

Vorlage III/623/2018

**Gemeindevertretung
zur 16. Sitzung
am 14.09.2018**

Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

- a) **Beschlussfassung zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ (Satzungsbeschluss)**

- Anlagen:**
- **Liste der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
 - **Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen**
 - **Planzeichnung, Stand August 2018**
 - **Textliche Festsetzungen, Stand August 2018**
 - **Begründung, Stand August 2018**

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

- a) **Beschlussfassung zur Prüfung der während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

Die Gemeindevertretung beschließt die als Anlagen beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

- b) **Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ (Satzungsbeschluss)**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf beschließt die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ in der Fassung August 2018 mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.

Begründung:

zu a)

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 08.06.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ gefasst und beschlossen, das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.

In derselben Sitzung der Gemeindevertretung wurde dem Entwurf zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (Fassung 09. Mai 2018) wurde in der Zeit vom 25.06.2018 bis einschließlich 25.07.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu hat die Planungsgruppe Darmstadt im Auftrag der Gemeinde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 20.06.2018 eingeleitet.

Von Bürgern sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen eingegangen.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Beschlussvorlagen dazu sind als Anlage beigefügt. Die Gemeindevertretung wird nun gebeten, die vorgebrachten Stellungnahmen zu prüfen und hierüber zu entscheiden.


zu b)

Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf wurden Anregungen und Hinweise gegeben, die in der Begründung berücksichtigt wurden.

Trotz der Änderungen ist eine erneute Beteiligung nicht erforderlich, da die Änderungen in den textlichen Festsetzungen auf ausdrücklichen Vorschlag Betroffener beruhen und Dritte nicht abwägungsrelevant berühren.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf wird gebeten, den Änderungen zuzustimmen und den die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ einschließlich Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung zu beschließen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.


Christel Sprößler, Bürgermeisterin

einstimmig

dafür

dagegen

Enthaltungen

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Az: III 31.2 Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	Schreiben vom 02.08.2018 Az.: III 31.2 -61d 02/01-21	
1.1	Raumordnung und Landesplanung; keine Anregungen oder Bedenken Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bebauungsplanänderung.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
1.2	Naturschutz und Landschaftspflege; Hinweis auf die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
1.3	Arbeitsschutz und Umwelt; keine Bedenken Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplans bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt keine Bedenken.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
1.4	Oberflächengewässer; Anregung die ursprüngliche Festsetzung der Maßnahmenfläche zur Renaturierung des Erbsenbaches wieder aufzunehmen Allerdings ist aus dem Fachdezernat Oberflächengewässer folgendes zu beachten: Das Grundstück 441/2 im Südwesten des Geltungsbereichs ist nicht mehr als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von		Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht entsprochen. Begründung: Die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert. Die Festsetzungen innerhalb des Flurstücks 441/2 entsprechen den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ ist seit dem

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2	<p>Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Jägerforstraße 207 64276 Darmstadt</p>	<p>Natur und Landschaft festgesetzt. Auf diese Änderung wird im Bebauungsplan nicht eingegangen.</p> <p>Ich weise darauf hin, dass für die dort geplante Renaturierung des Erbsenbaches auf beiden Seiten ausreichend Flächen zur Verfügung stehen müssen und empfehle das o. a. Grundstück wieder mit der ursprünglichen Flächenfestsetzung aufzunehmen.</p>	<p>12.06.2014 rechtskräftig. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und baurechtsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: keine</p>
2.1	<p>Schreiben vom 18.07.2018 Az.: 411-TOB-95/12</p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen,</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
2.2	<p>Hinweis auf Stellungnahmen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“</p> <p>Weiterhin verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 12.04.2013 und vom 06.11.2013.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Es liegt keine Stellungnahme vom 12.04.2013 des Landkreises Darmstadt-Dieburg vor. Eine Stellungnahme vom Landkreis zur frühzeitigen Behördenbeteiligung für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ liegt vom 16.04.2013 vor, auf die im Folgenden Bezug genommen wird. Der Inhalt der Stellungnahme vom 16.04.2013 wurde vom Landkreis Darmstadt-Dieburg bestätigt.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.2.1	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Jägerstorstraße 207 64276 Darmstadt	Schreiben vom 16.04.2013 Az.: B/5-TÖB-81/10	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
2.2.1.1		<p>Hinweis auf Schutzgebietsverordnung und Nutzungsbeschränkungen: Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf, Landkreis Darmstadt-Dieburg. In diesem Zusammenhang verweist die Untere Wasserbehörde auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz. 29/1981 S. 1466).</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung: Unter Punkt 10 (Nachrichtliche Übernahmen) der textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ wird auf die Schutzgebietsverordnung vom 22.06.1981 und auf die Beachtung der daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 29/1981 S. 1466) verwiesen.</p> <p>Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam.</p>
2.2.1.2		<p>Hinweis die §§ 27 und 36 WHG zu beachten: Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG). Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer (Erbesbach) weist die Untere Wasserbehörde auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung: Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ entsprechen den Anforderungen des § 36 und § 27 WHG. Es wird im Bereich des Erbesbaches ausreichender Platz für Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen gelassen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche liegt ca. 10,0 m von der Flurstücksgrenze des Erbesbaches. Der Bereich entlang des Erbesbaches ist im Bebauungsplan als „Renaturierung des Erbesbaches“ ausgewiesen. Dies soll der dauerhaften Sicherung einer naturnahen Entwicklung und dem Schutz des Gewässers dauerhaft dienen. Im Sinne</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.2.2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Jägerforstraße 207 64276 Darmstadt	Schreiben vom 06.11.2013 Az.: b/5-TÖB-81/10	<p>des § 27 WHG wird eine Verschlechterung des ökologischen und chemischen Zustands des Erbsenbaches durch diese Festsetzung vermieden. Ein guter ökologischer und chemischer Zustand des Erbsenbaches wird somit voraussichtlich erhalten bzw. erreicht werden.</p> <p>Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam.</p> <p>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung: keine</p>
2.2.2.1	<p>Gewässer- und Bodenschutz, Hinweis zur Wasserschutzgebiet Zone III und die Schutzgebietsverordnung</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf, Landkreis Darmstadt-Dieburg. In diesem Zusammenhang verweist die Abteilung Gewässer- und Bodenschutz auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz. 50/51/2003 S. 5116 ff).</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: In der Begründung der Bebauungsplanänderung unter Punkt 6.1 „Wasserschutzgebiete“ der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ wird bereits zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen, auf die Schutzgebietsverordnung vom 12.11.2003 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen gemäß, richtig, Staatsanzeiger 51/52/2003, S. 5116 ff. verwiesen.</p> <p>Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam.</p> <p>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung: keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.2.2.2	<p>Gewässer- und Bodenschutz, Vorhaben liegt nicht im Überschwemmungsgebietes</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung: keine</p>	
2.2.2.3	<p>Gewässer- und Bodenschutz, Hinweis auf die §§ 36 und 27 WHG</p> <p>Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer (Erbsenbach) wird auf § 36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hingewiesen. Demnach sind Anlagen an Gewässern so zu unterhalten und zu betreiben, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht mehr erschwert werden, als den Umständen nach unvermeidbar und die Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG erreicht werden können. Das Tiergehege darf die Bewirtschaftungsziele nicht negativ beeinflussen. Die genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen sind vor der Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: <u>§. 36 WHG - Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen</u> Durch die Einfriedung des Tiergeheges ist davon auszugehen, dass Gewässerunterhaltungsarbeiten oder gefahrenabwehrende Maßnahmen nicht erschwert werden. Auch der zuständige Wasserverband Gersprenzgebiet teilt nach telefonischer Auskunft am 27.11.2013 diese Auffassung. In Abstimmung zwischen dem Behindertenzentrum und dem Wasserverband Gersprenzgebiet kann der Zaun darüber hinaus leicht entfernt werden.</p> <p><u>§. 27 WHG - Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand des Gewässers</u> Aufgrund des entgegen des Erbesbaches leicht abschüssigen, ansonsten ebenen Geländes des Tiergeheges und der geringen Anzahl der im Gehege gehaltenen Tiere (2 Alpakas) wird nicht von einer negativen Beeinflussung der Bewirtschaftungsziele hinsichtlich ökologischen und chemischen Zustand nach § 27 WHG ausgegangen. Des Weiteren haben Alpakas, im Gegensatz zu anderen Weidetieren, feste Kotplätze. Die Kotplätze der Alpakas im Tiergehege des Behindertenzentrums liegen in einem größeren Abstand zur Einfriedung (Böschungsoberkante) des Riedsbaches.</p> <p>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung: Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.2.2.4	<p>Gewässer- und Bodenschutz, Hinweise zum Grundwasser und zur Niederschlagsversickerung</p> <p>Ergänzend zur 1. Stellungnahme in diesem Verfahren, kann Niederschlagswasser nur in geeigneten Fällen versickert werden. Insbesondere ist aufzunehmen, dass im Vorfeld von Baumaßnahmen wegen des hohen Grundwasserstandes die hydrogeologische Situation überprüft werden sollte. Dies betrifft einerseits die mögliche bauliche Absicherung gegen Grundwasser/ (Versickerungsproblematik) und andererseits die Versickerungsfähigkeit. Auf eine erforderliche Durchlässigkeit des Untergrundes und eine Mindestsickerstrecke bis zum Grundwasser wird hierzu verwiesen. Bei Teilentsiegelungen kann nur versickert werden, wenn das Abwasser schadlos ist.</p> <p>Sollten bei der Baumaßnahme temporär größere Grundwassermengen entnommen werden, ist im Vorfeld zu klären, ob dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Umsetzung des Vorhabens befolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Hinweis, dass eine erforderliche Durchlässigkeit des Untergrundes und eine Mindestsickerstrecke bis zum Grundwasser wurde im Textteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis, dass falls bei Baumaßnahmen temporär größere Grundwassermengen entnommen werden, im Vorfeld zu klären ist, ob dazu eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, wurden im Textteil der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ ergänzt.</p> <p>Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam.</p> <p>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:</p> <p>keine</p>	
2.2.2.5	<p>Gewässer- und Bodenschutz, Hinweis auf die Stellungnahme der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</p> <p>Auf die Vorlage des Merkblattes zu TÖB-Stellungnahmen wird verzichtet, da dies bereits in der 1. Stellungnahme zu diesem Verfahren beigefügt wurde.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Hinweise des Merkblattes zu TÖB-Stellungnahmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ abgewogen.</p> <p>Auswirkungen auf die Bebauungsplanänderung:</p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.3	<p>Hinweis auf die bereitzustellende Löschwassermenge</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck bereit zu stellen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HB KG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweissschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lös- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>	<p>Hinweis auf die bereitzustellende Löschwassermenge</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck bereit zu stellen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HB KG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweissschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lös- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein Hinweis zur Löschwasserversorgung befindet sich in den textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“. Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
2.4	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweis auf die Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines Streuobstbestandes</p> <p>Gegen die Bebauungsplan-Änderungen bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Wir weisen jedoch auf unsere am 14.04.2014 erteilte Ausnahmegenehmigung zur Beseitigung eines Streuobstbestandes im Geltungsbereich der 2.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Bescheid vom 14.04.2014 wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Regelungen zum Ausgleich der Streuobstwiese gelten weiterhin.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Bescheid vom 14.04.2014 wird durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Die Regelungen zum Ausgleich der Streuobstwiese gelten weiterhin.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich Westflügel 65203 Wiesbaden</p>	<p>Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ hin. Hiernach ist die Beseitigung des Streuobstbestandes innerhalb von 7 Jahren durch die Neuanlage einer Streuobstwiese auszugleichen. Die Einzelheiten sind in unserem Bescheid (B/5-NAT-140311-ROS vom 14.04.2014) festgelegt.</p>	<p>Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
5.1	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken:</p> <p>Gegen den vorgesehenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p>	<p>Schreiben vom 28.06.2018 AZ: A III.3 Da 937-2018</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
5.2	<p>Anregung einen Hinweis auf § 21 HDSchG aufzunehmen:</p> <p>Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:</p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, dessen Archäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird entsprochen. Begründung: Der Hinweis zur Sicherung von Baudenkmälern wird ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die textlichen Festsetzungen wurden unter Nr. II.2 ergänzt.</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
8	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	Schreiben vom 28.06.2018 Az.: 120467	
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken: im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligen werden.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
10	e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt	Schreiben vom 18.07.2018 Az.: G130FF	
	<p>Keine grundsätzlichen Bedenken, Hinweis auf eine mögliche Sicherung oder Verlegung von Versorgungsmedien in Folge der erweiterten Bauungsmöglichkeiten Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Süd Hessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwerktechnik. In Roßdorf sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwerktechnik und Gas. Gegen die vorliegende Planung bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Die Gasversorgung des Planungsbereiches ist durch die vorhandene Gasstraßenleitung gesichert. Sollten in Folge der erweiterten Bauungsmöglichkeiten derzeit nicht bebaute Flächen bebaut werden, könnte es erforderlich werden, Versorgungsmedien zu sichern oder umzulegen</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ wurde lediglich die maximale Gebäudehöhe geändert. Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bleibt unverändert. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
11 a	Fernleitungs-Betriebs-GmbH Betriebsverwaltung Süd Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein	Schreiben vom 20.08.2018 Az.: 6/00/N27271/18	
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken:</p> <p>Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben:</p> <p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn BAIUDbwToeB@bundeswehr.org</p> <p>Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	
11 b	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn	Schreiben vom 22.06.2018 Az.: 45-60-00 /K-IV-1311-18	
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken:</p> <p>durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p> <p>Hinweis: Bezugnehmend auf Ihr Schreiben an die Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH (FBG) in Idar-Oberstein teile ich Ihnen mit, dass die Zuständigkeit im</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
12	PLE doc GmbH Gesellschaft für Dokumentations- stellung und -pflege mbH Postfach 12 02 55 45312 Essen	Bereich Träger öffentlicher Belange beim Bundesamt für Infrastruktur, Um- weltenschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra 1 3 in Bonn liegt. Ich bitte Sie, Ihren Verteiler zu ändern und auf Mehrfachbeteiligungen zu verzichten. Sollte eine Beteiligung der FBG notwendig sein, wird dieses durch uns festgestellt und initiiert.	
	Schreiben vom 26.06.2018 Az.: 20180603155		
	Keine Anregungen oder Bedenken: Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf im- mer einer erneuten Abstimmung mit uns. <u>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen</u> der nachstehend aufgeführten Ei- gentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u> :	<ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen 	Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

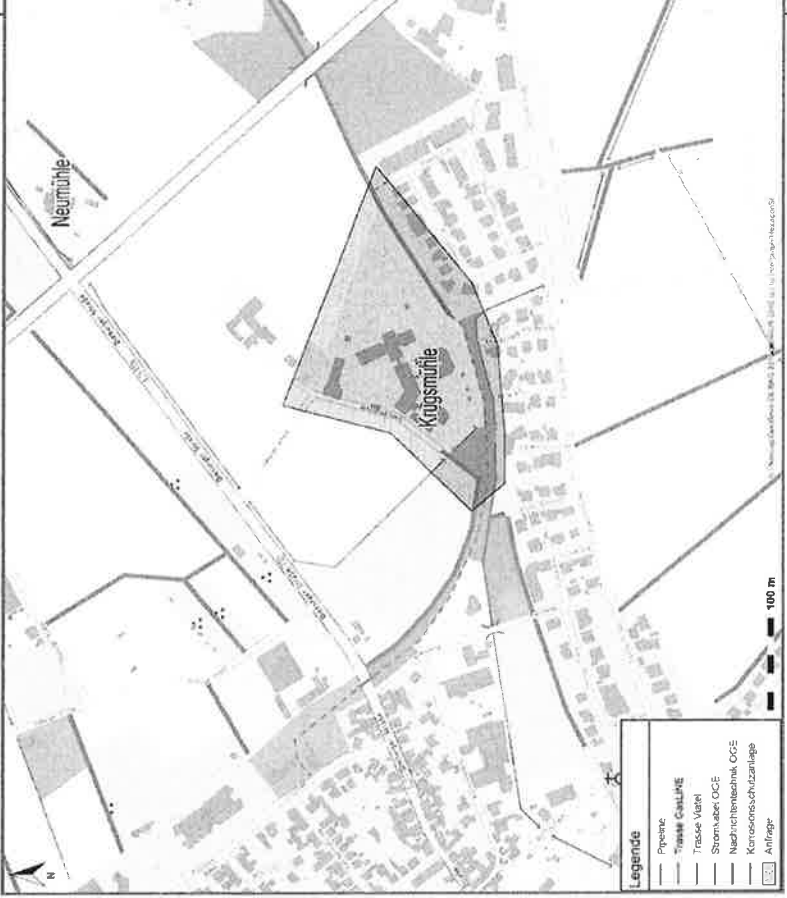
**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	<ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p>		

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
16	<p>Konrad Heinrich Leißler Als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW Wingerstraße 36 64380 Roßdorf</p>		<p>Schreiben vom 25.07.2018 Az.: ohne</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“**

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
16.1	Zustimmung zur festgesetzten Gebäudehöhe	Zu befrworten ist die Gebäudehöhe, wie sie nun auf 11 m festgesetzt ist, sofern damit Fläche gespart und das Optische der Umgebung angepasst wird.	<p>Abwägungsvorschlag: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Durch die Bebauungsplanänderung wird erreicht, dass die Erweiterungsabsichten des Behindertenzentrums über ein zusätzliches Geschoss umgesetzt werden können, anstatt mehr Fläche für eine Erweiterung in Anspruch zu nehmen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
16.2	Bedenken hinsichtlich der Nicht-Notwendigkeit eines Ausgleiches im Bebauungsplanverfahren und dem Ausgleich der Streuobstwiese	Inzwischen mehrten sich die Beobachtungen schwindender Insekten- und Vogelbestände, die Ursachen sind bekannt. Deshalb kann, was unter 6. Und 7.2 gesagt ist, u.E. so nicht stehen bleiben. In vielen Fällen, wenn nicht in den meisten, kommt der Ausgleich, wie er hier nötig ist, zu spät, da die Baumaßnahmen den Lebensraum erst einmal kaputt machen, es sei denn er wird in einem ausreichenden „Vorlauf“ vollzogen. Das kann aber kein Grund sein, auf ihn zu verzichten.	<p>Abwägungsvorschlag: Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Begründung: Durch die Bebauungsplanänderung werden im Wesentlichen die maximale Gebäudehöhe und die Erschließungssituation geändert. Nach § 13 BauGB können Bebauungsplanänderungen im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, sofern durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die eingangs erwähnten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung, da die Konzeption der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung in ihrem grundsätzlichen Charakter unangetastet bleibt. Die Änderungen der maximalen Gebäudehöhe sowie die Konkretisierung der Erschließungssituation beziehen sich nur auf Einzelheiten der Planung. Da die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erfüllt sind, wird gemäß Abs. 3 von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ wurde eine faunistische Erfassung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung durch das Büro BFL, Brensbach erstellt. Die Untersuchungen im Gelände erfolgen im Frühjahr 2013. Die Ergebnisse des Gutachtens sind ein Bestandteil der Begründung der 2. Bebauungsplanänderung. Das faunistische Gutachten legt seinen Schwerpunkt auf die im Gebiet vorkommenden Vogelarten.</p>

**Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf
über die während der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

3. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
20	Stadt Reinheim Cestaplatz 1 64354 Reinheim	Schreiben vom 05.07.2018 Az.: 1569_S_SER.docx	<p>Die aus dem Artenschutzgutachten abgeleiteten und in der 2. Bebauungsplanänderung „Behindertenzentrum Im Schieme festgesetzten Maßnahmen zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen gelten weiterhin, sodass Rodungs- sowie Abrissarbeiten nur außerhalb der Brutsaison (Oktober bis Februar) und die Bauarbeiten nicht in der Dunkelheit und mit Kunstlicht durchgeführt werden dürfen.</p> <p>Der durch den Verlust der Streuobstwiese notwendige Ausgleich wurde bereits durch einen Ausnahmeantrag bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ geregelt. Durch die 3. Bebauungsplanänderung wird diese Thematik ebenfalls nicht berührt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Seitens der Stadt Reinheim bestehen keine Anregungen zu o. a. Bauleitplanung, dies betrifft auch Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Gemeinde Roßdorf
3. Änderung Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“
Liste der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
Stand 22.08.2018

Nr.	Behörden	Verfahren gem. § 4 (2) BauGB
Übergeordnete Behörden		
1	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Az: III 31.2 Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt evaelisabeth.mahler@rpda.hessen.de	Schreiben vom: 02.08.2018 Az: III 31.2 -61d 02/01-21
2	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Fachbereich Ländlicher Raum Jägertorstraße 207 64289 Darmstadt alr.darmstadt@ladadi.de	Schreiben vom: 18.07.2018 Az: 411-TÖB-95/12
3	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt AfBHeppenheim-ToeB@hvbh.hessen.de	
4	Handwerkskammer Rhein-Main Postfach 10 07 41 64207 Darmstadt wirtschaftspolitik@hwk-rhein-main.de	
5	Hessen Archäologie Außenstelle Darmstadt Ida-Rhodes-Straße 1 64295 Darmstadt poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de	Schreiben vom: 28.06.2018 Az: A III.3 Da 937-2018
6	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rheinstraße 89 64295 Darmstadt info@darmstadt.ihk.de	
7	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich Westflügel 65203 Wiesbaden poststelle@lfd-hessen.de	
Versorgungsträger		
8	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund GT-B- LBPsteingangBehoerden@Amprion.net	Schreiben vom: 28.06.2018 Az: 120467
9	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Südwest PTI 12 Bauleitplanung Wallstraße 88 55122 Mainz christine.wust@telekom.de	
10	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt stellungnahmen@e-netz-suedhessen.de	Schreiben vom: 18.07.2018 Az: G130 Fr
11 a	Fernleitungs-Betriebs-GmbH Betriebsverwaltung Süd Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein planauskunft@fbg.de	Schreiben vom: 20.08.2018 Az: 6/00/N27271/18
11 b	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TOB Fontainengraben 200 53123 Bonn	Schreiben vom: 22.06.2018 Az: 45-60-00 /K-IV-1311-18

Nr.	Behörden	
12	PLE doc GmbH Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH Postfach 12 02 55 45312 Essen fremdplanung@pledoc.de	Schreiben vom: 26.06.2018 Az: 20180603235
Umwelt		
13	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. c/o Dr. Jörg Weise Schiffenberger Weg 14 35435 Wetzlar info@bvnh.de	
14	Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V. (BUND) Landesverband Hessen e.V. Ostbahnhofstraße 13 60314 Frankfurt am Main bund.hessen@bund-hessen.de	
15	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod wanderverband_hessen@t-online.de	
16	Herr Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW Wingerstraße 36 64380 Roßdorf	Schreiben vom: 25.07.2018 Az: ohne
17	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. Lindenstraße 5 61209 Echzell info@hgon.de	
Nachbarkommunen		
18	Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern Rathausplatz 1 64846 Groß-Zimmern info@gross-zimmern.de	
19	Magistrat der Stadt Dieburg Rathaus, Markt 4 64807 Dieburg info@dieburg.de	
20	Magistrat der Stadt Reinheim Cestaplatz 1 64354 Reinheim stadtverwaltung@reinheim.de	Schreiben vom: 05.07.2018 Az: ohne
21	Magistrat der Stadt Darmstadt Luisenplatz 5 64283 Darmstadt info@darmstadt.de	
22	Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt Postfach 65 64372 Ober-Ramstadt magistrat@ober-ramstadt.de	

Beteiligte TÖBs gesamt: 22

Gemeinde Roßdorf

3. Änderung Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“

Textliche Festsetzungen

15. August 2018

Bearbeitung:
M.Sc. Thomas Gröne
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

Die nicht geänderten bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ und dessen Änderungen bleiben für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung weiterhin rechtswirksam.

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO) hier: Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Maximal zulässige Gebäudehöhen

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten).

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 2,0 m, Aufzugsanlagen bis maximal 3,0 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GHmax bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.

II. Hinweise und Empfehlungen

2. Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Gemeinde Roßdorf

3. Änderung Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

15. August 2018

Bearbeitung:
M.Sc. Thomas Gröne
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

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

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Planaufstellung	2
2.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Planungsrechtliche Situation.....	3
4.1	Regionalplan.....	3
4.2	Flächennutzungsplan.....	4
4.3	Landschaftsplan.....	4
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	4
5.	Angestrebte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans	5
6.	Verfahren	6
7.	Schutzgebiete	6
7.1	Wasserschutzgebiete.....	6
7.2	Gesetzlich geschützte Biotope	6
8.	Begründung der Änderungen	6
9.	Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange.....	7
9.1	Natur und Landschaft	7
9.2	Wasserwirtschaftliche Belange	8
9.3	Immissionsschutz	8
9.4	Artenschutz.....	8
10.	Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB	8
11.	Bodenordnung	9
12.	Flächenstatistik.....	9

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Lage des Plangebietes	2
Abb. 2:	Ausschnitt RPS/RegFNP 2010	3
Abb. 3:	Ausschnitt FNP Gemeinde Roßdorf 2006	4
Abb. 4:	Planfassung, 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“	5
Abb. 5:	Erschließungskonzept, Stand: Mai 2018	7

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

In den letzten Jahren wurde weiterer Entwicklungsbedarf des Behindertenzentrums in Roßdorf festgestellt. Um eine optimale Entwicklung des Behindertenzentrums zu ermöglichen, ist neben der flächenhaften Entwicklungsmöglichkeit auch eine bessere Entwicklung in die Höhe zu gewährleisten.

Aus diesem Grund soll für weitere Neuplanungen des Behindertenzentrums eine Gebäudehöhe von 11,0 m planungsrechtlich gesichert werden. Die bisherige Festsetzung zur zulässigen maximalen Gebäudehöhe würde somit um 3,0 m erhöht werden, sodass bei 2 maximal zulässigen Vollgeschossen die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht wird.

Zudem liegt mittlerweile eine näher beschriebene Planung zur Erschließung vor, sodass die Bebauungsplanänderung an die geplante Erschließungssituation im nordwestlichen Teil des Plangebiets angepasst wird. Dies betrifft die teilweise Verbreiterung des Mühlwegs sowie Präzisierung des Standortes der Einfahrt.

Mit der zukünftigen Entwicklung des Behindertenzentrums Roßdorf ist auch die Verbesserung des Wirtschaftsstandortes Roßdorf, durch Schaffung neuer Arbeitsplätze in der Gemeinde verbunden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

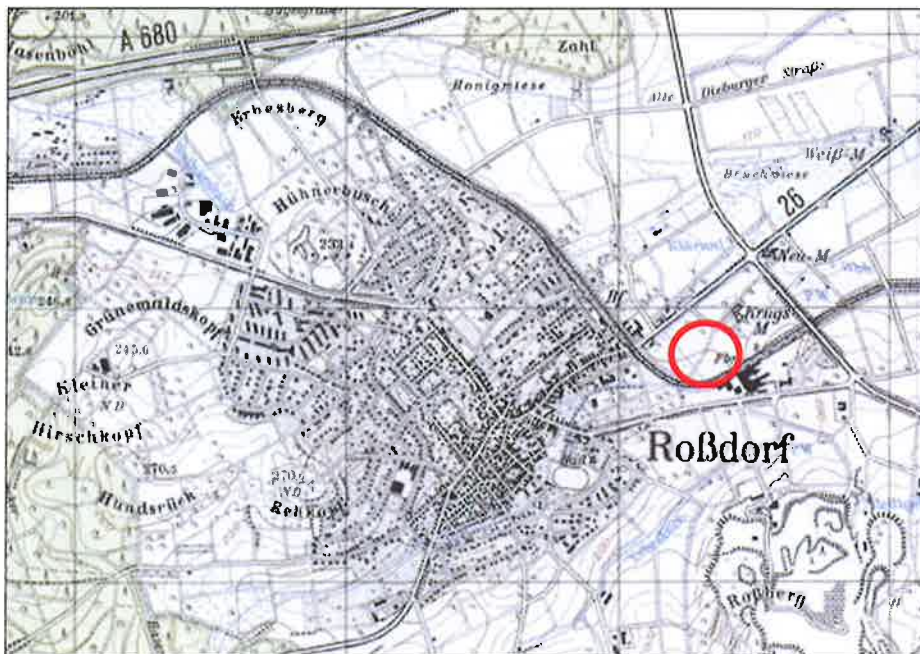


Abb. 1: Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt in der Gemarkung Roßdorf in der Flur 3. Er umfasst die Flurstücke 441/6, 441/5, 441/3, 441/2, 359/2, 433/5 und teilweise die Flurstücke 440 und 445. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Größe von 24.597 m²

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

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen /Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Somit entspricht die geplante Erweiterung des Behindertenzentrums dem RPS/RegFNP 2010 und es besteht kein Konflikt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

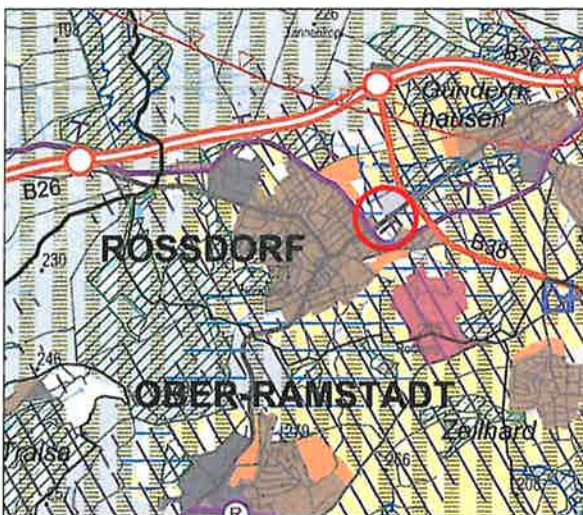


Abb. 2: Ausschnitt RPS/RegFNP 2010

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf stellt das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Behindertenzentrum dar. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

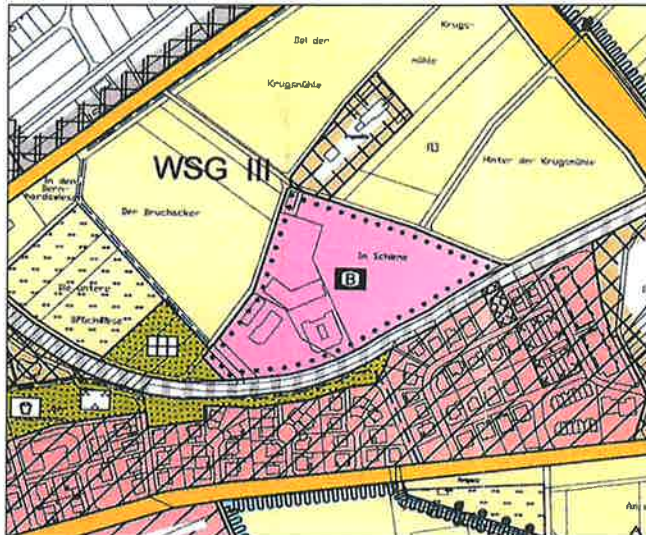


Abb. 3: Ausschnitt FNP Gemeinde Roßdorf 2006

4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf von 2001 stellt den östlich bebauten Teil des Plangebietes als Siedlungsfläche dar. Der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ bebaute Teil sowie die restliche Fläche des Plangebietes wird als Grünfläche mit der Überlagerung geplante Sonderbaufläche dargestellt. Südlich des Plangebietes verläuft der alte Bahndamm, der als Vernetzungsstruktur für die Biotopentwicklung ausgewiesen ist.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Jahr 1989 wurde der Bebauungsplan „Behindertenzentrum Im Schieme“ in Kraft gesetzt. In dem Bebauungsplan war eine Erweiterung des Behindertenzentrums in Form einer Vorhaltefläche für eine spätere bauliche Erweiterung vorgesehen. Diese Vorhaltefläche wurde mit in Kraft treten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ im Jahr 2009 in ein Baufenster umgewandelt, um die Errichtung von zwei neuen Gebäuden in modularer Bauweise zu ermöglichen. Die im Jahr 2014 in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ überplante den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans und hatte zum Ziel, die mittel- bis langfristig benötigten Erweiterungsflächen für den Ausbau vorhandener Kapazitäten der Tagesstätte, des Wohnheimes sowie des betreuten Wohnens planungsrechtlich zu sichern. Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 8,00 m bei maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Mit der vorliegenden 3. Änderung werden lediglich die maximale Gebäudehöhe in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen sowie die Erschließungssituation im Nordwesten des Plangebietes in der Planzeichnung geändert (s. Kap. 5 „Angestrebte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans“)



Abb. 4: Planfassung, 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“

5. Angestrebte Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans

Die gegenüber des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans und dessen Änderungen nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen werden getroffen:

- Die maximale Gebäudehöhe wird um 3,0 m von 8,0 m auf 11,0 m erhöht.
- Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 2,0 m überschreiten.
- Technische Aufbauten dürfen nur maximal 10% der Dachfläche überdecken.
- Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken.
- Die öffentliche Verkehrsfläche „Mühlweg“ wird im Nordwesten des Plangebietes auf bis zu 7,0 m verbreitert.
- Der Standort des 9,0 m breiten Einfahrtbereiches im Norden wird konkretisiert.
- Die Fläche zur Erhaltung der Eingrünung des Plangebietes wird im Bereich der Einfahrt und der Verbreiterung des Mühlwegs geringfügig zurückgenommen.
- Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Verbreiterung des Mühlwegs kleiner.

6. Verfahren

Durch die geringfügige Änderung der maximalen Gebäudehöhe werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Dadurch kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden.

Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Umweltbericht nach § 2a BauGB sind gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Auswirkungen auf FFH- und Vogelschutzgebiete

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes findet durch die Bebauungsplanänderung nicht statt.

7. Schutzgebiete

7.1 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Brunnen 1-3 Roßdorf. Zum Schutz der Trinkwassergewinnungsanlagen vor Verunreinigungen, ist die Schutzgebietsverordnung vom 12.11.2003 und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/52/2003, S. 5116 ff) zu beachten.

7.2 Gesetzlich geschützte Biotope

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Streuobstwiese unterliegt dem besonderen Biotopschutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 13 Abs. 1 Ziffer 2 Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG. Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird es zum Verlust der Streuobstwiese kommen. Es wird auf Kapitel 16 der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ verwiesen.

8. Begründung der Änderungen

Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe

Um dem Behindertenzentrum eine bestmögliche bauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Errichtung von Staffelgeschossen oberhalb des oberen Vollgeschosses notwendig. Aus diesem Grund wird gegenüber der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ die maximale Gebäudehöhe um 3,0 m von 8,0 m auf 11,0 m erhöht.

Das Ausmaß von Dachaufbauten wird eingeschränkt, um diese nicht zu massiv in Erscheinung treten zu lassen.

Der Bebauungsplan des angrenzenden Wohngebietes „Goldkaute“ setzt ebenfalls zwei Vollgeschosse fest. Darüber hinaus sind eine Traufhöhe mit maximal 6,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,50 m festgesetzt. Diese Festsetzungen ermöglichen ebenfalls die Errichtung eines Dachgeschosses oberhalb des oberen Vollgeschosses.

Wird der Abstand zwischen dem Wohngebiet und dem Behindertenzentrum von ca. 10 bis 15 m und der Höhenversprung des Geländes berücksichtigt (das Behindertenzentrum liegt ca. 3,0 m niedriger als Wohngebiet), relativiert sich die neue maximale Gebäudehöhe von ca. 11,0 m des Behindertenzentrums gegenüber dem Wohngebiet. Das Wohngebiet „Goldkaute“ sowie das Landschaftsbild werden somit durch die neue Höhenfestsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ nicht beeinträchtigt.

Anpassung der Erschließung

Im Vergleich zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ wird die Erschließungssituation verändert bzw. konkretisiert.

Der Mühlweg wird zunächst im Bereich der Kreuzung im Nordwesten auf 5,75 m und im Anschluss bis zur Einfahrt auf 7,0 m verbreitert, sodass ein Begegnungsverkehr Lkw/Pkw ermöglicht wird. Die Planungen zum Standort der Einfahrt wurden konkretisiert, sodass die Einfahrt dementsprechend mit 9,0 m Breite zeichnerisch festgesetzt wird. (s. Abb. 5: Erschließungskonzept)

Infolge der Präzisierung der Erschließungssituation, muss die „Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ im Nordwesten teilweise zurückgenommen werden. Jedoch ist die Rücknahme mit einer Fläche von 54 m² als geringfügig zu bewerten. Zudem wird mit der Anordnung des Einfahrtsbereichs am westlichen Rand der Erhaltfläche gewährleistet, dass ein möglichst großer, zusammenhängender Teil der Eingrünung bestehen bleibt. Nach den Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Behindertenzentrum Im Schieme“ wäre ein Standort der Einfahrt weiter östlich und somit eine Zerschneidung der Eingrünung möglich gewesen.

Durch die Verbreiterung des Mühlwegs ist es außerdem notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig zu verkleinern.

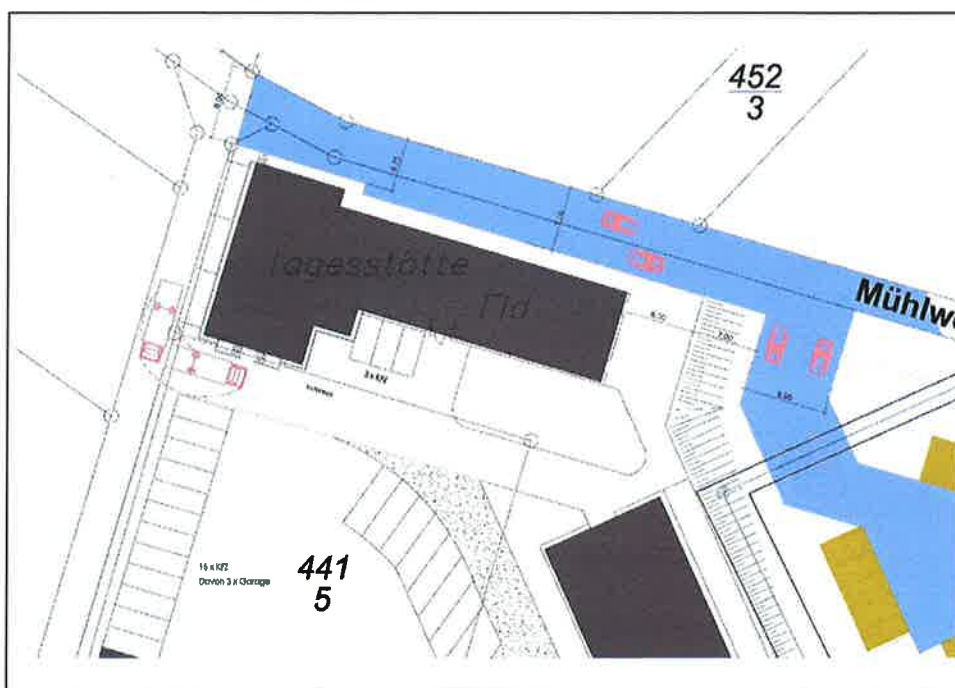


Abb. 5: Erschließungskonzept, Stand: Mai 2018

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

9.1 Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sind in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ dargestellt. Die in der Begründung zur 2. Änderung getroffenen Aussagen haben weiterhin Bestand und gelten auch für die 3. Änderung des Bebauungsplans.

Die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 10 dargelegt.

9.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Die wasserwirtschaftlichen Belange sind in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ dargestellt.

Die nun geänderten Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die in der Begründung zur 2. Änderung getroffenen Aussagen, so dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen ergeben.

9.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes sind in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ dargestellt.

Die nun geänderten Festsetzungen haben keinen Einfluss auf die in der Begründung zur 2. Änderung getroffenen Aussagen, so dass sich durch die 3. Änderung des Bebauungsplans keine Änderungen ergeben.

9.4 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ wurde ein Artenschutzgutachten im August 2013 vom Büro BfL Heuer & Döring, Brensbach, erstellt. Das Gutachten ist als Anhang der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ beigefügt.

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ist in der 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ festgesetzt worden, dass folgende Vorkehrungen zu beachten sind:

- Durchführung aller Rodungsarbeiten außerhalb der Brutsaison in der Zeit von Oktober bis Ende Februar,
- keine Durchführung von Bauarbeiten in der Dunkelheit und mit Kunstlicht,
- Durchführung eventueller Bau- und Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden von Anfang Oktober bis Ende Februar.

Die getroffenen Festsetzungen in der 2. Bebauungsplanänderung gelten weiterhin. Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich somit zu den in der 2. Bebauungsplanänderung dargelegten Belangen des Artenschutzes keine Änderungen.

10. Beschreibung und Beurteilung der Eingriffe in Natur und Landschaft und erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist zu prüfen, inwieweit durch die Änderung gegenüber dem bis dahin geltenden Plan ein zusätzlicher Eingriff ermöglicht wird. Soweit die beabsichtigten Änderungen keine zusätzlichen Eingriffe ermöglichen, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die Rücknahme der „Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, im Zuge der teilweisen Verbreiterung des Mühlwegs sowie der Konkretisierung des Standortes der Einfahrt, ist mit 54 m² als geringfügig zu bewerten und stellt somit keinen wesentlichen Eingriff dar. Zudem wird mit der genauen Verortung des Einfahrtbereichs erreicht, dass die Erhaltfläche als geschlossene und zusammenhängende Eingrünung auftritt (s. Kap. 8).

Durch die Veränderung der maximalen Gebäudehöhe werden keine zusätzlichen Eingriffe verursacht, da die Grundflächenzahl von 0,4 und damit die zulässige Überbauung der Grundstücke unverändert bleiben.

Das bedeutet, dass zukünftige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft bereits durch den Ursprungsbebauungsplan bzw. durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Behindertenzentrum Im Schieme“ zulässig sind. Da die getroffenen Festsetzungen die mögliche Versiegelung und damit die Eingriffe in die Naturgüter Boden und Wasser nicht bzw. in sehr geringem Maße erhöhen werden, werden durch die Änderungen nicht mehr Eingriffe zulässig, als vorher bereits zulässig waren.

11. **Bodenordnung**

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet nicht notwendig.

12. **Flächenstatistik**

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich durch die Veränderung der Erschließungssituation geringfügige Änderungen zur Flächenstatistik gegenüber der 2. Änderung:

Geltungsbereich (gesamt)	24.597 m²	= 100 %
Verkehrsfläche	1.813 m²	7,4 %
Sondergebiet SO BHZ	22.784 m²	92,6 %
davon:		
Überbaubare Grundstücksfläche	19.445 m ²	85,3 %
Restfläche SO BHZ	437 m ²	1,9 %
Flächen zum Erhalt	2.902 m ²	12,8 %
Fläche zur Renaturierung (in Erhaltfläche enthalten)	987 m ²	-