsetzungen für bauliche Anlagen verzichtet wurde. Nun wurden die Gespräche abgeschlossen und eine konkrete Planung in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, wobei darauf geachtet wurde, dass der größte Teil des erhaltenswerten Waldbestandes erhalten bleibt. Aus diesem Grund wird eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass der Waldbestand weitestgehend erhalten bleibt. Das Plangebiet ist in der westlichen Hälfte stark durch den Bewuchs durch Gehölze geprägt. Der Übergang von der Waldfläche über die Gehölzsukzession bis zur Wiesenbrache ist ein fließender. Aus diesem Grund ist die exakte Abgrenzung der betroffenen Waldfläche schwierig. Zu dieser Thematik wurden bereits entsprechende Abstimmungsgespräche mit dem Forstamt seitens der Verwaltung geführt mit dem Ziel, die betroffenen Waldbestände aus dem Waldverband zu entlassen. Daher sollte vor Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan ein separater Entwaltungsantrag gestellt werden. Zudem sollte bereits zum jetzigen Zeitpunkt ein Hinweis in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen werden, dass bei Eingriffen in den Waldbestand eine Genehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz erforderlich wird. Darüber hinaus erhält die Antragsträgerin erneut die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der nachfolgenden förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag</b></p> <p>Abs. 2 Hess. Waldgesetz. Zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.“</p> <p>Die Begründung ist um Kapitel 3.2.8 „Waldumwandlung“ wie folgt zu ergänzen: „Aufgrund des Planungsanlasses zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes werden auch ein Teilbereich in Anspruch genommen, welcher gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) Wald darstellt. Bei jegliche Rodung oder Nutzungsänderung einer Waldfläche bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 HwaldG. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.“</p>
<p><b>B</b> <b>10.4</b></p>	<p>Aus der Sicht meiner <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> teile ich Ihnen folgendes mit: Nachsorgender Bodenschutz</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Hinweis, dass sich aus der Altflä-</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Die Begründung ist in Kapitel 3.2.4 „Altlasten“ wie folgt zu ergänzen: „Im Zuge der frühzeiti-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altlagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p> <p><b>Vorsorgender Bodenschutz</b></p> <p>Die Behandlung des Schutzgutes Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgenden Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bodenziele                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht</li> </ul> </li> <li>2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen.                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers (<a href="http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm">http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm</a>)</li> </ul> </li> <li>3. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes                         <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs</li> <li>o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad</li> </ul> </li> <li>4. Bodenausgleichsmaßnahmen</li> <li>5. Allgemeine Zusammenfassung Boden</li> </ol> <p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in</p>	<p>chendeitei ALTIS keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben sollte in der Begründung unter Kapitel 3.2.4 „Altlasten“ ergänzt werden.</p> <p>Des Weiteren wird festgestellt, dass die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes bereits ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf die nebenstehenden Inhalte sollte im Umweltbericht eingegangen werden.</p> <p>Allerdings werden speziell die Bodenausgleichsmaßnahmen nicht explizit festgelegt, da der Ausgleich über ein Ökokonto erfolgt.</p> <p>Die entsprechende Arbeitshilfe wird zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichtes beachtet.</p>	<p>gen Beteiligung zur vorliegenden Bauleitplanung wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden gegeben.“</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie  <a href="http://www.hlug.de/start/boden/planung.html">http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</a></p>		
	<p><u>Abwasseranlagenbezogener Gewässerschutz</u>                  Das im geplanten Sondergebiet anfallende Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.</p> <p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu verwerten, in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p>	<p>Kennisnahme. Diese Information sollte sich in der Begründung unter 3.1.1 „Technische Ver- und Entsorgung“ wiederfinden.</p> <p>Es wird festgestellt, dass ein entsprechender Hinweis bereits Bestandteil der Bauleitplanunterlagen ist. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Die Begründung ist in Kapitel 3.1.1 „Technische Ver- und Entsorgung“ wie folgt zu ergänzen: „Weiterer Ausführung zur technische Ver- und Entsorgung folgen im Rahmen der Entwurfsplanung. Das anfallende Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.“</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Keine.</p>
	<p><u>Immissionsschutz</u>                  Die Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei vorliegendem Planungskonzept hinreichend beachtet worden. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen werden einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass es durch die Nutzung des Geländes als Hundeübungs-</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich des Trennungsgrundsatzes bei der vorliegenden Planung eingehalten werden und schädliche Umwelteinwirkungen somit vermieden werden.</p> <p>Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Flächen sind grundsätzlich - mit Ausnahme</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b>                  Die nebenstehenden Ausführungen in der</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>platz zu erheblichen Lärmemissionen kommen kann. Sofern man von einer Nutzung des Hundeübungsplatzes zur Tageszeit ausgeht (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) dürfen die Immissionsrichtwerte an maßgeblichen Immissionsorten 65 dB(A) nicht überschreiten. Der Schallleistungspegel durch Hundebeil kann bis zu 90dB(A) betragen. In der Begründung wird angegeben, dass sich keine schutzbedürftigen Nutzungen angrenzend an das Plangebiet befinden.</p> <p>Hinweis: Schutzbedingte Räume nach DIN 4109 sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnräume, einschließlich Wohndielen</li> <li>- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien</li> <li>- Unterrichts- und Schulräume, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen</li> <li>- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsstätten</li> </ul> <p>Im Sinne des aufgeführten Hinweises empfehle ich die Umgebung nochmals zu untersuchen, um schutzbedürftige Räume zu identifizieren (z. B. Arheiliger Weg 27 und 23). Weiterhin sind Angaben zu machen, welche Betriebszeiten für den Hundeübungsplatz ange- setzt werden sollen. Der Betrieb zur Nachtzeit kann zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Ge- werbegebiet führen und ist ggf. auszuschließen. Eine Nutzungsbeschreibung über Dauer, Aufenthalt und Betriebsablauf sollte ebenfalls der Detailplanung zu- grunde gelegt werden, da sich die Auswirkungen auf das umliegende Gebiet maßgeblich durch die Art und Weise der Nutzung beeinflusst.</p>	<p>der üblichen Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung sowie der Erhöhung verkehrs- und nut- zungsbedingte Emissionen – in erster Linie durch die emissionsträchtige Nutzung als Hundeübungsplatz mit einer erhöhten Lärmbelastung zu erwarten. Dennoch ist wie bereits oben festgestellt, der Trennungsgrund- satz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz gewahrt. In diesem Zusammenhang ergeben sich kei- ne Konflikte durch das Nebeneinander unverträglicher Nutzungen, da unmittelbar an das Plangebiet ein Ein- kaufsmarkt sowie Gewerbebetriebe angrenzen und diese, genauso wie die Nutzung als Hundeübungs- platz, zu den emissionsträchtigen Nutzungen zählen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem beste- henden Gewerbegebiet und der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume entsprechend den ersten drei nebenstehenden aufgelisteten Punkten. Unmittel- bar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen zum einen ein Einkaufsmarkt sowie des weite- ren Lagerflächen. Beide Nutzungen sind vielmehr emissionsträchtige als schutzbedürftige Nutzungen. Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Räume (ge- mäß nebenstehendem Punkt 4 der Aufzählung schutz- bedürftiger Räume nach DIN 4109) sind lediglich in einem untergeordnetem Ausmaß vorhanden und be- finden sich weitestgehend auf der Seite, die zur Straße „Arheiliger Weg“ zugeordnet ist und somit dem Plan- gebiet abgewandt ist. Daher ergibt sich ein räumlicher Puffer von Emissionsquelle und Immissionsort. Hin- sichtlich der Betriebszeiten werden die Trainingszeiten, welche auf der Homepage des Hundesportvereins zu entnehmen sind, zu Grunde gelegt, da es sich lediglich um einen Standortwechsel handelt und derzeit keine Änderungen der Trainingsseinheiten bekannt sind. Diese Trainingszeiten verdeutlichen, dass die Nutzung des Hundeübungsplatzes nur zur Tageszeit (von 6:00</p>	<p>städttebaulichen Stellungnahme sind im Kapi- tel 3.2.6 „Immissionsschutz“ der Begründung zu ergänzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionsschutz daher folgendes zu beachten: Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume oder entsprechend genutzte bzw. geplante Fläche haben kann. Hin-</p>	<p>Uhr bis 22:00 Uhr) stattfindet. Daher sind Nachzeiträume von der vorliegenden Nutzung nicht betroffen. Zudem werden die einzigen Schutzräume, die allerdings weitestgehend abgewandt vom Plangebiet und untergeordnet vorhanden sind, in den Nachtstunden üblicherweise nicht genutzt, da es sich hierbei um Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsstätten handelt. Diese haben in der Regel eine Kernarbeitszeit im üblichen Zeitraum von 08.00-18.00 Uhr. Aus diesem Grund wird von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum nicht ausgegangen. Aufgrund der oben genannten Ausführungen werden Immissionskonflikte durch die vorliegende Bauleitplanung vermieden. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass weder seitens der betroffenen Gewerbetreibenden noch seitens der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Stellungnahmen im Rahmen der vorangegangenen frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB zur vorliegenden Bauleitplanung eingingen. Die Industrie- und Handelskammer schrieb in ihrer Stellungnahme vom 25.08.2017, dass sie keine Anregungen oder Bedenken vorbringen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die IHK ebenfalls keine Anregungen geäußert. Daher wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfsarbeitung erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes. In diesem Zuge sollten die nebenstehenden Informationen berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Ein Umweltbericht ist zu erstellen und den Entwurfsunterlagen beizufügen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>sichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessene allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).</p> <p>Aus Sicht der Fachdezernate <u>Grundwasser</u> und <u>Oberflächengewässer</u> werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplan und die Flächen-nutzungsplanänderung vorgebracht.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von Seiten der nebenstehenden Fachdezernate keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
	<p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächen-nutzungsplan 2010</li> <li>- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG</li> </ul> <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne</li> <li>-Hinsichtlich des Altbergbaus:</li> <li>- Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse</li> <li>- In der Datenbank vorliegende Informationen</li> <li>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau</li> </ul> <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Betriebs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach erfolgter Auswertung der genannten Quellen kommt die Bergaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis, dass keine von ihr vertretenen Belange betroffen sind und der vorliegenden Bauleitplanung keine Sachverhalte entgegenstehen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>B 10.5</b></p>	<p>Rohstoffsicherungsflächen betroffen.  Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen nähere Umgebung.  <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.  Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbaubehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>		<p><b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>
<p><b>B 11</b></p>	<p><b>Unitymedia Hessen GmbH &amp; Co. KG  Stellungnahme vom 17. August 2017</b></p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.  Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.  Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass durch das Regierungspräsidium Darmstadt der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde und in diesem Zusammenhang auch keine Hinweise über das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden können. Der Gemeinde Roßdorf liegen keine Kenntnisse vor. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan, im Abschnitt C Nr. 6 „Kampfmittel“ bereits hingewiesen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</b> Keine.</p>

**Aufgestellt:**

Lorsch, den 18.10.2018  
InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG  
M.Eng. Katharina Mack

Roßdorf, den 18.10.2018  
Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf  
- Bauamt -

Faunistisches und artenschutzrechtliches Screening  
zum Vorkommen von Brutvogelarten  
und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie  
zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Roßdorf)



im Auftrag der

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG  
Hüttenfelder Straße 7  
64653 Lorsch

von Dr. Josef Kreuziger

Zwingenberg, 10. Oktober 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Aufgabenstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ergebnisse .....</b>	<b>5</b>
2.1	Europäische Vogelarten .....	5
2.2	Arten des Anhanges IV.....	9
2.2.1	Fledermäuse .....	9
2.2.2	Haselmaus .....	9
2.2.3	Zauneidechse.....	10
<b>3</b>	<b>Artenschutzrechtliches Fazit.....</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Literatur.....</b>	<b>12</b>

## 1 Aufgabenstellung

Die Stadt Roßdorf plant eine Verlegung des bisherigen Hundeübungsplatzes in den Nordwesten Roßdorfs (Abbildung 1). Hierzu ist im vorliegenden Fall als Grundlage der B-Planung auch eine teilbereichsbezogene Änderung des FNP notwendig, für die ein Umweltbericht zu erstellen ist. Teil dieses Berichtes ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung bzgl. der Erfordernisse des § 44 BNatSchG. Hierbei ist zu prüfen, ob die dort in § 44 (1) BNatSchG genannten „Verbotstatbestände“ ausgeschlossen werden können, oder ob ggf. entsprechende Maßnahmen umzusetzen sind, um dies zu gewährleisten.

Diese Betrachtung erfolgt auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung, die im Rahmen einer Begehung am 30.9.2018 vor Ort durchgeführt wurde. Hierbei wurde aufgrund der vorhandenen Lebensräume (Abbildung 2, Abbildung 3) abgeschätzt, welche der artenschutzrechtlich relevanten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie) im Bereich des Plangebietes inkl. seines relevanten Umfeldes regelmäßig auftreten können und daher in das hier ebenfalls durchgeführte artenschutzrechtliche Screening einzustellen sind. Dabei wurde der *worst-case*-Ansatz zu Grunde gelegt.

Als Untersuchungsraum (UR) ist dabei aus artenschutzrechtlicher Sicht derjenige Bereich zu betrachten, in dem es zu negativen Auswirkungen kommen kann. Da dies nicht nur den eigentlichen Planbereich (PB) betrifft, sondern darüber hinaus es auch zu Stör- oder Barrierewirkungen kommen kann, die sich außerhalb des PG auswirken, wurde zusätzlich außerhalb des Siedlungsraumes ein erweiterter Raum von etwa 100 m berücksichtigt.

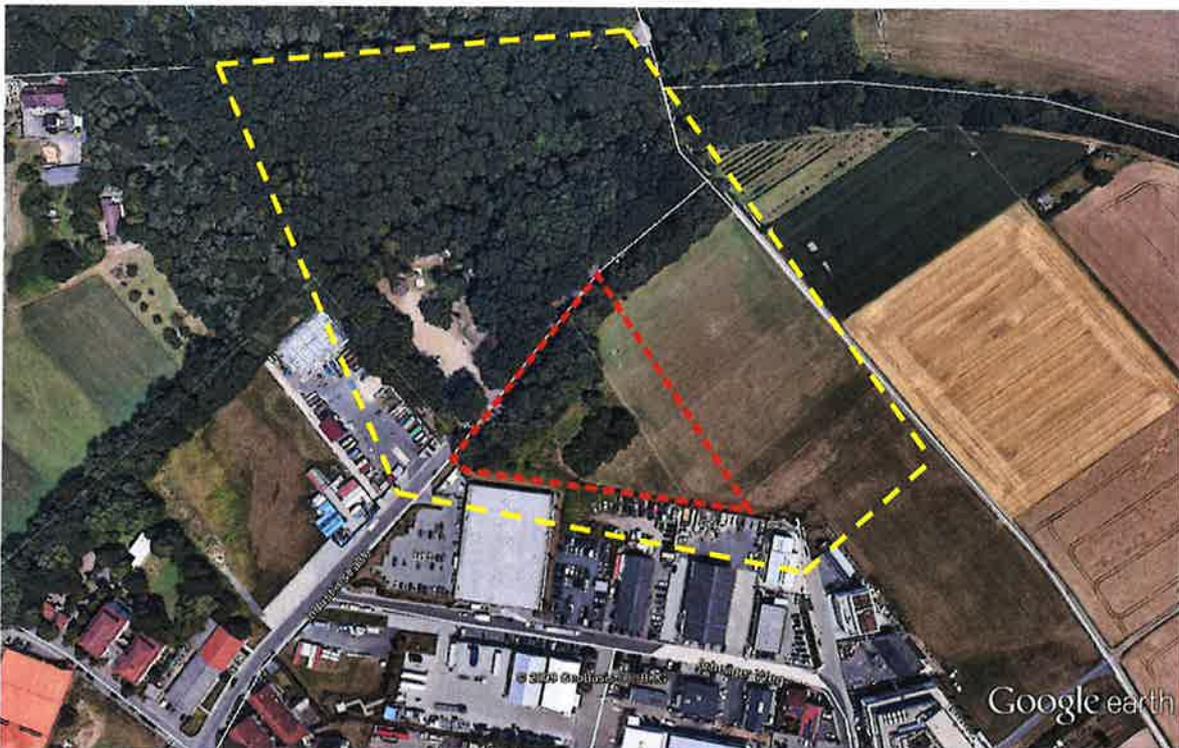


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereiches der FNP-Änderung (= Planbereich PB, rot) sowie des artenschutzrechtlich relevanten Untersuchungsraums (UR, gelb) (Quelle: infrapro 2018)



**Abbildung 2: Typische Ausprägung der Lebensräume im Plangebiet** (jüngere Gehölze, Büsche und Goldruten-dominierte Hochstaudenflur) (Foto: Josef Kreuziger, 30.9.2018)



**Abbildung 3: Typische Ausprägung der Lebensräume im erweiterten Untersuchungsraum** (älterer Laubwald-dominiertes Bestand, teils mit Alteichen und älteren Buchen) (Foto: Josef Kreuziger, 30.9.2018)

## 2 Ergebnisse

### 2.1 Europäische Vogelarten

Die Begehungen zur Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Vogelarten zeigten, dass aufgrund der vorhandenen Lebensraumstruktur im konservativen Ansatz davon auszugehen ist, dass im Plangebiet 19 Brutvogelarten und im angrenzenden erweiterten Untersuchungsraum weitere 24 Brutvogelarten vorkommen können (Tabelle 1). Bedeutsame Gastvogelarten (Durchzügler, Wintergäste) sind hier jedoch nicht zu erwarten.

Bei diesen 43 Arten handelt es sich zumeist um häufige und ungefährdete Brutvogelarten der Wälder und Gehölze sowie deren Ränder. Nur eine Art (Grauspecht) wird auf der Roten Liste als „stark gefährdet“ (Kategorie 2) geführt, sechs weitere Arten auf der Vorwarnliste, die aber nicht zur eigentlichen Roten Liste zählt (VSW & HGON 2014). Innerhalb des Plangebietes sind davon nur drei Arten der Vorwarnliste ggf. zu erwarten (Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz).

Bzgl. des artenschutzrechtlich relevanten Erhaltungszustandes (EHZ) zeigen nach (WERNER et al. 2014) 32 Arten einen günstigen EHZ („grün“), zehn Arten einen ungünstigen EHZ („gelb“) und eine Art einen schlechten EHZ („rot“).

**Tabelle 1 Potenzialabschätzung Brutvogelarten** (Abkürzungen: RL HE: Rote Liste Hessen (VSW & HGON 2014). EHZ 2014: Erhaltungszustand in Hessen, nach WERNER et al. (2014))

Deutscher Name	Wiss. Name	Plangebiet	UR 100 m	RL HE	EHZ HE
Amsel	<i>Turdus merula</i>	x	x	-	günstig
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>		x	-	günstig
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	x	x	-	günstig
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	x	x	-	günstig
Buntspecht	<i>Picus major</i>		x	-	günstig
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>		x	-	günstig
Elster	<i>Pica pica</i>	x	x	-	günstig
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>		x	V	ungünstig
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	x	x	-	günstig
Gartenbaumläufer	<i>Certhia brachydactyla</i>		x	-	günstig
Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	x	x	-	günstig
Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	x	x	-	ungünstig
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>		x	V	ungünstig
Grauspecht	<i>Picus canus</i>		x	2	schlecht
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	x	x	-	günstig

Faunistisches und artenschutzrechtliches Screening zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Roßdorf)

Deutscher Name	Wiss. Name	Plangebiet	UR 100 m	RL HE	EHZ HE
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>		x	-	günstig
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>		x	-	günstig
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>		x	V	ungünstig
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	x	x	-	günstig
Hohltaube	<i>Columba oenas</i>		x	-	ungünstig
Kernbeißer	<i>Coccothraustes coccothraustes</i>		x	-	günstig
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	x	x	V	ungünstig
Kleiber	<i>Sitta europaea</i>		x	-	günstig
Kohlmeise	<i>Parus major</i>	x	x	-	günstig
Mäusebussard	<i>Buteo buteo</i>		x	-	günstig
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>		x	-	günstig
Mittelspecht	<i>Dendrocopos medius</i>		x	-	ungünstig
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	x	x	-	günstig
Nachtigall	<i>Luscinia megarhynchos</i>	x	x	-	günstig
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>	x	x	-	günstig
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	x	x	-	günstig
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	x	x	-	günstig
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>		x	-	günstig
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapilla</i>		x		günstig
Star	<i>Strunus vulgaris</i>		x	-	günstig
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	x	x	V	ungünstig
Sumpfmehse	<i>Parus palustris</i>		x	-	günstig
Trauerschnäpper	<i>Ficedula hypoleuca</i>		x	V	ungünstig
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>		x	-	ungünstig
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i>		x	-	günstig
Waldkauz	<i>Strix aluco</i>		x	-	günstig
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	x	x	-	günstig
Zilpzalp	<i>Phylloscopus colybita</i>	x	x	-	günstig

Gemäß hessischem Artenschutzleitfaden (HMUKLV 2015) sind hiervon alle Arten mit ungünstigem bzw. schlechtem EHZ vertiefend zu betrachten. Arten mit günstigem EHZ sind nur dann zu betrachten, wenn es zu einer Tötung von Individuen (oder Zerstörung von Gelegen kommen kann), da dies nicht auf Ebene der Population, sondern auf Ebene des Individuums zu betrachten und zu prüfen ist. Da es im vorliegenden Fall jedoch nur baubedingt (mögliche Rodung von Gehölzen) ggf. zu einer Tötung kommen kann, kann dieser Verbotstatbestand (gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von vornherein ausgeschlossen werden, da eine Rodung von Gehölzen bereits gemäß den Erfordernissen des § 39 (5) BNatSchG grundsätzlich nur außerhalb der Fortpflanzungsperiode (im Regelfall zwischen Anfang Oktober und Ende Februar) zulässig ist. Dies gilt im vorliegenden Fall für alle Arten, weil hier im Plangebiet nur Brutvogelarten der Gehölze zu erwarten sind, jedoch keine Bodenbrüter, für die diese Regelung nicht greifen würde<sup>1</sup>.

So verbleiben die elf Arten mit ungünstigem bzw. schlechten EHZ, für die noch zu prüfen ist, ob es zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG oder zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kommen kann. Das Ergebnis dieser Prüfung ist zusammenfassend in Tabelle 2 dargestellt. Hier ist zu ersehen, dass für alle Arten erhebliche Störungen ausgeschlossen werden können, da es sich allesamt um nicht besonders störungsempfindliche Arten mit geringer bis sehr geringer Fluchtdistanz handelt (vgl. Angaben in FLADE 1994, GASSNER 2010). Dies gilt insbesondere daher, weil das PG bereits jetzt durch den direkt angrenzenden Siedlungsraum wie auch der Grillplatz und Freizeitnutzung sehr stark anthropogen beeinflusst wird, so dass auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur störungsunanfällige Arten vorkommen.

**Tabelle 2 Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Screenings dervertiefend zu betrachteten Arten**

Deutscher Name	Erhebliche Störungen	Zerstörung Fortpflanzungsstätte
Feldsperling	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	auszuschließen, da klar außerhalb PG
Girlitz	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	möglich
Goldammer	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	auszuschließen, da klar außerhalb PG
Grauspecht	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	auszuschließen, da klar außerhalb PG
Haus Sperling	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	auszuschließen, da klar außerhalb PG
Hohltaube	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	auszuschließen, da klar außerhalb PG
Klappergrasmücke	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	möglich
Mittelspecht	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	auszuschließen, da klar außerhalb PG
Stieglitz	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	möglich
Trauerschnäpper	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	auszuschließen, da klar außerhalb PG
Türkentaube	auszuschließen, da nicht störungsempfindlich	auszuschließen, da klar außerhalb PG

<sup>1</sup> Aufgrund dieser Sachlage kann auf eine ergänzende tabellarische Darstellung gemäß HMUKL (2015) verzichtet werden.

Zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kann es nur innerhalb des PG kommen, soweit die dort vorhandenen Gehölze gerodet werden. In diesem Fall muss davon ausgegangen werden, dass es für die drei dort potenziell vorkommenden Arten zu einer Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommen kann. Daher ist zu prüfen, ob in diesem Fall trotzdem die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang im Sinne des § 44 (5) BNatSchG gewahrt bleibt, oder ob entsprechende CEF-Maßnahmen benötigt werden.

Dabei werden solche artspezifisch lebensraumaufwertenden Maßnahmen nur dann nicht benötigt, wenn zu erwarten ist, dass innerhalb des Reviers des betroffenen Vorkommens ausreichend alternative Strukturen vorhanden sind, die die Funktion als Fortpflanzungsstätte übernehmen können. Außerhalb gelegenen Flächen mit vergleichbarer Struktur können diese Funktion im Regelfall nicht übernehmen, da sie entweder geeignet sind, dann aber üblicherweise von anderen Individuen dieser Art besetzt sein sollten, oder mangels Vorkommen anderer Individuen dieser Art offensichtlich ungeeignet sind (HVNL et al. 2012).

Dies gilt vor allem daher für diese drei Arten im PG, da die dort vorhandenen Gehölzstrukturen in ihrer Ausprägung als komplex strukturierte Waldrandbereiche in dieser Form nicht im Umfeld anzutreffen sind. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann für diese drei Arten somit nur dann gewahrt werden, wenn zumindest ein etwa 10 m breiter Gehölzsaum am Westrand des PG im Sinne einer CEF-Maßnahme verbleibt, wie schematisch in Abbildung 4 gezeigt.

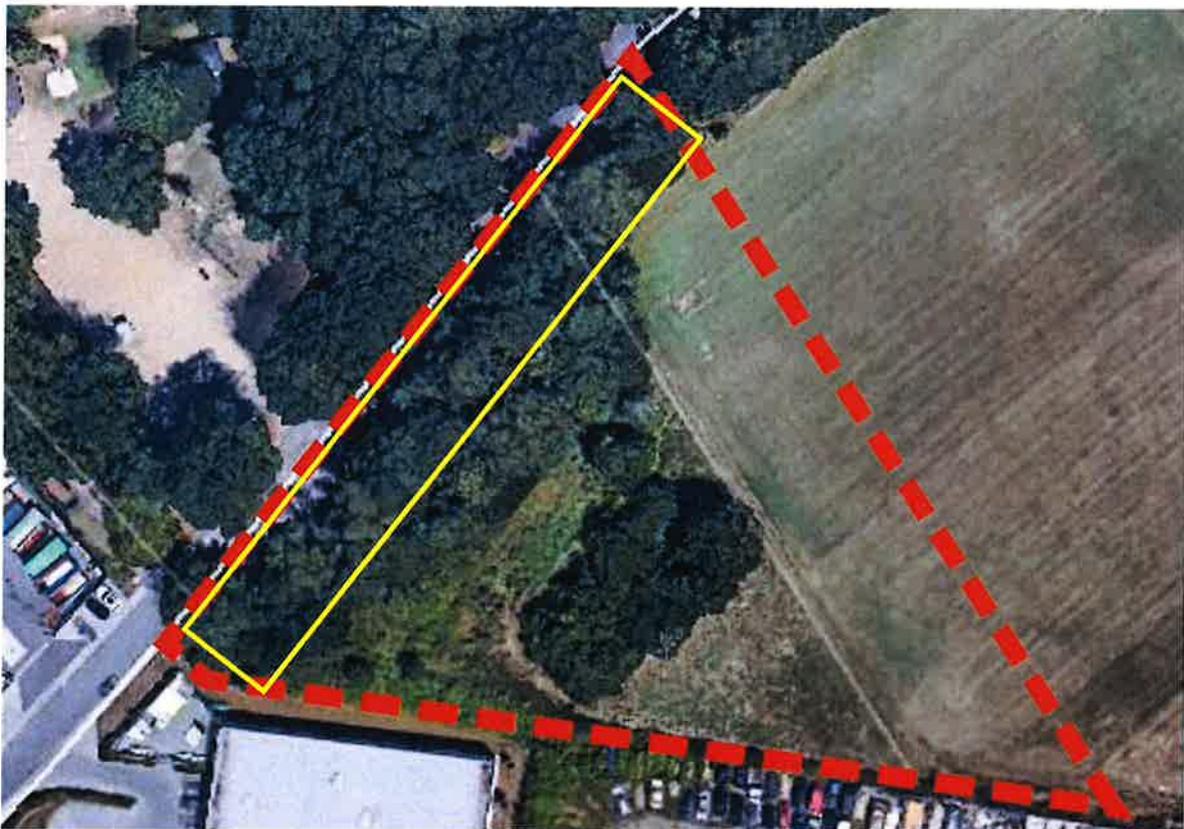


Abbildung 4: Bereich der vorgeschlagenen CEF-Maßnahme (Erhalt von Fortpflanzungsstätten)

## 2.2 Arten des Anhanges IV

Die Begehungen zur Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Arten des Anhanges IV im UR zeigten, dass aufgrund der vorhandenen Lebensraumstruktur folgende Arten ggf. vorkommen bzw. das Plangebiet nutzen können:

- Fledermäuse (PG nur als Jagdhabitat geeignet; Quartiere nur im UR möglich)
- Haselmaus (möglich, aber unwahrscheinlich)
- Zauneidechse (möglich, aber unwahrscheinlich)

Für alle weiteren Arten des Anhanges IV können Vorkommen mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da entweder im erweiterten Umfeld keine Vorkommen und/oder keine geeigneten Habitate vorhanden sind. Für diese drei Arten(gruppen) stellt sich die Situation aus artenschutzrechtlicher Sicht folgendermaßen dar:

### 2.2.1 Fledermäuse

Vorkommen: Aufgrund der Vielzahl geeigneter Lebensräume im weiteren Umfeld, vor allem der nördlich angrenzenden Waldflächen mit teils ausgeprägten Altholzbeständen ist davon auszugehen, dass die meisten der in Hessen lebenden Fledermausarten im UR auftreten und auch das Plangebiet nutzen können (DIETZ et al. 2007, ITN 2012).

Verbotstatbestände: Da das PG selbst mangels Vorkommen alter Bäume keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse aufweist, sind dort keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im artenschutzrechtlichen Sinne vorhanden. Daher kann deren Zerstörung wie auch eine damit einhergehende baubedingte Tötung (im Falle möglicher Rodungen) von vornherein ausgeschlossen werden. Ebenfalls sind erhebliche Störungen auszuschließen, da es sich – trotz möglicher gelegentlicher Nutzung als Jagdgebiet – aufgrund der Lage und seiner geringen Größe definitiv um kein essenzielle Jagdhabitat handelt, das eine besondere Bedeutung aufweisen würde.

Fazit: Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse können sicher ausgeschlossen werden.

### 2.2.2 Haselmaus

Vorkommen: Die vorhandene Lebensraumstruktur als buschiger, sonniger und reich strukturierter Waldrand mit Brachen bieten Haselmäuse sehr gute Bedingungen, so dass hier Vorkommen von Haselmäusen zu erwarten sind (BITZ & THIELE 2004, BRAUN & DIETERLEN 2005). Gleichwohl kommen Haselmäuse im weiteren Umfeld eher selten vor (BÜCHNER 2010), was aber auch mit ihrer schweren Erfassbarkeit zusammen hängen kann. Mangels konkreter Erfassungen muss daher im konservativen Ansatz von möglichen Vorkommen ausgegangen werden.

Verbotstatbestände: Da in den Gehölzen des PG Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden sein können, kann es bei einer möglichen Rodungen zu deren Zerstörung sowie auch einer baubedingten Tötung kommen, so dass entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden müssen (s.u.). Erhebliche Störungen können aufgrund der Verhaltensökologie dieser Art jedoch weitgehend ausgeschlossen werden, da sich der Erhaltungszustand der Population – insbesondere unter Berücksichtigung der umzusetzenden Maßnahmen – nicht verschlechtert.

Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahme zur baubedingten Tötung: Um eine signifikante Erhöhung des baubedingten Tötungsrisikos ausschließen zu können, ist folgende Maßnahmenkombination im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Bereich des Plangebietes umzusetzen:

- Gehölzkontrolle (vor allem im Geäst und Stümpfe) vor Rodung bzw. Kontrolle sonstiger geeigneter Überwinterungsplätze vor Baufeldräumung und Umsetzen in Kästen, sofern Haselmäuse vorhanden, die dann im näheren Umfeld in geeignete Habitate umzusetzen sind.

Maßnahmen, CEF-Maßnahmen: Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind im nahen Umfeld in geeigneten Bereichen fünf Haselmaus-Tubes auszubringen. Soweit aber die für Vögel genannte CEF-Maßnahme im gezeigten Bereich umgesetzt wird (Abbildung 4), werden darüber hinaus keine weiteren CEF-Maßnahmen benötigt.

### **2.2.3 Zauneidechse**

Vorkommen: Die vorhandene Lebensraumstruktur als buschiger, sonniger und reich strukturierter Waldrand mit Brachen bieten Zauneidechsen gute Bedingungen, auch wenn die aktuelle Ausprägung in Folge der Sukzession (Verbrachung) als suboptimal einzustufen ist (ALFERMANN & NICOLAY 2005, GÜNTHER 1996). Trotzdem muss im konservativen Ansatz von möglichem Vorkommen ausgegangen werden.

Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahme zur baubedingten Tötung: Um eine signifikante Erhöhung des baubedingten Tötungsrisikos ausschließen zu können, ist folgende Maßnahmenkombination im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Bereich des Plangebietes umzusetzen:

- Kontrolle vor Rodung bzw. vor Baufeldräumung und Umsetzen in geeignete Habitate der näheren Umgebung.

Maßnahmen, CEF-Maßnahmen: Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren und auch den ggf. umgesetzten Tieren geeignete Habitate zur Verfügung zu stellen sind im nahen Umfeld, bevorzugt an allen Grenzen des zukünftigen Geländes auf etwa 2 m Breite Gras- und Brachsäume anzulegen, die nur einmal jährlich (Herbst) zu mähen sind.

### **3 Artenschutzrechtliches Fazit**

Auf Basis einer Potenzialabschätzung zu möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit Bezug zum Planungsraum (Plangebiet zzgl. eines erweiterten Untersuchungsraumes von etwa 100 m) wurden im konservativen Ansatz 49 Vogelarten, Fledermäuse (nur) Jagdhabitats sowie Haselmaus und Zauneidechse ermittelt.

Dabei kann es bei vollflächiger Nutzung bzw. Rodung des Plangebietes für drei Vogelarten (Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz) sowie für die Haselmaus und die Zauneidechse zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommen; für Haselmaus und Zauneidechse kann es darüber hinaus auch zu einer Tötung von Individuen kommen.

Diesbezüglich werden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen abgeleitet, die obligat umzusetzen sind, sofern nicht durch zukünftige Erfassungen bzw. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden kann, dass diese Arten doch keine Vorkommen im Plangebiet aufweisen.

## 4 Literatur

- ALFERMANN, D. & H. NICOLAY (2005): Artensteckbrief Zauneidechse *Lacerta agilis* Verbreitung. – Gutachten i. A. des HDLGN in Gießen. AGAR Rodenbach.
- BITZ, A. & R. THIELE (2004): Artengutachten für FFH-Anhang IV-Art Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*) in Hessen. – Gutachten im Auftrag des HDLGN, Gießen. Mainz.
- BRAUN, M. & F. DIETERLEN (2005): Die Säugetiere Baden-Württembergs. Bd. 2. – Stuttgart.
- BÜCHNER, S. (2010): Bundes- und Landesmonitoring zur Verbreitung der Haselmaus *Muscardinus avellanarius* in Hessen. – Gutachten i. A. von Hessen Forst, Gießen. Markersdorf.
- DIETZ, C., O. VON HELVERSEN & D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. – Stuttgart, 400 S.
- FLADE, M. (1994): Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. – Eching.
- GASSNER, E., A. WINKELBRANDT & D. BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. – 5. Auflage, C. F. Müller Verlag Heidelberg.
- GÜNTHER, R. (1996): Die Amphibien und Reptilien Deutschlands. – Jena, 825 S.
- HMUKLV [Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz] (2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (3. Fassung, Dezember 2015). – Wiesbaden.
- HVNL [HESSISCHE VEREINIGUNG FÜR NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE-AG ARTENSCHUTZ], J. KREUZIGER & F. BERNSHAUSEN] (2012): Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei artenschutzrechtlichen Betrachtungen in Theorie und Praxis. Grundlagen, Hinweise, Lösungsansätze – Teil 1: Vögel. – Naturschutz und Landschaftsplanung 44 (8): 229-237.
- ITN [Institut für Tierökologie und Naturbildung](2012): Gutachten zur landesweiten Bewertung des hessischen Planungsraumes im Hinblick auf gegenüber Windenergienutzung empfindliche Fledermausarten. – Gutachten im Auftrag des HMWVL. Gonterskirchen.
- VSW & HGON (Staatl. Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland & Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz) (2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 10. Fassung, Stand Mai 2014. – Frankfurt, Echzell.
- WERNER, M., G. BAUSCHMANN, M. HORMANN & D. STIEFEL (VSW) (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens – 2. Fassung, März 2014. – Frankfurt/ M.



# GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan  
„Hundeübungsplatz Industriestraße“

Umweltbericht  
Oktober 2018

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



**Inhaltsverzeichnis:**

II.	UMWELTBERICHT.....	3
II.1	Allgemeines.....	3
II.1.1	<i>Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes</i> .....	3
II.1.2	<i>Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Kurzdarstellung)</i> .....	4
II.1.3	<i>Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</i> .....	4
II.1.4	<i>Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele</i> .....	4
II.1.5	<i>Angewandte Untersuchungsmethoden</i> .....	6
II.1.6	<i>Technisches Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen</i> .....	6
II.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario).....	7
II.2.1	<i>Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches</i> .....	7
II.2.2	<i>Schutzgut Boden und Altlasten</i> .....	7
II.2.3	<i>Schutzgut Klima</i> .....	9
II.2.4	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	10
II.2.5	<i>Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt</i> .....	10
II.2.6	<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	15
II.2.7	<i>Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter</i> .....	16
II.2.8	<i>Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung</i> .....	16
II.2.9	<i>Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern</i> .....	17
II.3	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes.....	18
II.3.1	<i>Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</i> .....	18
II.3.2	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i> .....	18
II.3.3	<i>Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe</i> .....	32
II.3.4	<i>Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung</i> .....	32
II.4	Störfallbetrachtung und Kumulation.....	33
II.4.1	<i>Störfallrisiken</i> .....	33
II.4.2	<i>Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern</i> .....	34
II.5	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.....	36
II.5.1	<i>Interne Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	36
II.5.2	<i>Externe Ausgleichsmaßnahmen</i> .....	38
II.6	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring).....	38
II.7	Zusammenfassung.....	39

## II. Umweltbericht

### II.1 Allgemeines

Der Begründung zum Bauleitplan ist nach § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ein Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB beizufügen, der die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt.

#### II.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wurde der bisherige Hundeübungsplatz planungsrechtlich überplant.

Es wird „**Sonstiges Sondergebiet**“ (SO) im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ festgesetzt. Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes bauliche Anlagen, die der Ausübung des Hundesports dienen, sowie die mit dem Hundesport verbundenen Nutzungen, zulässig sind. Insbesondere gehören hierzu bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen (Vereinsgebäude) sowie bauliche Anlagen zur Lagerung von Übungsgeräten und Materialien.

Die Fläche ist bislang frei von jeglicher Bebauung und schließt unmittelbar an gewerbliche Bauflächen und somit an den sogenannten Innenbereich an.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf den Planbereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird zur Realisierung des Vorhabens eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.



Abbildung 1 Übersichtskarte – Luftbildauszug mit Eintragung der Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der FNP Änderung (rot) (Luftbild Quelle: Map data ©2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google), Google, Abfrage: Mai 2018



Aufgrund der Lage im sog. Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zwei-stufigen Regelverfahren. Gemäß § 2a BauGB ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht als Teil der Begründung anzufertigen.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst eine unbebaute Grünfläche von ca. 0,7 ha. Im Süden grenzt an den Plangeltungsbereich das bestehende Gewerbegebiet an. Auf die ausführliche Darstellung in der Begründung wird verwiesen.

### **II.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

Es wird auf die ausführliche Darstellung in der Begründung verwiesen.

### **II.1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Prüfung von Flächenalternativen innerhalb des Gemeindegebietes Roßdorf erfolgte auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und hatte zum Ergebnis, dass im Bereich der Ortslagen Roßdorf und Gundershausen keine für die geplante Sondergebietsausweisung geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Die Prüfung von Flächenalternativen innerhalb des gewählten Standorts hatte zum Ergebnis, dass die kompakte Flächenausweisung im südwestlichen Teilbereich des Plangebiets als zweckmäßigste und wegen der vertretbaren Eingriffe in die Umweltbelange die günstigste Standortoption darstellt. Mit einer Anbindung an die Industriestraße

- kann das geplante Baugrundstück nördlich des großflächigen Einzelhandels festgesetzt werden.
- erfolgt eine kleinflächige Erweiterung des Siedlungsrandes nach Norden.
- kann ein großer Anteil der Gehölzflächen östlich der verlängerten Industriestraße planungsrechtlich gesichert werden.
- können die als private Grünflächen festgesetzten Flächen aufgrund ihrer geplanten Nutzung (Hundeübungsplatz) als begrünte Flächenanteile verbleiben

### **II.1.4 Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele**

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Planbereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt. Aufgrund des relativ geringen Flächenumgriffs und einer Inanspruchnahme von weniger als 5 ha „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ steht das geplante Sondergebiet „Hundeübungsplatz“ daher nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen, so dass die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten kann.<sup>1</sup>

In dem seit September 2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die Fläche kann somit nur durch ein Bauleitplanverfahren mit paralleler FNP-Änderung entwickelt werden.

Es sind keine landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für den Plangeltungsbereich festgesetzt.

---

<sup>1</sup> Stellungnahmen zur frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Regierungspräsidium Darmstadt, Raumordnung und Landesplanung, 30.08.2017

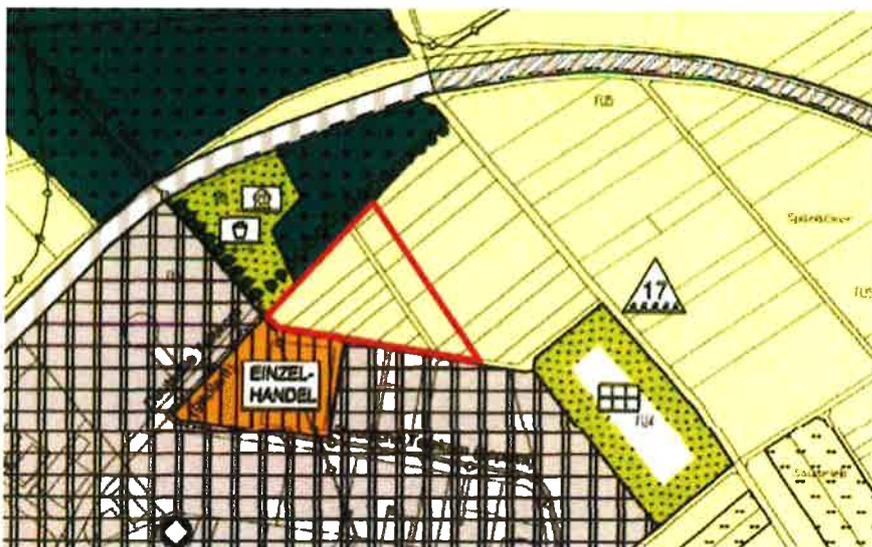


Abbildung 2:  
Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf, mit Darstellung des Geltungsbereichs



Abbildung 3:  
Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Roßdorf<sup>1</sup> mit Darstellung des Geltungsbereichs

Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans der Gemeinde Roßdorf<sup>2</sup> stellt im Plangebiet entsprechend der Bestandssituation überwiegend Grünlandbrache und Gehölzstrukturen dar. Für den Biotopverbund relevante Vernetzungsstrukturen wie der alte Bahndamm (18) und der Vernetzungskorridor vom Hühnerbusch zum Wald befinden sich außerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus sind keine Entwicklungsziele formuliert.

Für den Planbereich gibt es bislang keine verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne). Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten. Relevante funktionale Wechselbeziehungen zu Natura 2000 Gebieten sind ebenfalls nicht erkennbar.

<sup>2</sup> LANDSCHAFTSBÜRO PIRKL-RIEDEL-THEURER (2001): Landschaftsplan Gemeinde Roßdorf. Darmstadt



Rund 500 m östlich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Untere Gersprenz“ an. Sie wird von der Planung nicht in Anspruch genommen.

Für einen Teilbereich des Plangebiets werden Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz beansprucht. Für den Waldbestand sind vor Satzungsbeschluss die forstrechtlichen Belange nach § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz im Sinne einer Waldumwandlungsgenehmigung zu berücksichtigen.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Sonstige Schutzgebiete sind nach Kenntnisstand der Gemeinde ebenfalls nicht betroffen.

### **II.1.5 Angewandte Untersuchungsmethoden**

- Auswertung vorhandener Unterlagen
- Bestandserhebung der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
- Verbal-argumentative Eingriffs- und Ausgleichsbewertung für die verschiedenen Landschaftspotenziale
- sowie rechnerische Bilanzierung analog zur hessischen Kompensationsverordnung

### **II.1.6 Technisches Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde bzw. wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf mit integriertem Landschaftsplan
- LANDSCHAFTSBÜRO PIRKL-RIEDEL-THEURER (2001): Landschaftsplan Gemeinde Roßdorf. Darmstadt
- Internetseite des Kreis Darmstadt-Dieburg
- Luftbilder (google maps)
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>, Bodenviewer, Landesgrundwasserdienst (LGD), GruSchu-Viewer, WRRL-Viewer, NATUREG Viewer, Abruf 11.05.2018
- Faunistisches und artenschutzrechtliches Screening zum Vorkommen von Brutvogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Roßdorf), Dr. Josef Kreuziger, Zwingenberg, 10. Oktober 2018

Es ergaben sich keine besonderen Anforderungen an die zu prüfenden Umweltbelange und ihre Intensität. Neben dem Bericht zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist die Notwendigkeit weiterer besonderer Fachuntersuchungen bzw. -gutachten nach derzeitigem Stand nicht erkennbar. Die Datenlage war ausreichend. Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.



## **II.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **II.2.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Bearbeitungsbereiches**

Das Plangebiet befindet sich in im südlichen Teil des Rhein-Main-Tieflandes in der naturräumlichen Einheit „Reinheimer Hügelland“ (231), das vom Nordrand des Odenwaldes zur Untermainebene überleitet. Es handelt sich um eine nahezu waldfreie Lösshügellandschaft, die aufgrund der fruchtbaren Böden vorwiegend durch Ackerbau in großen Nutzungseinheiten geprägt ist<sup>3</sup>.

### **II.2.2 Schutzgut Boden und Altlasten**

Der natürlich gewachsene Boden erfüllt nach § 2 (2) BBodSchG eine Vielzahl von Funktionen im Naturhaushalt. Da der Boden ein endliches Gut darstellt und seine Funktionen nicht ersetzbar sind, kommt ihm grundsätzlich eine hohe Bedeutung im Naturhaushalt zu.

Innerhalb des Geltungsbereichs bilden flugsandreiche Solifluktionsdecken das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung, die im Zuge der Bodenbildung zu Braunerden mit Bänder-Parabraunerden und örtlich Podsol-Braunerden verwittern.

Die flugsanddominierten Böden im Untersuchungsraum besitzen aufgrund des geringeren Sorptions- und Wasserspeichervermögens sowie der schlechten Basenversorgung und geringen nutzbaren Feldkapazität ein geringes Ertragspotenzial<sup>4</sup>.

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz in verschiedenen Planungsverfahren. Die Beurteilung der Bodenfunktion als Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Abb.4) beruht auf der Aggregation der Kriterien „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“, "Ertragspotenzial", "Wasserhaushalt" sowie "Nitratrückhalt" und ordnet den daraus resultierenden Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1-5 zu.

Für das Plangebiet selbst sind nicht flächendeckend Bodendaten abrufbar, um die Datenlücke zu schließen erfolgt eine Übertragung der Informationen der Nachbarflächen, unter Berücksichtigung der Bodenflächendaten 1: 50 000 für Hessen (BFD50):

Standorttypisierung	3	mittel
Ertragspotenzial	3	mittel
Feldkapazität	2	gering
Nitratrückhaltevermögen	2	gering

Zusammenfassend wird die Bewertung des Planungsraums im Hinblick auf seine Bodenfunktionen als gering eingestuft.

---

<sup>3</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

<sup>4</sup> Bodenviewer Hessen - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, link: <http://bodenviewer.hessen.de>

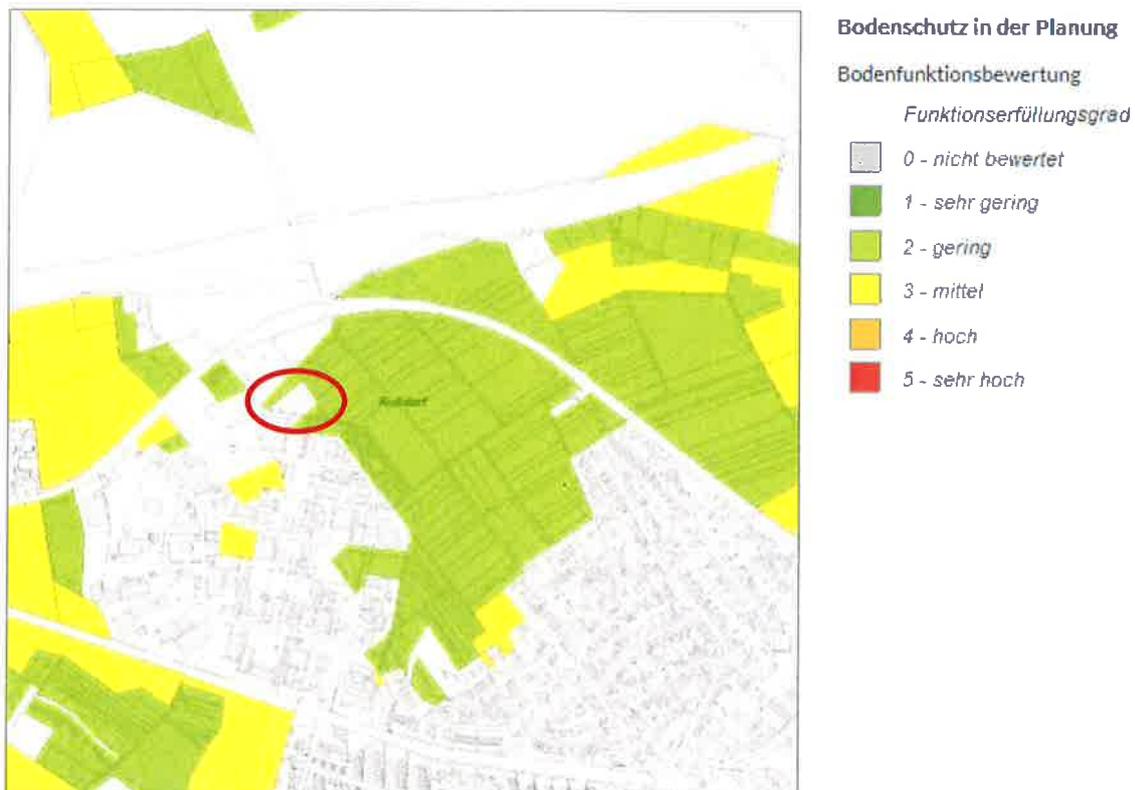


Abbildung 4: Bodenviewer Hessen - Beurteilung der Bodenfunktion als Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die ehemals intensive landwirtschaftliche Nutzung, aus der sich folgende Beeinträchtigungen ergeben können:

- Gefügezerstörung und Bodenverdichtung durch Bearbeitung mit schweren Maschinen
- Ökologische Verarmung der Bodenfauna und Flora
- Potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in das System Boden/Wasser

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergaben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen.

#### Altlasten

Der Gemeinde sind bislang keine Hinweise auf mögliche Altflächen, Boden- oder Grundwasserunreinigungen im Plangebiet bekannt. Aufgrund der bisherigen Grünlandnutzung sind entsprechende Verunreinigungen auch nicht zu erwarten. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von Seiten der für den Belang Gewässer und Bodenschutz zuständigen Behörde bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

### II.2.3 Schutzgut Klima

Regionalklimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem Klimabezirk „Westlicher Odenwald“ zugehörig. Kennzeichnend ist ein schwach subkontinental geprägtes gemäßigtes Klima bei milden Wintern mit selten auftretenden längeren Frostperioden und geschlossener Schneedecke und mäßig warmen Sommern. Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest.

Die lokalklimatische Situation wird durch Relief, Vegetationsbedeckung und Bodennutzung bestimmt. Insbesondere bei windschwachen, austauscharmen Wetterlagen entstehen durch Aufheizung und Abkühlung von Oberflächen unterschiedlicher Eigenschaften kleinräumige Luftdruckunterschiede, die in Abhängigkeit des Reliefs zu lokalen Luftmassentransporten und Ausgleichsströmungen führen.

Die dicht bebauten Siedlungsflächen und Verkehrsflächen stellen dabei aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Flächen der Wärmespeicherung bzw. verstärkte Aufheizung dar. Die Wald- und Offenlandflächen nördlich des Geltungsbereichs sind durch ihre hohe nächtliche Ausstrahlung potenzielle Produktionsflächen für Kaltluft, die in Gefällrichtung abfließt. Der Geltungsbereich ist somit auch Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets, wobei der Kaltluftabfluss und die Eindringtiefe in die Siedlungsfläche durch die schwache Reliefenergie insgesamt als gering einzustufen ist.

Im Rahmen des Forschungsprojekts „Netzwerk zur Klimaadaptation in der Region Starkenburg – KLARA-Net“ und der darauf basierenden Konkretisierung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg „KLaDaDi“ wurden die Auswirkungen des prognostizierten Klimawandels in der Region ermittelt und Handlungskonzepte für die Städte und Gemeinden entwickelt.

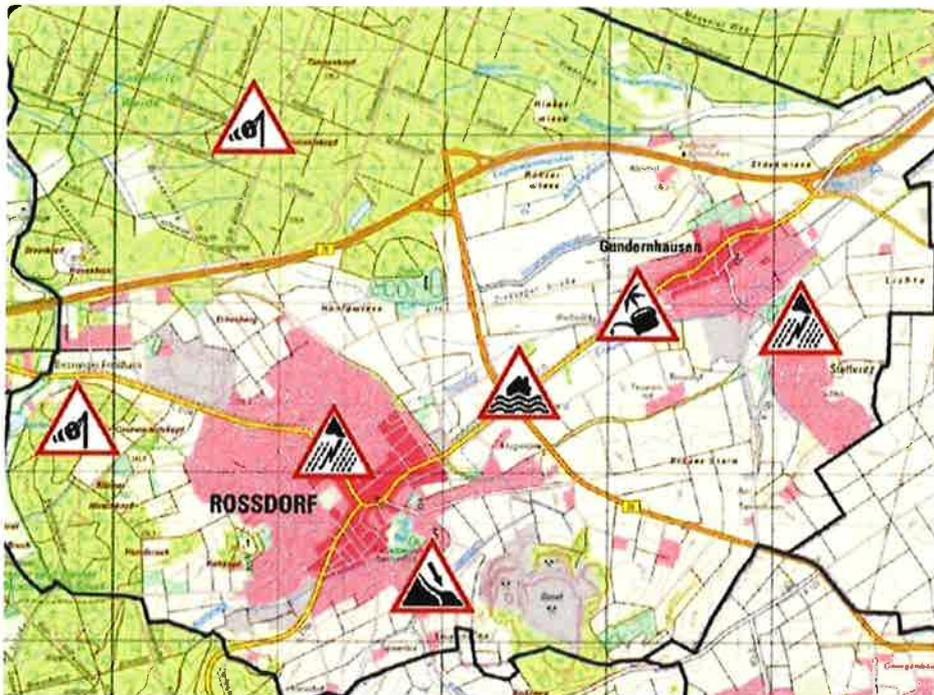


Abbildung 5:  
Auszug  
KLADaDi,  
Steckbrief zur  
zukünftigen  
Betroffenheit  
der Gemeinde  
Roßdorf durch  
den Klimawandel

Aufgrund des globalen Klimawandels wird zukünftig eine Zunahme von extremen Wetterereignissen prognostiziert, die sich im Planungsraum voraussichtlich durch ausgeprägte Hitze-/Trockenperioden und eine Zunahme von Stürmen und lokaler Starkregenereignisse zeigt.

Hierdurch entstehen zunehmend Probleme durch Trockenstress bei Bäumen und landwirtschaftlichen Kulturen, Windwurf im Bereich der Waldflächen nördlich und westlich von Roßdorf und bei Straßenbäumen, Überschwemmungen (insb. am Erbsenbach zw. Roßdorf und Gundershausen) sowie Oberbodenabtrag durch Erosion.

#### II.2.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Rheins, befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zur Wasserscheide und somit zur Grenze des Einzugsgebietes des Mains.

Das Plangebiet ist Teil der hydrogeologischen Einheit des Kristallin und Rotliegenden des Odenwaldes (Kluftwasserleiter), welches den Grundgebirgssockel bildet. Unter Abgleich mit der nächstgelegenen Grundwassermessstelle Nr. 527 068 Darmstadt<sup>5</sup>, die bei einer Geländehöhe von 196,80 einen Grundwasserstand von max. 1,0 m unter aufweist, ist innerhalb des Plangebiets mit Geländehöhen zwischen 208 m und 215 m ü.NN nicht mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Für den rund 1,5 km südöstlich Bebauungsplan „Roßdorf Ost“<sup>6</sup> wurde trotz geringerer Geländehöhen im Rahmen der Bodenuntersuchungen zur Baugrunduntersuchung kein oberflächennahes Grundwasser angetroffen.

Die Sedimentgesteine des Untersuchungsgebietes verfügen gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte<sup>5</sup> über eine mittlere bis mäßige Durchlässigkeitsklassen von  $>10^{-5}$  bis  $10^{-3}$ . Die großmaßstäblichen Bodenkarte (BFD5L, Bodenviewer Hessen) stellt im Bereich des Plangebiets Böden mit einer geringen Feldkapazität dar. Bei den flugsanddominierten Böden im Untersuchungsraum handelt es sich um Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit, so dass die Versickerungsfähigkeit (Kf-Wert) gem. DIN 18130-1 als „durchlässig“ anzunehmen ist.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergaben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden keine Hinweise auf das Vorhandensein von von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

#### II.2.5 Schutzgüter Flora, Fauna und biologische Vielfalt

Die potentiell natürliche Vegetation im Gemarkungsgebiet Roßdorf, die sich ohne Eingriff des Menschen bis zu ihrem Endzustand (Klimaxstadium) entwickeln würde, wäre in der Regel Wald in unterschiedlichen Gesellschaftsformen. Der Vordere Odenwald ist ein ganz charakteristisches Buchenwaldgebiet, in dem Buchen- und Edellaubmischwälder und deren Ersatzformationen dominieren. In den Bereichen des Planungsgebietes würde sich ein Hainsimsen-Buchenwald-Wald einstellen.<sup>7</sup>

#### Biotoptypen

Die Bestandssituation im Geltungsbereich ist, wie aus der anliegenden Bestandskarte ersichtlich wird, durch eine Wiesenbrache, intensiv genutzte Frischwiese und Gehölzbestände gekennzeichnet.

---

<sup>5</sup> Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), (HLNUG)

<sup>6</sup> Infracpro (2017): Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Roßdorf-Ost“, Lorsch

<sup>7</sup> Standortkarte der Vegetation in Hessen, O.Klausing, A. Weiss, 1986 Wiesbaden



Abbildung 6: Wiesenbrache mit Gehölzbeständen intensiv genutzter Frischwiese und anschließender Gewerbebebauung

Die Wiese im Kernbereich des Plangebietes wurde über einen längeren Zeitraum nicht gemäht und befindet sich im Zustand der Sukzession mit standortgerechter Ruderalvegetation. Aber auch Neophyten mit invasiven Arten wie der Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) bilden auf gesamten Wiesenbrache große Dominanzbestände und verdrängen die einheimische Flora. Innerhalb der Gehölzsukzession hat sich vielfach die Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*) ausgebreitet. Insgesamt dominieren Nutzungstypen von mittlerem Biotopwert.

Das Planungsgebiet ist gemäß seiner Parzellenstruktur in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gegliedert<sup>8</sup>. Es finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen<sup>9</sup> (**Bestandsplan** in Anlage):

Typ - Nr.	Standard-Nutzungstyp	Fotodokumentation
09.130	Wiesenbrache	
01.152	Gehölzsukzession im und am Wald	

<sup>8</sup> Bestandsaufnahme vom 11.05.2018 mit Fotodokumentation, Christina Nolden, Infracpro, 12.05.2018

<sup>9</sup> HMULV, Kompensationsverordnung-KV, 01. September 2005, Wiesbaden



06.320 Intensiv genutzte Frischwiese

10.610 bewachsene Feldwege



10.530 Schotter-, Kies- u. Sandwege, wassergebundene Decke parallel zur verlängerten Industriestraße, Stellplatzflächen südöstlich des asphaltierten Wirtschaftswegs.



Während die nördlich des Plangebiets folgenden Waldbestände dem Biotoptyp des 01.122 Eichenmischwald mit einem etablierten, älteren Eichenbestand zugeordnet werden können, stellt der als Wald gekennzeichnete Bereich innerhalb des Plangebiets überwiegend Sukzessionsstadien von Wald dar mit einer Durchmischung verschiedener Laubbaumarten.

#### **Angrenzende Flächen:**

Blick in die Industriestraße in Richtung Süden mit an das Plangebiet anschließendem asphaltierten Wirtschaftsweg



Gewerblich genutzte Flächen des südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Bauungsplans „Gewerbegebiet West II“.

Die gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebiet sind großflächig versiegelt mit einem geringen Anteil ziergartenartiger Flächen.





Freizeitanlage westlich des Plangebiets mit Baumreihe nordwestlich des Wirtschaftsweg, hier: vorwiegend Eichenbestand



Nach Nordosten folgt die freie Feldflur mit strukturfreien landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Waldbestand nordwestlich des Plangebiets





## Fauna

Für den B-Plan „Hundeübungsplatz Industriestraße“ wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung<sup>10</sup> bezüglich der Erfordernisse des § 44 BNatSchG durchgeführt. Es wurde geprüft, ob die nach § 44 (1) BNatSchG genannten „Verbotstatbestände“ ausgeschlossen werden können, oder ob entsprechende Maßnahmen umzusetzen sind, um dies zu gewährleisten. Die Betrachtung erfolgte auf Basis einer faunistischen Potenzialabschätzung, die im Rahmen einer Begehung am 30.9.2018 vor Ort durchgeführt wurde. Hierbei wurde aufgrund der vorhandenen Lebensräume abgeschätzt, welche der artenschutzrechtlich relevanten Arten (europäische Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) im Bereich des Plangebietes inkl. seines relevanten Umfeldes regelmäßig auftreten können und daher in das ebenfalls durchgeführte artenschutzrechtliche Screening einzustellen sind. Dabei wurde der worst-case-Ansatz zu Grunde gelegt. Die Ergebnisse sind ausführlich dargestellt in der Anlage „Faunistisches und artenschutzrechtliches Screening zum Vorkommen von Brutvogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Roßdorf), Dr. Josef Kreuziger, Zwingenberg, Stand 10. Oktober 2018.

Der Untersuchungsraum der Kartierung umfasste als Kernzone den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. In die Erfassung wurden allerdings auch die unmittelbaren bzw. direkt funktional eingebundenen Umgebungsflächen miteinbezogen.

Der Fachgutachter Dr. Josef Kreuziger kommt im Rahmen seines faunistischen Screenings zu folgender Einschätzung:

### Vögel

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstruktur ist davon auszugehen, dass im Plangebiet 19 Brutvogelarten und im angrenzenden erweiterten Untersuchungsraum weitere 24 Brutvogelarten vorkommen können. Bedeutsame Gastvogelarten (Durchzügler, Wintergäste) sind nicht zu erwarten.

Bei den insgesamt 43 Arten handelt es sich zumeist um häufige und ungefährdete Brutvogelarten der Wälder und Gehölze sowie deren Ränder. Nur eine Art (Grauspecht) wird auf der Roten Liste als „stark gefährdet“ geführt, sechs weitere Arten auf der Vorwarnliste, die aber nicht zur eigentlichen Roten Liste zählt. Innerhalb des Plangebietes sind davon nur drei Arten der Vorwarnliste ggf. zu erwarten (Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz). Bezüglich des artenschutzrechtlich relevanten Erhaltungszustandes (EHZ) zeigen 32 Arten einen günstigen EHZ, zehn Arten einen ungünstigen EHZ und eine Art einen schlechten EHZ.

Gemäß hessischem Artenschutzleitfaden sind hiervon alle Arten mit ungünstigem bzw. schlechtem EHZ vertiefend zu betrachten. So verbleiben die elf Arten mit ungünstigem bzw. schlechtem EHZ, für die noch zu prüfen ist, ob es zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG oder zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kommen kann. Für diese Arten können erhebliche Störungen ausgeschlossen werden, da es sich allesamt um nicht besonders störungsempfindliche Arten mit geringer bis sehr geringer Fluchtdistanz handelt. Dies gilt insbesondere daher, weil das Plangebiet bereits jetzt durch den direkt angrenzenden Siedlungsraum wie auch der Grillplatz

---

<sup>10</sup> Faunistisches und artenschutzrechtliches Screening zum Vorkommen von Brutvogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zum „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Roßdorf), Dr. Josef Kreuziger, Zwingenberg, 10. Oktober 2018



und Freizeitnutzung sehr stark anthropogen beeinflusst wird, so dass auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur störungsunanfällige Arten vorkommen.

Das artenschutzrechtliche Screening hat zum Ergebnis, dass folgende Arten vertiefend zu betrachten sind: Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz.

#### Vorkommen von Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie

Die Begehungen im Rahmen der artenschutzfachlichen Potenzialabschätzung zeigten, dass aufgrund der vorhandenen Lebensraumstruktur folgende Arten ggf. vorkommen bzw. das Plangebiet nutzen können:

- Fledermäuse (PG nur als Jagdhabitat geeignet; Quartiere nur im UR möglich)
- Haselmaus (möglich, aber unwahrscheinlich)
- Zauneidechse (möglich, aber unwahrscheinlich)

Der Fachgutachter Herr Dr. Josef Kreuziger kommt im Rahmen seiner Prüfung zu der Einschätzung, dass für alle weiteren Arten des Anhanges IV Vorkommen mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, da keine Vorkommen und/oder keine geeigneten Habitate vorhanden sind.

### **Biologische Vielfalt**

Für alle intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen ergibt sich grundsätzlich eine eingeschränkte Biodiversität. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs und seine angrenzenden Bereiche sind gekennzeichnet durch eine geringe Vielfalt der Biotoptypen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem geringen Anteil extensiver Strukturen mit Vernetzungsfunktion. Der Kernbereich des Plangebiets ist jedoch gekennzeichnet durch ruderalisierte Wiesenflächen mit Gehölzsukzession, die sich nach Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entwickelt haben und eine höhere Biodiversität aufweisen. Aufgrund großer Neophytenbestände ist die Wertigkeit der Biotoptypen jedoch als beeinträchtigt zu beurteilen.

Bedeutsame Biotopwechselbeziehungen zu strukturreicheren Flächen sind nicht erkennbar, zumal die die Siedlungsrandlage zum südlich anschließenden Gewerbegebiet eine Barriere im Biotopverbund darstellen.

### **II.2.6 Schutzgut Landschaft**

Der Landschaftscharakter ist geprägt durch eine offene Agrarlandschaft mit Ackerbau und Grünland in großflächigen Nutzungseinheiten, die nach Norden von Waldbestand arrondiert wird und nach Süden zur Ortslage überleitet. Der Landschaftsraum ist traditionell intensiv bewirtschaftet und bietet aufgrund seiner Ausstattung nur geringen Erlebnis- und Erholungswert. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und dem bestehenden Feldwegenetz ist die Umgebung des Plangebiets Teil des ortsnahen Erholungsraums für die Anwohner.



## II.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Als Sachgüter sind die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich als potentielle Produktionsstätten zu nennen. Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen stellt in der Karte der Feldflurfunktionen<sup>11</sup> im Umfeld von Roßdorf überwiegend Flächen mit der Kategorie 1a und 1b dar. Aufgrund der edaphischen und sonstigen Produktionsfaktoren kommt den Ackerflächen in diesem Gebiet demnach eine hohe Bedeutung zu.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet und dessen Umfeld werden überwiegend als Grünlandflächen bewirtschaftet. Da für den Kernbereich des Plangebietes die intensive Nutzung aufgegeben wurde und der Aufwuchs von Gehölzen in Teilbereichen als Wald im Sinne des Hess. Waldgesetzes einzustufen ist, wird im vorliegenden Fall keine existenziell nachteilige Auswirkungen der Planung auf einzelne Landwirte erwartet.

Im Plangebiet sind kulturhistorisch bedeutsame Fundstätten nicht auszuschließen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch Hessen Archäologie auf das Vorhandensein archaischer Fundstellen hingewiesen. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Roßdorf 11 und 46: vorgeschichtliche Siedlungen; Roßdorf 63: römische Siedlung), die möglicherweise in das Planungsgebiet hineinreichen.<sup>12</sup>

## II.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild, Grundwasser, Boden sowie Klima/Luft. Zu den möglichen Beeinträchtigungen für den Menschen zählen Auswirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen sowie durch Altlasten. Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere Lärmimmissionen auf umliegende, schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen.

### Immissionen / Emissionen

Bei der angrenzenden Bebauung südlich des Geltungsbereichs handelt es sich um gewerbliche Bauflächen sowie einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, durch die sich Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen ergeben, die auf das Plangebiet einwirken.

Emissionen aus den Bereichen der Lufthygiene (Geruch, Staub) sind durch den Wertstoffhof zu erwarten. Insgesamt ergeben sich erhebliche Vorbelastungen, insbesondere durch das Verkehrsaufkommen der Industriestraße mit Wertstoffhof (Industriestraße 28) und dem großflächigen Einzelhandel (Industriestraße 25) sowie dem Zufahrtsverkehr in der Arheilger Straße.

Wesentliche Immissionen oder Emissionen aus den Bereichen Licht, Strahlung, Elektromog und Klima sind hier jedoch nicht festzustellen.

---

<sup>11</sup> Grontmij GmbH (2011): Fortschreibung des landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen. Karte: Gesamtbewertung der Feldfunktionen im Maßstab 1:440.000. Koblenz

<sup>12</sup> Stellungnahmen zur frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, hessenArchäologie, Stellungnahme vom 10. August 2017



Die Staubentwicklung auf den nördlich benachbarten Landwirtschaftsflächen betrifft im Wesentlichen die Erntezeit und ist somit zeitlich sehr begrenzt. Zudem leitet die Hauptwindrichtung (Südwesten) mögliche Emissionen vom Plangebiet hinweg.

#### Erholung

Grundlegende Anforderungen an den Erholungsraum sind Bewegungsfreiheit, Ruhe und frische Luft. Diese Voraussetzungen werden hier im Besonderen durch das benachbarte Gewerbegebiet als Emittent von Lärm, Licht und Geruch beeinträchtigt. Die Erholungsfunktion des Plangebiets resultiert aus seiner Erschließung über das Feldwegenetz. In Anbindung an die verlängerte Industriestraße werden die Wirtschaftswege zur Naherholung genutzt.

#### Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Kampfmittelräumdienst wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren nur dann beteiligt, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem Bauleitplanverfahren haben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden keine Hinweise dieser Art ergeben.

### **II.2.9 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern wurde in den jeweiligen Kapiteln eingegangen. So nehmen die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers, des Grundwassers, der natürlichen Vegetationsstrukturen sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Anbaumöglichkeiten. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Sie prägen den Charakter der Landschaft und deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.



## **II.3 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **II.3.1 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Ausbleiben des geplanten Vorhabens wäre die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung in der bisherigen Form sowie die fortschreitende Sukzession im Bereich der Brachflächen anzunehmen. Eine wesentliche künftige Aufwertung des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht ist nicht abzusehen.

Für die Anlage eines Hundeübungsplatzes würde dies bedeuten, dass ein neuer Standort außerhalb der Ortslage zu diesem Zweck entwickelt werden müsste, da sich am derzeitigen Standort ein Nutzungskonflikt zu dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet darstellt.

### **II.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

#### **II.3.2.1 Schutzgut Boden und Altlasten**

##### **Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt**

- Verlust der Bodenfunktionen durch Flächenversiegelung im Bereich der überbaubaren Flächen (Gebäude, Erschließungsflächen, Parkplatzflächen)
- Störungen des Bodens durch Verdichtung, Abtrag und Umlagerung im Rahmen des Baustellenbetriebs im gesamten Baustellenbereich

##### **Erläuterung**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel). Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Eine Überbauung von Boden ist somit immer als erheblicher Eingriff zu bewerten, da Grund und Boden nicht vermehrbar ist und somit auch kein Ausgleich oder Ersatz möglich ist. Vorrangiges Ziel ist die Begrenzung des Flächenverbrauchs und der Schutz von Böden mit hohem und sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen.

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Böden mit geringem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen versiegelt.

Anhand der Verteilung der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich auf der rd. 0,7 ha großen Fläche des Plangeltungsbereichs – neben rd. 0,1 ha Waldbestand - eine Flächenversiegelung von rd. 0,1 ha durch Dachflächen und Nebenanlagen.

Im Bereich der als privaten Grünflächen mit Zweckbindung Hundeübungsplatz festgesetzten Freiflächen ergeben sich für rd. 0,5 ha keine maßgeblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden. Aufgrund der Nutzung als Hundeübungsplatz ist hier jedoch teilweise eine Verdichtung der oberen Bodenschicht zu erwarten.

Insgesamt resultieren aus dem Vorhaben Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Reduzierung der Versickerungsleistung, Störung der bodenbiologischen Prozesse, Verlust von Boden als Lebensraum von Pflanzen und Tieren und Produktionsstandort.

Durch die Festsetzung von Grundstücksfreiflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von rund 85 % gegenüber eines versiegelbaren Teilbereichs von rund 15 % des Plangebiets kann die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Geltungsbereich minimiert werden.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich berücksichtigt.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten:

- Schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden und Förderung seiner Durchlüftung durch ständige Vegetationsdecken: Entwicklung begrünter Flächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen für eine Regeneration des Boden und seiner Funktionen im Naturhaushalt - soweit sie nicht durch zulässige Zugänge und Zufahrten oder durch zulässige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden.
- Humoser Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen: Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden nach DIN 18915, DIN 19731. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Der anfallende Erdaushub ist möglichst weitgehend auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschleppen. Soweit im Rahmen der Ausführung von Baumaßnahmen das Gelände aufgefüllt oder Boden ausgetauscht wird, ist das bodenschutzrechtliche Verschlechterungsverbot zu beachten. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Bei der Verwendung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zum Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten. Es liegt in der Verantwortung des Bauherren bzw. der durch ihn beauftragten Sachverständigen die geltenden Gesetze, Regelwerke und Richtlinien einzuhalten
- Minimierung des Versiegelungsgrads und Erhöhung der Wasserdurchlässigkeit: Versiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte ebenerdige Stellplätze sind mit wasser- und gasdurchlässiger teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breifugenpflaster oder Schotterrasen) auszubilden sofern nicht wasserrechtliche Belange

entgegenstehen. Minimierung der überbauten Flächen durch der geplanten Nutzung angepasste, flächensparende Bauweise, auch eine Minimierung der Baustellenfläche soll angestrebt werden.

- Vermeidung von Verdichtungen auf Freiflächen: Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen, indem bauliche Tätigkeiten, die zu Verdichtungen führen können, überwiegend in Trockenphasen erfolgen und nicht während oder kurz nach Starkregenereignissen. Verwendung von Baggermatten für stark befahrene Bereiche, fachgerechte Wiederherstellung der Bodenfunktionen durch Rekultivierung verdichteter Bereiche.
- Organoleptische Auffälligkeiten, schädliche Bodenverunreinigungen: Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist vorsorglich auf organoleptische Auffälligkeiten (z.B. außergewöhnliche Verfärbungen, Geruch) zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Bei Baugenehmigungsverfahren, die Altflächen, schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden betreffen, ist das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 (zuständige Bodenschutzbehörde), zu beteiligen.

Der Eingriff in die Funktionen des Bodens wird innerhalb des Plangeltungsbereichs durch die aufgeführten Maßnahmen minimiert. Eine Kompensation des Schutzgutes Boden erfolgt nach den Vorgaben der Arbeitshilfe Schutzgut Boden<sup>13</sup> innerhalb des Plangebiets durch folgende Maßnahmen:

- + Verringerung des Eingriffs durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- + Wiederverwendung des Bodenmaterials am Eingriffsort
- + Bodenlockerungsmaßnahmen

*Aufgrund der Geringfügigkeit des Flächenumgriffs, des Bodenfunktionserfüllungsgrades der Stufe "gering" (II.2.2 Schutzgut Boden und Altlasten), der eingeschränkten Eingriffsempfindlichkeit durch Vorbelastungen der Grünlandnutzung und der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe, ist die geplante Baumaßnahme in Bezug auf das Schutzgut Boden als vertretbar einzustufen.*

### II.3.2.2 Schutzgut Fläche

#### **Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt**

- Flächenverlust durch Flächenversiegelung im Bereich der überbaubaren Flächen (Gebäude, Erschließungsflächen, Parkplatzflächen)
- + Sicherung der Fläche und Bodenfunktionen im Bereich der privaten und öffentlichen Grünfläche

#### **Erläuterung**

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es

<sup>13</sup> Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, HLNUG, Wiesbaden 2018

jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches thematisieren und soweit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele).

Im Rahmen der Umweltprüfung wird das Schutzgut Fläche insbesondere über die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Hundeübungsplatz ist eine kompakte bauliche Nutzung mit Minimierung der Fläche des Baugrundstücks zugunsten einer Maximierung der Grünfläche möglich, so dass der Eingriff zu einer vertretbaren Auswirkung auf das Schutzgut Fläche führt.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

- kompakte bauliche Nutzung durch Minimierung der Fläche des Baugrundstücks zugunsten einer Maximierung der Grünflächenanteile
- eine Minimierung der Baustellenfläche wird angestrebt

#### **II.3.2.3 Klima / Luft**

##### **Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt**

- Offene, vegetationsbestandene Flächen werden überbaut oder versiegelt, siedlungsnahe kalt- und frischluftproduzierende Flächen gehen verloren
- Erhöhung von Temperaturextremen und kleinräumige Veränderungen der Temperatur- und Strömungsverhältnisse aufgrund der Flächenversiegelung
- Erhöhung der Emission von Luftschadstoffen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen
- kleinklimatische Verhältnisse in bereits besiedelten, angrenzenden Bereichen werden durch Barrierewirkung neuer Gebäude sowie durch die Erhöhung der Versiegelungsrate im Gebiet verändert
- erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung während der Bauphase

##### **Erläuterung**

Durch die Bebauung der Fläche gehen Bereiche verloren, die Bildungsflächen für Kaltluft mit direktem Bezug zur Siedlungsfläche darstellen. Mit der Flächenversiegelung durch Bau- und Verkehrsflächen geht eine lokale Verstärkung von Temperaturextremen - insbesondere während sommerlicher Hitzephasen – einher, da kein Ausgleich über die verdunstende Bodenoberfläche und Vegetationsdecke mehr stattfindet.

Durch die Festsetzung von Grundstücksfreiflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von rund 85 % des Plangebiets und einer Beschränkung des versiegelbaren Flächenanteils auf 15 % werden lufthygienisch wirksame Vegetationsstrukturen weitgehend erhalten, die zum klimatischen und lufthygienischen Ausgleich beitragen (Verdunstung, Beschattung, Luftfiltration). Darüber hinaus kann durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen im Bereich von Nebenanlagen und die verbindliche Begrünung nicht überbauter

Grundstücksflächen sichergestellt werden, dass ein Mindestanteil klimawirksamer Flächen im Baugebiet erhalten bleiben.

Von dem Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft aus. Eine erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung ist während der Bauphase nur temporär zu erwarten. Mittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Klima/Luft‘ ergeben sich durch den vom geplanten Hundeübungsplatz verursachten Mehrverkehr im umgebenden Straßennetz.

Eine Veränderung des Kleinklimas tritt für den Geltungsbereich nur kleinräumig und punktuell ein. Erhebliche nachteilige Veränderungen der lokalklimatischen Situation sind durch die Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

Die Liste der Handlungsoptionen des Forschungsprojekts „KLADaDi“ zur Anpassung an den Klimawandel beinhaltet für den Bereich Roßdorf nachfolgend aufgeführte Maßnahmen.

Handlungsoptionen zur Anpassung an den Klimawandel			
Handlungsoptionen	Wirkungsfelder	Wirkung*	Bemerkungen
1 Schutz vor Erosion: an kritischen Stellen Stabilisierung mit Vegetation, z.B. Hecken anlegen / hangparallele Bewirtschaftung auf landwirtschaftlichen Flächen, z.B. Weinbau.	Bodenerosion 	↗	Einträge in Gewässer vermeiden / Pufferzonen anlegen
2 Trockenresistente Bepflanzung für öffentliche Plätze und Straßenbepflanzung; Im Forst auf Durchmischung und standortangepasste Baumarten achten.	Trockenheit und Dürre 	↗	Einsatz von Gießwagen; Pflege durch Pflanzenpatenschaften (siehe auch Option 8)
3 Retentionsräume schaffen, durch Renaturierung von Gewässerabschnitten, wo möglich, oder Rückhaltebecken. Bei betroffenen Anwohnern Bewusstsein schaffen und Eigenvorsorge unterstützen.	Hochwasser, Starkregen  	↗	Vier Renaturierungsmaßnahmen bereits umgesetzt.
4 Dezentrale Regenwasserumutzung stärken, z.B. Dachbegrünung, Rigolen, Flächenversickerung; Förderung von Zisternen. Abfluss verbessern ohne Gefahr für Unterlieger	Starkregen, Hitzebelastung  	↗	-
5 Entsiegelung von Flächen, z.B. betonierete Plätze - Schaffung von Grünstrukturen und Wasserflächen zur klimatischen Verbesserung und Abmilderung von Starkregeneignissen, z.B. in Weiterentwicklung des Erbsenbachprojektes.	Hitzebelastung, Starkregen  	↗	-
6 Windschneisen unterbrechen durch bauliche Veränderungen oder Anpflanzungen.	Starkwindböen und Stürme 	↗	-
7 Forstwirtschaft / Naturschutz: Risikokarten oder -kataster für gefährdete Baumarten und Neophyten / Schädlinge erstellen.	Trockenheit und Dürre, Starkwindböen und Stürme, Sonstiges   	↘	-
8 "weiche Maßnahmen": - Teilnahme am Landwirtschaftsstammtisch - Pflanzenpatenschaften von öffentlichen Grünflächen zur Pflege und Bewässerung	Bodenerosion, Trockenheit  	→	Maßnahmen laufen bereits.

\* Erläuterung: ↗ Hoch → Mittel ↘ Gering

Abbildung 7: Auszug KLADaDi, Handlungsoptionen zur Anpassung an den Klimawandel

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Erhalt der wichtigsten klimatisch und lufthygienisch wirksamen Vegetationsstrukturen durch Bestandssicherung von Gehölzflächen östlich der verlängerten Industriestraße
- Erhalt und Sicherung der klimatischen Ausgleichsfunktion durch Beschränkung des versiegelbaren Flächenanteils auf rd. 15 % des Plangebiets und Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“
- Um die Nutzung solarer Energie zu ermöglichen, lässt die Ausrichtung der überbaubaren Flächen eine Südausrichtung des künftigen Gebäudes und der Dachflächen zu

### II.3.2.4 Wasser

#### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Bodenversiegelung
- Verlust des Rückhaltevermögens für Niederschläge im Bereich der überbauten Flächen
- Reduzierung der Versickerungsfähigkeit / Wasseraufnahmefähigkeit durch Bodenverdichtung im Rahmen des Baustellenbetriebs
- Verringerung der Grundwasserneubildung durch Abnahme der versickerungsfähigen Fläche und entsprechendem Verlust an natürlicher Filterleistung

#### Erläuterung

Die Bodenversiegelung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen führt zum vollständigen Verlust der Niederschlagsversickerung auf den betroffenen Flächen und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die Festsetzung von rund 85 % und einer Beschränkung des versiegelbaren Flächenanteils auf 15 % werden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser erheblich minimiert. Darüber hinaus ist die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen im Bereich von Nebenanlagen vorgesehen, so dass das Wasser zumindest teilweise dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

Aufgrund des geringeren Sorptions- und Wasserspeichervermögens der Böden im Untersuchungsgebiet kann durch eine Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung eine Belastung des Grundwassers nicht ausgeschlossen werden.

Durch die geringfügige Flächenversiegelung im Plangebiet ist der Eingriff in Bezug auf die Grundwasserneubildung grundsätzlich als wenig erheblich einzustufen und kann unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen vollständig ausgeglichen werden.

Zum Ausgleich der benannten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ist die Versickerung des auf den Dachflächen und befestigten Freiflächen nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vorgesehen.

Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Gegebenheiten (Durchlässigkeit, Grundwasserflurabstand) eingehalten werden und das zu versickernde Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens ( $K_f$ ) zwischen  $1 \cdot 10^{-3}$  und  $1 \cdot 10^{-6}$  m/s liegt. Gemäß den Ausführungen im Kap. II 2.4 Wasser handelt es sich im Plangebiet um Böden mit einer hohen Wasserdurchlässigkeit, so dass die Versickerungsfähigkeit (Kf-Wert) gem. DIN 18130-1 als „durchlässig“ anzunehmen ist.

Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte - bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand - generell mindestens 1 m betragen. Im Plangebiet ist gem. Ausführungen Kap. II 2.4 nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe

- Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser
  - ist das Niederschlagswasser von den Grundstücken vorrangig als Betriebswasser zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 HWG).
  - ist das anfallende Oberflächenwasser über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem Grundstück abzuleiten. Bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes

kann die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. Es ist sicherzustellen, dass der Zisternenüberlauf in geeigneter Weise abgeleitet werden kann.

- sind befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- sind Oberflächenbeläge mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche (Rasengitter, Breitfugenpflaster oder andere versickerungsaktive Materialien) herzustellen oder seitlich in begrünte Flächen zu entwässern, sofern eine Gefährdung des Grundwassers durch schädliche Einträge ausgeschlossen ist.
- ist die Verwendung von Kupfer zur Dacheindeckung (inkl. Dachrinnen und Regenfallrohre) oder Fassadenverkleidung unzulässig. Hierdurch soll der Eintrag toxischer Stoffe in das Grundwasser sowie umliegende Oberflächengewässer ausgeschlossen werden.
- hat die Ableitung von schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser über eine Regenwasserkanalisation zu erfolgen.
- ist die Aufnahmefähigkeit für Niederschlagswasser durch Bodenlockerungsmaßnahmen und anschließende Begrünung der nicht überbauten Grundstücksteile herzustellen
- wird empfohlen, die hydrogeologischen Gegebenheiten im Vorfeld der baulichen Maßnahmen zu untersuchen, um eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet zu gewährleisten.
- wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen.

Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Auskunft erteilt die Untere Wasserbehörde des Kreises Bergstraße.

Unter Verweis auf das Merkblatt ATV-DWK M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 wird darauf hingewiesen, dass zur Minimierung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser Niederschlagswasser in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden kann. Hierbei ist zu beachten:

- Bei einer gezielten Versickerung von Niederschlagswasser soll ein entsprechender Antrag bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg eingereicht werden.
- Wird eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück vorgesehen, so ist vorab zu prüfen, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der hydrologischen Gegebenheiten möglich ist. Die für eine Versickerung erforderlichen Durchlässigkeitsbeiwerte und Sickerstrecken müssen am Standort vorliegen.
- Ein Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn eine Versickerung aufgrund ungünstiger Bodenverhältnisse nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik oder aufgrund wasserrechtlichen Bestimmungen nicht möglich ist. Über das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren durch die zuständige Untere Wasserbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg entschieden.

**II.3.2.5 Schutzgut Flora, Fauna und biologische Vielfalt****Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt**

Flora	- Verlust von Biotopstrukturen der offenen Agrarlandschaft, hier: Wiesenflächen, Gehölz- und Ruderalstrukturen
Fauna	- Verlust potenziell nutzbarer Bruthabitate, insbesondere im Hinblick auf die gehölzgebundene Avifauna -
	+ Erhalt und Sicherung von Gehölzen
biologische Vielfalt	-/+ Verschlechterung der Biotop- und Habitatvernetzung und Voraussetzungen für (lokale) Biodiversität im Bereich des Baugrundstücks und anschließender Freifläche, hier: Hundeübungsplatz

**Erläuterung****Flora und Fauna**

Mit der geplanten Umnutzung der Fläche entstehen neue, qualitativ veränderte Habitatstrukturen. Mit der Umsetzung der Planung werden Wiesenflächen, Gehölz- und Ruderalstrukturen in eine intensiv genutzte Grünfläche umgewandelt und in einem kleineren Teilbereich versiegelt und bebaut.

Auf Basis einer Potenzialabschätzung zu möglichen Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit Bezug zum Planungsraum (Plangebiet zzgl. eines erweiterten Untersuchungsraumes von etwa 100 m) wurden im konservativen Ansatz 49 Vogelarten, Fledermäuse (nur Jagdhabitate sowie Haselmaus und Zauneidechse ermittelt.

Bei vollflächiger Nutzung bzw. Rodung des Plangebietes kann es für drei Vogelarten (Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz) sowie für die Haselmaus und die Zauneidechse zur Zerstörung von Fortpflanzungsstätten kommen; für Haselmaus und Zauneidechse kann es darüber hinaus auch zu einer Tötung von Individuen kommen.

***Vögel:** artspezifisch lebensraumaufwertende Maßnahmen werden für die drei dort potenziell vorkommenden Arten nicht benötigt, wenn zu erwarten ist, dass innerhalb des Reviers des betroffenen Vorkommens ausreichend alternative Strukturen vorhanden sind, die die Funktion als Fortpflanzungsstätte übernehmen können. Dies gilt vor allem für Girlitz, Klappergrasmücke und Stieglitz. Die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang kann für diese drei Arten durch den Erhalt eines etwa 10 m breiten Gehölzsaums am Westrand des Plangebiets gewahrt werden.*

***Fledermäuse:** Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für Fledermäuse können sicher ausgeschlossen werden, da das Plangebiet selbst mangels Vorkommen alter Bäume keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse aufweist und dort keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im artenschutzrechtlichen Sinne vorhanden sind. Ebenfalls sind erhebliche Störungen auszuschließen, da es sich – trotz möglicher gelegentlicher Nutzung als Jagdgebiet – aufgrund der Lage und seiner geringen Größe definitiv um kein essenzielle Jagdhabitat handelt, das eine besondere Bedeutung aufweisen würde.*

***Haselmaus:** Da in den Gehölzen des Plangebiets Fortpflanzungs- oder Ruhestätten vorhanden sein können, kann es bei einer möglichen Rodungen zu deren Zerstörung sowie auch einer baubedingten Tötung kommen, so dass entsprechende Maßnahmen umgesetzt wer-*

den müssen. Erhebliche Störungen können aufgrund der Verhaltensökologie dieser Art jedoch weitgehend ausgeschlossen werden, da sich der Erhaltungszustand der Population – insbesondere unter Berücksichtigung der umzusetzenden Maßnahmen – nicht verschlechtert.

Zauneidechse: Die vorhandene Lebensraumstruktur als buschiger, sonniger und reich strukturierter Waldrand mit Brachen bieten Zauneidechsen gute Bedingungen, auch wenn die aktuelle Ausprägung in Folge der Sukzession (Verbrachung) als suboptimal einzustufen ist. Trotzdem muss im konservativen Ansatz von möglichem Vorkommen ausgegangen werden.

### **Biologische Vielfalt**

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden überwiegend Flächen mit mittlerer Bedeutung hinsichtlich der Biotopausstattung und biologischen Vielfalt in Anspruch genommen. Ein Teilbereich der Flächen, die im forstrechtlichen Sinne als Wald festgesetzt sind, wird planungsrechtlich im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung gesichert.

Durch das geplante Vorhaben ist von einer Zunahme der akustischen und visuellen Störung angrenzender Lebensräume durch Lärm und Bewegungsunruhe durch das Vorrücken der Siedlungsgrenze in die freie Landschaft auszugehen. Hinsichtlich der zu erwartenden Störwirkungen ist anzumerken, dass im ohnehin gestörten Raum der Siedlungsrandlage v.a. störungsunempfindliche, synanthrope Arten leben, die eine hohe Anpassungsfähigkeit an anthropogen geprägte Lebensräume besitzen und so zumindest teilweise die neu entstehenden Siedlungsfreiflächen als Ersatzlebensraum nutzen können.

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird die notwendig gewordene Verlagerung des Hundeübungsplatzes an den vorgesehenen Standort angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet aus Sicht des Naturschutzes für vertretbar eingestuft.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

- Begrünungsmaßnahmen:
  - Mindestens 20% der Grundstücksfreifläche ist durch heimische Gehölze (z.B. gemäß Artenliste unter Pkt. C, Ziffer 5) zu bepflanzen. Bereits vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden.
  - Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu mindestens 80% aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig.
  - Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
  - Erhalt hochwertiger Vegetationsstrukturen durch Bestandssicherung der Waldrandbereiche östlich der verlängerten Industriestraße
- Insektenschutzmaßnahme: Für die Beleuchtung der Grundstücksfreiflächen, auch bei Flutlichtmasten, ist ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende, mit einer niedrigen Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin (warmweißes Licht) Beleuchtung zu verwenden. Im Straßenbereich sind blendarme Beleuchtungssysteme zu verwenden. Der Abstrahlwinkel ist in Richtung der Straßenverkehrsfläche auszurichten.
- Sicherung von Austauschfunktionen: Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen. Bei der Errichtung

von Zäunen sind die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (siehe hierzu Abschnitt B) zu beachten.

- Beschränkung der Rodungszeit: Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung von Ziergehölzen.
- Habitatschutz Vögel: Sicherung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang für Girlitz, Klappergrasmücke, Stieglitz durch Erhalt eines etwa 10 m breiten Gehölzsaums am Westrand des Plangebietes
- Haselmaus (Vermeidungsmaßnahme): Gehölzkontrolle (vor allem im Geäst und Stümpfe) vor Rodung bzw. Kontrolle sonstiger geeigneter Überwinterungsplätze vor Baufeldräumung und Umsetzen in Kästen, sofern Haselmäuse vorhanden, die dann im näheren Umfeld in geeignete Habitate umzusetzen sind.
- Haselmaus (CEF-Maßnahme): Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren, sind im nahen Umfeld in geeigneten Bereichen fünf Haselmaus-Tubes auszubringen. Soweit die für Vögel genannte CEF-Maßnahme im geeigneten Bereich umgesetzt werden, werden darüber hinaus keine weiteren CEF-Maßnahmen benötigt.
- Zauneidechse (Vermeidungsmaßnahme): Um eine signifikante Erhöhung des baubedingten Tötungsrisikos ausschließen zu können, ist folgende Maßnahmenkombination im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung im Bereich des Plangebietes umzusetzen: Kontrolle vor Rodung bzw. vor Baufeldräumung und Umsetzen in geeignete Habitate der näheren Umgebung.
- Zauneidechse (CEF-Maßnahme): Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu wahren und auch den ggf. umgesetzten Tieren geeignete Habitate zur Verfügung zu stellen sind im nahen Umfeld - bevorzugt an allen Grenzen des zukünftigen Geländes - auf etwa 2 m Breite Gras- und Brachsäume anzulegen, die nur einmal jährlich (Herbst) zu mähen sind.

#### Empfehlungen:

- Einsaat von Wildbienen- und Schmetterlingssäumen
- extensive Dachbegrünung (Substratstärke 10 cm) mit einer artenreichen heimischen Bepflanzung für Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 10°)

Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind obligat umzusetzen, sofern nicht durch zukünftige Erfassungen bzw. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden kann, dass diese Arten doch keine Vorkommen im Plangebiet aufweisen.

*Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte, europarechtlich relevante Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht erkennbar.*

Dennoch ist die Bauherrschaft verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Umbau oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z. Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützte Arten gelten (z. B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie

erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71 a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

Auf die Erfordernis einer möglichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG bei Vorliegen artenschutzrechtlicher Belange wird hingewiesen.

### **II.3.2.6 Schutzgut Landschaft**

#### **Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt**

- Veränderung eines überwiegend durch ruderalisierte Grünland- und Waldrandflächen geprägten Bereichs
- Verlust siedlungsnaher Freiflächen mit Bedeutung für das Landschaftsbild, jedoch untergeordneter Erholungsqualität
- Verlagerung des nördlichen Siedlungsrandes

#### **Erläuterung**

Mit der Ausweisung des Sondergebietes am geplanten Standort werden Flächen mit mittlerer Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung beansprucht.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Baugrundstück von untergeordneter Größe nördlich des großflächigen Einzelhandels festgesetzt. Mit den minimierten Festsetzungsparametern des Maßes der baulichen Nutzung zur maximal zulässigen Grundfläche und Fläche für Nebenanlagen sowie der Begrenzung auf ein Vollgeschoss fügen sich die geplanten baulichen Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Es erfolgt somit eine kleinflächige Erweiterung des Siedlungsrandes nach Norden. Die gemäß Vorentwurf zum Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen werden aufgrund ihrer geplante Nutzung (Hundeübungsplatz) als begrünte Flächenanteile verbleiben und das Landschaftsbild nicht nachhaltig stören.

Durch Bestandssicherung der Gehölzflächen östlich der verlängerten Industriestraße mit Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche kann die visuelle Einbindung des Plangebietes gewährleistet und akustische Störungen zum benachbarten Grill- und Spielplatz minimiert werden.

Durch diese etablierte Randbegrünung des Planungsareals und die bestehende Bebauung im Süden fügt sich das Plangebiet grundsätzlich gut in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Roßdorf ein.

Durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - Festsetzung eines Baugrundstücks mit einer maximal überbaubaren Grundfläche und großflächiger Grünflächenanteile sowie Festsetzungen zu einer begrünten Einfriedung des Plangebiets - wird eine Ortsrandsituation geschaffen, die sich gut in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Roßdorf einbindet.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

- kompakte bauliche Nutzung durch Minimierung der Fläche des Baugrundstücks auf eine Grundfläche von 700 qm zugunsten eines hohen Grünflächenanteils
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 7,50 m und Begrenzung auf ein Vollgeschoss in Anpassung an die Geländetopographie und bestehende Strukturen

- Landschaftliche Einbindung durch Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten sowie Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von ausschließlich durchsichtige Einfriedungen mit Begrünung durch Heckenpflanzungen im Übergang zur freien Landschaft
- Erhalt landschaftsbildprägender Vegetationsstrukturen durch Bestandssicherung von Gehölzflächen östlich der verlängerten Industriestraße

### II.3.2.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

#### Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt

- Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Verlust von Waldfläche
- Betroffenheit von Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) ist nicht auszuschließen

#### Erläuterung

Hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern ist der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit insgesamt mittlerer Bedeutung durch das Vorhaben zu nennen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Flächen mit überwiegend hoher Bedeutung als Produktionsstandort verloren (Verlust von ca. 0,3 ha Wiesenbrache mit Gehölzsukzession und 0,2 ha intensiv genutzter Frischwiese). Aufgrund der bereits länger bestehenden Nutzungsaufgabe im überwiegenden Flächenanteil des Plangeltungsbereichs, der verhältnismäßig geringen Flächengrößen und aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes (Dreiecksgrundstück) wird die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als vertretbar beurteilt.

Das Plangebiet ist in der westlichen Hälfte stark durch den Bewuchs von Gehölzen geprägt. Der Übergang von der Waldfläche über die Gehölzsukzession bis zur Wiesenbrache ist ein fließender. Aus diesem Grund wurde die Abgrenzung der betroffenen Waldfläche im Rahmen eines Vor-Ort-Termins am 22.10.2018 mit Vertretern des Forstamts Dieburg abgestimmt. Ein Teil des Baumbestands bleibt erhalten und wird durch Festsetzung einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ planungsrechtlich gesichert.

Bei Durchführung des geplanten Bauvorhabens mit Nutzung als Hundeübungsplatz kommt es zu einem Verlust von ca. 0,16 ha des Waldbestands. Der Verlust der Waldfläche betrifft in erster Linie die Waldfunktionen und den ökologischen Wert des Gehölzbestands. Der Verlust des wirtschaftlichen Wertes ist hier von untergeordneter Bedeutung, da der überwiegende Teil dieser Fläche Gehölzsukzession im Übergang zur Wiesenfläche darstellt. Die Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung bedarf vor Satzungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG. Zum Ausgleich ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung vorzunehmen. Soweit nachteilige Wirkungen einer Waldumwandlung nicht durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden können, ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 3 der Kompensationsverordnung sind Kompensationspflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe, auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation anzurechnen. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Roßdorf 11 und 46: vorgeschichtliche Siedlungen; Roßdorf 63: römische Siedlung). Es ist damit zu



rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der im Plangebiet vermuteten archäologischen Fundstellen zu überprüfen ist eine geophysikalische Prospektion im Sinne einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

Die überbaubaren Flächen des Plangebiets befinden sich innerhalb eines mit Gehölzen bestandenen Bereichs, der für eine geophysikalische Untersuchung im Zuge des Bauleitplanverfahrens gerodet werden müsste. Die erforderliche geophysikalische Prospektion wird aus diesem Grund auf die Bauantragsebene verschoben. Dies wird durch eine verbindliche Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan gesichert. Erst nach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind Eingriffe in den Boden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

- Erhalt von Waldbestand durch Festsetzung einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“
- Die mit der Umnutzung des Plangebietes erforderliche Umwidmung und teilweise Rodung der Waldfläche bedarf einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) und einer Ersatzaufforstung oder Walderhaltungsabgabe
- Erhalt eines großen Teil der Freiflächen durch Festsetzung einer privaten und öffentlichen Grünfläche
- Überprüfung der Qualität und Quantität von archäologischen Befunden im Zuge eines denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens nach § 18 HDSchG
- Baubegleitung durch eine in Hessen zugelassene archäologische Fachfirma während des Mutterbodenabtrages im Bereich des Bodeneingriffes
- Hinweis, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

#### **II.3.2.8 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

##### **Prognose - Voraussichtliche Auswirkungen bau-, anlage- und betriebsbedingt**

- mögliche Beeinträchtigungen durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtemissionen
- Verlust siedlungsnaher Freiflächen mit Bedeutung für die Landschaftsbild- und Erholungsqualität

##### **Erläuterung**

###### Immissionen / Emissionen

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Flächen sind - mit Ausnahme der üblichen Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung sowie der Erhöhung verkehrs- und nutzungsbedingte Emissionen – in erster Linie durch die emissionsträchtige Nutzung als Hundeübungsplatz mit einer erhöhten Lärmbelastung zu erwarten.

Grundsätzlich ergibt sich aus dem Trennungsgebot nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), Konflikte durch das Nebeneinander unverträglicher Nutzungen zu vermeiden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet und der

deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen. Auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

Ferner ist eine wesentliche Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen.

Aufgrund der oben genannten Ausführungen ergeben sich hinsichtlich keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung. In der Stellungnahme der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bauleitplanverfahren<sup>14</sup> wird bestätigt, dass die Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz bei vorliegendem Planungskonzept hinreichend beachtet wurden.

#### Erholung

Die Erholungsfunktion des Plangebiets und seiner Umgebung resultiert aus der siedlungsnahen Lage und seiner Erschließung über das Feldwegenetz. Insgesamt ergeben sich hinsichtlich der Erholungsfunktion jedoch erhebliche Vorbelastungen, insbesondere durch das Verkehrsaufkommen in der Industriestraße sowie den Zufahrtsverkehr in der Arheilger Straße. Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Feldweg, der jedoch in erster Linie zur Bewirtschaftung der Flächen genutzt wird und für die Naherholung von untergeordneter Bedeutung ist. Die Nutzbarkeit der umgebenden Wegeverbindungen zum Zweck der Erholung bleibt auch mit der Umsetzung des Vorhabens erhalten und wird nicht beeinträchtigt.

#### Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde Roßdorf liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass dies bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft nicht davon entbindet, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der Eingriffe**

- Erhalt ökologisch hochwertiger Vegetationsstrukturen mit Immissionsschutzfunktion zu benachbarten Gebieten durch Bestandssicherung der Gehölzflächen östlich der verlängerten Industriestraße
- Erhalt und Sicherung eines hohen Grünflächenanteils durch Beschränkung des versiegelbaren Flächenanteils auf 15 % des Plangebiets
- Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten der Artenliste (Hinweis Teil C) begünstigen die Abschirmung vor zusätzlichen Licht- und Lärmemissionen
- durch blendarme Beleuchtungssysteme können verstärkte Lichtimmissionen in der Umgebung und weitere negative Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden

---

<sup>14</sup> Stellungnahmen zur frühzeitigen und förmlichen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, 30.08.2017



- Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

### **II.3.3 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die Auswirkungen der Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle sowie die eingesetzten Techniken und Stoffe wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln berücksichtigt. Für bauliche Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt. Projektabhängige Umweltauswirkungen während der Bau- und Betriebsphase werden wie folgt zusammengefasst:

#### *Bauphase:*

- Beseitigung von Biotopstrukturen für Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, Transportwege usw.
- Beeinträchtigungen des Bodens durch Bodenverdichtung, Lagerflächen, Oberbodenbewegungen usw.
- Lärm- und Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Baubetrieb
- Störökologische Effekte durch Baubetrieb

#### *Betriebsphase:*

- Flächenversiegelung durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen, dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit
- Bodenverdichtung durch Umnutzung von Grünflächen
- Beseitigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere bzw. qualitative Änderung von Lebensraumstrukturen
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bauflächen und Umnutzung von Grünflächen
- Störökologische Effekte auf umliegende Flächen durch Siedlungsrandeinflüsse (Bewegungsunruhe, Lärmemissionen usw.)

Abrissarbeiten, die umfangreiche Auswirkungen auf die Umwelt entfalten, sind nicht erforderlich. Zu planungsrelevanten Themenbereichen wie dem Artenschutz wurden vertiefende Untersuchungen durchgeführt. Auf Bebauungsplanebene nicht absehbare, zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen von Einzelvorhaben werden auf der Zulassungsebene geprüft.

### **II.3.4 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung**

Bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien lässt der Bebauungsplan für die Ausrichtung der überbaubaren Flächen eine Südausrichtung des künftigen Gebäudes und der Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Zur Optimierung der Solarenergienutzung wird empfohlen,



Dachflächen nach Süden auszurichten. Das Solar-Kataster Hessen <sup>15</sup> bewertet die Solareignung einer Dachfläche innerhalb des Plangebiets als geeignet.

Für alle noch nicht errichteten Bauvorhaben oder bauliche Veränderungen gelten die Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und deren Fortschreibungen. Die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sind angemessen und dem Stand der Technik entsprechend zu berücksichtigen, ohne dass es weiterer Anforderungen oder Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes bedarf.

Die Erdwärmenutzung (Geothermie) wird seitens der „Standortbeurteilung Erdwärme“, HLNUG, 2015 (<http://gruschu.hessen.de>) aus wasserwirtschaftlicher Sicht als hydrogeologisch günstig dargestellt.

Weitere Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nicht getroffen. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese.

## II.4 Störfallbetrachtung und Kumulation

### II.4.1 Störfallrisiken

Durch das Planungsvorhaben bestehen keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen. Somit entstehen diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB.

Es besteht keine Möglichkeit, dass aufgrund der Ausweisung des Sondergebiets mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz ein Störfall im Sinne der Störfall-Verordnung eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG, der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie umgesetzt, ist das Abstandsgebot für schutzbedürftige Nutzungen, wie öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete zu beachten. Öffentlich genutzte Gebäude dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Benutzerkreises<sup>16</sup>.

Der Bundesrat geht davon aus, dass öffentlich genutzte einzelne Gebäude nur dann von § 3 Abs. 5d BImSchG erfasst werden, wenn sie für die gleichzeitige Anwesenheit einer größeren Zahl von Besuchern bestimmt sind<sup>17</sup>. In dem Konzept zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie

---

<sup>15</sup> Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung (HMWEVL), Solar-Kataster Hessen, Abruf 17.05.2018

<sup>16</sup> Vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 29.04.2015, Az. 3 S 2101/14, FStBW 2015, 990-991 = FStHe 2016, 85-87 (Fitnesscenter).

<sup>17</sup> Nr. 7 der Stellungnahme des Bundesrates zum „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates“ vom 17. Juni 2016 (Bundesrats-Drucksache 237/16 (Beschluss)).

in der MBO werden bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, nur dann einem besonderen Verfahren unterzogen, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird<sup>18</sup>.

Bei der Anlage eines Hundeübungsplatzes mit Vereinsgebäude ist im vorliegenden Fall von einem nicht-öffentlichen Gelände aufgrund der Nutzung durch einen eingetragenen Verein auszugehen, so dass keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt, für die nach § 3 Abs. 5d BImSchG der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie das Abstandsgebot zu beachten ist. Auch für den Fall einer Öffnung des Vereinsgeländes für den Verkehr mit der Öffentlichkeit, ist aufgrund des begrenzten Raumangebotes und der Nutzungsart nicht von einer gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Besuchern auszugehen.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG<sup>19</sup>, der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie umsetzt, ist das Abstandsgebot für schutzbedürftige Nutzungen zu beachten<sup>20</sup>. Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen zählen nicht zu den schutzbedürftigen Nutzungen, für die das Abstandsgebot zu beachten ist.

Darüber hinaus sind in der Liste der Betriebsbereiche, die nach §3 Abs. 5a BImSchG unter den Anwendungsbereich der Störfallverordnung -12. BImSchV<sup>21</sup> fallen, im Gemarkungsgebiet Roßdorf keine Störfallbetriebsbereiche verzeichnet. Der nächstgelegene Anlagenstandorte, der unter die Regelungen der EU-Richtlinie über Industrieemissionen fällt und / oder Betriebsbereiche die der EU-Richtlinie zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (Seveso III-Richtlinie) unterliegt, befindet sich in ca. 3 km Entfernung auf Gemarkungsgebiet Gundernhausen und betrifft Firma Autoneum Germany GmbH, Im Mittelbruch, 64380 Roßdorf.

#### **II.4.2 Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern**

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln abgehandelt. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Wechselwirkungen beziehen sich auf das Schutzgut Boden, da seine Eigenschaften und Leistungsfähigkeit maßgeblich die Art und Intensität der Nutzung und die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und den Landschaftscharakter prägen. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der geplanten Flächenversiegelung im Bereich der neuen Bauflächen und Bodenverdichtung im Bereich der Grünflächen. Damit einher geht ein Verlust der Bodenfunktionen und Niederschlagsrückhaltung sowie der Verdunstungsfunktion und der Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Landwirtschaftliche Flächen gehen als Produktionsstandort verloren. Die Nutzbarkeit der Fläche als siedlungsnaher Freiraum im Rahmen der Naherholung entfällt durch das Vorrücken der Siedlungsgrenze in die freie Landschaft.

---

<sup>18</sup> Vgl. OVG Münster, Urteil vom 3.09.2009 - 10 D 121/07.NE -, BauR 2010, 572-576, jurion Rn. 144 (Datteln); enger VGH Kassel, Urteil vom 26.03.2015, Az. 4 C 1566/12 N, NVwZ-RR 2015, S. 612, juris Rn. 41 („Bauhaus-Drive-in“).

<sup>20</sup> Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau vom 30. März 2017 zur „Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren

<sup>21</sup> *Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs. 2 Störfallverordnung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 31.12.2017)*



Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bezüglich Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung von natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

<b>Umweltbelange</b>	<b>Prognose</b>
Erhaltungsziele und der Schutzzweck von natura 2000 und weiteren Schutzgebieten	Keine Auswirkungen
Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind	Keine wesentlichen Auswirkungen
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind	Keine wesentlichen Auswirkungen, vorbehaltlich der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG sowie Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigt im Rahmen der Festsetzungen zur verbindlichen Bauleitplan
Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	Berücksichtigt im Rahmen der der Festsetzungen zur verbindlichen Bauleitplan
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten	Keine maßgeblichen Auswirkungen
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Keine maßgeblichen Auswirkungen
Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Störfallrisiken	Keine Auswirkungen
Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Keine Auswirkungen



## II.5 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Kontrolle der Abhandlung Eingriff/Ausgleich im Gebiet wurde eine Bilanzierung durchgeführt. Die Bilanzierung für das Plangebiet wurde gemäß Kompensationsverordnung („Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung - KV“) vom 1. September 2005 vorgenommen.

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im Bestand und im Planzustand. Es wurden die in den Plänen „Bestandsplan Blatt 1 und „Entwicklungsplan Blatt 2“ (Anlagen zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) dargestellten Flächen zugrunde gelegt und die Nutzungstypen zugeordnet.

### II.5.1 Interne Ausgleichsmaßnahmen

Bauflächen: Das **Maß der baulichen Nutzung** wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die maximal zulässige Grundfläche (GR), Geschossflächenzahl und maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

Die maximal zulässige **Grundfläche** wird für das Sondergebiet (GE) mit 700 m<sup>2</sup> (GR I) bestimmt und als Dachflächen mit Regenwasserversickerung (10.715) bilanziert.

Die GR I darf durch die Grundflächen von den in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, (GR II) bis zu einer Gesamt-GR von maximal 1.050 m<sup>2</sup> überschritten werden. Für die Fläche des Baugrundstücks sind 1.060 m<sup>2</sup> ermittelt, somit verbleiben für die GR II ein Flächenanteil von 350 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus verbleibt ein geringfügiger baulich nicht nutzbarer Grundstücksteil des Baugrundstücks von 10 m<sup>2</sup>, der für gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (11.221) zur Verfügung steht.

Verkehrsflächen: Öffentliche Straßenverkehrsflächen gehen als Typ 10.530 (versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird) in die Bilanzierung ein.

Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz wird gemäß dem realen Bestand als teilversiegelte Schotterfläche in den Entwicklungsplan übernommen, da davon auszugehen ist, dass der bestehende Wirtschaftsweg und angegliederte Stellplatzbereich in dieser Form erhalten bleiben.

Für die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz ist der überwiegende Flächenanteil des Plangebiets festgesetzt, dieser wird als gärtnerisch gepflegte Anlagen im besiedelten Bereich (11.221) bilanziert.

Ein Teilbereich der Flächen, die im forstrechtlichen Sinne als Wald festgesetzt sind, wird durch Festsetzung einer „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ innerhalb des Plangebiets planungsrechtlich gesichert und gemäß Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde als Gehölzsukzession (01.152) bilanziert.

Mindestens 20% der Grundstücksfreifläche ist durch heimische Gehölze zu bepflanzen. Bereits vorhandener Gehölzbestand kann angerechnet werden. Demgemäß wird die private und öffentliche Grünfläche als Berechnungsgrundlage mit 20 % der Fläche zu Grunde gelegt (5.741 qm Grundstücksfreifläche x 20 % = 1.148 qm). Der planungsrechtlich gesicherte Gehölzbestand innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Fläche für die „Erhaltung von Bäumen“ wird hierbei angerechnet (1.148 qm abzüglich 568 qm Gehölzbestand).



Der verbleibende Anteil von 580 qm geht als geplante Hecken-/Gebüschpflanzung (02.400) in die Bilanz ein.

Es ergibt sich nachfolgende Bilanz (gem. der Anlage *Ermittlung der Abgabe nach § 6b des Hessischen Naturschutzgesetzes (HENatG) und der Kompensationsverordnung (KV) vom 1.9.2005, GVBl. I S. 624*)

<b>BESTAND</b>				
<b>Standardnutzungstyp nach Anlage 3 KV</b>		<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>WP/qm</b>	<b>BWP</b>
1.152	Gehölzsukzession im Wald	1.665	32	53.280
2.100	Trockene bis frische, saure, voll entwickelte, Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten, hier: Gehölzsukzession auf Grünland (36 BWP *) - 5 BWP	830	31	25.730
6.320	Intensiv genutzte Frischwiese	2.005	27	54.135
9.130	Wiesenbrache (39 BWP *) - 5 BWP	1.926	34	65.484
10.530	Schotter / teilversiegelte Fläche	192	6	1.152
10.610	Durch Nutzung dauernd vegetationsarme Flächen, hier: bewachsener Feldweg	425	21	8.925
<b>ZWISCHENSUMME</b>		<b>7.043</b>		<b>208.706</b>
4.210	Bestand, Baumreihe, standortgerecht, einheimisch	364	31	8.184
<b>SUMME</b>				<b>216.890</b>

\* Neophyten (vorwiegende Kanadische Goldrute teilw. Armenische Brombeere) und Stickstoffanzeiger - 5 BWP

<b>PLANUNG</b>				
<b>Standardnutzungstyp nach Anlage 3 KV</b>		<b>Flächen in m<sup>2</sup></b>	<b>WP/qm</b>	<b>BWP</b>
1.152	Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Abstandsgrün, hier: Bestand Gehölzsukzession am Wald	568	32	18.176
2.400	Hecken-/Gebüschpflanzung, heimisch, standortgerecht 20 % der Grundstücksfreiflächen	580	27	15.660
10.530	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Parkplatz, hier: Schotter / teilversiegelte Fläche	166	6	996
10.530	Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Wirtschaftsweg, hier: versiegelte Flächen, deren Abfluss versickert wird	76	6	456
10.530	GR II: wasserdurchlässige Flächenbefestigung sowie versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird: hier: bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gemäß Festsetzung bis max. 1.050 m <sup>2</sup> - 700 m <sup>2</sup> = 350 m <sup>2</sup>	350	6	2.100
11.221	Private Grünfläche, Gärtnerisch gepflegte Anlagen, hier: Hundeübungsplatz	4.593	14	64.302
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlagen, hier: Gartenanlagen Sondergebiet, Baugrundstück 1.060 m <sup>2</sup> - GR I und GR II	10	14	140
10.715	GR I: Bauflächen Sondergebiet, Dachfläche mit Regenwasserversickerung, gemäß festgesetzter GR	700	6	4.200
<b>SUMME</b>		<b>7.043</b>		<b>106.030</b>

Die Gegenüberstellung von Bestand mit **216.890 BWP** und Planung mit **106.030 BWP** ergibt ein Biotopwertdefizit von **110.860 Biotopwertpunkten** (Anlage excel-Liste zur Bilanz).

## II.5.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe können die Eingriffswirkungen - gemäß tabellarischer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auch rechnerisch - innerhalb des Planbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Der erforderliche Kompensationsbedarf wird über folgende Maßnahmen ausgeglichen:

1. Für den gesamten Waldbestand innerhalb des Plangebiets sind vor Satzungsbeschluss die forstrechtlichen Belange nach § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz im Sinne einer Waldumwandlungsgenehmigung zu berücksichtigen. Zum Ausgleich für die Umwidmung der bestehenden Waldflächen ist eine flächengleiche Ersatzaufforstung von 1.665 qm vorzunehmen. Soweit nachteilige Wirkungen einer Waldumwandlung nicht durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden können, ist eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten.
2. Gemäß § 1 Abs. 2 Satz 3 der Kompensationsverordnung sind Kompensationspflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe, auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation anzurechnen.
3. Für den verbleibenden Kompensationsbedarf soll eine entsprechende Agentur nach § 5 Abs. 5 der KV eingeschaltet werden oder Maßnahmenflächen eines dritten Ökopunkteanbieters für den Bebauungsplan genutzt werden. Die Kompensation kann beispielsweise über das Forstamt Dieburg im Rahmen des Ökokontos und konkreter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen. Die Vorgehensweise wird mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, die Freistellungserklärung bzw. die vertragliche Vereinbarung wird zum Satzungsbeschluss vorliegen. Eine entsprechende, vorlaufend durchgeführte Kompensationsmaßnahme wird dann im Sinne des § 7 Abs. 1 und 2 HAGBNatSchG zugeordnet. Dies wird der Genehmigungsbehörde durch Hessen Forst schriftlich angezeigt. Die erfolgte Zuordnung wird auch der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zeitnah zur Kenntnis gebracht, damit diese die zugeordneten Flächen und Maßnahmen dann ordnungsgemäß in das Naturschutzregister (NATUREG) der Naturschutzbehörden einpflegen kann.

Für die Kompensationsmaßnahmen sowie die Ersatzaufforstungen nach Hessischem Landeswaldgesetz (HWaldG) liegt von Seiten des Forstamts Dieburg der Nachweis über eine ausreichende Flächenverfügbarkeit vor.

## II.6 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei Vollzug des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Gemeinden sind nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) wird die Gemeinde Roßdorf die sachgemäße Pflege und dauernde Unterhaltung der auf den öffentlichen und privaten Flächen festgesetzten Maßnahmen überprüfen.

Das sogenannte Monitoring erfolgt mit dem Ziel, die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter frühzeitig zu ermitteln, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt



erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen.

Die Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind obligat umzusetzen, sofern nicht durch zukünftige Erfassungen bzw. im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung nachgewiesen werden kann, dass diese betroffenen Arten keine Vorkommen im Plangebiet aufweisen. Monitoringbedarf besteht hinsichtlich der Wirksamkeit dieser geplanten Maßnahmen sowie dem Erhalt und der Pflege des Gehölzbestands innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Fläche für die „Erhaltung von Bäumen“. Für diese Maßnahmen ist durch eine fachlich qualifizierte Person ein Monitoring für den gesamten Funktionsraum durchzuführen. Im Rahmen dieser Funktionskontrolle soll der ausreichende Erfolg der durchgeführten Maßnahmen festgestellt werden. Sollte der Erfolg der Maßnahme ausbleiben, bedarf es entsprechender Anpassungen / Änderungen. Sofern maßgebliche Änderungen erforderlich werden, muss mit der Funktionskontrolle erneut begonnen werden.

## **II.7 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Roßdorf beabsichtigt am nördlichen Rand der Kerngemeinde ein „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz auszuweisen.

Der Umweltbericht ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Gewerbegebietsausweisung auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima, Pflanzen- und Tierwelt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und deren Kumulation und Wechselwirkungen. Weiterhin wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Trotz der Abweichungen zu den Zielen des Regionalplans wird das Vorhaben aufgrund der Geringfügigkeit des Flächenumgriffs aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung als nicht raumbedeutsam bewertet.

Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Sonstige Schutzgebiete sind nach Kenntnisstand der Gemeinde ebenfalls nicht betroffen.

Durch das Vorhaben werden v.a. verbrachte Grünlandflächen mit Gehölzsukzession sowie Waldflächen in Anspruch genommen.

Durch die geplanten Bau- und Verkehrsflächen werden Böden versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt und als landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Produktionsstandort entzogen. Im Zuge einer Waldumwandlungsgenehmigung vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist durch eine Ersatzaufforstung oder eine Walderhaltungsabgabe der Waldeingriff auszugleichen.

Das Landschaftsbild verändert sich durch die Umwandlung von landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Sondergebiet. Durch die großflächige Ausweisung von privaten Grünflächen, den zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestand und der - im Verhältnis zur



Größe des Plangebiets - kleinflächigen Sondergebietsausweisung im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet, wird eine Ortsrandsituation geschaffen, die sich in das Siedlungsgefüge der Kerngemeinde einbindet.

Andere erhebliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für besonders oder streng geschützte, europarechtlich relevante Arten zu erwarten sind. Eine Berührung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ist damit nicht erkennbar.

Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit als möglich reduziert. Ein Teil des Gehölzbestands am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs, der Habitatfunktionen für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten erfüllt und gleichermaßen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild besitzt, wird durch den Bebauungsplan gesichert.

Durch die Wahl versickerungsfähiger Flächenbefestigungen und der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksfreiflächen werden die Eingriffe in Böden und Landschaftswasserhaushalt sowie die lokalklimatische Situation gemindert.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen und die Festsetzung von landschaftsgerechten Begrünungsmaßnahmen auf den Freiflächen minimieren den Eingriff und verbessern die Integration der Neubaufäche in das Siedlungs- und Landschaftsbild.

Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe können die Eingriffswirkungen nur teilweise innerhalb des Planbereiches ausgeglichen werden. Der Ausgleichsverpflichtung wird vor Satzungsbeschluss im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit einer entsprechenden Agentur oder Maßnahmenflächen eines dritten Ökopunkteanbieters voll umfänglich entsprochen werden. Für die benannten Kompensationspflichten liegt der Nachweis über eine ausreichende Flächenverfügbarkeit durch das Ökokonto des Forstamts Dieburg vor. Die Ersatzaufforstung oder Walderhaltungsabgabe zum Ausgleich des Waldeingriffs ist auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation anzurechnen ist.

Die Gemeinde Roßdorf verpflichtet sich zur Überwachung und fachgerechten Ausführung der geplanten Maßnahmen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen.

Oktober 2018

INFRAPRO

Christina Nolden,  
M.A. Geographin



## Quellen

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG 2018) Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz, Umwelt und Geologie Böden und Bodenschutz in Hessen, Heft 14, Wiesbaden 2018

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHER RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005), Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ausgleichsabgabenverordnung (Kompensationsverordnung-KV) vom 01. September 2005 (GVBl. IS.624) Wiesbaden

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV, 2011), Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen

HMUKLV, Arbeitshilfe der Fachkommission Städtebau vom 30. März 2017 zur „Berücksichtigung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren

HMUKLV, Überwachungsprogramm Hessen nach § 17 Abs. 2 Störfallverordnung, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand 31.12.2017)

HMUKLV, Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, Wiesbaden, 30. Juli 2017

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

LANDKREIS DARMSTADT-DIEBURG (2010): KLADaDi - Anpassung an den Klimawandel im Landkreis Darmstadt-Dieburg, Handlungsoptionen des Forschungsprojekts

### Onlinequellen:

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION: Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>:

## Anlagen

- [1] Bestandsplan zum Umweltbericht im Maßstab 1 : 1.000; INFRAPro, Lorsch; Stand vom 22.10.2018
- [2] Entwicklungsplan zum Umweltbericht im Maßstab 1 : 1.000; INFRAPro, Lorsch; Stand vom 22.10.2018
- [3] Excel-Tabelle zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung
- [4] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag; Josef Kreuziger, Zwingenberg, Stand vom 10. Oktober 2018

# Bebauungsplan "Hundeübungsplatz Industriestraße"

Gemarkung Rosßdorf, Flur 14, Nrn. 114/1 - 119/1, 120 teilweise, 122 teilweise, 125 teilweise sowie 157/1 teilweise

# GEMEINDE ROSSDORF

## PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### LEGENDE

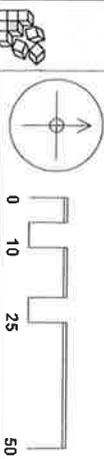
- Grenze Bauabwägungsplan
- Bebaufähige Flächen, hier: Verkehrsfläche (10.530)
- Baugrundstück (10.530 / 10.715)
- Private Grünflächen, hier: Hundeübungsplatz 11.221 gartenrisch angelegte Anlage teilversiegelte Schotterflächen hier: Parkplatz (10.530)
- Öffentliche Grünfläche, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25 b BauGB ), hier: Gehölzbestand (01.152)

Gemarkungsbereich		Gemarkungsbereich	
Gemeindeverwaltung der Gemeinde Rosßdorf		Gemeindeverwaltung der Gemeinde Rosßdorf	
Erschließungsstraße 1		Erschließungsstraße 1	
64280 Rosßdorf		64280 Rosßdorf	
Plan-Nr. 1:1.200		Datum der letzten Änderung 22.10.2016	
PRZ CN		ohne Maß	



**GEMEINDE ROSSDORF**  
 Bebauungsplan  
 "Hundeübungsplatz Industriestraße"  
 Gemarkung Rosßdorf, Flur 14  
 Entwicklungsplan  
 Maßstab: 1 : 1.000  
 Blatt 2

**INFRA PRO**  
 Ingenieurbüro für  
 Stadt- und Landschaftsplanung  
 Amthofer Weg 10  
 64280 Rosßdorf  
 Telefon: 069 254 33 33  
 Fax: 069 254 33 34  
 E-Mail: info@infra-pro.de  
 www.infra-pro.de



# Bebauungsplan "Hundeübungsplatz Industriestraße"

Gemarkung Rosdorf, Flur 14, Nm. 114/1 - 119/1, 120 teilweise, 122 teilweise, 125 teilweise sowie 157/1 teilweise

## PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Biotoptypen**  
(in Klammern: Nutzungstypen nach KV, vgl. EA-Bilanz)

- Grenze des Geltungsbereichs
- Laubbaum Bestand, standortgerecht (04.110)
- Waldbestand, hier: (01.152) Sukzession im und am Wald
- Gebüsch, Säume (02.100), hier: verbüschte Gehölzsukzession
- Intensiv genutzte Frischwiese (06.320)
- Wiesenbrache (09.130)
- Verkehrfläche deren Wasserabfluss versickert hier: Asphalt (10.530)
- Schotter / teilversiegelte Fläche (10.530)
- Durch Nutzung dauernd vegetationsarme Fläche hier: bewachsener Feldweg (10.610)
- Dachflächen
- Neophyten (vorwiegend kanadische Goldrute telw., Armesische Brombeere) - 5 BWP

Gemarkungsbereich		Verwaltung	
Gemarkungsbereich der Gemeinde Rosdorf	097	Sukzession	02.100
Gemeinde Rosdorf	097	Verbüschte Gehölzsukzession	06.320
Flur 14	097	Waldbestand	01.152
Nm. 114/1 - 119/1, 120 teilweise, 122 teilweise, 125 teilweise sowie 157/1 teilweise	097	Laubbaum Bestand	04.110



**GEMEINDE ROSSDORF**  
Bebauungsplan  
"Hundeübungsplatz Industriestraße"  
Gemarkung Rosdorf, Flur 14

Bestandsplan  
März/Juni 1 - 1:500

BBlatt 1

**INFRAPRO**  
Ingenieur- und Architekturbüro  
Friedrich-Straße 10  
38100 Braunschweig  
Tel.: 0531 242 140-5  
Fax: 0531 242 1213  
www.infrapro.de

