

Gemeinde Roßdorf

Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Neubau einer Sporthalle am Sportzentrum / Zahlwald“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

Januar 2003

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

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

Mathildenplatz 9 64283 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22

INHALT	SEITE
1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	3
2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.1 Planungsrechtliche Situation	4
2.1.1 Regionalplan	4
2.1.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan	4
2.1.3 Bebauungsplan	4
2.1.4 Schutzausweisungen	4
3. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG	4
4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand	5
4.1 Gegenwärtige Nutzung	5
4.2 Erschließung	5
4.3 Öffentlicher Personennahverkehr	5
5. Wasserwirtschaftliche Belange	5
5.1 Wasserversorgung	5
5.1.1 Derzeitige Versorgungssituation	5
5.1.2 Wasserqualität	6
5.1.3 Sparmaßnahmen	6
5.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz	6
5.3 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser	6
5.4 Abwasser	6
5.5 Oberirdische Gewässer	6
5.6 Altlasten	6
6. Natürliche Grundlagen	7
6.1 Naturräumliche Gliederung	7
6.2 Relief, Geologie, Boden und Beeinträchtigungen	7
6.3 Wasserhaushalt	7
6.4 Klima	8
6.5 Flora und Fauna	8
6.5.1 Heutige potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes (HPNV)	8
6.5.2 Vegetation / Biotoptypen	8
6.5.3 Fauna / Zootoptypen	8
6.6 Landschaftsbild und Erholungswert	9
7. Bewertung der Naturraumpotenziale	9
7.1 Bodenpotenzial	9
7.2 Wasserpotenzial	9
7.3 Klimapotenzial / Lufthygiene	9
7.4 Biotisches Potenzial	9
7.5 Landschaftsbild / Erholungswert	9
8. Landespflegerische Zielvorstellungen	10

8.1	Bodenpotenzial	10
8.2	Wasserpotenzial.....	10
8.3	Klimapotenzial / Luftqualität / Lärm	11
8.4	Arten- und Biotoppotenzial.....	11
8.5	Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert.....	11
9.	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	11
10.	Emissionen - Immissionen	12
11.	Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan	14
11.1	Flächen für Gemeinbedarf.....	14
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	14
11.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
11.4	Flächen für Stellplätze.....	14
11.5	Hauptversorgungsleitungen.....	14
11.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
11.6.1	Versickerung von Niederschlagswasser	14
11.6.2	Oberflächenbefestigung	15
11.6.3	Gewässerrandstreifen	15
11.6.4	Hinterwiesengraben.....	15
11.7	Öffentliche Grünflächen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
11.7.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
11.7.2	Festplatz	16
11.8	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	16
11.8.1	Verkehrsbegleitender Grünstreifen.....	16
11.8.2	Dachbegrünung und Fassadenbegrünung.....	16
11.8.3	Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstigen Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege.....	16
11.9	Flächen zur Erhaltung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
12.	Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB.....	17
13.	Begründung der Hinweise und Empfehlungen.....	17
14.	Ergebnis der Betrachtung von Eingriff und Kompensation	18
14.1	Funktionale Kompensation der Eingriffe.....	18
14.2	Numerische Gegenüberstellung von Bestand und Nach-Eingriff-Zustand	19
14.2.1	Bilanzierung des Bestandes.....	19
14.2.2	Bilanzierung der Planung.....	20
14.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	21
14.4	Ökokonto-Maßnahmen	22
15.	Quellenverzeichnis	23

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Roßdorf beabsichtigt im Bereich des Sport- und Freizeitentrums eine Sporthalle zu bauen. Die vorhandenen Sporthallen sind mehr als ausgelastet. Die momentan für Vereine zur Verfügung stehenden Hallennutzungszeiten reichen bei weitem nicht aus. Die Halle soll den vorhandenen Bedarf an überdachten Sportflächen der Gemeinde decken.

Die besondere Lage südlich eines Fließgewässers erfordert die planungsrechtliche Sicherung des Uferrandstreifens.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

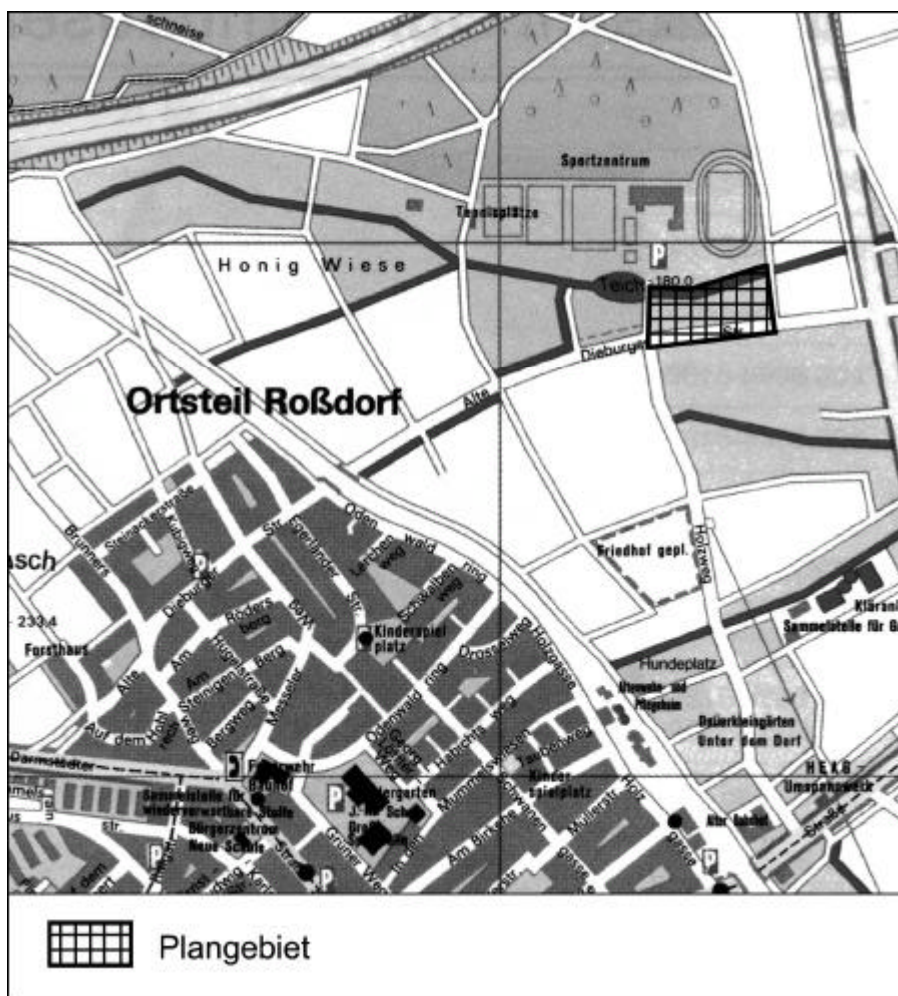


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nordöstlich der Ortslage von Roßdorf.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Sporthalle am Sportzentrum / Zahlwald“ umfasst in der Gemarkung Roßdorf folgende Parzellen:

Flur 2: Nr. 551/2 (teilweise)

Flur 16: Nr. 32/1 (teilweise) und 37, 38

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.

Der Geltungsbereich hat folgende räumliche Begrenzung:

Im Norden: Nördliche Grenze der Grabenparzelle 37.

Im Osten: Westliche Grenze der Wegeparzelle 39/1.

Im Süden: Östliche Grenze der Wegeparzellen 551/2.

Im Westen: Östliche Grenze der Wegeparzelle Nr.32/1.

2.1 Planungsrechtliche Situation

2.1.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen 2000 (RPS 2000) ist der Bereich des Plangebietes als „Bereich für die Landschaftsnutzung und –pflege“ dargestellt.

In der Wegeparzelle Nr. 552/1 verläuft eine Rohrfernleitung „Gas“.

2.1.2 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Roßdorf vom 16.10.1997 als „Sport- und Freizeitzentrum“ dargestellt. Weiterhin ist gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entlang der Alten Dieburger Straße eine Gehölzreihe zu pflanzen.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf gibt vor, dass bei der Erweiterung der Sportanlage darauf zu achten ist, dass der Hinterwiesengraben durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Weiterhin ist darauf zu achten, dass der Bach durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens genügend Raum für eine natürliche Entwicklung erhält.

Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan ist für den Hinterwiesengraben als Maßnahme der „ökologische Gewässerausbau“ geplant.

2.1.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

2.1.4 Schutzausweisungen

Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Wasserrecht, Forstrecht oder Denkmalschutzrecht sind im Plangebiet nicht gegeben.

3. Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG

Das Plangebiet liegt mit einer Größe von 14.615 m² und einer zulässigen Grundfläche von 2.450 m² weit unterhalb des Wertes, den das UVPG als Schwellenwert für die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer Vorprüfung vorsieht.

Somit fällt das Vorhaben nicht unter die UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes.

4. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

4.1 Gegenwärtige Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker und Grünland).

Nördlich dieser Flächen grenzt ein Graben an, der durch Gebüsch und Säume eingegrünt ist.

Der Bestand ist ausführlich in Kapitel 6 dargestellt.

4.2 Erschließung

Das Gebiet wird ausgehend von der B 38 durch die landwirtschaftlichen Wege: Holzweg und Alte Dieburger Straße erschlossen. Der Holzweg ist als Zufahrtsstraße zum bestehenden Sportzentrum ausgebaut und durchgehend mit Bürgersteig und Beleuchtungsanlagen versehen.

Die Alte Dieburger Straße ist zwischen Holzweg und der B 38 als landwirtschaftlicher Weg ausgewiesen. Weiterhin verläuft auf diesem Weg ein überörtlicher Radweg.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Roßdorf ist durch drei Buslinien an den ÖPNV angebunden. Der nächste Haltepunkt befindet sich am Rathaus.

Ein Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV besteht in Roßdorf nicht. Der nächste Bahnhof befindet sich in Darmstadt.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Nach dem Gemeinsamen Erlass vom 14. Mai 1997 des Hessischen Ministers für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und vom 23. April 1997 des Hessischen Ministeriums Umwelt, Energie, Jugend, Familie und Gesundheit (St.Anz. 25/1997 S. 1803) müssen Belange der Wasserwirtschaft bei der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden.

Auf Grundlage der im o.g. Gemeinsamen Erlass enthaltenen Gliederung werden im folgenden die wasserwirtschaftlichen Belange zum Bebauungsplan „Neubau einer Sporthalle am Sportzentrum / Zahlwald“ dargestellt.

5.1 Wasserversorgung

5.1.1 Derzeitige Versorgungssituation

Die Versorgung des Plangebiets mit Trink- und Löschwasser erfolgt durch die Gemeindewerke der Gemeinde Roßdorf.

Die Trinkwasserversorgung ist technisch und rechtlich (Wasserwerk und Rohrnetz) durch die bestehenden Wasserversorgungsanlagen gewährleistet.

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

5.1.2 Wasserqualität

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

5.1.3 Sparmaßnahmen

Als vorgesehene Sparmaßnahme wird empfohlen das Niederschlagswasser in Regenwassernutzungsanlagen zu sammeln und als Betriebswasser zu nutzen.

5.2 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Das Plangebiet liegt in keinem Schutz- und Sicherungsgebiet nach dem Hessischen Wassergesetz.

5.3 Bodenversiegelung / Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der teilweise geringen bzw. schwankenden Grundwasser-Flurabstände ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur eingeschränkt möglich. Deshalb wird folgende Regelung getroffen:

„Auf Dachflächen anfallendes, nicht als Betriebswasser weiter verwendetes Niederschlagswasser ist oberflächennah der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ und anschließend zeitverzögert dem Hinterwiesengraben zuzuführen.“

Regelungen zum Maß der Bodenversiegelung sind den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

Es werden folgende Regelungen getroffen:

„Befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke, Stellplätze sowie Fuß- und Radwege sind, so weit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegen stehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen.“

Als teilversiegelte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 % oder wassergebundene Wegedecken zulässig.“

5.4 Abwasser

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem. Die anfallende Wassermenge wird über einen vorhandenen Verbindungssammler innerhalb des Holzweges abgeleitet.

Der maximale Abfluss zur Kläranlage bleibt unverändert. Das Baugebiet wurde bei der Dimensionierung der Kläranlage bereits berücksichtigt.

5.5 Oberirdische Gewässer

Als oberirdisches Gewässer befindet sich im Norden des Plangebietes der „Hinterwiesengraben“.

5.6 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nach Auskunft der Gemeinde Roßdorf nicht bekannt.

6. Natürliche Grundlagen

6.1 Naturräumliche Gliederung

Roßdorf liegt im Reinheimer Hügelland in der naturräumlichen Einheit 231.11 „Roßdorf-Gundernhauser-Senke“. Naturlandschaftlich handelt es sich um eine von Löß- und Schwemmlandböden beherrschte Einheit, mit einer Feuchtgrünlandzone in der Mulde zwischen Erbsenbach und Fischbach. Die höchste Erhebung stellt der Roßberg dar (KLAUSING 1967).

6.2 Relief, Geologie, Boden und Beeinträchtigungen

Relief

Das Plangebiet liegt in einem ebenen Geländebereich auf einer Höhe von etwa 177 m über NN.

Geologie

Die geologischen Verhältnisse im Plangebiet haben sich im Pleistozän, der jüngsten erdgeschichtlichen Periode, ausgebildet. Es finden sich Tone und Schluffe, oft mit Steinen, Geröllen oder Sand (HLB 1989).

Das Plangebiet liegt in einem von zahlreichen kleinen Fließgewässern durchzogenem Bereich. Entlang des Hinterwiesengrabens verläuft eine leicht ausgebildete Talmulde. Hier finden sich feuchte Standorte mit Grundwasseranschluss.

Boden

Das Plangebiet liegt in einem Auenbereich. Im nördlichen Teil finden sich Auenablagerungen durch Fließgewässer (Auengleye, Naßgleye). Im südlichen Teil des Plangebietes gehen die Auenablagerungen in Böden aus Soliflukationsdecken mit hohen Flugsandanteilen (Braunerden, Pseudogleye) über (LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE ROßDORF 2001).

Beeinträchtigungen

Altlasten

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Sporthalle am Sportzentrum / Zahlwald“ nicht bekannt.

Versiegelungen

Im Plangebiet ist die Alte Dieburger Straße mit einer Asphaltdecke voll versiegelt.

6.3 Wasserhaushalt

Grundwasser

Roßdorf liegt in der hydrogeologischen Einheit „Kristallin des Odenwaldes“. Die grundwasserleitenden Gesteine (Granit, Granodiorit, Diorit, Gabbro) sind schlecht durchlässig und von geringer Verschmutzungsempfindlichkeit. Die Grundwasserbeschaffenheit ist ziemlich hart (HLB 1991).

Aufgrund der Lage in einem Auenbereich ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet fließt an der nördlichen Grenze der Hinterwiesengraben. Nach der Gewässerstrukturgütekarte von Hessen (HMULF 1999) ist der Graben im Bereich des Plangebietes stark bis sehr stark verändert. Die Gewässergüte des Hinterwiesengrabens ist mäßig belastet (HMUEB 1994).

Der Hinterwiesengraben zeigt im Bereich des Plangebiets zur Zeit der Bestandsaufnahme nur eine geringe Wasserführung, der Wasserspiegel liegt ca. 1 m unter dem umgebenden Gelände.

6.4 Klima

Roßdorf liegt in der klimatischen Übergangszone zwischen Oberrheingraben und Odenwald. Das Klima ist relativ mild. Die jährliche Durchschnittstemperatur liegt bei etwa 9°C. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 670 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest bis West.

6.5 Flora und Fauna

6.5.1 Heutige potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes (HPNV)

Unter der heutigen potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) wird die Pflanzengesellschaft verstanden, die sich heute nach Verzicht aller menschlichen Eingriffe natürlicherweise von selbst entwickeln würde. Sie resultiert aus den natürlichen Umweltfaktoren wie Untergrund, Bodenart, Relief, Höhenlage, Wasserhaushalt und Klima sowie den nicht umkehrbaren, anthropogen wirkenden Einflüssen.

Die Kenntnis der HPNV ermöglicht bei Pflanzmaßnahmen die Auswahl standortgerechter, heimischer Arten.

Als HPNV dürfte sich im Plangebiet ein Hainsimsen-Buchenwald als Klimaxgesellschaft einstellen. Die Standortkarte der Vegetation in Hessen (KLAUSING & WEISS 1986) gibt für das Plangebiet, bedingt durch die Lage in einer Talau, als ökologisch optimale Nutzungsmöglichkeit eine gute Grünlandegnung an. Das bedeutet, dass die natürlichen Voraussetzungen, besonders die Feuchteverhältnisse, für einen vielfältigen Grünlandbestand vorhanden sind.

6.5.2 Vegetation / Biototypen

Die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im März 2002. Die Ergebnisse sind in der Bestandskarte im Maßstab 1:1.000 dargestellt.

Das Plangebiet wird zum größten Teil von landwirtschaftlichen Flächen eingenommen. Im westlichen Teil befindet sich Grünland, im östlichen Teil eine Ackerfläche im Übergangsstadium zur Ackerbrache. An der nördlichen Grenze des Plangebietes fließt der Hinterwiesengraben. Seine Uferbereiche sind überwiegend von einem Gehölzsaum aus Erlen und Weiden bestanden. Am westlichen Rand des Plangebietes steht eine Baumreihe.

Südlich und östlich des Plangebietes schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich liegt eine Gehölzfläche, die die Übergangszone vom Hinterwiesengraben zu dem Sportzentrum bildet. Im Westen schließt sich an das Plangebiet der Zuweg zum Sportzentrum an. Daran anschließend liegt ein als Parkplatz genutzter Bolzplatz sowie ein Teich.

6.5.3 Fauna / Zootypen

Nach Angaben des Landschaftsplanes der Gemeinde Roßdorf (2001) stellen die Alte Dieburger Straße an der südlichen Grenze des Plangebietes sowie der sich an das Plange-

biet im Osten anschließende Feldweg lineare Hauptjagdwege für Fledermäuse dar. Die Gehölzstrukturen entlang des Hinterwiesengrabens bieten einen Lebensraum für verschiedene Vogelarten. Es finden sich jedoch keine typischen Arten der Gehölzau.

6.6 Landschaftsbild und Erholungswert

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird durch die landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Im Norden begrenzt der von Ufergehölzen gesäumte Hinterwiesengraben das Plangebiet, im Westen steht am Zuweg zum Sportzentrum eine Baumreihe.

Das Umfeld des Plangebietes wird größtenteils von weiteren landwirtschaftlichen Flächen bestimmt. Östlich des Plangebietes verläuft die viel befahrene Bundesstraße 38. In weiterer Entfernung sind im Süden der Roßberg sowie die Erhebungen des Vorderen Odenwaldes zu sehen.

7. Bewertung der Naturraumpotenziale

7.1 Bodenpotenzial

Böden, die aufgrund ihrer Seltenheit schützenswert sind, liegen im Plangebiet nicht vor. Natürliche Bodenstruktur und -gefüge sind durch die landwirtschaftliche Bearbeitung anthropogen verändert. Die unversiegelten Böden haben eine Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für den natürlichen Wasserkreislauf.

Die Böden des Plangebietes haben ein hohes Ertragspotenzial für die ackerbauliche Nutzung (LANDSCHAFTSPPLAN DER GEMEINDE ROßDORF 2001).

7.2 Wasserpotenzial

Die unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen des Plangebietes sind von Bedeutung für die Niederschlagsversickerung und den Wasserkreislauf. Da im Bereich des Plangebiets das Nitratrückhaltevermögen des Bodens gering ist, handelt es sich um einen empfindlichen Bereich, der durch ein hohes Nitratreintragsrisiko in das Grundwasser gefährdet ist.

Der Hinterwiesengraben wird im Bereich des Plangebiets als bedingt naturnah eingestuft (LANDSCHAFTSPPLAN DER GEMEINDE ROßDORF 2001).

7.3 Klimapotenzial / Lufthygiene

Westlich des Plangebietes im Bereich der Honigwiese liegt ein größeres Kaltluftentstehungsgebiet, mit einem Kaltluftabfluss nach Osten in Richtung des Plangebietes. Da das Plangebiet selber in einer leichten Muldenlage liegt, wird es ebenfalls als Kaltluftentstehungsgebiet bezeichnet (LANDSCHAFTSPPLAN DER GEMEINDE ROßDORF 2001).

7.4 Biotisches Potenzial

Die Ufergehölze entlang des Hinterwiesengrabens sowie die nördlich anschließenden Gehölzflächen stellen einen wertvollen Lebensraum dar. Die restlichen Flächen des Plangebietes sind für den Arten- und Biotopschutz von untergeordneter Bedeutung.

7.5 Landschaftsbild / Erholungswert

Das Plangebiet wird im Norden und Westen von gliedernden, vertikalen Gehölzstrukturen begrenzt.

Die Umgebung des Plangebietes wird von wenig strukturierten landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt, in denen gliedernde Elemente selten vorhanden sind.

Die das Plangebiet im Süden begrenzende Alte Dieburger Straße wird zum Spaziergänger-, Jogger- und Radfahrern zu Naherholungszwecken genutzt.

8. Landespflegerische Zielvorstellungen

Für das Plangebiet wurde ein Landschaftsplan zum Bebauungsplan erstellt.

Die landschaftspflegerischen Ziele, die im Zuge einer Bebauung des Plangebietes „Neubau einer Sporthalle am Sportzentrum / Zahlwald“ zu beachten sind, sind nachfolgend aufgeführt.

Die hierauf abgestimmten Festsetzungsvorschläge des Landschaftsplanes sind, so weit planungsrechtlich festsetzbar, weit gehend und sinngemäß in den Bebauungsplan übernommen worden.

8.1 Bodenpotenzial

Erhalt und Schutz sowie sparsamer Umgang mit dem Boden zur Wasserfilterung und -speicherung, als Lebensraum für Bodenlebewesen und als Vegetationsstandort.

?? Vermeidung, bzw. Minimierung der Versiegelung und Überbauung durch:

- sparsamen Flächenverbrauch bei einer Bebauung
- geringen Erschließungsaufwand
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen

?? Schutz des Bodens vor Erosion durch eine ständige Vegetationsbedeckung

?? Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens, insbesondere während der Bau-
maßnahme

8.2 Wasserpotenzial

Erhalt und Schutz des Grundwassers und der Grundwasserneubildung sowie der natürlichen Abflussverhältnisse.

?? Erhalt der natürlichen Grundwasserneubildung durch:

- Minimierung der Versiegelung und Überbauung (siehe Bodenpotenzial)
- Versickerung des Niederschlagswasser bebauter und versiegelter Flächen

?? Reinhaltung des Grundwassers u. a. durch:

- Versickerung des Straßenwassers über die belebte Bodenzone
- Verzicht auf schädigende Stoffe wie z.B. Kunstdünger, Pestizide und Streusalz

?? Entlastung der Grundwasserentnahme durch Nutzung von Niederschlagswasser der Dachflächen (Brauchwassernutzung)

?? Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses (Hochwasserschutz) durch.

- Minimierung der Versiegelung und des Versiegelungsgrades
- verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers (z.B. Dachbegrünung, Zisternen).
- Versickerung von Niederschlagswasser bebauter und befestigter Flächen

?? Sicherung einer Reinigung des Abwassers

?? Naturnahe Umgestaltung des Hinterwiesengrabens sowie Ausweisung eines Gewässerrandstreifens als Pufferzone zur angrenzenden Nutzung

8.3 Klimapotenzial / Luftqualität / Lärm

Erhalt der klimatischen Verhältnisse sowie Schutz vor Schadstoff- und Lärmimmissionen.

?? Erhalt bzw. Aufwertung der für die Frischluftproduktion bedeutsamen Flächen (Baumbestand, großflächige Vegetationsflächen)

?? Luftverbesserung und Reduzierung der baubedingten Überwärmung durch Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Verwendung begrünter Befestigungen

8.4 Arten- und Biotoppotenzial

Schutz, Erhalt und Entwicklung der natürlichen Lebensräume und ihrer Lebensgemeinschaften (Flora und Fauna).

?? Minimierung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen.

?? Erhalt vorhandener Vegetation (Ufergehölze am Hinterwiesengraben, Baumreihe am Zuweg zum Sportplatz)

?? Schaffung von Lebensraum durch:

- eine starke Durchgrünung des Plangebietes
- Verwendung von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern

?? Bepflanzung der Freiräume in strukturreicher Form

8.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholungswert

Entwicklung einer vielfältigen und abwechslungsreichen Orts- und Landschaftsbildsituation sowie Bereitstellung von Freiräumen unterschiedlicher Öffentlichkeitsgrade.

?? Landschaftsgerechte Durchgrünung des Plangebietes

?? Grünordnerische Gestaltung des Plangebietes mit Schwerpunkte auf öffentlichkeitswirksame Teilbereiche (Einfriedungen, Eingangsbereiche, Stellplatzflächen, o.Ä.)

?? Schaffung von Identifikations- und Orientierungsmerkmalen durch Erhalt und Entwicklung prägender Vegetationsstrukturen (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen)

9. Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Im Plangebiet soll eine Sporthalle mit drei Feldern, Gymnastikraum, Mehrzweckraum und Nebenräumen entstehen (siehe nachfolgende Ansicht).

Die Erschließung der Halle soll, wie das nördlich angrenzende Sportzentrum, über den Holzweg sichergestellt werden. Der ruhende Verkehr wird auf einem westlich der Halle gelegenen Parkplatz untergebracht. Die Stellplätze sind durch Pflanzbeete und Bäume gegliedert.

Die Halle wird nach Norden und Osten durch Gehölzpflanzungen und Fassadenbegrünungen intensiv eingegrünt. Entlang der Erschließungswege im Westen und Süden ergänzen Baumreihen das Grünkonzept.

Der vorhandene Hinterwiesengraben mit seinem uferbegleitenden Gehölzsaum wird erhalten und weiterentwickelt. Südlich der Grabenparzelle soll ein 10 m breiter Gewässerrandstreifen neu entstehen.

10. Emissionen - Immissionen

Aufgrund der geplanten Nutzung des Gebietes, sind Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr nicht zu befürchten.

Weiterhin liegt das Gebiet des Bebauungsplanes außerhalb des im Regionalplan Südhessen 2000 dargestellten Siedlungsbeschränkungsbereiches.

Außerdem befindet es sich außerhalb des Immissionsbereiches des Flughafen Frankfurt, in dem ein maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 61 dB(A) zu verzeichnen ist. Somit sind nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ keine passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Ansicht der Sporthalle

11. Begründung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan

11.1 Flächen für Gemeinbedarf

Die Sporthalle wird als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Sporthalle“ festgesetzt.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundfläche und die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Festsetzungen entsprechen den Mindestfestsetzungen des § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Höhenbezugspunkt

Es wird festgelegt, dass für Höhenfestsetzungen ein vorhandenes Straßenniveau innerhalb der Alten Dieburger Straße als Höhenbezugspunkt anzunehmen ist.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass der so festgesetzte Höhenbezugspunkt auch gleichzeitig Geländeoberfläche im Sinne der HBO ist, somit also auch Bezugshöhe zur Ermittlung der Abstandsflächen nach HBO.

11.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist für die geplante Sporthalle ausreichend dimensioniert. Eine Bauweise wird nicht festgesetzt, da das Verhältnis des Baukörpers zu den Grundstücksgrenzen ausreichend geregelt ist.

11.4 Flächen für Stellplätze

Im Bebauungsplan wird die Lage der Stellplätze geregelt, um durch die konzentrierte Anordnung der Stellplätze zusammenhängende Gartenflächen von Stellplätzen freigehalten werden. Garagen werden aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

11.5 Hauptversorgungsleitungen

Die Gashochdruckleitungen der Südhessischen Gas und Wasser AG entlang der Alten Dieburger Straße und des Holzweges werden nachrichtlich in die Planfassung übernommen.

11.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.6.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Aufgrund der teilweise geringen und schwankenden Grundwasser-Flurabstände ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt möglich.

Als Alternative ist eine Einleitung in den Hinterwiesengraben geplant.

Die Festsetzungen zur verzögerten Ableitung des überschüssigen Niederschlagswassers dient der Anreicherung des Grundwassers und der Vermeidung eines beschleunigten Oberflächenabflusses mit damit verbundenen Abflussspitzen in Vorflutern nach Niederschlägen von befestigten und überbauten Flächen. Der mit der Bebauung und der Versie-

gelung einher gehende Eingriff in den Grund- und Oberflächenwasserhaushalt wird so zumindest teilweise wieder ausgeglichen.

11.6.2 Oberflächenbefestigung

Aus der allgemeinen landschaftsplanerischen Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglich gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Vollständige Versiegelung führt zum Aufheizen der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhten Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Danach sind Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität als teilversiegelte Flächen anzulegen. Damit soll erreicht werden, dass das Oberflächenwasser von nicht intensiv genutzten Flächen versickern kann.

11.6.3 Gewässerrandstreifen

Zur Sicherung der ungestörten Entwicklung des Hinterwiesengrabens und als Puffer zur angrenzenden Nutzung wird ein Gewässerrandstreifen ausgewiesen.

Im Bereich der Einleitung des Niederschlagswassers ist eine flache Mulde geplant, in der sich das oberflächennah zugeleitete Niederschlagswasser zunächst sammeln und dann verzögert in den Graben abgeleitet werden kann.

Da eine Verbindung zwischen Sporthalle und den nördlich angrenzenden Sportanlagen für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht werden soll, ist innerhalb des Gewässerrandstreifens ein genügend breiter Weg hierfür vorzusehen.

Im Entwicklungsplan zum Landschaftsplan ist als Maßnahme der „ökologische Gewässer-ausbau“ geplant. Diese Maßnahme soll umgesetzt werden. Durch die geplante Wegeverbindung wird die ökologische Wertigkeit dieses Bereiches nicht erheblich herabgesetzt. Eine geringe Beeinträchtigung wird in Abwägung mit den Belangen der Erschließung in Kauf genommen.

Um zu dokumentieren, dass eine Beeinträchtigung vorliegt, wird bei der Planungsbilanzierung des Gewässerrandstreifens ein Abschlag von 3 Wertpunkten pro m² vorgenommen (siehe Kapitel 14.2.2).

11.6.4 Hinterwiesengraben

Um den gewässerökologischen Zustand des Hinterwiesengrabens im Bereich des Plangebietes zu verbessern, soll der Graben naturnah umgestaltet werden, so dass eine leichte Mäandrierung und eine Erhöhung der Strukturvielfalt ermöglicht werden. Mit dieser Maßnahme wird weiterhin ein Beitrag zum Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes geleistet, in dem die Renaturierung der Bäche und Gräben im Gemeindegebiet von Roßdorf eine prioritäre Maßnahme darstellt.

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

11.7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzte Bepflanzung gewährleistet ein Minimum an Durchgrünung des Plangebietes und leistet damit einen Beitrag zur Kompensation der durch die Eingriffsträger verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klimapotential und das biotische Potential sowie das Ortsbild erzielt.

Um das Ziel zu erreichen die Versiegelungen im Plangebiet so gering wie möglich zu halten, wird für die Begrünung ein Mindestwert festgesetzt. Da innerhalb der Pflanzflächen,

Feuerwehraufstellflächen, Zuwege, Gartenwege oder Nebenanlagen möglich sein sollen, beträgt der Mindestwert 80 % der Fläche.

11.7.2 Festplatz

Der westliche Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ festgesetzt.

Hier sollen Feste und sonstige Veranstaltungen ermöglicht werden. Weiterhin wird das vorübergehende Abstellen von Kraftfahrzeugen erlaubt.

11.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

11.8.1 Verkehrsbegleitender Grünstreifen

Der verkehrsbegleitende Grünstreifen und die Bepflanzung mit Bäumen entlang der Alten Dieburger Straße entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes hier eine reichhaltige Gehölzpflanzung vorzunehmen.

Zur Verdeutlichung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung sind die Bäume aus jeweils einer Art zusammenzusetzen.

Weiterhin wird der bereits vorhandene Grünstreifen entlang des Holzweges als zu Erhalten festgesetzt.

11.8.2 Dachbegrünung und Fassadenbegrünung

Eine Dachbegrünung auf Teilen der Sporthalle wird zugelassen. Fassadenbegrünung wird verbindlich festgesetzt.

Die Festsetzungen tragen zur konsequenten Durchgrünung des Plangebietes und zur Verbesserung des Kleinklimas durch geringere Aufheizung der Flächen und Baukörper bei.

Der Wert und die positiven Auswirkungen von Dach- und Fassadenbegrünungen sind bezüglich ökologischer und ökonomischer Funktion eindeutig erwiesen. Weiterhin vermögen Dachbegrünungen Niederschlagswasser zu speichern, so dass Regenwasser dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird und die Entwässerungssysteme entlastet werden.

11.8.3 Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstigen Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Die Definition von Mindestanforderungen und spätester Zeitpunkt der Anpflanzungen stellt sicher, dass die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in zeitlicher Nähe zum Zeitpunkt der Eingriffe erfolgt.

Die Festsetzung von heimischen, standortgerechten Pflanzen ist Voraussetzung dafür, dass die festgesetzten Anpflanzungen ihre positiven Wirkungen für das Boden- und biotische Potenzial entfalten (Förderung der Bodenlebewesen, Lebensraum- und Nahrungsangebot für heimische Pflanzen- und Tierwelt) und somit der Kompensation von Eingriffen dienen können.

Die festgesetzten Mindestanforderungen an die Ausformung von Baumscheiben dient in erster Linie dem Erhalt der Vitalität der anzupflanzenden Bäume. Ferner tragen sie zur optischen Aufwertung des Plangebietes bei.

11.9 Flächen zur Erhaltung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Das Verkehrsgrün und die Bäume entlang des Holzweges sollten erhalten werden, da eine Überplanung des Bereiches nicht vorgesehen ist.

Die Festsetzung der zu erhaltenden Bäume und des Gewässerrandstreifens als zu Erhalten trägt dazu bei die landschaftsbildprägenden Vegetationsstrukturen im Plangebiet zu schützen und weiterzuentwickeln.

Da eine Verbindung zum Sportzentrum möglich sein soll, ist zur Überquerung des Hinterwiesengrabens eine maximal 3,00 m breite Brücke zulässig.

12. Begründung der Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (hohe bzw. schwankende Grundwasserstände) erforderlich sind

Nach § 9 Abs. 5 BauGB sind Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Nur durch eine solche Festlegung die Gemeinde Roßdorf ihre Verpflichtung gegenüber den einzelnen Bauwilligen in verantwortungsvoller Art und Weise nachkommen.“

Auf Grund der hohen bzw. schwankenden Grundwasserstände, wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Nutzungseinschränkungen (z.B. Verzicht auf Unterkellerung) oder zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen) zu rechnen ist. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässungen trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen.

13. Begründung der Hinweise und Empfehlungen

Verwendung von Niederschlagswasser

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

14. Ergebnis der Betrachtung von Eingriff und Kompensation

14.1 Funktionale Kompensation der Eingriffe

Die in den Bebauungsplan integrierten, im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan ausführlich beschriebenen Eingriffe und Kompensationsmaßnahmen sind in nachfolgender Tabelle zusammenfassend dargestellt.

Tabelle: Zusammenfassende Gegenüberstellung der zu erwartenden Beeinträchtigungen und der landespflegerischen Maßnahmen

Konflikt		Landespflegerische Maßnahme	
Zeitpunkt der Kompensation (f)			
f 1	Frist und Mindestqualität der Kompensation	A f 1 A f 2	Setzen einer Frist zur Kompensation Definition von Mindestqualitäten der Anpflanzungen
Bodenpotenzial (b)			
b 1	Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen	V b 1 A b 2	Beschränkung der versiegelbaren/ überbaubaren Flächen Anlage von extensiven Dachbegrünungen (Empfehlung)
b 2	Beeinträchtigung von Bodenfunktionen	V b 3	Oberbodensicherung, Bodenlockerung
b 3	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche	N b 5	nicht ausgleichbar
Wasserpotenzial (w)			
w 1	Verlust von natürlicher Versickerungsfläche	A w 1 A w 2	Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen Anlage von extensiver Dachbegrünung (Empfehlung)
Klimapotenzial (k)			
k 1	Erwärmung des Lokalklimas durch Überbauung und Versiegelung	A k 1	Begrünungsmaßnahmen/ Anpflanzungen
Biotisches Potenzial (ö)			
ö 1	Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna	V ö 1 A ö 2 A ö 3 A ö 4	Minimierung der Überbauung und Versiegelung Entwicklung biotopwirksamer Strukturen Anlage eines Gewässerrandstreifens Naturnahe Umgestaltung des Hinterwiesengrabens
Orts- und Landschaftsbild / Erholung (e)			
e 1	Änderung des Ortsbildes	A e 1 V e 2	Entwicklung einer naturnahen und strukturreichen Eingrünung Erhalt ortsbildprägender Vegetationsstrukturen

Aufgrund der genannten Maßnahmen, können die Eingriffe innerhalb des Plangebietes insgesamt gemindert, jedoch nicht voll kompensiert werden.

Mit der vorgesehenen baulichen Entwicklung sind - auch bei Umsetzung der genannten Maßnahmen zu Ausgleich, Vermeidung und Verringerung - Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Arten und Biotope sowie Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.

14.2 Numerische Gegenüberstellung von Bestand und Nach-Eingriff-Zustand

Ein zusätzliches Bewertungsverfahren zur verbal-argumentativen Gegenüberstellung von Eingriffen und landespflegerischen Maßnahmen ist zwar nicht zwingend erforderlich, wird aber zur Untermauerung der verbal-argumentativen Bilanzierung und um eine (hessenweit allgemein verwendete) einheitliche Bewertungsmethode anzuwenden, durchgeführt.

Zur Anwendung gelangt die zur Bestimmung der Ausgleichsabgabe auf Vorhabenebene entwickelte Ausgleichsabgabenverordnung von Hessen (AAV) vom 09.02.1995. Dieses Verfahren stellt die Biotopwerte des Plangebietes im gegenwärtigen Zustand mit dem überplanten Zustand auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes gegenüber.

14.2.1 Bilanzierung des Bestandes

Tabelle: Bewertung des Bestandes in Biotopwertpunkten

Biotop-Typ-Nr.	Biototyp	Bestand/ Bemerkungen	Wert- punkte pro m ²	Flächen- größe in m ²	Biotopwert in Punkten
02.100	Gebüsch, trocken bis frisch	Brombeergebüsch	36	260	9.360
04.110	Einzelbaum, einheimisch, standortgerecht	Bäume	31	(113)	3.503
04.400	Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht		50	500	25.000
05.242/ 05.243	naturnahe bis naturferner Graben (Durchschnittswert)	Hinterwiesegraben, bedingt naturnah	18	200	3.600
06.320	Frischwiese, intensiv genutzt		27	7.010	189.270
09.160	Strassenränder, intensiv gepflegt	Gras-Kraut-Flur	13	485	6.305
10.530	Vollversiegelung mit Ableitung des Niederschlagswassers	Alte Dieburger Straße	6	950	5.700
11.100	Acker	Übergang zur Ackerbrache, Zuschlag + 5 Pkt. (13+5=18)	18	5.210	93.780
Gesamtsumme			P/m²	23	14.615
					336.518

Erläuterung: () Traufflächen der Baumkronen: Diese sind nicht in die Gesamtfläche des Plangebietes mit eingerechnet.

Der Biotopwert des Bestandes beträgt für den gesamten Geltungsbereich 336.518 Punkte. Dies ergibt bei einer Fläche von 14.615 m² einen Durchschnittswert von 23 Punkten pro m².

14.2.2 Bilanzierung der Planung

Tabelle: Bewertung der Planung in Biotopwertpunkten

Typ Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Bemerkungen zum Nutzungstyp	Wertpunkte pro m ²	Flächen-größe in m ²	Biotopwert in Punkten
10.710	Dachfläche, nicht begrünt, mit Ableitung des Niederschlagswassers	max. GR 2450 m ²	6	2.450	14.700
11.221 10.530	Hausgarten, arten-, strukturarm und Teilversiegelung (Durchschnittswert)	Nicht überbaute Grundstücksfläche (incl. Stellplatz- u. Anpflanzfläche)	10	3.256	32.560
04.110	Einzelbäume, heimisch	9 Bäume auf Stellplatzfläche (5 Bäume je Stellplatz)	31	(9)	279
02.100	Gebüsch, trocken bis frisch	Westliche Grabenparzelle	36	260	9.360
04.400	Ufergehölzsaum, heimisch, standortgerecht	Östliche Grabenparzelle	50	500	25.000
5.242	naturnah angelegter Graben	Hinterwiesengraben nach Umgestaltung	29	200	5.800
09.150	Rain, linear	Gewässerrandstreifen, 3 Pkt. Abschlag wegen Verbindungsweg	33	1.706	56.298
10.530	Vollversiegelung mit Ableitung des Niederschlagswassers	Alte Dieburger Strasse	6	950	5.700
11.221	Strassenbegleitgrün	Verkehrsbegleitender Grünstreifen	14	390	5.460
09.160	Strassenränder, intensiv gepflegt	Gras-Kraut-Flur	13	485	6.305
10.530	Teilversiegelung	Fuß- und Radweg	6	395	2.370
04.110	Einzelbäume, heimisch	Strassenbäume 14/16	31	(19)	589
04.110	Einzelbäume, heimisch	Bestand	31	(113)	3.503
11.224	Intensivrasen	Festplatz	10	4.023	40.230
GESAMTSUMME Baugrundstücke		P/m²	14	14.615	208.154

Erläuterung: () Traufflächen der Baumkronen: Diese sind nicht in die Gesamtfläche des Plangebietes mit eingerechnet.

Der Biotopwert der Planung beträgt für den gesamten Geltungsbereich 208.154 Punkte. Dies ergibt bei einer Fläche von 14.615 m² einen Durchschnittswert von 14 Punkten pro m².

Nach der Planungsbilanzierung mit 208.154 Punkten stellt sich im Vergleich mit der Bilanzierung des Bestandes mit 336.518 Punkten ein Defizit von 128.364 Wertpunkten heraus. Das entspricht einem Defizit von etwa 38 %.

Um einen hundertprozentigen Ausgleich für die im Plangebiet stattfindenden Eingriffe zu gewährleisten, werden 128.364 Biotopwertpunkte von Ökokonto der Gemeinde Roßdorf abgebucht.

14.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In seiner Zielsetzung verfolgt der vorliegende Bebauungsplan die Umsetzung der im Bundes-Naturschutzgesetz vorgegebenen Hierarchie zum Schutz der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

1. Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes
2. Minimierung negativer Eingriffsfolgen
3. Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Verluste

1. Prüfung von Möglichkeiten zur Vermeidung des Eingriffes

Aufgrund des Bedarfs der Gemeinde an überdachten Sportflächen besteht ein Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

An der Verwirklichung des Bebauungsplanes besteht ein öffentliches Interesse.

Den Belangen des Allgemeinwohls zur Deckung des Bedarfs an Sportflächen wird ein Vorrang vor den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

Der Eingriff im Plangebiet ist unvermeidbar.

Dabei wird nicht verkannt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen, die jedoch durch Maßnahmen im Plangebiet zumindest teilweise wieder kompensiert werden.

2. Minimierung negativer Eingriffsfolgen

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

- ?? Vorhandene Vegetation wird so weit möglich erhalten.
- ?? Das Niederschlagswasser wird verzögert in den Hinterwiesengraben geleitet. Eine Belastung der Vorfluter durch niederschlagsbedingte Abflussspitzen ist somit ausgeschlossen.
- ?? Bei der Herstellung von befestigten Flächen sind anstelle von Vollversiegelungen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

3. Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen und Verluste

Es verbleiben Beeinträchtigungen für die ein Ausgleich zu erbringen ist. U. a. durch folgende Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleich für Eingriffe erreicht:

- ?? Begrünungsmaßnahmen im Bereich um die Sporthalle.
- ?? Ausweisung eines Gewässerrandstreifens und naturnahe Umgestaltung des Hinterwiesengrabens.
- ?? Baumanpflanzungen an Stellplätzen und Straßen.

Trotz Ausgleichsmaßnahmen ist ein vollständiger Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht möglich. Rein rechnerisch ist ein Defizit von 128.364 Wertpunkten (ca. 38 %) zu verzeichnen.

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

14.4 Ökokonto-Maßnahmen

Der vom Ökokonto der Gemeinde Roßdorf abzubuchende Ausgleich von 128.364 Punkten für das o.g. Defizit wird der Parzelle 32, Flur 5 in der Gemarkung Gundershausen zugeordnet. Bei der Fläche handelt es sich um eine Feuchtwiese, die ohne Düngung mit einer 1-2 schürigen Mahd bewirtschaftet wird. Das Feuchtwiese wird randlich von einer 2-5 m breiten Hochstaudenflur umgeben, die keiner Nutzung unterliegt. In dieser Saumzone sind Flachwasserzonen angelegt worden, um Laichgewässer für Amphibien zu schaffen.

Durch die beschriebenen Maßnahmen auf der insgesamt 12.004 m² großen Fläche konnten dem Ökokonto der Gemeinde Roßdorf 207.576 Punkte gutgeschrieben werden. Zum Ausgleich des Defizits von 128.364 Punkten wird somit nicht die gesamte Fläche in Anspruch genommen, sondern nur ein Bereich mit einer Größe von 7.423 m².

Die restliche Fläche von 4.581 m² bzw. ein Punktwert von 79.212 Wertpunkten verbleiben auf dem Ökokonto und können zum Ausgleich weiterer Baumaßnahmen herangezogen werden.

In der folgenden Übersichtskarte wird die beschriebene Fläche und der für den Ausgleich benötigte Bereich dargestellt.

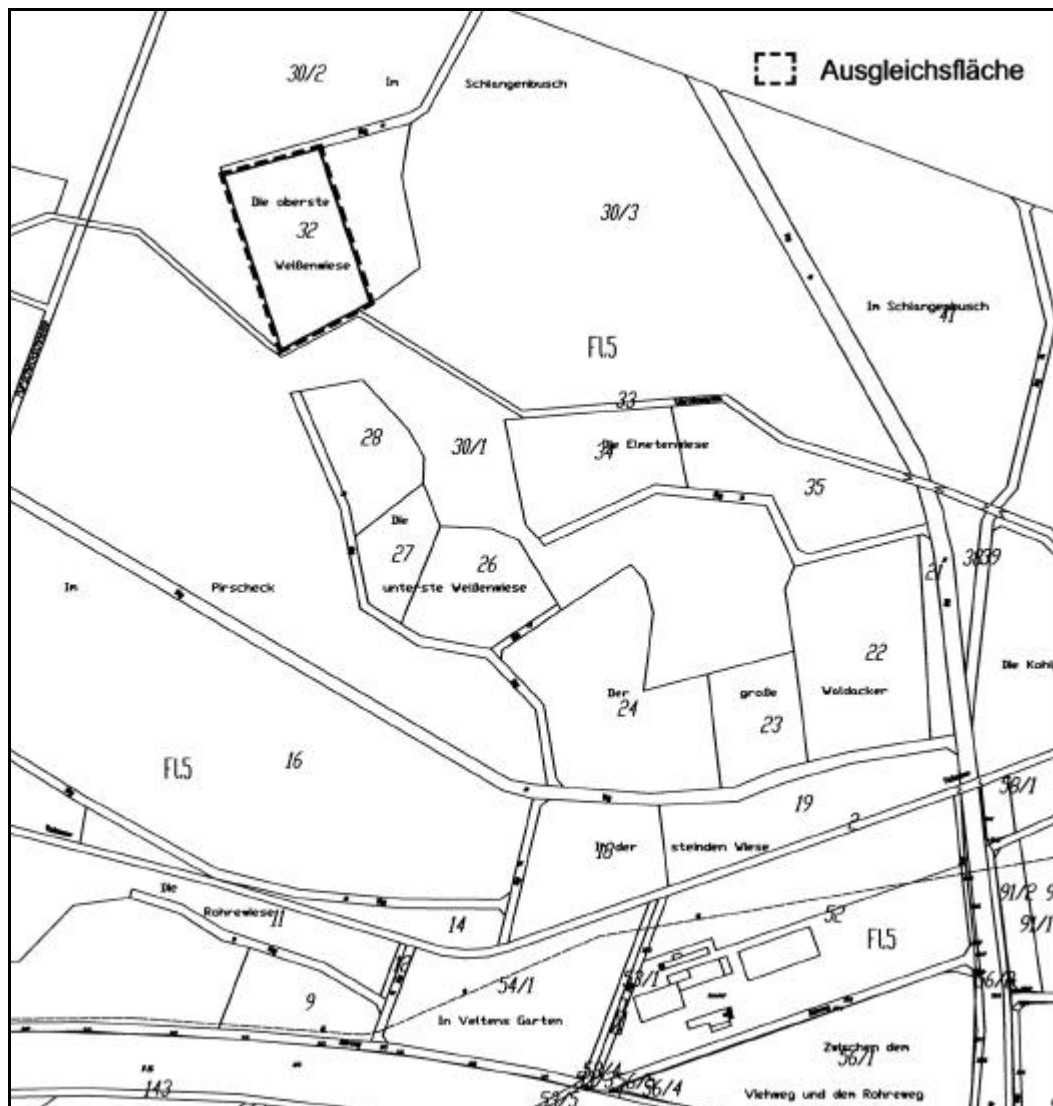


Abb.: Ausgleichsfläche, (Maßstab 1:5.000)

15. Quellenverzeichnis

Literatur

HMLULF - HESSISCHER MINISTER FÜR LANDESENTWICKLUNG, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (1981): Das Klima von Hessen; Wiesbaden.

KLAUSING, O. (1967): Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 151 Darmstadt; Selbstverlag, Bad Godesberg.

KLAUSING, O., WEISS, A. (1986): Standortkarte der Vegetation in Hessen, M 1:200.000; Schriftenreihe der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, Heft Nr. 33; Wiesbaden.

LANDSCHAFTSBÜRO PIRKL-RIEDEL-THEURER (2001): Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2000): Landschaftsrahmenplan Südhessen; Darmstadt.

REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT (2000): Regionalplan Südhessen; Darmstadt.

Karten

HLB - HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, Hrsg. (1989): Geologische Übersichtskarte von Hessen, M. 1:300 000; Wiesbaden.

HLB - HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENFORSCHUNG, Hrsg. (1991): Hydrogeologisches Kartenwerk Hessen, M. 1:300 000; Wiesbaden.

HMUEB - HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE UND BUNDESANGELEGENHEITEN, Hrsg. (1994): Biologischer Gewässerzustand.