



GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan
„Roßdorf-Ost“, 1. Änderung

Begründung
Satzungsbeschluss
August 2020

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Hinweis:

Die nach der erfolgten Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB ergänzten oder angepassten Inhalte sind durch Einrahmung kenntlich gemacht.



Entwurfsverfasser:

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

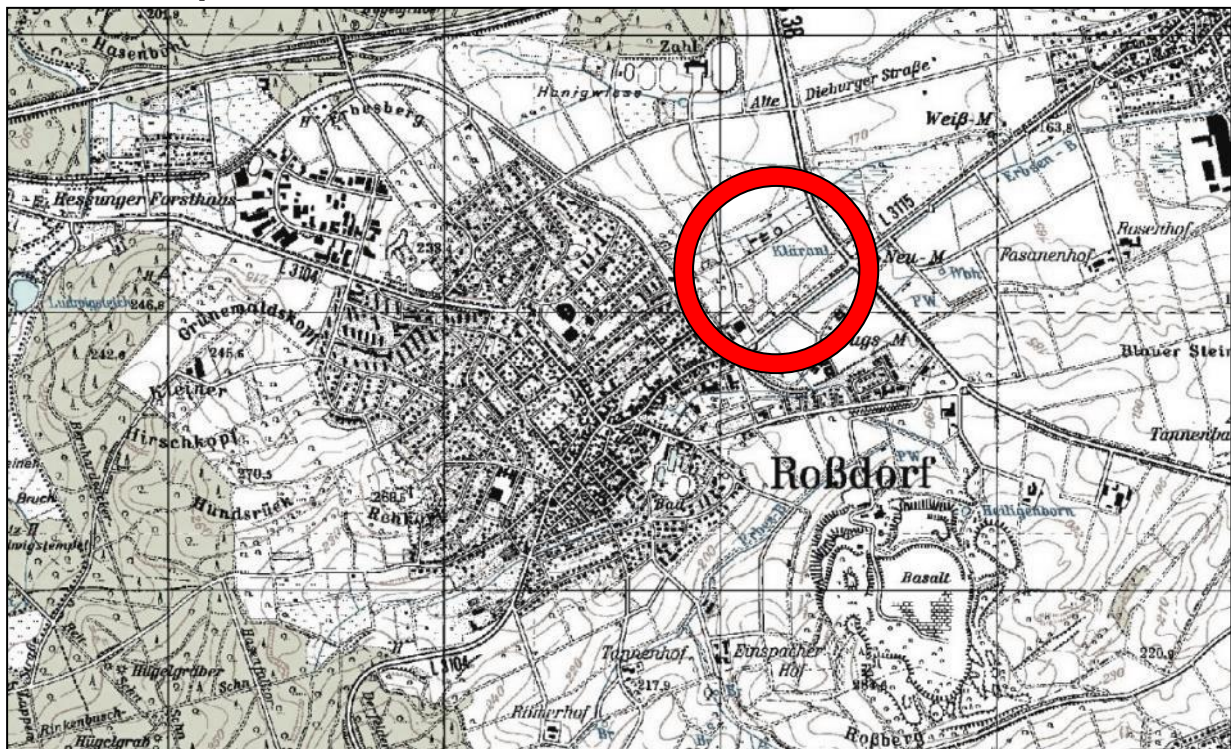
www.infrapro.de

Inhaltsverzeichnis:

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Geltungsbereiches und Prägung des Plangebiets	4
2	ERFORDERLICHKEIT DER ÄNDERUNG - BAULEITPLANERISCHE UMSETZUNG	5
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	13
3.1	Raumordnung und Landesplanung	13
3.1.1	Dichtevorgaben des Regionalplanes	15
3.1.2	Großflächiger Einzelhandel	18
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	18
3.3	Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“	20
3.4	Aufstellungsverfahren	20
3.4.1	Verfahrenswahl	20
3.4.2	Verfahrensdurchführung	21
3.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	21
4	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN	23
4.1	Erschließungsanlagen und technische Ver- und Entsorgung	23
4.2	Umweltschützende Belange	26
4.2.1	Artenschutz	26
4.2.2	Bodenschutz	28
4.2.3	Altlasten	28
4.2.4	Denkmalschutz und Archäologie	29
4.2.5	Immissionsschutz	30
4.2.6	Energiewende und Klimaschutz	30
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	32
4.3.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz	32
4.3.2	Wasserschutzgebiete	32
4.3.3	Grundwasserbewirtschaftung	33
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE	34
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	34

5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	36
5.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	39
5.1.4	Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der	43
5.1.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	44
5.1.6	Führung von Versorgungsleitungen	44
5.1.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen	44
5.1.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	45
5.1.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	45
5.1.10	Festsetzungen der Höhenlage	47
5.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen	47
5.3	Hinweise	49
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	49
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	49
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	50
6.3	Flächenbilanz	50
7	WEITERE BESTANDTEILE UND QUELLEN	51

Übersichtsplan:



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

Der plangegenständliche Bebauungsplan stellt die erste Änderung des im September 2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf beschlossenen Ursprungs-Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ dar. Auf der Grundlage des durch Inkraftsetzung herbeigeführten rechtskräftigen Ursprungs-Bebauungsplanes wurde im Zuge seiner Umsetzung alsdann mit den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen begonnen. Der Baufortschritt dauert derzeit noch an. Ferner wurde im Zuge der Baugebietserschließung bereits auch mit der Vermarktung der Grundstücke begonnen und es wurden durch ein Umlegungsverfahren neue Grundstücke gebildet.

Demzufolge wurde zunächst die Planzeichnung zur hier vorliegenden ersten Planänderung mit allen zeichnerischen Festsetzungen an die neuen Grundstücksgrenzen angepasst, so dass die planerische Grundlage jetzt auch der örtlichen Situation entspricht. Damit wird auch die Planlesbarkeit sichergestellt. Hinzu kommen in einigen Teilbereichen erforderliche Anpassungen des Planinhaltes, die in das Gesamtplanwerk integriert wurden, so dass ein insgesamt einheitlicher Plan auch nach Erreichen der Rechtskraft dieser 1. Änderung das Ergebnis darstellt und nicht die zu ändernden Bereiche als „Flickenteppich“ über den Ursprungsbebauungsplan übergelegt wurden.

Das bedeutet zum anderen jedoch auch, dass einige Festsetzungen des Ursprungs-Bebauungsplanes, hier sind in erster Linie die artenschutzfachlichen CEF-Maßnahmen zu nennen, bereits umgesetzt wurden und somit in dem Sinne als „bestandssichernd“ zu betrachten sind. Im Falle der CEF-Maßnahmen in der Ursprungsplanung wurden diese in der hier vorliegenden 1. Änderung als artenschutzfachliche Festsetzung ohne den vorgreiflichen Charakter der CEF-Maßnahme übernommen, da mitunter längerjährige Monitoring-Maßnahmen mit dem Festsetzungsgehalt verbunden waren und diese Maßgabe auch weiterhin Gültigkeit behalten soll.

An der ursprünglichen städtebauliche Zielsetzung, die nachhaltige Sicherung der gemeindlichen Struktur durch Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Roßdorf in seiner Funktion als Unterzentrum im Ordnungsraum, bleibt weiterhin Ziel des Bebauungsplans. „Roßdorf-Ost“ und wird durch die hier vorliegende 1. Änderung nicht verändert. Durch die Ausweisung dieses neuen Baugebietes sollen adäquate Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel geschaffen und die städtebauliche Entwicklung durch ein maßvolles Wachstum sichergestellt werden. Die Flächen für Wohnen zielen dabei auf die Bereitstellung geeigneten Wohnraums für die örtliche Bevölkerung aus verschiedenen Einkommensschichten ab. Weiterhin wurde ein vielfältiges Flächenangebot für gewerbliche Unternehmen geplant, um einen gestärkten und nachhaltigen Ausbau der gemeindlichen Infrastruktur im Hinblick auf eine stabile Zukunft leisten zu können. Gleichzeitig soll die Versorgung Roßdorfs und seines näheren Umlandes durch die Ausweisung des Sondergebietes zur Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs langfristig gesichert werden.

Nicht zuletzt aufgrund der verkehrlich bevorzugten Lage des Plangebietes am Knotenpunkt mehrerer zentraler Verkehrsachsen im Landkreis wurde hier der Raum und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Park + Ride Anlage (P+R) geschaffen. Zudem soll auch



weiterhin die Option zur Schaffung einer Umsteigehaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an zentraler Stelle vorbereitet werden, die für den Fall ihrer Umsetzung als Schnittstelle zwischen einer möglichen Sammelbuslinie, ausgehend vom Oberzentrum Darmstadt über Roßdorf bis in die Gemeinde Groß-Zimmern und dem flächendeckenden ÖPNV-Verbund mit den örtlichen Buslinien fungieren kann. Dadurch verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Erreichbarkeit und die Anbindung Roßdorfs an das Oberzentrum Darmstadt kann deutlich verbessert und nachhaltig orientiert werden.

In diesem Sinne werden die mit dem Festsetzungsgehalt verbundenen Grundzüge der Planung nicht verändert, wenngleich einige Planfestsetzungen ergänzt und / oder modifiziert wurden. Die bauleitplanerische Notwendigkeit zur ersten Planänderung liegt vielmehr darin begründet, dass im angehenden Vollzug der Ursprungsplanung einiger Abstimmungsbedarf durch die Untere Bauaufsicht an die Gemeinde heran getragen wurde und zwischenzeitlich von den Bauwilligen herein gegebene Anträge im Genehmigungs- oder Freistellungsverfahren in der Anwendung nicht zweifelsfrei zu beurteilen waren. Hierbei ist es bei der Frage der Anwendbarkeit des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Detail zu einem gewissen Klärungsbedarf gekommen, der mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes nunmehr beseitigt werden soll. Die bislang entstandenen offenen Themen oder aus der Sicht der Unteren Bauaufsicht nicht eindeutigen Anwendungsbestimmungen sollen durch eine positive Konkretisierung des Festsetzungsgehaltes ausgeräumt werden.

1.2 Lage des Geltungsbereiches und Prägung des Plangebiets

Der vorläufige räumliche Geltungsbereich der hier vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ ist deckungsgleich mit dem Umgriff des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes und ist in nachstehender Abbildung durch eine strichlierte Umgrenzungslinie gekennzeichnet.

Der Geltungsbereich ist weiterhin in zwei Teilgeltungsbereiche (Teilbereich 1 und 2) gegliedert und umfasst im Teilbereich 1 eine Fläche von ca. 17 ha auf den Grundstücken Gemarkung Roßdorf, Flur 2 (vgl. Abbildung 1) und im Teilbereich 2 das Flurstück der Gemarkung Gundernhausen, Flur 6, Flurstück 81 tlw. mit einer Größe von etwa 0,23 ha. Diese Fläche wurde und wird als Fläche zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert und wird im Planbild des vorliegenden Bebauungsplanes mitaufgeführt. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht [5] und der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-Ost“ zu entnehmen.

Begrenzt wird der räumliche Geltungsbereich (Teilgeltungsbereich 1) durch

Freiflächen/landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden,
im Osten und Süden durch Straßenverkehrsflächen (B 38 im Osten, Dieburger Straße/L 3115 im Süden),
im Westen durch Bebauung.

Der Ortskern der Gemeinde Roßdorf liegt im Westen des Plangebietes und befindet sich in einer Entfernung von etwa 750 m Luftlinie. Das Bebauungsplangebiet liegt damit räumlich betrachtet

unweit vom Ortszentrum entfernt und somit günstig erreichbar - ausgehend von der geplanten Wohnnutzung - als auch für Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung in einer verkehrlich prädestinierten und hervorragend erschlossenen Lage.

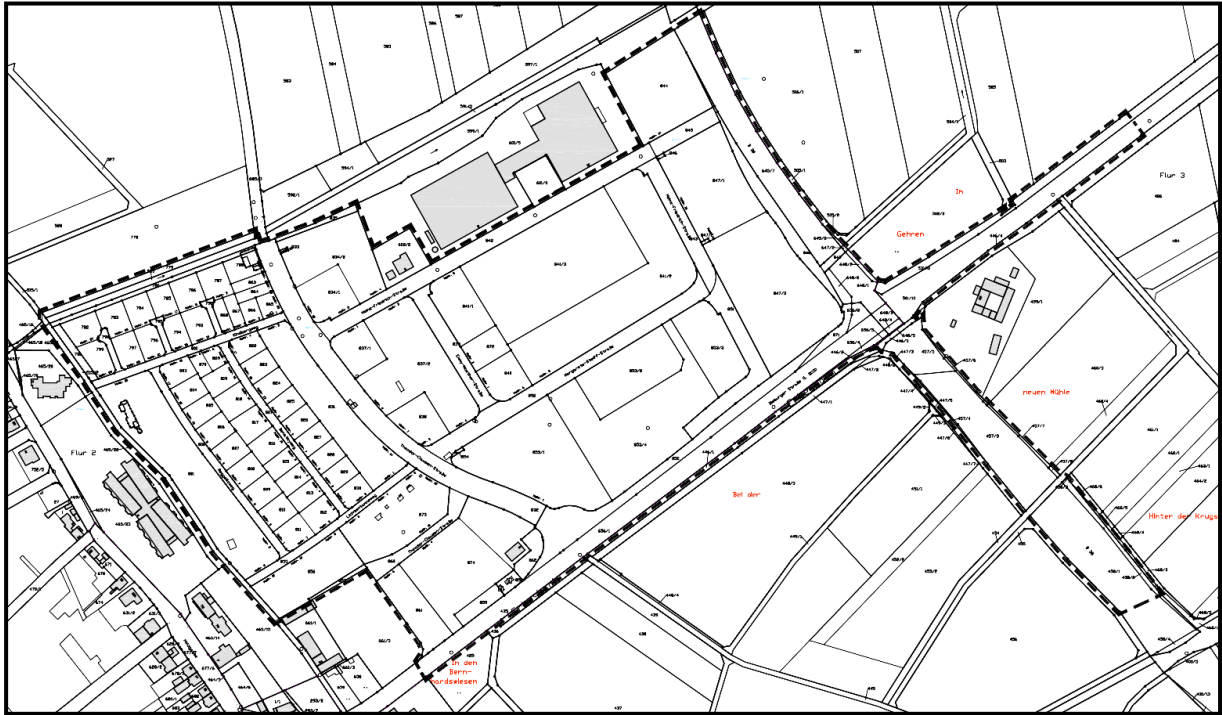


Abbildung 1: Übersichtskarte – Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung.

Nach Umsetzung der Bauleitplanung bilden die Dieburger Straße (L 3115) im Süden und die B 38 im Osten die neue Siedlungsgrenze der Kerngemeinde. Die Flächen südlich der Dieburger Straße und östlich der B 38 sind künftig dem Außenbereich zuzuordnen und werden landwirtschaftlich genutzt. Südlich der L 3115 befindet sich das Behindertenzentrum Roßdorf, das sowohl als stationäres Wohnheim als auch als Tagesstätte für Menschen mit Behinderung dient.

2 Erforderlichkeit der Änderung - bauleitplanerische Umsetzung

Nachfolgend sind die maßgeblichen Änderungen und Anpassungen des Festsetzungsgehaltes erläutert, unterschieden zwischen den Änderungen im Planteil und dem Textteil des Bebauungsplanes.

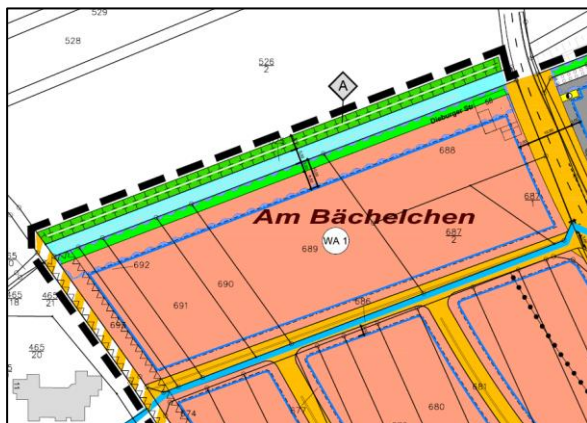
In der **Planzeichnung** haben sich folgende maßgeblichen Änderungen ergeben:

Gliederung durch Bodenordnung des nördlichen WA1-Gebietes:

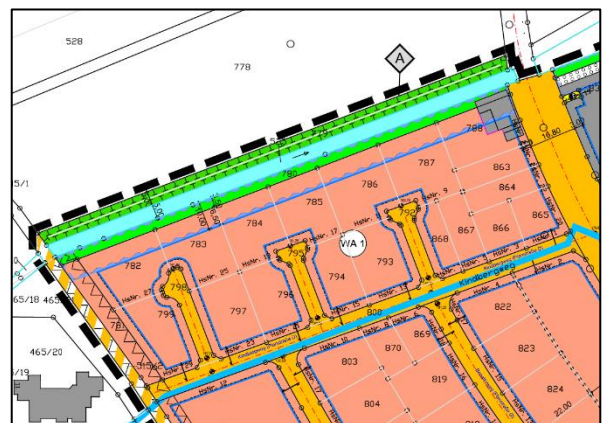
Mit Beginn der Vermarktung der Baugrundstücke wurde die Realisierung einer zweizeiligen Wohnbebauung im Nordwesten des Plangebietes angestrebt. Um die öffentliche Erschließung der „hinterliegenden“, zweiten Bauzeile von der heutigen Planstraße D (Kindbergweg) aus darstellen zu können, war die Neuanlage von insgesamt 3 Stichstraße erforderlich (siehe untenstehende Abbildung, rechts). Die für den Neubau der öffentlichen Stichstraßen benötigte Grundstücksfläche wurde im Zuge der Bodenneuordnung hergestellt.

In der Ursprungsplanung (s. untenstehende Abbildung, links) wurde der Bereich als zusammenhängendes Baufeld nebst überbaubarer Fläche festgesetzt. Die geplanten Stichstraßen befanden sich somit innerhalb der rechtskräftigen Planfestsetzung des „Allgemeinen Wohngebietes“ WA 1. Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung sollen die im Umlegungsverfahren bereits parzellierten Straßengrundstücke durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert werden. Die angrenzenden Wohnbauflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind darauf abgestimmt anzupassen.

Weiterhin wurden im Zuge der Änderung die Hauptgebäude in WA 1 und WA 2 zum Abbruch gekennzeichnet, da diese durch die Planrealisierung wegfallen. Gleiches gilt für die im Katasterplan dargestellten Nebengebäude (WA-, MI und SO-Gebiete) für deren Abbruch jedoch keine spezielle Kennzeichnung erfolgte, da es sich hierbei um Gartenhütten etc. handelt. Das explizite Planzeichen für den Abbruch bestehender Gebäude bezieht sich lediglich auf Hauptgebäude. Die weiteren in der Kartengrundlage zu findenden Gebäude in den Gewerbegebieten GE_E und GE₂ werden mit der Planumsetzung beibehalten, sie sind entsprechend als solche bestehende Gebäude in der Planzeichenerklärung aufgeführt.



Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan



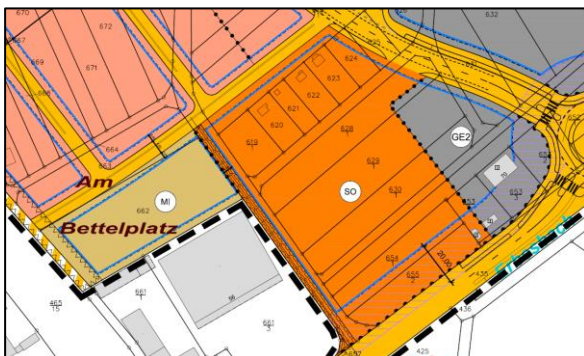
Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung

Neuaufteilung des Sondergebietes (Einzelhandel) durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche:

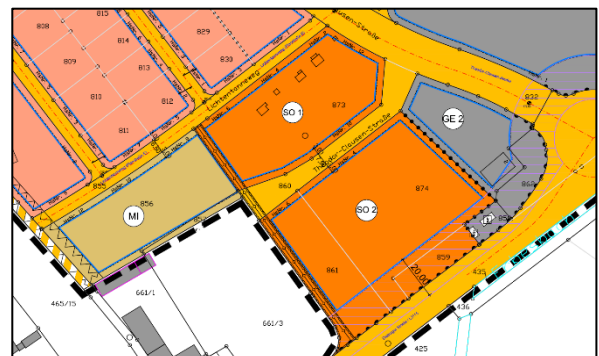
Bereits während der Planaufstellung des Ursprungsbebauungsplanes und gesondert erfolgter Baugenehmigung für den außerhalb des Plangebietes errichteten Edeka-Markt wurde die städtebauliche Zielsetzung verfolgt, die für den Markt geforderten Kundenstellplätze innerhalb des südlichen Abschnittes im festgesetzten Sondergebiet nachzuweisen.

Der seinerzeit erfolgte Abbruch des einstigen Rewe-Marktes und Ersatzneubau eines in der Fläche vergrößerten Edeka-Marktes konnte auf der Grundlage des § 34 BauGB im Zusammenhang des bebauten Ortsteiles erfolgen, sodass das etablierte Marktgrundstück nicht integraler Bestandteil des Bebauungsplanes werden musste. Durch die Zunahme der Verkaufsfläche stand auf dem Bestandsgrundstück jedoch nicht ausreichend Fläche für den erforderlichen Stellplatznachweis zur Verfügung. Daher verfolgte die Gemeinde das Ziel, in Abstimmung mit einem privaten Investor, der innerhalb des Sondergebietes einen weiteren Lebensmittelmarkt sowie einen Fachmarkt plant, eine gemeinsame Stellplatzanlage für alle anliegenden Einzelhandelsmärkte zu errichten. Um in der Umsetzung dieser Planungsabsicht eine eindeutige Zuordnung der Stellplätze und gesicherte Erschließung der Vorhaben darstellen zu können, war die Anbindung aller betroffenen Vorhaben an eine öffentliche Erschließungsstraße erforderlich. Dies konnte jedoch mit dem ursprünglichen Festsetzungsgehalt nicht eindeutig umgesetzt werden, da das Sondergebiet als in sich geschlossenes Teilgebiet festgesetzt wurde (vgl. unterstehende Abbildung, links). Ursprünglich war an dieser Stelle die Errichtung einer gemeinsamen Stellplatzanlage und Anbindung über eine private Parkplatzzufahrt vorgesehen.

Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung soll somit das im Umlegungsverfahren bereits parzellierte Straßengrundstück mit Anbindung an die ebenfalls neu hergestellte Theodor-Clausen-Straße durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (siehe Abbildung rechts) planungsrechtlich gesichert werden. Die angrenzenden Sondergebietsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind darauf abgestimmt anzupassen.



Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan



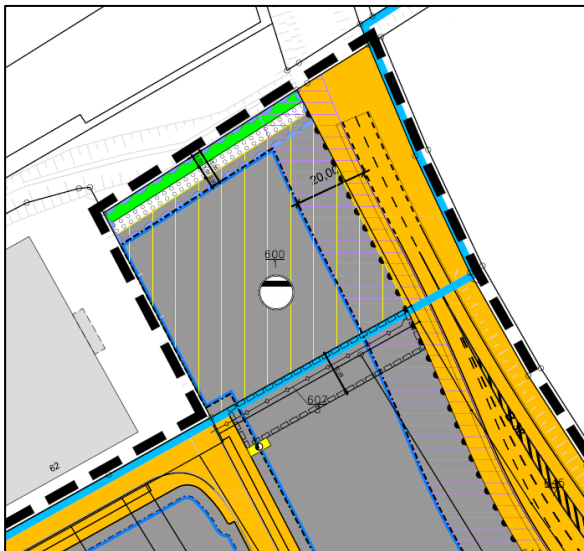
Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung

Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Bereich des nordöstlichen GE1-Gebietes:

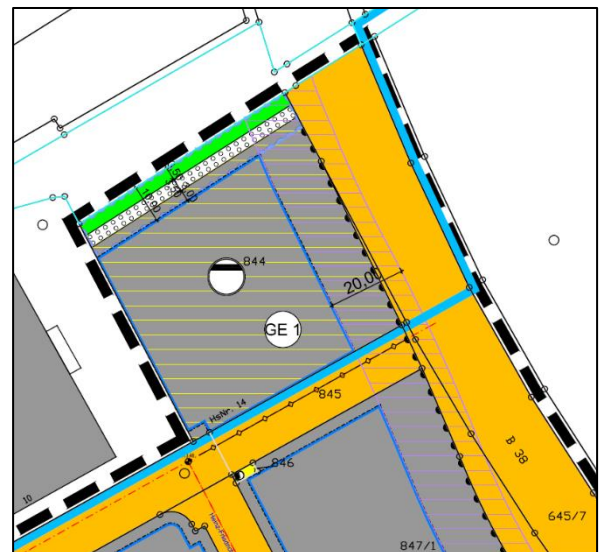
In der Ursprungsplanung ist im Bereich der einst bis an die B 38 heranreichenden, als Feldweg vorhandenen Wegeverlängerung der ehemaligen Dieburger-Straße (heutige Heinz-Friedrich-Straße) ein Geh-, Fahr-, Leitungsrecht innerhalb einer Gewerbegebietsfestsetzung getroffen (vgl. untenstehende Abbildung, links). Dieser einstige Feldwegeabschnitt war bereits zur damaligen Zeit vor und während der Planaufstellung für die Durchfahrt dauerhaft gesperrt, eine Anknüpfung an die B 38 wurde von der Straßenverkehrsverwaltung aufgrund eines latenten Gefahrenpotentials nicht gestattet. Auch im Hinblick auf eine gewünschte zweite Anbindung des Plangebietes an die B 38 als übergeordneter Verkehrsweg wurden während der Planaufstellung von der Gemeinde beim zuständigen Straßenbaulastträger Verhandlungen geführt, die jedoch

nicht zum Ziel führen konnten. Der Straßenbaulastträger konnte dem, wegen der räumlichen Nähe zum lichtsignalgeregelten Kreuzungspunkt B 38 / L 3115 und erheblicher Bedenken wegen der Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Straßenanbindung nicht zustimmen. Es ist davon auszugehen, dass sich an der Einschätzung der Situation auf Seiten des Straßenbaulastträgers nach wie vor nichts verändert hat und auch künftig eine Straßenanbindung der Heinz-Friedrich-Straße an die B 38 in Höhe des ehemaligen Feldweges nicht genehmigungsfähig ist.

Ungeachtet der straßenrechtlichen Voraussetzungen wurde im Zuge des Umlegungsverfahrens die heutige Heinz-Friedrich-Straße geradlinig bis an die B 38 als Straßengrundstück parzelliert, um letztlich auch die Erschließung der geplanten Gewerbegebiete (GE 1) im Norden und Süden des Straßengrundstückes realisieren zu können. Ferner verlaufen innerhalb dieser Fläche öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Eine Anbindung an die B 38 ist ungeachtet dessen nach wie vor nicht Gegenstand der gemeindlichen Planungsüberlegungen. Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung soll alsdann das bereits parzellierte Straßengrundstück vollständig durch Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche (s. Abbildung unten, rechts) planungsrechtlich gesichert werden. Die daran angrenzenden Gewerbegebietsflächen und die überbaubaren Grundstücksflächen sind darauf abgestimmt anzupassen. Auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr-, Leitungsrechts kann somit zugunsten der Straßenverkehrsfläche verzichtet werden.



Auszug aus dem rechtskräftigen Ursprungsplan



Auszug aus dem Entwurf der 1. Änderung

In der **Nutzungsschablone** wurde in Verbindung mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen, ausgedrückt durch die Festsetzung der Oberkante (OK), von ehemals 14,00 m auf jetzt 15,00 m angepasst, da aufgrund konkreter Bauvorhaben die Notwendigkeit zur Anpassung erwachsen ist. Städtebaulich betrachtet wurde in der Ursprungsplanung die gewählte maximale Höhe baulicher Anlagen im Kontext zu den umgebenden Gebieten abgestimmt. Dies sind in erster Linie das Mischgebiet als Nachbar im Westen zu GE 1 sowie das Bestandsgebäude der



dort ansässigen Gärtnerei Löwer und das festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E als nördlicher Nachbar zu GE 1, das Sondergebiet als Nachbar im Westen und das GE 1 als Nachbar im Osten jeweils zu GE 2.

In den vorgenannten Gebieten betragen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen 10,50 m (GE_E), 11,00 m (SO) sowie 11,50 m im MI. In den rechtskräftigen Festsetzungen des B-Plans „VEP Gartencenter Löwer“ ist dort die maximale Gebäudehöhe auf 10,00 m begrenzt, so dass hier die Abstimmung aus städtebaulicher Sicht gegeben ist.

Damit ergeben sich für die GE-Gebiete abgestuft höhere Kennwerte für die maximale Höhe baulicher Anlagen. Um gleichgelagerte Fallbeispiele innerhalb der Gemeinde Roßdorf zu beleuchten, wäre z. B. das Gewerbegebiet Roßdorf-West in Vergleich zu ziehen. Dort sind im nördlichen Teilbereich (Bebauungsplan 3. Änderung „Gewerbegebiet-West“) Gebäudehöhen bis max. 18,00 m zulässig. Ein anderes vergleichbares Plangebiet wäre im Bereich der Haftpflichtkasse zu finden, die dortigen Verwaltungsgebäude sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes „6. Änderung Hühnerbusch“ bis rund 19,50 m zulässig. Übertragen auf das vorliegende Gewerbegebiet „Roßdorf-Ost“ liegen die darin getroffenen Höhenfestsetzungen deutlich unter den Werten in anderen Gewerbegebieten der Gemeinde. Somit kann städtebaulich auch an dieser Stelle vertreten werden, die zulässige OK in den Gewerbegebieten um einen Meter zu erhöhen, um letztlich auch dem Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umgehen zu wollen, Rechnung tragen zu können. Wegen der Ortsrandlage und der damit einhergehenden Fernwirkung wird dies dennoch für angemessen und vertretbar erachtet.

Änderungen im Textteil

Hinweis: Die im Textteil zum Bebauungsplan zur Ursprungsfassung des Bebauungsplanes ergänzten oder materiell-rechtlich geänderten Textteile sind durch Umrahmung kenntlich gemacht.

Teil A, Ziffer 1.4: Neufestsetzung, dass innerhalb der Gewerbegebiete keine Werbeträger zum Zwecke der Fremdnutzung aufgestellt und keine Störfallbetriebe errichtet werden dürfen. Werbeanlagen sollen ausschließlich an der Stätte der Leistung entstehen dürfen, also im unmittelbaren Wirkungsbereich eines im Plangebiet ansässigen Betriebes (nach Maßgabe Textfestsetzung Teil B, Nr. 2.1 ff). Die Beurteilung von Störfallbetrieben basiert auf der so genannten „Seveso-II-Richtlinie“. Mit Urteil vom 15.09.2011 der Europäische Gerichtshof klargestellt, dass das Gebot der Berücksichtigung angemessener Abstände zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen nicht nur bei der Bauleitplanung (auf Grundlage § 50 BImSchG), sondern gegebenenfalls auch bei der Erteilung einer Baugenehmigung zu beachten ist. Mit Wirkung zum 01.06.2015 ist die Seveso-II- durch die Seveso-III-Richtlinie aufgehoben worden. Das BImSchG enthält seitdem eine Ermächtigungsgrundlage für die sog. TA-Abstand, die bundeseinheitlich das Abstandsgebot nach der Seveso-III-Richtlinie regelt und zwischen den unter die Richtlinie



fallenden Betrieben einerseits und den in der Richtlinie genannten Schutzobjekten andererseits einen angemessenen Sicherheitsabstand festlegt. Mit der Errichtung und dem Betrieb eines solchen Störfallbetriebes entstünden daher erhebliche Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der angrenzenden, zu meist der Wohnnutzung zugeordneten Bauflächen, indem die in der Richtlinie vorgegebenen Schutzabstände einzuhalten wären. Dies käme der geplanten Wohnnutzung eindeutig entgegen. Daher sollen, um das beabsichtigte städtebauliche Ziel nicht zu gefährden, diese Störfallbetriebe ausgeschlossen werden.

Teil A, Ziffer 1.4.1: Neufestsetzung, dass innerhalb der Gewerbegebiete aus städtebaulichen Gründen keine Bordelle, bordellartige Betriebe oder auch Wohnungsprostitution im Sinne einer gewerblichen Nutzung zulässig sind. Nach Ziffer 1.4.2 sind die sog. Vergnügungsstätten, unter die die vorgenannten Betriebe zu weilen auch fallen können, bereits ausgeschlossen, sofern diese jedoch als Gewerbebetrieb einzustufen sind, wären diese bislang nicht zu versagen gewesen. Um eine allgemein städtebaulich negative Entwicklung weder zu ermöglichen oder dieser im Erwartungsfall auch wirkungsvoll entgegen treten zu können, sollen diese Nutzungen vermieden werden.

Teil A, Ziffer 1.4.2: Redaktionelle Anpassung: Der Ausschluss war bereits Inhalt der textlichen Festsetzungen zu den einzelnen Baugebieten und wurde jetzt redaktionell zu einem gemeinsamen Unterpunkt zusammengefasst.

Teil A, Ziffer 2.2: Klarstellung: In den Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsplanes wurde für das Gebiet WA 1 die Festsetzung „II+D“ getroffen die bestimmen sollte, dass insgesamt maximal 3 Vollgeschosse zulässig sind, das oberste Vollgeschoss dabei im Dachgeschoss nachzuweisen ist. Im Festsetzungskatalog des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Bezeichnung „D“ für die gewünschte Festsetzung eines Vollgeschosses als Dachgeschoss hingegen nicht vorgesehen.

Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung soll nunmehr unter Verwendung der im BauGB und der BauNVO vorgesehenen Ermächtigungsgrundlagen eine klare und eindeutige Festsetzung erfolgen durch Verwendung der Bezeichnung „III“ für die Zahl der maximal zulässigen drei Vollgeschosse und es wird textlich näher bestimmt, dass das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss im Sinne der HBO auszubilden ist. Hiernach sind Dachgeschosse Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche (§ 2 Abs. 5 Satz 7 HBO).

Teil A, Ziffer 2.4: Klarstellung: Es wurde im Sinne einer klaren und eindeutigen Bestimmung der in der Nutzungsschablone festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (in Form der maximalen Traufwandhöhe oder Höhe bzw. Oberkante für bauliche Anlagen) Abbildungsbeispiele für unterschiedliche Dachformen eingeführt.

So ist bei den möglichen Dachformen „Flachdach“ (mit und ohne Staffelgeschoss) oder Pult- bzw. versetztes Pultdach nur die maximale Oberkante und nicht zusätzlich noch die Traufwandhöhe einzuhalten und der Nachweis dafür zu erbringen.

Teil A, Ziffer 2.5: Klarstellung: Der Ursprungsplan konnte seinerzeit noch keine verbindliche Ausbauplanung für die künftigen Straßenhöhen zugrunde gelegt werden, so dass die Bestimmung von absoluten Bezugshöhen (z. B. als Angabe in Meter über Normalnull) nicht angewandt werden konnte. Statt dessen wurde im Sinne des Teil A, Ziffer 2.4 der rechtskräftigen Festsetzungen im Ursprungs-Bebauungsplan festgelegt, dass zur Bestimmung des maßgeblichen Bezugspunktes für die Höhenfestsetzungen eines Bauvorhabens die Oberkante der anbaufähigen, für die jeweilige Erschließung dieses Grundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte heranzuziehen ist. Die Ermittlung der TWH und FH sollte jeweils in Gebäudemitte erfolgen.

Wie die praktische Umsetzung in den Baueingaben bei der Unteren Bauaufsicht jedoch zeigte, ist die Ermittlung der so bestimmten Referenzhöhen für den untersten Bezugspunkt zum Nachweis der Höhe der baulichen Anlage nicht zweifelsfrei zu ermitteln. Insbesondere bei Eckgrundstücken ist derzeit nicht eindeutig bestimmt, auf welche Verkehrsfläche der Höhenbezug herzustellen ist. Mit der hier vorliegenden Änderungsplanung soll nunmehr eine eindeutige Zuordnung erfolgen. Dies wird wie folgt bestimmt:

- a) Ziffer 2.5.1, durch Eintrag von Referenzhöhen als Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt), die der gültigen Ausbauplanung (Deckenhöhenplan zum Straßenendausbau) entnommen wurden. Da letztlich nicht endgültig und abschließend die künftige Grundstücksparzellierung und überdies auch nicht die Stellung der geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücke bestimmbar ist, kann nicht für jedes Grundstück einzeln dezidiert der untere Bezugspunkt angegeben werden. Dieser ist letztlich erst in der Baueingabe ermittelbar. Daher wurden an relevanten Stellen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, z. B. an Straßeneinmündungen oder -kreuzungen sowie an Hoch- oder Tiefpunkten im Längsgefälle einer Straße, die dort in der Ausführungsplanung geplante Deckenhöhe als Bezugshöhe in den Planteil zum Bebauungsplan eingetragen. Die Werte sind als absolute Höhe in Meter über Normalhöhennull eingetragen. Die für den Nachweis der Höhe baulicher Anlagen benötigten Höhenpunkte, die zwischen diesen im Planteil verorteten Bezugshöhen liegen, sind die Werte durch einfache Interpolation zu ermitteln. Die Ermittlung des individuellen, für das Bauvorhaben geltenden unteren Bezugspunktes ist rechtwinklig zur Straßenfront des Grundstückes und auf die Verbindungsachse der für

die Interpolation herangezogenen benachbarten Höhenbezugspunkte vorzunehmen.

- b) Ziffer 2.5.2, damit auch bei Eckgrundstücken eine Eindeutigkeit hergestellt werden kann, sind im Planteil so genannte „Überhaken“ eingetragen, die bestimmen, auf welche Verkehrsfläche der Höhenbezug herzustellen ist. Die Regelung nach Ziffer 2.5.1 gilt im Übrigen.
- c) Ziffer 2.5.3, sofern auch damit keine Eindeutigkeit herzustellen ist, z. B. im Falle der Gewerbegrundstücke, für die weder eine Eindeutigkeit nach Ziffer 2.5.1 noch ein Überhaken im Sinne der Ziffer 2.5.2 im Plan eingetragen ist, so gilt, dass die der baulichen Anlage nächst gelegene Verbindungsachse zweier benachbarter Höhenbezugspunkte, die für die Interpolation innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche heranzuziehen sind, als zum Nachweis maßgeblicher Höhenbezug heranzuziehen ist.

Teil A, Ziffer 3.1.1: Ergänzung: Anstelle der vormals im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten maximalen Baulänge von 15 Metern für Einzelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise wird die Baulänge nunmehr auf 18 Meter festgesetzt.

Teil A, Ziffer 6: Neufestsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB für die Zulässigkeit von Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen. Im Rahmen der Planänderung soll eine Festsetzung aufgenommen werden, nach der Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des gesamten Plangeltungsbereiches zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere erforderlicher Straßenböschungen und Geländeeinschnitte, zulässig sind. Das BauGB gibt hierzu eine dezidierte Ermächtigungsgrundlage, von der zur Eindeutigkeit über die Zulässigkeit Gebrauch gemacht wird. Dies ist vor allem auch für erforderliche Aufschüttungen jeder Art innerhalb der privaten Baugrundstücke von Relevanz, da anzunehmen ist, dass diese nach erfolgtem Straßenausbaufüllung aufzufüllen sind. In diesem Sinne wird bestimmt, dass innerhalb der Baugebiete die Grundstücke oberhalb des anstehenden natürlichen Geländes bis zur in Teil A, Ziffer 9 festgesetzten Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 HBO) zulässig sind. Auf die Gültigkeit des § 63 und die Anlage zu § 63, Ziff. 12 HBO wird hingewiesen, da Auffüllungen nur bis zu einer bestimmten Obergrenze baugenehmigungsfrei vorgenommen werden können.

Teil A, Ziffer 9: Neufestsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB und deklaratorische Bestimmung der (künftigen) Höhenlage der Baugrundstücke. Die „neue“ Höhenlage, die in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen ist, bezieht sich auch im Hinblick auf die Neufestsetzung gemäß vorstehender Ziffer 6, nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die festgesetzte Bezugshöhe, die für das jeweilige Grundstück heranzuziehen ist. Nach den Maßgaben der HBO ist sonst die Geländehöhe des vorhandenen Geländes



heranzuziehen. Da jedoch alle Höhenbezüge (Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen) auf Plan-Bezugshöhen abstellen und diese Plan-Bezugshöhen in den überwiegenden Fällen deutlich oberhalb der heute in der Örtlichkeit anzutreffenden Geländehöhe liegen, sollte auch das Geländeniveau hierauf Bezug nehmen.

Entfall der rechtskräftigen Textfestsetzung in Teil A, Ziffer 5 des Ursprungs-Bebauungsplanes, diese lautet wie folgt: Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):

Innerhalb der Teilbereiche MI, WA 1, WA 2, WA 3 darf für Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil (= Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV mehr als 40% der Nettogrundfläche NGF über alle Geschosse des Gebäudes) der Wert von 53 WE/ha, das entspricht dem Wert von 0,0053 Wohnungen je Quadratmeter Nettobauland, nicht überschritten werden. Der Nachweis ist von den Bauherren im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu führen

3 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 i. S. d. § 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 2010 (RPS/RegFNP) festgelegt.

Der gültige Regionalplan RPS/RegFNP 2010 stellt das Plangebiet im östlichen Teilbereich als **„Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“** und den westlichen Teil als **„Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“** dar - mit einem kleinen Bereich **„Vorranggebiet für Landwirtschaft“** und **„Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“** im Norden dessen. Überlagert wird der westliche Teilbereich von einem **„Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“**.

Die geplante Art der baulichen Nutzung des östlichen Teilbereichs (Gewerbegebiete) entspricht der regionalplanerischen Darstellung als **„Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Planung“**.

Darüber hinaus werden im westlichen Teilbereich die aktuell als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ dargestellten Flächen mit Siedlungsflächen beplant. In **„Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“** sollen sich Nutzungen und Maßnahmen entziehen, die eine Frischluftproduktion sowie einen Luftaustausch reduzieren oder Schadstoffe oder Wärme emittieren. Hierunter fallen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen (Strömungshindernisse).

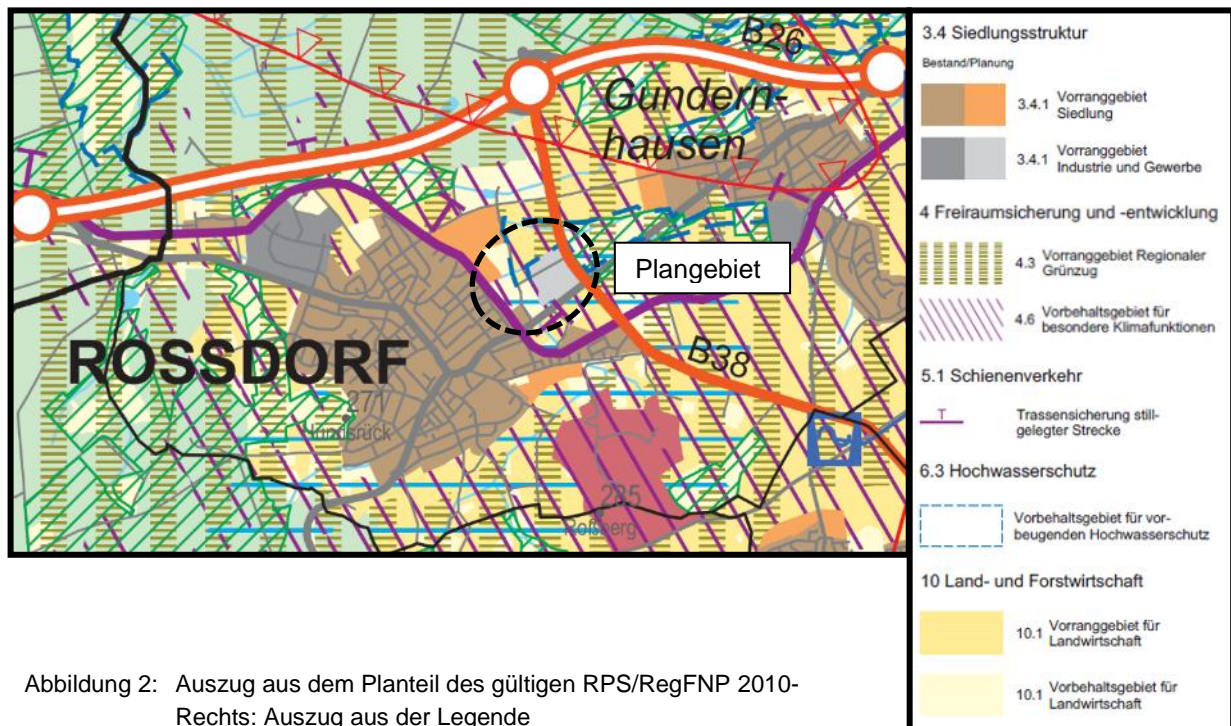


Abbildung 2: Auszug aus dem Planteil des gültigen RPS/RegFNP 2010-
Rechts: Auszug aus der Legende

„**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. So sind nach RPS/RegFNP 2010 in den Vorbehaltsgebieten auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende Grün- und Brachflächen, z. B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind nach den Vorgaben des Regionalplanes in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o. g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben ebenfalls möglich (siehe Zielsetzung des Kapitel 3.4.1-5 des RPS/RegFNP 2010). Den Kommunen soll somit ein Handlungs- und Gestaltungsspielraum für lokale und fachliche Planungen gegeben werden.

Der Lückenschluss im Bereich des „Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft“ durch Bebauung im Anschluss an die bestehende Ortslage (im Westen), sowie dies der Bebauungsplan vorsieht, erscheint aus städtebaulicher Sicht sinnvoller als die Umsetzung der Baugebiete nach den Festlegungen der Vorranggebiete „Siedlung-Planung“ sowie „Industrie und Gewerbe - Planung“ i. S. d. Plandarstellung des RPS/RegFNP 2010 (vgl. Abb. 5). In diesem Falle wären landwirtschaftliche Nutzflächen vollkommen von Siedlung umschlossen, wodurch eine, ihrer Darstellung entsprechende landwirtschaftliche Nutzung erheblich erschwert bis unmöglich erscheint.

Auf der Planfläche des Satzungsgebietes befinden sich bereits bauliche Anlagen, allerdings nur von kleinteiliger Struktur und zudem umgeben von Freiflächen und Vegetation. Somit werden die Auswirkungen auf die lokalklimatische Situation als vertretbar angesehen.



Für „**Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz**“ ist gemäß dem Grundsatz G6.3-13 bei allen angestrebten Nutzungsentscheidungen in diesen Gebieten zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei der Ansiedlung von baulichen Anlagen ist durch eine entsprechende Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

Gemäß der Zielsetzung Z10.1-10 hat in den ausgewiesenen „**Vorranggebieten für Landwirtschaft**“ die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche Vorranggebiete sind i. S. d. RPS/RegFNP 2010 Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignet sind und dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen. Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte, dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei.

Da es sich im Übrigen nur um eine kleinteilige Überplanung von „Vorranggebieten für Landwirtschaft“ sowie von „Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ handelt, kann diese Inanspruchnahme als wenig raumbedeutsam und somit auf regionalplanerischer Ebene als vertretbar eingestuft werden.

Durch den Bebauungsplan würden insgesamt ca. 7,1 ha landwirtschaftliche Fläche (0,5 ha Vorranggebiet und 6,6 ha Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) beansprucht werden. Dies überschreitet die im RPS/RegFNP 2010 genannte Höchstgrenze zur Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Vorranggebiete Siedlung. Als Ausgleich wurde daher bereits im Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-Ost“ eine Ausgleichfläche vorgesehen; ein 2,9 ha großes Areal einer bisher als „Vorrangfläche Siedlung - Planung“ dargestellten Fläche südlich der Erbacher Straße soll zugunsten einer Fläche für Landwirtschaft zurückgenommen werden.

Durch die Rücknahme und den Zugewinn von 2,9 ha Fläche für die Landwirtschaft beläuft sich die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche in der Summe dann nur noch auf 7,1 ha – 2,9 ha = 4,2 ha. Den Zielsetzungen des Regionalplans wurde damit entsprochen.

3.1.1 Dichtevorgaben des Regionalplanes

Gemäß den Zielsetzungen des Regionalplan Südhessen (Z3.4.1-9) sind bei der Ausweisung von Wohnbauflächen siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, einzuhalten. Für die Gemeinde Roßdorf gilt aufgrund der Einordnung Roßdorfs in den Ordnungsraum sowie die Nähe zu Darmstadt der „verstädterte Siedlungstyp“.

Hierfür sind **35 – 50 Wohneinheiten je ha** nachzuweisen.

Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

Nach der Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 20. März 2014 (4C 488/12.N) zu den Dichtewerten des Regionalplanes (Ziel Z 3.4.1-9 RPS 2010) ist die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen nachzuweisen. Die im



Plangebiet realisierbaren Wohneinheiten können aufgrund der per se mangelnden Bestimmtheit der Angebotsplanung und den teilweise nicht parzellierten Wohnbaugebieten noch nicht abschließend beziffert werden. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung kann jedoch eine grobe Abschätzung erfolgen. Für die Allgemeinen Wohngebiete wie auch die Mischgebiete sind Einzel- und Doppelhäuser mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt. Da die Wohnbaugebiete viele Baugrundstücke ausweisen und nicht anzunehmen ist, dass jeder Grundstückseigentümer jedes Vollgeschoss als eigenständige Wohneinheit ausbildet, sondern vielmehr zwei Geschosse eine Wohneinheit bilden und eine zweite Anliegerwohnung zusätzlich entsteht wird für einen repräsentativen Dichtewert bei drei festgesetzten Vollgeschosse mit zwei Wohneinheiten gerechnet.

Als Bemessungsgrundlage wird die Bruttowohnbauwandfläche herangezogen, also die Baugrundstücke einschließlich der Verkehrsflächen, welche zur Erschließung des Gebiets dienen. Innerhalb der Mischgebiete wird angenommen, dass ein 40%iger Anteil an Wohnnutzung (als innerhalb des Mischgebietes möglicher Anteil/Mittelwert) realisiert wird.

Für die WA-Gebiete macht dies folgende Gesamtfläche aus:

Wohnbaufläche (WA):	30.836 m ²	
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche:</u>	<u>4.862 m²</u>	
Bruttofläche:	35.698 m ²	= 3,6 ha (gerundet)

Für die Mischgebiete ergibt sich anschließende Gesamtfläche:

Mischgebiet (MI):	10.035 m ²	
40% Anteil von Wohnnutzung:	4.014 m²	= Bruttofläche 0,4 ha (gerundet)

Nach den Dichtevorgaben des RPS wären somit

- mindestens 126 und höchstens 180 Wohneinheiten (WE) innerhalb der geplanten Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) und
- mindestens 14 und höchstens 20 Wohneinheiten (WE) innerhalb der geplanten Mischgebiete;
- zusammenbetrachtet somit auf einer Fläche von 4 ha mindestens 140 und höchstens 200 Wohneinheiten (WE)

zulässig und nachzuweisen.

Umsetzung der Dichtevorgaben innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA)

WA 1:

Die Erschließung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke im nördlichen WA 1 wird über den neu anzulegendem Kindbergweg sowie davon abgehende Stichstraßen erfolgen. Die Parzellierung zeigt 18 Grundstücke. Aufgrund der Stichstraßen sowie der eingeschränkten Grundstücksgröße durch den einzuhaltenden Gewässerrandstreifen und den von Bebauung freizuhaltenden Bereich ist von einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 280 m² und daher von einer Einzelhaus geprägten Bauweise im nördlichen WA 1 Gebiet auszugehen.



Legt man den Durchschnittswert 2 WE zugrunde, ist für 18 Grundstücke eine Anzahl von 36 Wohneinheiten anzunehmen.

Für die mittig liegenden WA 1-Gebiete am Reggelloweg und Benatkyweg werden ca. 28 Grundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von 430 m² dargestellt. Aufgrund der größeren Grundstückszuschnitte kann hier mit einer gemischten Bauweise aus Einzelhaus- und Doppelhausbebauung gerechnet werden. Basierend auf der durchschnittlichen Anzahl von Wohneinheiten für Einzelhäuser (2 WE) und Doppelhäuser (4 WE) ergibt sich eine Wohnbaudichte von 84 Wohneinheiten [(14 * 2 WE) + (14 * 4 WE) bzw. 28 * 3 WE].

WA 3:

Für die Bebauung des WA 3 können Annahmen entsprechend des angrenzenden WA 1-Gebietes getroffen werden, da es sich in der Gesamtgröße ähnlich darstellt und für beide WA-Typen dieselben Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung getroffen wurden. Somit kann mit neun Grundstücken für das WA 3 -Gebiet gerechnet werden und ebenfalls durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 430 m² sowie einer gemischten Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern. Rechnerisch ergibt sich daher für das WA 3- Gebiet eine Wohndichte von 27 Wohneinheiten (9 * 3 WE).

WA 2:

Auch das WA 2-Gebiet ist noch nicht parzelliert, sodass eine Annahme der Bebauung nur basierend auf einer Grundstücksaufteilung angelehnt an die des WA 1 erfolgen kann. Demnach kann mit ca. 10 Grundstücken mit Einzel- und Doppelhäusern gerechnet werden, woraus sich eine Wohnbaudichte von 30 Wohneinheiten (10 * 3 WE) ergibt.

Umsetzung der Dichtevorgaben innerhalb des Mischgebietes (MI)

Für das Mischgebiet zwischen den WA-Gebieten und dem SO 1 kann aufgrund der geringen Gesamtfläche des Gebietes und die Einschränkung durch den westlichen Teilbereich (Fläche, von Bebauung freizuhalten) auf den 40% für Wohnbebauung eine Parzellierung in kleinere Grundstücke angenommen werden. Angelehnt an die Grundstücksgrößen im nördlichen WA 1 von 280 m² und daher auch eine Bauweise aus Einzelhäusern können so drei Grundstücke für Wohnbebauung entstehen, somit 6 Wohneinheiten (3 * 2 WE). Das, an die Gewerbegebiete angrenzende Mischgebiet umfasst eine größere Fläche für Wohnbebauung (7.263m² Gesamtgröße, davon 40% für Wohnen, somit gut 2900 m²). Hier können dann sechs größere Grundstücke von 430-450 m² und daher 18 Wohneinheiten (6 * 3 WE), insgesamt für die Mischgebiet somit 24 Wohneinheiten. Summiert für alle WA und MI-Gebiete ergibt sich folgende angenommene Wohnbaudichte:

WA 1 (nördlich):	36 WE
WA 1 (mittig):	84 WE
WA 3:	27 WE
WA 2:	30 WE
<u>MI:</u>	<u>24 WE</u>
Summe:	201 WE



Die gefolgerten Dichtewerte belaufen sich damit auf (gerundet) 50 WE/ha und können als an die Dichtevorhaben des Regionalplans angepasst bewertet werden.

3.1.2 Großflächiger Einzelhandel

Bezüglich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten „Sondergebietes, Zweckbestimmung Nahversorgung“ führt der RPS/RegFNP 2010 in seinem Kapitel 3.4.3 auf, dass eine Ausweisung von großflächigem Einzelhandel in begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig ist (vgl. Ziel Z3.4.3-2).

Dem regionalplanerischen Ziel kann an dieser Stelle entsprochen werden. Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines Sondergebietes zur Nahversorgung der Bürger Roßdorfs und seiner näheren Umgebung durch einen Lebensmitteldiscounter vor. Zusätzlich soll die Ansiedlung von nicht großflächigem Einzelhandel in Form eines Drogeriemarktes ermöglicht werden.

Durch die Lage direkt am bisherigen Ortsrand Roßdorfs und inmitten des neugeplanten Baugebietes, in dem Wohnen, Arbeiten und Gewerbe nebeneinander bestehen werden, ist eine städtebaulich integrierte Lage gegeben. Die geplante Umsteigehaltestelle mit P+R Anlage gewährleistet zudem einen überdurchschnittlich guten Anschluss an den ÖPNV.

Der Einzelhandelsbestand hat sich mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Weiterhin besteht unverändert im Zentrum Roßdorfs, etwa einen Kilometer vom Plangebiet entfernt, noch ein kleinerer Versorgungsmarkt, welcher die Grundversorgung des Kernbereiches des Ortsteils übernimmt. Innerhalb der Kerngemeinde finden sich Lebensmittelfachgeschäfte wie Bäcker, Metzger oder auch Läden zur Direktvermarktung. Hierbei handelt es sich um gewachsene Strukturen mit oftmals gewachsenem Kundenstamm. Die Konkurrenz zwischen diesen Verkaufsformen und dem geplanten Discounter ist als eher untergeordnet zu bewerten. Es kann abgeleitet werden, dass es in Roßdorf gerade bei der adäquaten Versorgung durch Lebensmitteldiscounter noch Potenziale gibt.

Als Ergebnis der Einzelhandelsbetrachtung lässt sich daher feststellen, dass durch die geplante Ansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes, mit der heute nachgefragten Sortimentsbreite und Ausstattung, die wohnungsnahe Grundversorgung Roßdorfs erheblich verbessert werden kann. Zudem können Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte außerhalb wieder in die Gemeinde Roßdorf zurückgeführt werden.

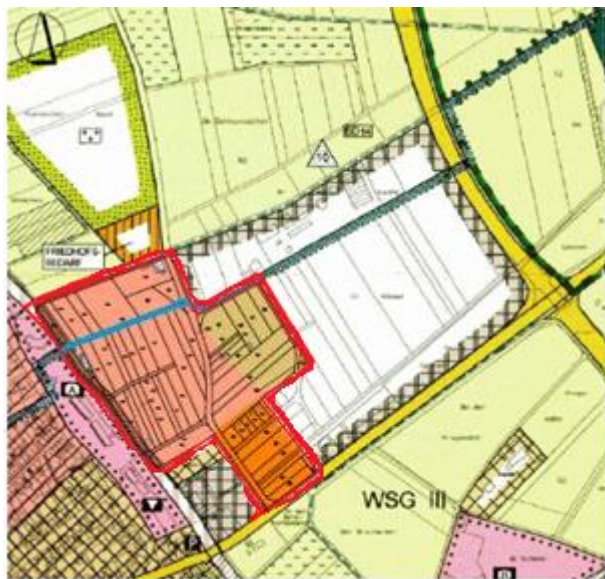
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Auf der Ebene der Flächenentwicklung des Gemeindegebiets ist der Flächennutzungsplan (FNP) das bauplanungsrechtliche Instrument zur Umsetzung der Ziele der Innentwicklung und der flächensparenden Gemeindeentwicklung. Die Darstellungen des FNP bilden somit die Grundlage für die bodenrechtliche und städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets (§ 5

Abs. 1 Satz 1 BauGB), er ist an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sowie an eine sonstige städtebauliche Planung anzupassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Roßdorf wurde am 26. September 2006 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann somit als abgestimmt mit dem damals gültigen Regionalplan Südhessen 2000 angesehen werden. Im rechtswirksamen FNP wurde die Fläche des Plangeltungsbereiches im östlichen Bereich als „Planung gewerbliche Bauflächen“ dargestellt; im westlichen Teilbereich als „Planung - Gemischte Bauflächen“ sowie als „Bestand - Gewerbliche Bauflächen“. In groben Zügen entspricht die vorliegende Planung den früheren Absichten des FNP, jedoch wurde im Rahmen der Bauleitplanung des Ursprungsplanes der Bereich für gewerbliche Nutzung verkleinert und teilweise durch Misch- bzw. Sondergebiete ersetzt. Außerdem sollten die vorgesehenen Mischgebiete in Wohngebiete umgewidmet werden.

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wurde für den räumlichen Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ eine teilbereichsbezogene Änderung



und Anpassung der Darstellungen erforderlich. Die Anpassung der rechtswirksamen Darstellung bezog sich dabei ausschließlich auf die in ihrer Nutzung zu ändernden Bereiche. Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Bescheid vom 10.07.2017 von der oberen Verwaltungsbehörde gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Der FNP weist die Flächen nun wie nachfolgender Abbildung zu entnehmen ist aus.

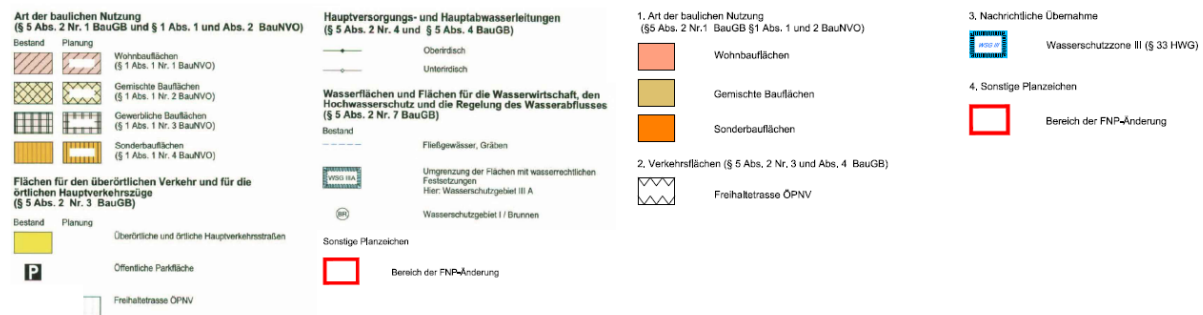


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf mit dem Planteil der teilbereichsbezogenen Änderung des FNP (Stand: Feststellungsbeschluss 17.02.2017)

Durch die vorangegangene teilbereichsbezogene Änderung des FNP entspricht die vorliegende Planung des Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung den Flächendarstellungen des FNP Roßdorfs und ist als daraus entwickelt anzusehen.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung – Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“

Für den räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung besteht der Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-Ost“ aus dem Jahr 2017.

Die hier vorliegende Bauleitplanung hat Änderungen in einigen Teilbereichen (WA1, SO und GE1) zum Gegenstand, u.a. veränderte Straßenplanung und Verkehrsführung sowie Konkretisierung zum Maß der baulichen Nutzung. Die weiteren Festsetzungen wurden überwiegend aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ übernommen und durch weitere erforderliche Festsetzungen ergänzt.

1. Änderung

Ursprungsbebauungsplan

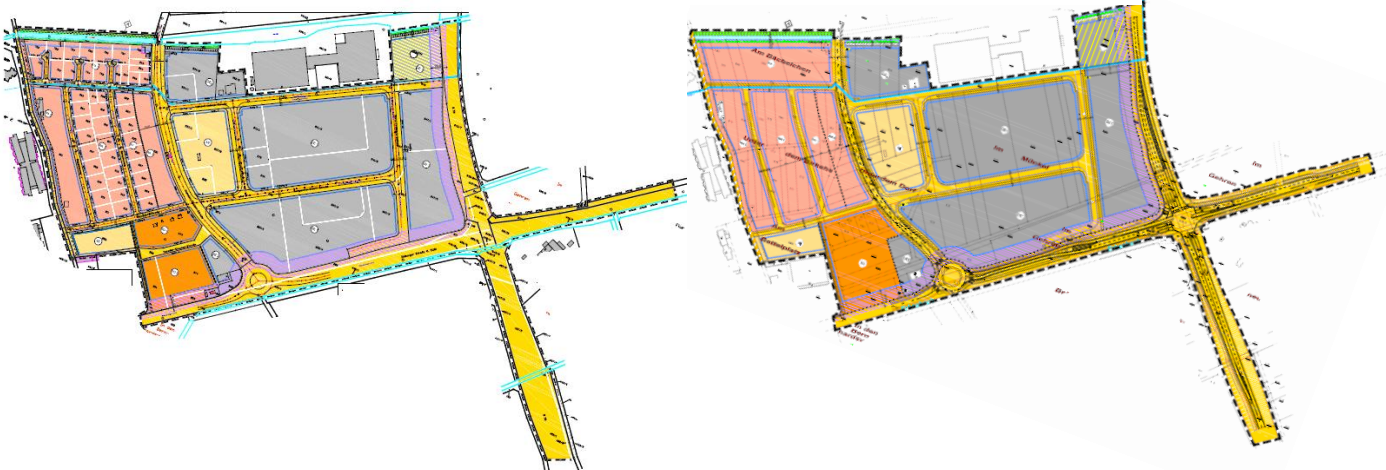


Abbildung 4: Vergleich der Bebauungspläne "Roßdorf-Ost", 1. Änderung und "Roßdorf-Ost".

3.4 Aufstellungsverfahren

3.4.1 Verfahrenswahl

Die vorliegende Bauleitplanung zum Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB werden erfüllt und ein Eingriffstatbestand liegt nicht vor. Daher kann von der Erarbeitung eines gesonderten Umweltberichts abgesehen werden.

Da es sich um eine Änderung eines qualifizierten Bebauungsplanes handelt, die die Grundzüge der Planung im Wesentlichen nicht verändert und überdies die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Planungsabsicht nicht widersprechen, wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange im Sinne der §§ 3 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) abgesehen und eine Beteiligung im Sinne des § 13 Abs. 2 BauGB durchgeführt.



3.4.2 Verfahrensdurchführung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung wurden, nach den Maßgaben des Baugesetzbuchs, die nachstehenden Verfahrensschritte gemäß erfolgter Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung durchgeführt:

06.03.2020: Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung nach § 13 BauGB; Beschlussfassung über die Durchführung der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

30.04.2020: Ortsübliche Bekanntgabe der o. g. Beschlüsse unter Angabe des Auslegungszeitraumes und -ortes.

11.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

07.05.2020: Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben des Planungsbüros durch Übersendung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung mit Fristsetzung bis einschließlich **10.06.2020** zur Stellungnahme aufgefordert.

___.__.2020: Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Entwurfs i. S. d. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB und

___.__.2020: Beschlussfassung des Entwurfs des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung als Satzung gemäß § 13 BauGB i. V. m. § 10 BauGB.

Der Verfahrensablauf wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens chronologisch sukzessive vervollständigt.

3.4.3 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 erkannt 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, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris).

Im Rahmen der erfolgten förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen vorgetragen, die von der Gemeindevertretung in die Abwägung eingestellt wurden. In ihrer Sitzung am _____.2020 hat die Gemeindevertretung über die eingegangenen Anregungen beraten und gemäß dem Abwägungsergebnis einen Beschluss hierüber gefasst.

Nachfolgend sind die Abwägungsergebnisse und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Bebauungsplan gegliedert nach Textteil, Planzeichnung sowie Begründung zusammengefasst und nachvollziehbar dargestellt.

Im Textteil zum Bebauungsplan wurde in der planungsrechtlichen Festsetzung Abschnitt A, Nr. 2.2 die Ausgestaltung des Dachgeschosses im Gebiet WA1 spezifiziert. Weiterhin in Abschnitt A wurde unter (neuer) Nr. 4 ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und unter den allgemeinen Anforderungen des § 3 HBO festgesetzt. Die städtebauliche Erklärung hierzu findet sich unter Kapitel 5.1.4 der Begründung.

Im Hinweisteil unter Abschnitt C wurden die neuen Hinweise (Nr. 10 Gewässerrandstreifen und Nr. 11 Grundwasser) mitaufgenommen. Weiterhin wurden Hinweise ergänzt:

- Hinweis Bodenfunde/Denkmalschutz, wurde an die geltende Rechtsgrundlage angepasst
- Hinweis Bodenschutz, ergänzt bzgl. Verwerten von Bodenmaterial unter Beachtung der BBodSchV
- Hinweis Katastrophenschutz, die Löschwasserversorgung wurde präzisiert

In der Planzeichnung wurde der fehlende Gewässerrandstreifen, der bereits im Ursprungsplan beinhaltet war, als Hinweis nachgetragen und ein entsprechendes Planzeichnen in die Legende mit aufgenommen. Des Weiteren wurde das Planzeichen für die „Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität“ von Flurstück 846 auf Flurstück 847/2 gemäß der gemeindlichen Planung „umgelegt“

Zudem wurden auf dem gesamten Planbild die Zahlen (Höhenbezugspunkt, Bemaßungen etc.) größer darstellt und die Eintragung der „Überhaken“ nach planerischen Erfordernissen an einigen Stellen verändert.

Die Begründung wurde im Kapitel 4.2 mit der Nichtbetroffenheit von Naturschutz- und Natur2000-Gebieten durch die Planung ergänzt sowie in Kapitel 5.1.10 die Festsetzung der „neuen“ Höhenlage konkretisierend erläutert. Außerdem wurde im Kapitel 4.1. die Ausführung der Plangebietsanbindung an den ÖPNV über Busverbindungen redaktionell berichtigt sowie um die nahegelegene, weitere Haltestelle „OHI“ mit den Buslinien GB und RH erweitert.



4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

4.1 Erschließungsanlagen und technische Ver- und Entsorgung

Nach Beschlussfassung des Ursprungsbebauungsplans „Roßdorf-Ost“ wurde zwischenzeitlich mit der Erschließung des Plangebietes bereits begonnen und die äußere Erschließung, der Kreisverkehr an der Dieburger Straße sowie die davon abgehende Straße in das Plangebiet sind schon realisiert bzw. gebaut. Auch die innere Erschließung ist in Gange und die Verlegung der Erschließungsleitungen ist nahezu abgeschlossen.

Nachfolgend wird aufgezeigt, welche technischen und verkehrlichen Erschließungsanlagen im Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-Ost“ geplant waren und mit der vorliegenden 1. Änderung weiterhin unverändert sind.

Stromversorgung:

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich. Hierfür ist die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches notwendig. In Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen ist hierfür ein geeigneter Standort festzulegen.

Im Textteil zum Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Realisierung der benötigten Anlage ist somit möglich.

Löschwasserversorgung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 2 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.

Wasserversorgung:

Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserleitungen der Gemeindewerke, die im Rahmen der Planumsetzung entweder im Bestand gesichert oder in das neue Erschließungskonzept durch Umlegung einbezogen werden. Derzeit verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 im Bereich des Holzweges, die in Höhe der Zufahrt zum Gartenmarkt innerhalb dieser Erschließungsstraße nach Osten abzweigt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 200 innerhalb der Landesstraße (Dieburger Straße).

Die Gemeinde Roßdorf bezieht ihr Wasser aus eigenen Quellen und Brunnen. Zusätzlich wird Wasser vom Zweckverband Grundwasserwerk Dieburg zugekauft. Hierfür bestehen langfristige Lieferverträge. Die zusätzliche Menge kann entweder über Eigenförderung oder durch Zukauf gedeckt werden. Der ausführliche Deckungsnachweis ist der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-Ost“ zu entnehmen, ist jedoch somit erbracht.



Abwasserentsorgung:

Bei der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes und Festsetzung der geplanten Gemeindestraßen wurde weitgehend Rücksicht auf den vorhandenen und erhaltenswerten Leitungsbestand genommen. Die bereits vorhandene Zufahrt vom Holzweg ausgehend nach Osten in Richtung des Gartencenters sowie auch die im Bereich der geplanten Gewerbegebiete in Nord-Süd ausgerichteten Straßenverläufe sind am vorhandenen Bestand orientiert.

Der Entwurf des künftigen Entwässerungssystems wurde nach [2] als qualifiziertes Trennsystem ausgelegt. Die Restabflüsse werden gedrosselt in den am nördlichen Gebietsrand verlaufenden Mittelwiesengraben eingeleitet. Nach Berechnung der angenommenen Schmutzwassermenge ist nach [2] mit einem Schmutzwasser-Gesamtabfluss von 10,4 l/s aus dem Plangebiet zu rechnen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über teilweise neu zu verlegende Schmutzwasserkanäle, die an den vorhandenen, vom Holzweg kommenden Mischwasserkanal und den im Süden verlaufenden Hauptsammler DN 900 bis DN 1200 angeschlossen werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann das Baugebiet im Freispiegelgefälle entwässert werden. Nach dem Erläuterungsbericht zur „Ermittlung der Belastungsreserve der Kläranlage Roßdorf-Gundernhausen“ (Aquadrat Ingenieure, Stand Dezember 2015) weist die Kläranlage in Gundernhausen die nötigen Leistungsreserven auf, um das zusätzliche aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser zu behandeln. Falls die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit besonders hohem Abwasseranfall ansteht, muss hierfür ggf. ein Einzelnachweis geführt werden.

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Im Plangebiet stehen vorwiegend bindige Böden an, die aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit und ihrer Neigung zum Aufweichen bei Wasserzutritt, nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Im gesamten Gelände sind nach längeren Niederschlagsereignissen Vernässungszonen oberflächlich sichtbar.

Somit entsteht ein Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet, der in einer getrennten Regenwasserkanalisation zunächst gesammelt und dann gedrosselt dem nördlichen Vorfluter „Mittelwiesengraben“ zugeführt wird. Nach [2] wurde die zulässige Regenabflussspende auf den natürlichen Gebietsabfluss von $q_D = 10 \text{ l/(s*ha)}$ festgelegt.

Die Niederschlagsabflüsse aus den öffentlichen Verkehrsflächen werden im Regenwasserkanal im Freispiegelabfluss dem neuen Regenrückhaltebecken (RRB) Im Nordosten des Plangebietes zugeleitet und von dort gedrosselt in den Mittelwiesengraben abgeschlagen. Aufgrund des anzunehmenden Verschmutzungsgrades des anfallenden Niederschlagswassers ist nach [2] entsprechend den Maßgaben des DWA-Merkblattes 153 vor Einleitung in den Vorfluter eine Vorbehandlung erforderlich. Nach aktueller Konzeption wird ein Sedimentationsbecken ohne Dauerstau als ausreichend bewertet.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind zunächst die Wohn- und Mischgebiete von den Gewerbegebieten aufgrund der Schmutzanfälligkeit der Entwässerungsflächen differenziert zu betrachten. Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung innerhalb der Privatgrundstücke aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse technisch nahezu unmöglich. Das Sammeln des



anfallenden Regenwassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung ist unabhängig der Bodenverhältnisse zulässig und möglich, das aus den Baugebieten anfallende überschüssige Niederschlagswasser kann nach [2] alsdann gedrosselt auf 10 l/(s*ha) in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden; eine dementsprechende Planfestsetzung im Textteil zum Bebauungsplan gewährleistet die Umsetzung.

Verkehrsanlagen:

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen – Dieburger Straße (L 3115) im Süden sowie die B 38 im Osten, gesichert. Damit kann der Flächenbedarf für die äußere Erschließung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf ein Minimum reduziert werden. Um eine optimale Anbindung an diese beiden Verkehrsachsen zu gewährleisten, wurde an der Dieburger Straße im Süden ein neuer Kreisverkehrplatz (KVP) geplant und bereits gebaut.

Im Inneren des Gebietes gewährleisten die geplanten und neu zu errichtenden Gemeindestraßen die interne Erschließung der Grundstücke und stellen somit die verkehrliche und auch städtebauliche Strukturierung des Gebietes her.

Die Straßen im Wohngebiet, ebenso die - im Zuge der vorliegenden 1. Änderung - neugeplanten drei Stichwege sind als reine Wohnstraßen (z. B. verkehrsberuhigter Bereich / „Tempo-7-Zonen“ oder „Tempo-30-Zonen“) konzipiert und hinsichtlich der gewählten Straßenbreiten als Mischflächen (gleichberechtigte Nutzung von allen Verkehrsteilnehmern innerhalb einer Verkehrsfläche) ausgelegt. Die Wohnstraßen sind nicht direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen, so werden sie nicht vom Gewerbeverkehr oder vom Besucherverkehr des Einzelhandels beeinträchtigt.

Die nächstgelegene Haltestelle für eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist die Bushaltestelle „Dieburger Straße“. Sie liegt an der Einmündung zur Holzgasse. Die Haltestelle bedient in einem Radius von 500 Metern den größten Teil des neuen Gebietes. Der östliche Bereich der Gewerbegebietsflächen liegt in einer Entfernung von ca. 600 m zu dieser Haltestelle. Die Haltestelle wird von den Linien 672, 673 sowie 693 bedient. Südlich des Plangebiets liegt in rund 650 Meter Entfernung in der Erbacher Straße die Haltestelle „OHI“, die von den Linien GB und RH bedient wird. Bei Umsetzung der Sammelbuslinie Darmstadt – Roßdorf – Groß-Zimmern wäre das gesamte Gebiet noch besser an den ÖPNV angeschlossen.



4.2 Umweltschützende Belange

Da die Änderung des Bebauungsplanes nach § 13 BauGB durchgeführt wird, entfällt die Umweltprüfung, die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Für die Bebauungspläne des vereinfachten Verfahrens bestimmt § 13 Abs. 3 BauGB, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 abgesehen werden kann.

Die Belange des Umweltschutzes sind dennoch weiterhin allgemein zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). In diesem Sinne entbindet § 13 BauGB zwar von der Ausgleichsverpflichtung, nicht jedoch von der Vermeidungs- und Minimierungspflicht.

Naturschutz- und Natura-2000-Gebiete sind von der Planung bzw. Planänderung nicht betroffen.

4.2.1 Artenschutz

Nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sollen geschützte Arten sowie deren Lebensräume dauerhaft gesichert und in einen günstigen Erhaltungszustand gebracht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU zwei Schutzinstrumente eingeführt: das europäische Schutzgebietssystem „Natura 2000“ sowie die Bestimmungen zum Artenschutz.

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten für alle Arten des Anhangs IV FFH-RL sowie für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem Natura 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend, also überall dort, wo die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen.

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen 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 wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können. So ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten



erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Für den Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-Ost“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag [1] erarbeitet, der diesem als Anlage beigelegt war. Es wurden im Rahmen von Geländebegehungen alle artenschutzrechtlichen relevanten Tiergruppen, die innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten waren (Vögel, Reptilien und Fledermäuse) erfasst. Ein Vorkommen weiterer, in Anhang IV der FFH Richtlinie geführten Arten konnte aufgrund der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für einige Europäische Vogelarten und die Zwergfledermaus.

Für die Zwergfledermaus konnte als Quartier vorrangig das Trafohäuschen an der Dieburger Straße ermittelt werden. Neben der Quartierfunktion hat das gesamte Plangebiet für die Art auch Bedeutung als Nahrungsraum. Für die anderen Fledermausarten hat das Gebiet nur als Teil eines größeren Nahrungsraumes eine untergeordnete Bedeutung.

Hinweise auf Reptilien ergaben sich im Rahmen der Begehungen nicht. Auch wurden keine artenschutzrelevanten Pflanzenarten festgestellt.

Betroffen sind jedoch einige Vogelarten. Es handelt sich hierbei jedoch meist um synanthrope Arten, welche Störungen gewöhnt sind und sich geänderten Lebensbedingungen gut anpassen können. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zum Verlust von Brutstätten kommen. Dies kann jedoch durch geeignete Maßnahmen (Anbringen von Nisthilfen, Begrenzung der Rodungszeiten...) ausgeglichen werden. Unter Berücksichtigung der in dem zum Ursprungsbebauungsplan beigelegten Gutachten empfohlenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden.

Die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Festsetzungsgehalt des Ursprungsbebauungsplans „Roßdorf-Ost“ wurden erneut in den Festsetzungsgehalt des vorliegenden Bebauungsplanes übernommen. Dahingegen wurden die CEF-Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplans nicht abermals als CEF-Maßnahmen festgesetzt, da die vorgezogene Umsetzung der CEF-Maßnahmen bereits erfolgte.

Um diese artenschutzrechtlichen Belange nicht wegfallen zu lassen und weiterhin zu sichern, wurden sie als allgemeine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in den Festsetzungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung mitaufgenommen. Sie beinhalten das Anbringen von Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse, die Anlage von rd. 850 m² Gebüsch- und Heckenstrukturen für nachgewiesene Gehölzbrüter (Fläche A) sowie die Anlage eines Blüh- und Schwarzbrachestreifens in der umliegenden Ackerflur für die Feldlerche (Fläche B, 2. Teilgelungsbereich)



Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu kontrollieren, wobei der Zeitraum ab bereits erfolgter Umsetzung der CEF-Maßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ auf die 5 Jahre anzurechnen ist. Die CEF-Maßnahmen sowie das Monitoring sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Roßdorf und der Unteren Natur-schutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu sichern gewesen.

4.2.2 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.

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.

4.2.3 Altlasten

Für die Grundstücke des Plangeltungsbereiches liegen keine Informationen über Altflächen, Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen vor; es wird somit kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen. Im Zuge der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ wurde damals vom Regierungspräsidium Darmstadt auf eine mögliche Belastung des Grundstückes Dieburger Straße 56 aufgrund der stattgefundenen Vornutzung hingewiesen. Das Grundstück wurde jedoch aus dem Geltungsbereich ausgeschlossen und ist somit auch nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung.

Weitere mögliche Belastungen bzw. Auffälligkeiten im Plangebiet sind nicht bekannt. Im Textteil zum Bebauungsplan 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.



4.2.4 Denkmalschutz und Archäologie

Durch die hessenArchäologie wurde im Rahmen des Planverfahrens zum Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ mitgeteilt, dass in der Umgebung zum beplanten Bereich archäologische Fundstellen bekannt sind. Außerdem deuten Luftbildbefunde auf die Existenz von Bodendenkmälern hin. Den Hinweisen wurde nachgegangen und das Gebiet anlässlich einer geophysikalischen Prospektion [3] untersucht.

In dem erstellten geomagnetischen Messbild wurden Strukturen erkannt, die auf mögliche archäologische Ursachen hinweisen. Als weiteren Schritt hat die Hessen Archäologie daher eine archäologische Voruntersuchung durch vier Sondierungsschnitte beauftragt. Die Lage der Schnitte richtete sich nach im geomagnetischen Messbild erkannten Anomalien, die als mögliche archäologische Befund angesprochen wurden. Es wurden keine archäologisch relevanten Befunde und auch keine Funde angetroffen. Bei den in Schnitt 1 dokumentierten vier Befunden handelt es sich um rezente Eingrabungen. Die im geomagnetischen Messbild erkennbaren Anomalien resultieren aus dem unruhigen geologischen Untergrund des Rotliegend, in dem auch einige größere Steine (Basalt) enthalten sind.

Schnitt 1:

Lage: im Bereich einer kreisförmigen Struktur und einer regelmäßigen Reihe von deutlichen runden Anomalien Länge: 36,50 m, durchschnittliche Tiefe: 0,70m u. GOK Boden: Humus bis 40 cm, darunter im Ostteil des Schnitts direkt Cv (Rotliegend), im Westen unterschiedlich mächtiger sandiger Lehm zwischen Ah und Cv In Schnitt 1 wurden vier Befunde angesprochen. Im Ostteil des Schnitts: Befunde 1-3 (=moderne Eingrabungen) entsprechen den im geomagnetischen Messbild erkennbaren Anomalien. Im Westteil zwischen Humus und Cv eine unterschiedlich mächtige Schicht aus sandigem Lehm. Hier im Bereich des gesuchten Kreisgrabens ein Befund (Bef. 4) im Südprofil des Schnitts. Schnitt in diesem Bereich bis auf das Rotliegend abgetieft, Bef. 4 hat sich als Drainagegraben herausgestellt.

Schnitt 2:

Lage: nördlich von Schnitt 1, in einem Bereich mit fleckigen Anomalien (mögliche Gruben) Länge: 37,50 m, durchschnittliche Tiefe: 1,20m u. GOK Boden: Humus bis 30 cm, darunter sandiger Lehm ca. 70 cm, dann Cv (Rotliegend) keine archäologischen Funde oder Befunde.

Schnitt 3:

Lage: im Norden des Untersuchungsgebietes, schneidet eine lineare Anomalie Länge: 26,50 m, durchschnittliche Tiefe: 0,50m u. GOK Boden: Humus bis 30 cm, darunter stellenweise sandiger Lehm, dann Cv (Rotliegend) keine archäologischen Funde oder Befunde. Die im Messbild erkennbare lineare Anomalie hat sich als flache Senke im Cv herausgestellt, die mit lehmigem Sand verfüllt ist.

Schnitt 4:

Lage: im Osten des Untersuchungsgebietes in einem Bereich mit fleckigen Strukturen (mögliche Gruben) Länge: 23,50 m, durchschnittliche Tiefe: 1,20m u. GOK Boden: Humus bis 30 cm, darunter sandiger Lehm ca. 80 cm, dann Cv (Rotliegend und Ton). keine archäologischen Funde oder Befunde.



Die einzigen Befunde wurden in Schnitt 1 angetroffen. Aufgrund ihrer regelmäßigen Struktur ist davon auszugehen, dass es sich um rezente Bodeneingriffe handelt. Die runden Befunde 3 und 4 sind Teil einer linearen Reihe von runden Befunden, die auch im geomagnetischen Messbild zu erkennen sind. Bei Befund 4 handelt es sich um eine Drainageleitung (Tonrohr).

Während der gesamten Maßnahme wurde nur eine einzige glasierte Scherbe (in Bef. 1) angetroffen. Auch die Begehung der Untersuchungsfläche hat keine weiteren Funde erbracht.

Die ausführlichen Dokumentationen zu [3] und [4] sind als Quelle zum Ursprungsbebauungsplan ausgewiesen.

4.2.5 Immissionsschutz

Um Konflikte zwischen unverträglichen Nutzungen zu vermeiden, sollen diese im Rahmen der Bauleitplanung, räumlich angemessen voneinander getrennt werden. Dieses Trennungsgebot, welches aus § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hergeleitet ist, sieht vor, dass z. B. eine reine Wohnnutzung nicht direkt neben einer gewerblichen, geräuschintensiven Nutzung entstehen soll.

Aus diesem Grund wurde bei der Ursprungsplanung bereits auf bestehende Emissionsquellen geachtet und im Zuge dieser vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes unverändert belassen.

4.2.6 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 Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist es 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 vergleichbaren 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).

Das städtebauliche Konzept und auch der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes wurden so ausgelegt und „offen“ gelassen, dass von den Bauherren regenerative Energieträger eingesetzt werden können, wo ein Einsatz dieser sinnvoll möglich ist. Für die Dachausrichtung wurde auf die Festsetzung einer verbindlichen Firstrichtung verzichtet, sodass die Dächer der Gebäude so ausgerichtet werden können, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt der Einsatz von Sonnenkollektoren zum Zwecke der Strom- bzw. Warmwassererzeugung möglich wird. Auch lassen die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu. Zur Vermeidung einer möglichen Verschattung wurde auch auf Anpflanzgebote in der Nähe von Gebäuden verzichtet. Vorgaben zur Dachform wurden nicht erlassen, sodass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Auf die 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.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

4.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz

Am südlichen Gebietsrand außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft der Erbesbach. Am nördlichen Gebietsrand verläuft der Mittelwiesengraben, der ca. 800 m östlich des Plangebietes in den Erbesbach mündet.

Ferner befindet sich im Plangeltungsbereich innerhalb des Flurstückes Nr. 647/4 eine ehemalige Gewässerparzelle. Das Gewässer ist jedoch in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden. Im Sinne des WHG wird das ehemalige Fließgewässer aufgrund der Fehlanzeige auch nicht als Gewässer behandelt.

Das Plangebiet befindet sich nach [2] außerhalb des Hochwassergefahrenbereiches und des Überschwemmungsgebietes des im Süden verlaufenden Erbesbaches für ein 100-jähriges Hochwasserereignis (HQ 100). Der Hochwasserschutz ist somit gewährleistet.

4.3.2 Wasserschutzgebiete

Mit Ausnahme der nördlichsten Bereiche liegt der Bebauungsplan innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 12. November 2003 festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf „WSG Brunnen I-III – Neu-, Roßdorf“ (WSG-ID 432-113). Die zwei nördlichsten Bereiche liegen in der Zone IIIB des in Festsetzung befindenden Schutzgebietes „Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“ (WSG-ID 432-096).

Die geltende Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/52 2003 S. 5116) sind zwingend einzuhalten.

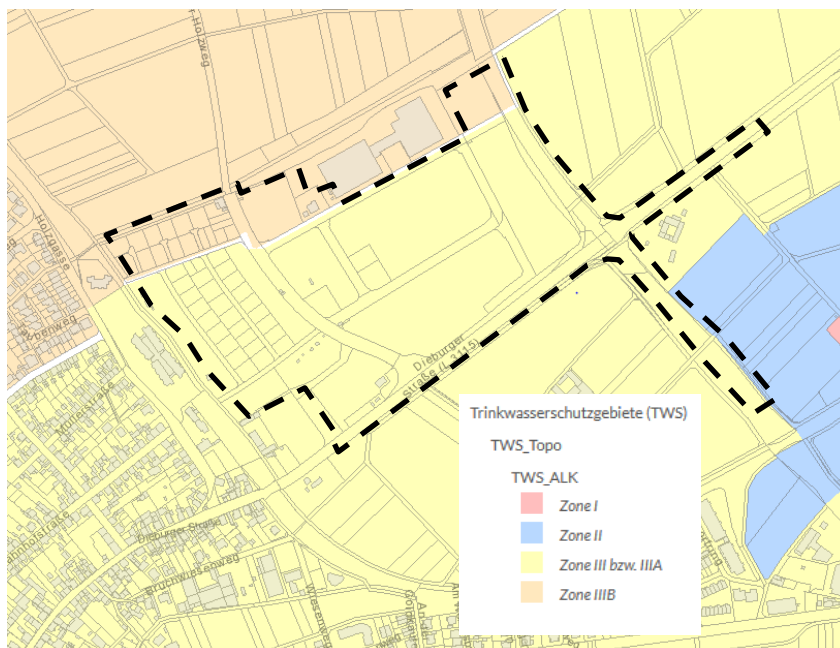


Abbildung 5: Lage des Geltungsbereiches in Wasserschutzgebieten (Quelle: Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation und © GeoBasis-DE / BKG 2017 (Daten verändert) (c) HLNUG, Abruf: Februar 2020).



4.3.3 Grundwasserbewirtschaftung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb von Bereichen für die Grundwasserbewirtschaftung.



5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält ergänzende oder materiell-rechtlich geänderte Festsetzungen zu den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Maßgeblich ist stets 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. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 HBO baugenehmigungsfrei (Genehmigungsfreistellung), sofern die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) ebenfalls vorliegen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den östlichen Bereich als **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO festgelegt. Dabei wird zwischen den Teilbereiche **GE 1, GE 2 und GE_E** differenziert.

Das im Norden festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE_E unterscheidet sich von den übrigen GE-Flächen insoweit, als dass gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO grundsätzlich nur mischgebietstypische, das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Damit soll ein angemessener städtebaulicher Übergang zwischen der Gewerbenutzung im Plangebiet bzw. dem vorhandenen Gärtnereibetrieb außerhalb des Plangeltungsbereiches zu den westlich davon geplanten Allgemeinen Wohngebieten geschaffen werden.

Die Gewerbegebiete GE 1 unterscheiden sich zu den übrigen Gewerbegebieten GE 2 und GE_E hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Zum Schutz des vorhandenen Einzelhandels im Ortskern der Gemeinde Roßdorf und benachbarten Zentren wird aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO innerhalb des GE 1 Einzelhandel ausgeschlossen mit der Ausnahme, dass Einzelhandelsflächen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung zulässig sind. Ergänzend wird bestimmt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist.

Dies ist auch aus städtebaulichen Gründen gewollt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde zur Sicherung der Nahversorgung des Gebietes und seines Umfeldes ein Sondergebiet (SO) festgesetzt, so dass großflächiger Einzelhandel innerhalb dieser Sondergebietsfläche einen angemessenen Entwicklungsraum findet. Angrenzend an die SO-Fläche ist das Gewerbegebiet GE 2 verortet, innerhalb dessen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit generell zulässig sind. Einzelhandel soll somit an dieser flächenmäßig begrenzten Stelle gebündelt werden.



Bei Zulässigkeit von – auch zentrenrelevantem – Einzelhandel im gesamten GE 1 wären negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand der Gemeinde Roßdorf und der umliegenden Versorgungsbereiche nicht mehr auszuschließen.

Aus städtebaulichen Gründen wird ebenfalls bestimmt, dass Werbeträger als selbständige gewerbliche Nutzung (Fremdwerbung) sowie Anlagen und Einrichtungen i. S. d. § 3 Abs. 5a und 5b BImSchG (Störfallbetriebe) und gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen, die dem Anbieten von Gütern sexuellen Charakters oder der gewerblichen sexuellen Betätigung bzw. Schaustellung dienen nicht zulässig sind. Um eine allgemein städtebaulich negative Entwicklung weder zu ermöglichen oder dieser im Erwartungsfall auch wirkungsvoll entgegen treten zu können, sollen diese Nutzungen vermieden werden. Mit der Errichtung und dem Betrieb eines Störfallbetriebes entstünden erhebliche Auswirkungen auf die Nutzbarkeit der angrenzenden, zumeist der Wohnnutzung zugedachten Bauflächen, indem die in der Richtlinie vorgegebenen Schutzabstände einzuhalten wären. Dies käme der geplanten Wohnnutzung eindeutig entgegen. Daher sollen, um das beabsichtigte städtebauliche Ziel nicht zu gefährden, diese Störfallbetriebe ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie dem originären gewerblichen und produzierenden Charakter des Gebietes hinderlich sein können.

Es werden ferner **Mischgebiete (MI)** festgesetzt. Dies betrifft insbesondere Gebiete der Planung, die als Bindeglied entsprechend dem Trennungsgrundsatz zwischen den Gewerbe- und Wohngebieten und zugleich als Puffer vor wechselseitiger schädlicher Beeinflussung eine gewisse Schutzfunktion ausüben sollen.

Die Eigenart des Mischgebiets wird maßgeblich bestimmt durch eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu verstehender Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darin liegt die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, mit der sich dieses von anderen Baugebietstypen der BauNVO unterscheidet. Es ist vordergründiger Planungswille der Gemeinde, mit der Festsetzung neuer Mischgebiete auch das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu fördern, um beispielsweise eigentümergeführten Gewerbebetrieben hier die Möglichkeit zur Neuansiedlung oder Start-up-Unternehmen und Existenzgründern den benötigten Raum zu bieten und zugleich auch wohnortnahe Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe zu ermöglichen.

Aus städtebaulichen Gründen sind im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen unzulässig, da sie die Eigenart des Plangebietes vor allem im Hinblick auf die mögliche Verkehrsentwicklung wesentlich stören würden: Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5), Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7) sowie Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allen Teilen des Bebauungsplanes (§ 6 Abs. 2 Nr. 8). Zudem werden die ausnahmsweise nach Abs. 3 zulässigen Vergnügungsstätten aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Es werden **Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3)** festgesetzt. Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen) sind i. S. d. § 1 Abs. 5 BauNVO ausstädtebaulichen Gründen unzulässig. Zur Unterstreichug



des geplanten Wohngebietscharakters und zur Vermeidung eines unverhältnismäßigen Ziel- und Quellverkehrs im Plangebiet sind innerhalb der WA-Gebiete zudem zulassungsfähige Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes f

Im Süden des Plangebietes werden zwei Teilbereiche **„Sonstiges Sondergebiet“ (SO 1 und SO 2)** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“.

Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal $VK = 1.400 \text{ m}^2$, wovon zentrenrelevante Randsortimente einen Anteil von 10% der Verkaufsfläche nicht überschreiten dürfen.

Das geteilte Sondergebiet soll der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhändlers der Nahversorgung dienen. Somit kann der örtlich bereits vorhandene Einzelhandelsbesatz angemessen arrondiert und gleichsam die Grundversorgung innerhalb der Gemeinde gestärkt werden.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 1.400 m^2 begrenzt. Dieser Wert übersteigt die im aktuellen Regionalplan Südhessen 2010 genannte maximale Verkaufsfläche von 1.200 m^2 für Lebensmitteldiscounter. Mit Blick auf die Zukunft, die sich ständig verändernden Marktbedingungen und steigenden Kundenansprüche, ist jedoch absehbar, dass höhere Verkaufsflächen in den kommenden Jahren üblich werden. Da der Bebauungsplan nicht nur Planungsrecht für aktuell geplante Vorhaben schaffen, sondern auch zukünftigen Anforderungen genügen soll, ist diese Festsetzung als mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung vereinbar anzusehen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) angegebenen Werte zu den zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Baumassenzahl (BMZ) sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt).

Die Höhe baulicher Anlagen wird näher bestimmt durch Festsetzung der Traufwandhöhe (TWH) bzw. Oberkante baulicher Anlagen (OK). Die Nutzungsschablone wird hiermit Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die OK für das WA- 1 und das benachbarte GE_E wurde auf 10,50 m festgesetzt, für die Sondergebiete auf 11 m und die übrigen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sowie die MI-Gebiete auf 11, 50 m. Diese Höhenfestsetzungen lassen die jeweiligen angestrebten Nutzungen realisierbar zu, fügen sich in die angrenzende städtebauliche Umgebung ein und sind untereinander städtebaulich verträglich durch ihre stattfindende Abstufung.

In den Gebieten GE 1 und GE 2 wurde die OK auf den höheren Wert von 15 m festgesetzt, was sich aus der angestrebten Gebietsnutzung und Bebauung ergibt. Die zulässige Höhe wurde um einen weiteren Meter erhöht, im Vergleich zur vorherigen Planung, da eine entsprechende höchstzulässige Gebäudehöhe für künftige Bauplanungen gewerblicher Nutzungen in diesen Gebieten benötigt wird.



Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei im Teilbereich WA 1 das oberste (dritte) Vollgeschoss als Dachgeschoss i. S. d. § 2 Abs. 5 Satz 7 HBO auszubilden ist. Diese zusätzliche Festsetzung für die Geschossigkeit im Teilbereich WA 1 beruht darauf, dass die Wohngebäude dieses Bereiches ein Vollgeschoss als Dachgeschoss verfügen sollen, die Festsetzung in der ursprünglichen Planung „II+D“ allerdings im Festsetzungskatalog des BauGB und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) die Bezeichnung „D“ für die gewünschte Festsetzung eines Vollgeschosses als Dachgeschoss hingegen nicht vorgesehen ist.

Um die Dichtevorgaben des RPS/RegFNP 2010 angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können, wurden die Werte für die GRZ bzw. BMZ anhand der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen bestimmt. Ferner wurde bestimmt, dass die zulässige Obergrenze der GRZ in den Teilbereichen der GE / GE_E und SO durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von $GRZ = 0,9$ überschritten werden darf. Innerhalb der WA- und MI-Gebiete ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässig, hiernach darf die GRZ um die Grundflächen von 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, um 50%, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Wird als Dachform in den WA- oder MI-Gebieten ein Pult- oder Flachdach gewählt, so gilt dann nur die festgesetzte Oberkante (OK) als Maß zur Bestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, der Nachweis der TWH ist nicht erforderlich. Denn die TWH wird bestimmt als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt als Bezugshöhe und dem Durchstoßpunkt der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Tragkonstruktion, welcher aufgrund der Dachform entfällt. Bei Flachdächern ist darüber hinaus eine Attika mit einer maximalen Aufbauhöhe von 30 cm über OK zulässig.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen der TWH bzw. OK gelten die innerhalb der „öffentlichen Straßenverkehrsfläche“ festgesetzten Höhenbezugspunkte; im Planteil entsprechend eingetragene Werte (Angaben in Meter über Normalhöhennull m ü. NHN). Die maßgebliche Bezugshöhe ist in der Mitte der Straßenfront des jeweiligen Baugrundstückes, gemessen in einem Winkel von 90° (Grad) zwischen der Mitte der baulichen Anlage und der Verbindungsachse zweier benachbarter Höhenbezugspunkte nachzuweisen. Bezugshöhen zwischen zwei benachbarten Höhenbezugspunkten sind durch Interpolation zu ermitteln.

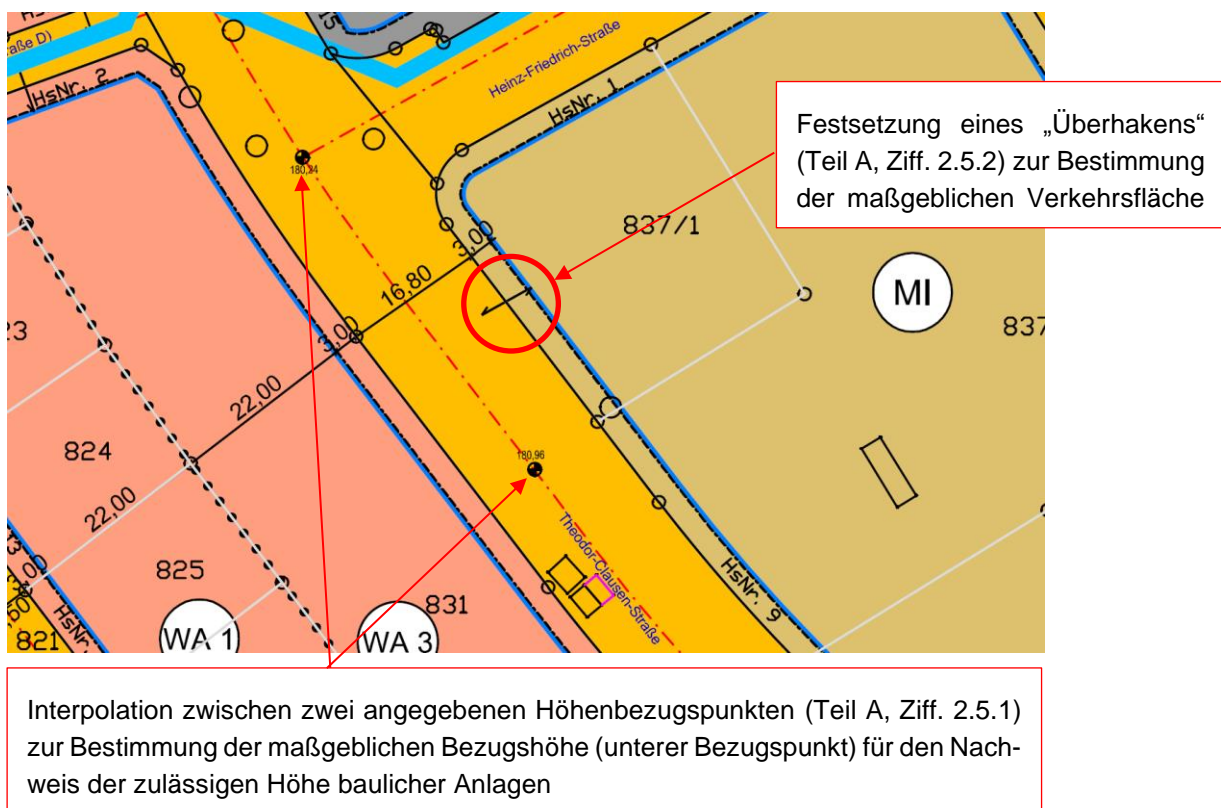
Da letztlich nicht endgültig und abschließend die künftige Grundstücksparzellierung und überdies auch nicht die Stellung der geplanten baulichen Anlagen innerhalb der Grundstücke bestimmbar ist, kann nicht für jedes Grundstück einzeln dezidiert der untere Bezugspunkt angegeben werden. Dieser ist letztlich erst in der Baueingabe ermittelbar. Daher wurden an relevanten Stellen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen, z. B. an Straßeneinmündungen oder -kreuzungen sowie an Hoch- oder Tiefpunkten im Längsgefälle einer Straße, die dort in der Ausführungsplanung geplante Deckenhöhe als Bezugshöhe in den Planteil zum Bebauungsplan eingetragen. Die für den Nachweis der Höhe baulicher Anlagen benötigten Höhenpunkte, die zwischen diesen im Planteil verorteten Bezugshöhen liegen, sind die Werte durch einfache Interpolation zu ermitteln. Die Ermittlung des individuellen, für das

konkrete Bauvorhaben geltenden unteren Bezugspunktes ist rechtwinklig zur Straßenfront des Grundstückes und auf die Verbindungsachse der für die Interpolation herangezogenen benachbarten Höhenbezugspunkte vorzunehmen. Bei Grundstücken am Ende einer Stichstraße gilt die in der Wendefläche angegebene Höhe als Bezugshöhe.

Damit auch bei Eckgrundstücken eine Eindeutigkeit hergestellt werden kann, sind im Planteil so genannte „Überhaken“ eingetragen, die bestimmen, auf welche maßgebliche Straßenverkehrsfläche der Höhenbezug herzustellen ist. Die vorgenannte Regelung nach Ziffer 2.5.1 gilt im Übrigen.

Sofern auch damit keine Eindeutigkeit herzustellen ist, z. B. im Falle der Gewerbegrundstücke, für die weder eine Eindeutigkeit nach Ziffer 2.5.1 noch ein Überhaken im Sinne der Ziffer 2.5.2 im Plan eingetragen ist, so gilt, dass die der baulichen Anlage nächst gelegene Verbindungsachse zweier benachbarter Höhenbezugspunkte, die für die Interpolation innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche heranzuziehen sind, als zum Nachweis maßgeblicher Höhenbezug heranzuziehen ist. Weicht die tatsächliche Höhe (Oberkante) der Verkehrsfläche nachweislich von den im Plan festgesetzten Bezugshöhen um mehr als + 10 cm ab, so ist die ermittelte Höhendifferenz den festgesetzten Obergrenzen für die THW / OK hinzuzurechnen, um so einen gerechten Ausgleich der Differenz für die künftige Gebäudehöhe ermöglichen zu können.

Beispiel:



Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch Gebäudeteile zur Unterbringung von Gebäudetechnik oder Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung (wie z. B. Kamine, Antennen, Dachlichtkuppeln / RWA etc.) sowie technische Anlagen oder Anlagenteile um bis zu 2,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Gebäudeaußenkante in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind, mindestens jedoch 1 m. Aus städtebaulicher Sicht kann dieser Ausnahme grundsätzlich zugestimmt werden, da technische Bauteile im Allgemeinen optisch nur untergeordnet in Erscheinung treten und überdies das technische Erfordernis insbesondere bei gewerblichen Nutzungen gesehen wird.

5.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen („Baufenster“) erfolgt durch Baugrenzen.

Für die Bauweise gilt innerhalb der GE-/ GE_E und SO-Gebiete die abweichende Bauweise (a), nach der Gebäudelängen über 50 m sowie eine einseitige Grenzbebauung nach Maßgaben der Hessischen Bauordnung zulässig sind. Zu allen übrigen Nachbargrenzen gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die offene Bauweise und die einzuhaltenden Mindestgrenzabstände.

Im WA 1 - Gebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen der abweichenden Bauweise zulässig. Um eine faktische „Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung“ als Einzelhaus bei nicht realer Grundstücksteilung zu vermeiden wurde bestimmt, dass die entlang der Straßenfront entwickelte Fassadenlänge das Maß von 18 m nicht überschreiten darf.

Die Gebäudelänge „in die Tiefe“ des Grundstückes muss nicht nochmals gesondert beschränkt werden, da hier die Festsetzung der Baugrenzen bereits entsprechende Maßgaben erfüllt.

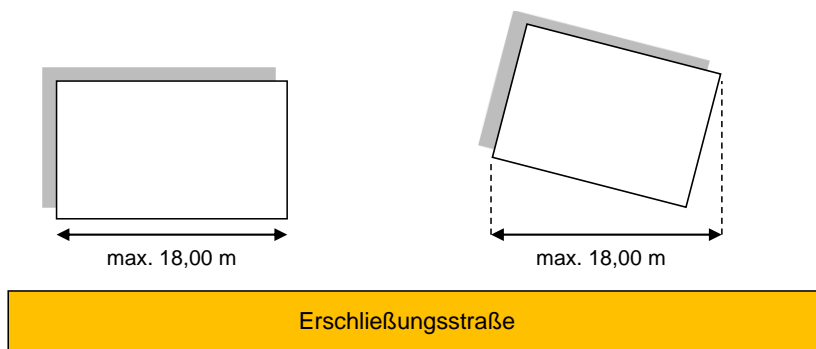


Abbildung 6: Definition der Festsetzung „Länge der zulässigen Hausformen“; Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 3.1.1 (eigene Darstellung).

Für den Teilbereich WA 2 wurde ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt und es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Abweichend von der sonst offenen Bauweise, die Gebäudelängen auf 50 Meter begrenzt, sollen in diesem Teilgebiet Gebäudelängen über 50 m bis 100 m zugelassen werden. Konkrete städtebauliche Beweggründe hierfür liegen darin begründet, dass in Ergänzung zur bestehenden Seniorenwohnanlage an der Holzgasse außerhalb des Plangeltungsbereiches ein adäquates Gebäude innerhalb dieses Teilbereiches WA 2 errichtet werden kann. Damit soll eine weitere Möglichkeit zur Deckung des Bedarfes an alten- und seniorengerechten Wohnformen innerhalb der Gemeinde geschlossen werden.



Das WA 3 - Gebiet sowie auch das MI - Gebiet werden differenziert betrachtet hinsichtlich der Zulässigkeiten der Bauweise für die jeweils in den Teilbereichen WA bzw. MI zugelassenen Einzelnutzungen, da in diesen Gebieten auch sozialer Wohnungsbau oder bedarfsgerecht „bezahlbarer Wohnraum“ in Geschossbauweise und/oder Mehrfamilienhäusern entstehen kann. Daher wurde auch hier die abweichende Bauweise festgelegt, so dass Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 m zulässig sind. Diese Festsetzung gilt jedoch nur für Gebäude, die nicht ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen (Definition siehe unten).

Da in Mischgebieten neben dem Wohnen auch bestimmte gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können, wurde speziell nur für Wohngebäude und (ggf. gemischt genutzte) Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil bestimmt, dass diese ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die abweichende Bauweise wird ausschließlich für demgemäß genutzte Gebäude (Wohngebäude sowie Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil) dahingehend näher bestimmt, dass die Länge der zulässigen Hausformen 30 m nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist wiederum dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst (in Analogie zu oben stehender Abbildung, hier jedoch auf das Maß 30 m bezogen).

Für alle sonst festsetzungsgemäß genutzten Gebäude gilt die Maßgabe einer abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen bis 100 m.

Der maßgebliche Wohnflächenanteil ist nachzuweisen anhand der Wohnnutzfläche, der gemäß der DIN 277 / WoFIV zu ermitteln ist; dieser muss bei Gebäuden, die überwiegend dem Wohnen dienen, mehr als 40% der Nettogrundfläche NGF über alle Geschosse des Gebäudes einnehmen. Sofern der ermittelte Wert bei mehr als 40% der Nettogrundfläche NGF über alle Geschosse des Gebäudes liegt, ist die Nutzung als Wohngebäude zugrunde zu legen. Mit dieser Spezifikation soll dem Nutzungsanspruch gerecht werden, dass innerhalb der WA- und MI - Gebiete auch Wohnformen z. B. für alten- und seniorengerechte Wohn- und Pflegeheime oder Anlagen für den sozialen Wohnungsbau errichtet werden können.

Da im Rahmen einiger bereits eingeleiteter Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren auf Grundlage des Ursprungsbebauungsplanes Auslegungsspielräume ersichtlich wurden und in Folge dessen Baugesuche nicht eindeutig beurteilt werden konnten, wird die Zulässigkeit von Doppelhäusern näher spezifiziert (Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 3.1.4).

Doppelhaus: Als Doppelhaus im Rahmen der Planfestsetzung (offene Bauweise, abweichend hiervon wird die Länge der Hausformen begrenzt) sind zwei Gebäude zu verstehen, die an einer gemeinsamen Nachbargrenze angebaut sind. Jeweils ein Gebäude (auch „Doppelhaushälfte“) ist auf einem eigenen Grundstück errichtet und weist, bis auf die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebaute Fassadenfront, die in der offenen Bauweise erforderlichen Grenzabstände zum Nachbargrundstück auf. Sofern das Gebäude „Doppelhaus“ auf einem Grundstück steht, so ist es als Einzelhaus zu werten, welches vertikal, „ideell“, z. B. nach WEG (Wohneigentumsgesetz) geteilt ist, die gemeinsame Grenzwand der beiden „Doppelhaushälften“ befindet somit nicht auf einer Grundstücksgrenze.



Im Sinne des § 22 Abs.2 Satz 1 BauNVO entsteht ein Doppelhaus dadurch, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen zu einer Einheit zusammengefügt werden.

Es gibt keine allgemein anerkannte Formel, mit der sich zuverlässig ausrechnen ließe, wann ein Haus noch eine Doppelhaushälfte ist und ab wann nicht mehr. Nicht in jedem Fall gleicht ein Gebäude exakt der auf dem Nachbargrundstück bereits vorhandenen oder geplanten „Doppelhaushälfte“. Sofern keine „Kopie“ des Nachbargebäudes geplant wird, sind die baurechtlichen Bestimmungen näher zu spezifizieren, was im Rahmen der Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan erfolgt ist. Denn auch das Bundesverwaltungsgericht, an dessen Entscheidungen sich die meisten Verwaltungsgerichte orientieren, äußert sich in einem Urteil vom 19. März 2015 (Az.: 4 C 12/14) dazu nicht abschließend bestimmt mit folgendem

Leitsatz:

Ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathematisch-prozentual bestimmen (wie BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <360>). Es bedarf einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte. (BVerwG, Ur. v. 19.03.2015 – 4 C 12/14 –, juris).

§ 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO verlangt, dass das Doppelhaus ein Gebäude mit seitlichem Grenzabstand ist. Zwei selbständige Baukörper, die sich an der Grenze berühren, aber praktisch allseitig freistehend sind, bilden jedoch nicht zwangsläufig gleich ein Doppelhaus (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <358 f.>). Der Begriff des Doppelhauses hat vom Ziel der offenen Bauweise auszugehen, die geforderten Grenzabstände sollen dabei als „die Bebauung gliedernde und auflockernde Elemente wahrgenommen werden“ (König, in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl. 2014, § 22 Rn. 17). Ein einseitig grenzständiger Bau fügt sich in dieses System nur ein, wenn das gegenseitige Abstandsgebot an der Grundstücksgrenze auf der Grundlage der Gegenseitigkeit überwunden wird (BVerwG, Urteil vom 24. Februar 2000 - 4 C 12.98 - BVerwGE 110, 355 <359>).

Im Urteil des Oberverwaltungsgerichts beispielsweise wird der Gebäudehöhe ein besonderes Augenmerk beigemessen, weil dieses Gebäudemerkmal nach Ansicht des Gerichts nach außen deutlich sichtbar wird. Eine gemeinsame Gebäudehöhe ist nach Auffassung des OVG für das Maß der Übereinstimmung beider Gebäude deshalb von besonderer Bedeutung. Dass die Gerichte allgemein dieses Kriterium der gemeinsamen Gebäudehöhe nicht immer sehr streng auslegen, zeigt ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen vom 18. Januar 2016 (Az.: 10 A 2574/14), wonach das Gericht im dortigen Fall den Doppelhauscharakter trotz eines Höhenunterschieds von immerhin 4,59 Metern, der infolge der Aufstockung der einen von zwei Doppelhaushälften eingetreten war, noch für gewahrt ansieht.

Dies zeigt, dass für eine feste oder indizielle Grenze jeder Anhalt fehlt. Um aus der Sicht der Plangeberin jedoch für das Gebiet des Bebauungsplanes eine eindeutige rechtliche Regelung zu schaffen wurde festgesetzt, dass die Gebäudehöhen der beiden Doppelhaushälften um max. 60 cm voneinander abweichen dürfen. Das Maß von 60 cm entspricht demjenigen in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung in Teil B, Nr. 1.1, wonach Dachgauben aus gestalterischen

Gründen einen Mindestabstand von 60 cm vom First nachweisen müssen. Diese Gliederung im Dachbereich eines Gebäudes wird auf den zulässigen Höhenunterschied der Gebäude eines Doppelhauses übertragen.

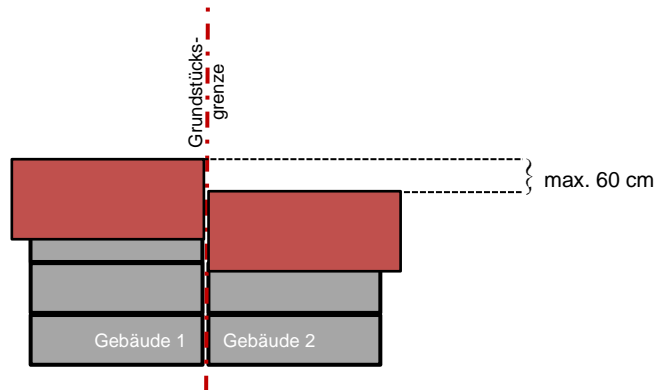


Abbildung 7: Definition der Festsetzung unterschiedlicher Gebäudehöhen bei Doppelhäusern; Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 3.1.4 (eigene Darstellung).

Hinsichtlich der Dachgestaltung wird überdies auch festgesetzt, dass bei Doppelhäusern eine einheitliche, also für beide Gebäude gleiche Dachform und Dachneigung nachzuweisen ist.

Die Beurteilung der Bautiefe ist hingegen eindeutiger. Ob ein Versprung durch unterschiedliche Bautiefen den Eindruck eines gemeinsamen Baukörpers aufhebt und das Grenzgrundstück abriegelt, hängt nur zum Teil davon ab, auf welcher Länge die Gebäude aneinandergebaut sind. In diesem Sinne wurde im Textteil eine Spezifizierung festgesetzt, da letztlich ein unangemessener Versprung der Gebäude zueinander zu Schattenwurf und einer erdrückenden Wirkung des einen auf das andere Gebäude führen könnte, was den Charakter eines Doppelhauses grundsätzlich und Nachbarschutz im Speziellen infrage stellen könnte.

Die Qualifizierung zweier Gebäude als Doppelhaus hängt zwar nicht allein davon ab, in welchem Umfang die beiden Gebäude an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind. Es kann daher das Vorliegen eines Doppelhauses mit Blick auf die bauplanungsrechtlichen Ziele der Steuerung der Bebauungsdichte sowie der Gestaltung des Orts- und Stadtbildes geprüft und ein Mindestmaß an Übereinstimmung verlangt werden (BVerwG, Urt. v. 5. Dezember 2013 - 4 C 5.12 - BVerwGE 148, 290 Rn. 16). Es geht auch um eine spezifische Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, wonach das Doppelhaus den Gesamteindruck der offenen, aufgelockerten Bebauung nicht stören darf, eben weil es als ein Gebäude erscheint. Es kommt also für die Frage, ob grenzständige Gebäude ein Doppelhaus bilden, auf die wechselseitige Verträglichkeit dieser Gebäude an. In diesem Sinne wurde festgesetzt, dass der Gebäudeversprung bzw. Staffelung der benachbarten Doppelhaushälften zueinander maximal 1/3 der Länge der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze befindlichen Fassadenfront betragen darf. Für die Ermittlung der maßgeblichen Fassadenlänge der an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebauten Gebäude ist die von beiden Gebäuden kürzere Fassadenlänge maßgebend. Sofern nur ein Gebäude des Doppelhauses als bauliche Anlage besteht oder hierfür eine rechtmäßige Baugenehmigung erteilt ist, so darf das zweite Gebäude als Teil des Doppelhauses um nicht mehr als

1/3 der Länge des an der gemeinsamen Grundstücksgrenze bereits vorhandenen (oder genehmigten) Gebäudes versetzt gebaut werden.

Überdies wurde auch eine abweichende Breite der Gebäude festgesetzt. Die Hausbreiten und -längen der Gebäude (Doppelhaushälften) dürfen um maximal 1/3 voneinander abweichen.

Tiefe Gebäude 1 ist kleiner als Tiefe des Gebäudes 2, also ist die maßgebliche Fassadenfront die Tiefe des Gebäudes 1

Hinweis: Die Hausbreite ergibt sich aus den Abmessungen der der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenfront, die Haustiefe rechtwinklig dazu

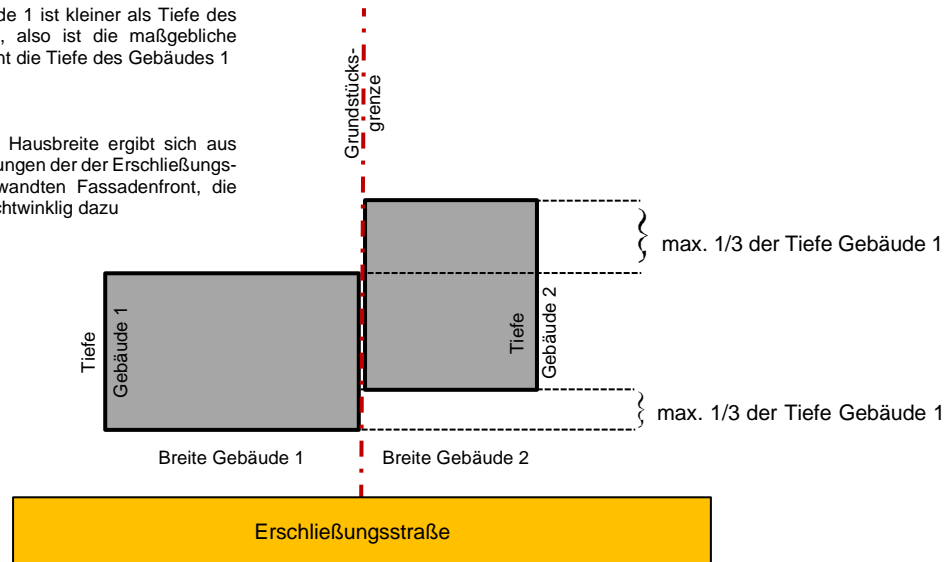


Abbildung 8: Definition der Zulässigkeit des Versatzes bei Doppelhäusern; Textteil zum Bebauungsplan, Teil A, Nr. 3.1.4 (eigene Darstellung).

5.1.4 Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der

I. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird in der vorliegenden Planung ausnahmsweise die Tiefe der Abstandsflächen von Gebäuden i. S. d. § 2 Abs. 3 HBO aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden abweichend von § 6 HBO auf 3,00 m festgesetzt (auch für Giebelwände), sofern die allgemeinen Anforderungen i. S. d. § 3 HBO nicht negativ beeinträchtigt werden. Hierdurch ist es der Gemeinde als Plangeberin möglich, im Kontext ihrer städtebaulichen Absicht mit Grund und Boden sparsam umzugehen, angemessenen Wohnraum für Familien mit Kindern zu schaffen oder auch älteren Bewohnerstrukturen die Möglichkeit zu bieten, deren Wohnraum an veränderte Wohnbedürfnisse der Bevölkerung anzupassen. Ein durchweg eingehaltener Mindestgrenzabstand von 3 m zwischen benachbarten Gebäuden entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen erweitert den, für die Wohnflächenbereitstellung zur Verfügung stehende Raum beträchtlich. Das Ziel, attraktive bauliche Voraussetzungen für junge Familien mit Kindern aber auch altersgerechte Wohnformen zu schaffen, wird hierdurch in erheblichem Maße verbessert, ohne die bauordnungsrechtlichen Zwecke der Gefahrenabwehr zu beschneiden.

Die übrigen Regelungen des § 6 HBO (z.B. zu Grenzgaragen etc.) bleiben hiervon unberührt.



5.1.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Garagen sind ausschließlich im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig, da die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend nur den Mindestgrenzabstand zu benachbarten Bereichen aufweisen. Insbesondere damit Garagen nicht direkt an der Grenze zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche errichtet werden können oder auch im Bereich der Bauverbotszone wurde die Zulässigkeit auf die Baufenster begrenzt. Aufgrund der zusammenhängend festgesetzten Baufenster können Garagen, z. B. innerhalb der Wohngrundstücke ungeachtet dessen im Rahmen der Zulässigkeiten nach der Hessischen Bauordnung, als Grenzgarage errichtet werden, sofern der Standort der Garage innerhalb des Baufensters liegt.

Stellplätze und die im Textteil in Teil A, Nr. 4.2 aufgeführten baulichen Anlagen sind ohne Einschränkung im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Hierdurch soll ein Maximum an Flexibilität und Möglichkeit zur Nutzung des Grundstückes eingeräumt werden.

In Bezug auf die Zulässigkeit der der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen wird auch in der Festsetzung A 4.2 eingegangen. Gemäß § 14 (2) BauNVO können diese Nebenanlagen als Ausnahme zugelassen werden. Hinsichtlich der baulichen Gestaltung sind diese im Rahmen des § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässigen Nebenanlagen unter Einhaltung ggf. erforderlicher Abstände und/oder Abstandsflächen ohne sonstige Einschränkung, z. B. hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung oder auch der Bauweise oder hinsichtlich der Baufenster auf dem Grundstück zulässig.

Für die Teilbereiche SO 1 und SO 2 wird mindestens ein Stellplatz inklusive Ladeinfrastruktur für Elektromobilität festgesetzt, um den heutigen Gegebenheiten in Sachen Mobilität, Zukunftsorientierter Individualverkehr und Nachhaltigkeit gerecht werden und die entsprechende Nachfrage an Lademöglichkeiten seitens Besitzer elektrisch betriebener Pkw bedienen zu können.

5.1.6 Führung von Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind aus städtebaulicher Sicht ausschließlich unterirdisch zu führen. Eine oberirdische Leitungsführung entspricht nicht mehr dem Stand der Technik. Zudem stellt die Gemeinde innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen kostenfrei und ausreichend Raum zur Leitungsführung zur Verfügung, sodass eine wirtschaftliche Versorgung auch in unterirdischer Bauweise möglich ist. Nicht zuletzt kann mit der oberirdischen Leistungsführung zum einen die Versorgungssicherheit nicht in dem Maße gewährleistet werden, wie dies bei unterirdischer Führung der Fall ist.

5.1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, insbesondere erforderlicher Straßenböschungen und Geländeeinschnitte, zulässig. Dies ist vor allem auch für erforderliche Aufschüttungen jeder Art innerhalb der privaten Baugrundstücke von Relevanz, da anzunehmen ist, dass diese nach erfolgtem Straßenendausbau aufzufüllen sind. In diesem Sinne wird bestimmt, dass innerhalb der Baugebiete die Grundstücke oberhalb des anstehenden natürlichen Geländes bis zur in Teil A,



Ziffer 9 festgesetzten Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes zulässig sind. Auf die unveränderte Gültigkeit des § 63 und die Anlage zu § 63, Ziff. 12 HBO wird hingewiesen, da Auffüllungen nur bis zu einer bestimmten Obergrenze baugenehmigungsfrei vorgenommen werden können.

5.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) nachfolgend aufgeführte Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung der allgemeinen Wohngebiete einzuhalten.

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (Z.B) Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Stationäre Anlagen, wie z. B. Luftwärmepumpen, dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequenten Geräusche erzeugen.

Durch kontinuierliche Lärmbelastungen aufgrund von Geräuschen o.g. Anlagen (Art, Dauer und Intensität der Geräusche können variieren) leidet das Wohlbefinden und letztlich wird das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit negativ beeinflusst. Diese Festsetzungen dienen daher dem Schutz der sich in den Daueraufenthaltsräumen befindenden Personen.

5.1.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die geplante Maßnahme werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzte Böden durch neue Bau- und Verkehrsflächen versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt dauerhaft entzogen und Flächen mit überwiegend geringem bis mittlerem, kleinräumig jedoch auch mit hohem Biotopwert überplant. Letzteres gilt vor allem für ältere Obstbäume oder Hecken- und Gebüschstrukturen, die substanzielle Habitatfunktionen für artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten erfüllen.

Als Ausgleich hierfür ist auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche A, aufgrund der Nähe zum Eingriffs- bzw. Plangebiet, die Einstellung der ackerbaulichen Nutzung und stattdessen Entwicklung einer Heckenstruktur mit vorgelagertem ruderalen Saum vorzunehmen. Dazu sind auf 70% der Fläche gruppenweise Gehölze aus einer Mischung heimischer Baum- und Straucharten anzulegen. In die Gehölzpflanzungen sind einzelne Nadelgehölzgruppen zu jeweils 2-3 Einzelpflanzen zu integrieren. Der Anteil einer Art darf maximal 20 % betragen. Die Pflege der Hecke erfolgt durch einzelstammweises Auf-den-Stock-setzen im Turnus von 10-12 Jahren. Pro Pflegegang sind maximal 50% der Gehölze zurückzuschneiden, um einzelne Überhälter zu erhalten und die Brutfunktion der Hecken durchgehend zu gewährleisten. Der übrige



Teil von Fläche A ist der Selbstansamung zu überlassen und einmal jährlich im Herbst zu mähen. Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der dem Eingriff vorangehenden Pflanzperiode umzusetzen.

Weiterhin sind im Plangebiet 72 Nisthilfen und Quartierkästen für heimische Vogel- und Fledermausarten anzubringen. Das Anbringen und Umhängen haben durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Auf den ackerbaulich genutzten Flächen im 2. Teilgeltungsbereich in der Gemarkung Gundernhausen ist ein insgesamt 10 m breiter Blüh- und Schwarzbrachestreifen anzulegen, wobei der Blühstreifen 7 m umfasst und der Schwarzbrachestreifen 3 m – als Pufferwirkung zum angrenzenden Acker. Der Blühstreifen - bestehend aus einer mehrjährigen Blütmischung aus heimischen Arten, lückig und mit geringer Saatstärke eingesät - ist dabei einmal jährlich im März zu mähen oder zu mulchen. Alle 4 Jahre ist der Blühstreifen umzubrechen und in der vorangehend beschriebenen Art neu anzulegen. Der Schwarzbrachestreifen ist durch regelmäßige mechanische Bearbeitung (grubbern, eggen) offen zu halten. Auf beiden Streifen ist der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ganzjährig untersagt.

Die Wirkung der vorgenannten Maßnahmen ist durch ein jährliches Monitoring über die Dauer von fünf Jahren zu überprüfen. Der bereits erbrachte Zeitraum für Monitoring seit Umsetzung der Maßnahme im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ kann auf den insgesamt fünfjährigen Monitoringzeitraum seit Abschluss der Maßnahmen angerechnet werden. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde jährlich mitzuteilen.

Darüber hinaus wurde zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände die zeitliche Umsetzung von Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung auf den Zeitraum außerhalb Anfang März bis Ende August festgesetzt. Ferner hat der Beginn von Abrissarbeiten außerhalb der Brutperiode zu erfolgen.

Neben den Nutzungsregelungen, Ausgleichsmaßnahmen und dezidierten Festsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung wurden Festsetzungen zu Pflanzgeboten aufgenommen (Teil A, Nr. 8.3 ff). So sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen und je angefangene 250 qm nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum sowie je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mind. zweireihige Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Durch die Maßnahmen werden negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter vermindert und insbesondere die festgesetzte Begrünung der Grundstücksfreiflächen und die Pflanzung von Bäumen und Hecken übernehmen Habitatfunktionen für störungsunempfindliche und siedlungstolerante Arten.



5.1.10 Festsetzungen der Höhenlage

Die maßgebliche Höhenlage H für die Geländeoberfläche des Baugrundstückes gemäß § 2 Abs. 6 HBO wird festgesetzt auf die Bezugshöhe (unterer Bezugspunkt) für die Bestimmung der maximalen Höhe baulicher Anlagen (s. 5.1.2). Die „neue“ Höhenlage, die in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen ist, bezieht sich auch im Hinblick auf die Festsetzung Teil A, Ziffer 6, nicht auf das natürlich anstehende Gelände, sondern auf die festgesetzte Bezugshöhe, die für das jeweilige Grundstück heranzuziehen ist. Nach den Maßgaben der HBO ist sonst die Geländehöhe des vorhandenen Geländes heranzuziehen. Da jedoch alle Höhenbezüge (Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen) auf Plan-Bezugshöhen abstellen und diese Plan-Bezugshöhen in den überwiegenden Fällen deutlich oberhalb der heute in der Örtlichkeit anzutreffenden Geländehöhe liegen, sollte auch das Geländeniveau hierauf Bezug nehmen.

Mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3 BauGB soll zunächst eine fiktive, also in der Örtlichkeit nicht (mehr) nachzuvollziehende Höhenlage für die Geländeoberfläche durch Festsetzung bestimmt werden, da das natürliche Gelände vor Ort durch Geländebewegungen während der Bauphase so nicht mehr heranzuziehen ist. Hilfsweise wird daher im Plan ein eindeutig bestimmtes Höhenniveau als künftiges Geländeniveau durch Festsetzung bestimmt. Dieses durch Festsetzung bestimmte Geländeniveau soll sodann u. a. als unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen herangezogen werden können. Setzt ein Bebauungsplan die Höhenlage so fest, dass das vorhandene (natürliche) Gelände bei Errichtung von Gebäuden aufgeschüttet oder abgetragen werden muss, so ist dies für die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen oder auch die Berechnung der Abstandsflächen unerheblich, denn es gilt dann nur noch die festgesetzte Höhenlage H. Die Festsetzung der Höhenlage bedeutet hingegen nicht, dass die Bauherren diese Höhenangaben bei der Gestaltung ihres späteren Baugrundstückes real herzustellen haben. Die festgesetzte Höhenlage „kann“ oder „darf“ hergestellt werden unter Berücksichtigung der Nachbarbelange, „muss“ aber nicht zwingend.

5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzend auf Landesrecht beruhende Regelungen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, wie z. B. der Werbeanlagen, sowie auch der Freiflächen im Sinne § 91 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Dies betrifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, hier zu den Dachaufbauten und –einschnitten und der Zulässigkeit von Zwerchhäusern sowie über die Begrenzung der Dachneigung und der Vorgaben zur Materialwahl der Dachflächen. Um eine möglichst flexible Ausgestaltung der Dachflächen vor allem auch im Hinblick auf eine optimale Solarenergienutzung gewährleisten zu können, wurde die Dachneigung in einem Bereich zwischen 0° (Flachdach) bis zu 41° festgelegt. Zur effizienten thermischen und photovoltaischen Sonnenenergienutzung sind bei der Wahl der Gebäudestellung die Dachflächen vorzugsweise nach Süden, Südwesten bis Südosten auszurichten. Überdies sollten Wand- und Dachflächen sowie auch Fensterflächen zur passiven Sonnenenergienutzung von Verschattung, z. B. durch



Bäume, freigehalten werden, was jedoch aufgrund des vorhandenen Baumbestandes bereits nur eingeschränkt zu realisieren ist. Folgende Möglichkeiten der solaren Energienutzung werden dennoch bei optimaler Gebäudestellung zur effizienten Nutzung vorgeschlagen: passive Sonnenenergienutzung durch Fenster und Glasflächen: die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte nach Süden ausgerichtet werden, Südabweichungen bis zu 30° sind hierbei unbedenklich; die Hauptfensterflächen sollten nicht verschattet werden; aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und Photovoltaikanlagen an Dach- und Wandflächen.

Insbesondere bei der Materialwahl wurde der Hinweis gegeben, dass im Hinblick auf die Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzung ein Augenmerk auf die Blendwirkung von z. B. den vorgenannten technischen Anlagen zu legen und sorgsam zu prüfen ist, ob von möglichen Dachaufbauten Sonnenlichtreflexionen auf die schützenswerte Umgebung ausgehen können. Ist dies gegeben, so sind die Anlagen unzulässig.

Ferner wurde über die Zulässigkeit der Anordnung und baulichen / grafischen Gestaltung und der Beleuchtung von Werbeanlagen eine Regelung getroffen, da insbesondere Werbeanlagen oftmals hinsichtlich der Formen- und Farbensprache sowie der Leuchtwirkung als auch infolge der Massierung als störend empfunden werden können. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig und sind an und vor Gebäuden so auszugestalten, dass sie sich nach Form, Größe, Gliederung, Material, Farbe und Anbringungsart einfügen in das Erscheinungsbild des Gebäudes, mit dem sie verbunden sind oder vor dem sie aufgestellt werden sowie dem sie umgebenden baulichen und städtebaulichen Umfeld. Werbeanlagen sind weiterhin nur unterhalb der Trauflinie bzw. Attika eines Gebäudes zulässig und sind winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 1,50 Meter inkl. Befestigung nicht überschreiten. Freistehende Werbepylone und / oder –stelen dürfen i. S. d. Festsetzung in Teil A, Nr. 2.5.2, eine Bauhöhe von 20,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. Sonstige Werbeanlagen dürfen die in der Nutzungsschablone für das jeweilige Baugebiet (Teilbereich) festgesetzte Obergrenze für die Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten. Insgesamt soll somit eine Störung insbesondere des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden.

Nicht zuletzt wurden Maßgaben erlassen über die Zulässigkeit von Einfriedungen. Mauern zur straßenseitigen Grundstückseinfriedung sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m über der Endhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig, für die Teilbereiche GE, GE_E und SO sind weiterhin Mauern dieser Höhe im Rahmen der Ausnahme zulässig, sofern die gewerbliche Tätigkeit dies aus Gründen des Schallschutzes erfordert. Zaunanlagen sind für ein städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild und offenhaltende Wirkung des Gesamtgebietes ausschließlich aus Metall und Holz, ohne geschlossene Ansichtsfläche und maximal bis zu einer Höhe von 2,10 Meter über der Endhöhe des fertigen Geländes zulässig. Bei der Einfriedung mittels Heckenpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten zu verwenden und die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken ist unzulässig, die zudem heimischen Vogel- und Insektenarten kaum Nahrung bieten.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Verwendung von Niederschlagswasser i. S. d. Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes festgesetzt. Um die Abflusswirksamkeit der Flächen günstig zu beeinflussen, ist bei der Oberflächengestaltung



entsprechend auf eine Ent- oder Teilversiegelung zu achten, wobei die Böden im Plangebiet eine örtliche Versickerung nahezu nicht zulassen. Daher wurde darauf hingewiesen, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zunächst in einer Zisterne zu sammeln und z. B. als Brauchwasser zu nutzen ist. Ziel dieser Maßnahme soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle, Entlastungsbauwerke und Vorfluter) nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu überlasten und Abflussspitzen zu reduzieren.

Sofern überschüssiges Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken verwertet werden kann, ist ein gedrosseltes Einleiten in den Regenwasserkanal des öffentlichen Trennsystems möglich.

Flächen, die zur Lagerung von Stoffen dienen, von denen eine Gefährdung für das Grund- und Oberflächengewässer ausgehen kann, sowie gewerbliche Stell- und Umschlagplätze sind aufgrund der Verschmutzungsanfälligkeit und schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt in wasserundurchlässiger Oberflächenbefestigung (z. B. Straßenbauweise in Asphalt) auszuführen. Das von diesen Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal und der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann nach entsprechender Vorbehandlung die Einleitung in das öffentliche Trennsystem zugelassen werden. Für die Einleitung von Niederschlagswasser aus betrieblich genutzten Flächen ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

5.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 21 HDSchG)
- Bodenschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Bauverbotszone
- Wasserschutzgebiete
- Brand- und Katastrophenschutz
- Gewässerrandstreifen
- Pflanzenlisten
- Biotopschutz
- Eingriffskompensation

6 Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist bedarfsweise eine weitergehende Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Der Bedarf richtet sich nach den Vermarktungsergebnissen. Eine Baulandumlegung nach BauGB ist jedoch nicht erforderlich, Grundstücksneuaufteilungen sind



im Grenzregelungsverfahren vorzunehmen. Die Gemeinde hat u. a. dazu einen Treuhänder beauftragt, der mit den potentiellen Käufern im Plangebiet entsprechende Verhandlungen führt und alsdann das Verfahren der Grenzregelung betreut.

6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des 1. Änderungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes zurück zu führen sind, werden zunächst nur durch Ingenieurhonorare für die Bauleitplanung erzeugt. Hinzu kommen die sonst auch üblichen Verwaltungskosten, die planungsbegleitend anfallen und von der Verwaltung geleistet werden.

Die vollständige Kostentragung aller sonst anfallenden Planungs- und sonstigen Kosten, die für die Umsetzung der Bauleitplanung und Planverwirklichung einschließlich der Herstellungskosten für die Erschließung anfallen, tritt stellvertretend für die Gemeinde zunächst der beauftragte Treuhänder ein. Eine Refinanzierung der von der Gemeinde zu tragenden Kosten erfolgt zu gegebener Zeit über die Wertabschöpfung und Vermarktung der Grundstücke.

6.3 Flächenbilanz

Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt:

1. Teilgeltungsbereich:

Allgemeines Wohngebiet	3,08 ha	
Mischgebiet	1,00 ha	
Sondergebiet	0,93 ha	
Gewerbegebiet	6,08 ha	(davon 0,37ha Abwasserbeseitigung)
Öffentliche Grünfläche	0,11 ha	
Flächen zum Anpflanzen und Ausgleich	0,10 ha	
Interne öffentliche Verkehrsflächen	2,47 ha	(inkl. öffentlicher Feldweg)
Gewässerflächen (Mittelwiesengraben)	0,09 ha	
<hr/>		
Zwischensumme internes Baugebiet:	13,86 ha	
Äußere öffentliche Verkehrsflächen	3,24 ha	(inkl. Kreisverkehr L 3115)
<hr/>		
Summe 1. Teilgeltungsbereich:	17,10 ha	

2. Teilgeltungsbereich:

Flächen zum Ausgleich	0,23 ha
<hr/>	
Summe 2. Teilgeltungsbereich	0,23 ha



7 Weitere Bestandteile und Quellen

Der Begründung sind als weitere Bestandteile der Planteil zum Bebauungsplan, der Planteil des Teilgeltungsbereich 2 und der Textteil zum Bebauungsplan beigefügt.

Quellen:

- [1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplanverfahren „Roßdorf-Ost“, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, im Februar 2016
- [2] Wasserkonzept, Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, Umweltplanung Bullermann Schnebele GmbH, Darmstadt, 16.03.2016
- [3] Baugebiet „Roßdorf-Ost“, Geomagnetische Untersuchungen nach archäologischen Resten, Messbericht, GGU Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH, Karlsruhe, 23.02.2016
- [4] Bericht, Projekt Roßdorf-Ost 2016, Archäologische Voruntersuchung / Sondierung NFG 341/2016, ms terraconsult GmbH & Co. KG, Hattersheim am Main, 29.09.2016
- [5] Umweltbericht inkl. zugehörigen Bestands- und Maßnahmenkarten als Bestandteil des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, Stand 2017

aufgestellt:

Lorsch, im Februar 2020, ergänzt im August 2020

Hannah Rabea Roth, M.Sc.

Dirk Helfrich, Dipl.-Ing.

Stadtplaner und Beratender Ingenieur IKH