

ANLAGE I

**Behandlung der eingegangenen Anregungen
aus der förmlichen Beteiligung am Entwurf der Bauleitplanung gemäß
§§ 3, 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB**

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung

Bearbeitet durch:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
21. August 2020

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom **07. Mai 2020** des von der Gemeinde im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis beauftragten Planungsbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort
1.	AMPRION GmbH	Dortmund
2.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	Heppenheim
3.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.,	Wettenberg
4.	BUND Landesverband Hessen e.V.	Frankfurt am Main
5.	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt
6.	Deutsch Bahn AG DB Immobilien Region Mitte; Niederlassung Frankfurt	Frankfurt
7.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V.	Weilrod
8.	Deutsche Telekom AG	Darmstadt
9.	eNetz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt
10.	Handwerkskammer Rhein-Main; Hauptverwaltung Darmstadt	Darmstadt
11.	Hessen Mobil Straßen- u. Verkehrsmanagement	Darmstadt
12.	HessenArchäologie	Darmstadt
13.	Hessen-Forst; Forstamt Dieburg	Darmstadt
14.	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau
15.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	Echzell
16.	Industrie- und Handelskammer	Darmstadt
17.	Landesamt für Denkmalpflege; Schloß Biebrich	Wiesbaden
18.	Landesjagdverband Hessen e.V.	Bad Nauheim
19.	Landkreis Darmstadt-Dieburg Der Kreisausschuss; Untere Naturschutzbehörde	Darmstadt
20.	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e.V.	Wetzlar
21.	PLEdoc GmbH; Netzverwaltung Essen	Essen
22.	Polizeipräsidium Südhessen Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg	Darmstadt
23.	Regierungspräsidium Darmstadt; Dezernat III 31.2 Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	Darmstadt
24.	RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim a.Ts.
25.	Schutzgem. Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.	Wiesbaden-Biebrich
26.	Verband Hessischer Sportfischer e.V.	Wiesbaden
27.	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG	Kassel
28.	Wasserverband Gersprenzgebiet; Landratsamt Odenwaldkreis	Erbach/Odw.
29.	Wehrbereichsverwaltung West - Außenstelle Wiesbaden -	Wiesbaden

A. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ohne Hinweise oder Anregungen

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
A 1	Amprion GmbH	11.05.2020
A 2	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	29.05.2020
A 3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	11.05.2020
A 4	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	09.06.2020
A 5	IHK Darmstadt Rhein Main Neckar	09.06.2020
A 6	Wasserverbände Mümling & Gersprenzgebiet	07.05.2020

B. Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen

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

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1	Darmstadt Dieburger Nahverkehrsorganisation	12.05.2020
B 2	Deutsche Bahn AG	08.05.2020
B 3	e-netz Südhessen AG	15.05.2020
B 4	Landesamt für Denkmalpflege Hessen; hessenArchäologie	10.06.2020
B 5	Landkreis Darmstadt-Dieburg Landkreis Darmstadt-Dieburg; Bauaufsicht	16.06.2020 19.06.2020
B 6	PLEdoc GmbH	08.05.2020
B 7	Polizeipräsidium Südhessen; Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg	08.05.2020
B 8	Regierungspräsidium Darmstadt	09.06.2020
B 9	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald; Landesverband Hessen	17.06.2020
B 10	Vodafone Hessen GmbH & Co. KG	04.06.2020

C. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen

Von Seiten der Öffentlichkeit ist folgende Stellungnahme mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
C 1	Bürger 1 - anonymisiert	17.05.2020

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

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B	Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB		
B 1	<p>Darmstadt Dieburger Nahverkehrsorganisation Stellungnahme vom 12. Mai 2020</p> <p>Vielen Dank für die Beteiligung im o. g. Verfahren. Hierzu nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Entwurf der Planbegründung wird zu den Verkehrsanlagen auf Seite 24 ausgeführt, dass das Gebiet durch die Haltestelle „Dieburger Straße“ erschlossen sei, die von den Linien 672, 673, 693 und K 55 bedient werden. Die Haltestelle wird jedoch tatsächlich nur von den Linien 672, 673 und 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. Wir bitten in diesem Kontext um entsprechende Korrektur bzw. Ergänzung der Textpassage.</p> <p>Auf Seite 3f. wird ferner dargestellt, dass im Geltungsbereich die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Etablierung einer Park+Ride-Anlage sowie im Falle einer Umsetzung des sogenannten Sammelbuskonzepts zur Herstellung einer Umsteigehaltestelle an zentraler Stelle geschaffen werden. Allerdings ist weder die Lage der vorgesehenen Standorte in der Planzeichnung ersichtlich noch ist diese textlich genauer beschrieben. Wir bitten daher nach Möglichkeit um eine klarstellende Erläuterung in der Planbegründung bzw. um Ergänzung einer nachrichtlichen Darstellung in der Planzeichnung.</p>	<p>Der Anregung sollte gefolgt werden.</p> <p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Zutreffend ist, dass die Gemeinde nicht erst mit der hier vorliegenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Park + Ride Anlage (P+R) schaffen will. Bereits im Rahmen der Ursprungsplanung zum B-Plan „Roßdorf-Ost“ war dies explizit planerisches Ziel, an den ursprünglichen städtebaulichen Zielen hat sich seither nichts verändert und sie sind somit auch Inhalt der hier vorliegenden Änderungsplanung. Aus Sicht der Plangeberin befindet sich das Plangebiet überdies in einer verkehrlich bevorzugten Lage am Knotenpunkt mehrerer zentraler Verkehrsachsen im Landkreis, so dass auch die Zielsetzung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen nicht nur für eine Park + Ride Anlage zu schaffen, sondern auch eine Umsteigehaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an zentraler Stelle innerhalb des Plangebietes geblieben sind. Mit dem</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Begründung ist gemäß dem Vortrag der Anregungsträgerin im Hinblick auf Haltestellen und Buslinien redaktionell anzupassen.</p> <p>Keine. Es wird vielmehr festgestellt, dass sowohl die Umsetzung einer Park+Ride-Anlage als auch einer möglichen Bushaltestelle als Umsteigehaltestelle für einen Sammelbus auf regionale Linien oder den MIV (in Verbindung mit der P+R-Anlage) innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig ist. Eine gesonderte Planfestsetzung hierfür ist nicht erforderlich. Eine nachrichtliche Darstellung hingegen, wie dies von der Anregungsträgerin vorgeschlagen wird, hätte hingegen keinerlei rechtliche Bedeutung, so dass daher darauf verzichtet werden kann. Grundsätzlich gilt, dass der Bebauungsplan die bauleitplanerische Option im Rahmen der Angebotsplanung für beide Vorhaben anbietet, über deren praktische Umsetzung jedoch auf anderen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Neubau einer Umsteigehaltestelle könnte eine Schnittstelle geschaffen werden zwischen einer so genannten Sammelbuslinie, die ausgehend vom Oberzentrum Darmstadt über die Gemeinde Roßdorf bis nach Groß-Zimmern den Ostkreis erschließt und somit ein flächen-deckendes ÖPNV-Verbundnetz mit den jeweiligen örtlichen Buslinien darstellen könnte. Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele sind die Voraussetzungen im Plan bereits gegeben, denn im südwestlichen Bereich der Planstraße C (Heinz-Friedrich-Straße) ist parallel zur Landesstraße eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, innerhalb der eine P+R-Anlage umgesetzt werden kann. In räumlicher Nähe dazu ist im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Dieburger Straße (L 3115) der Straßenraum planerisch so bemessen, dass dort die zentrale Umsteigehaltestelle eingerichtet werden kann. Der Standort einer möglichen Umsteigehaltestelle wurde im Übrigen im Vorfeld der Bauleitplanung mit der Anregungsträgerin abgestimmt, nachdem die Gemeinde zunächst eine andere räumliche Stelle nahe des Kreisverkehrsplatzes vorgesehen hatte. Die Belange der Anregungsträgerin sind somit bereits angemessen in der Planung berücksichtigt.</p>	<p>Ebene zu entscheiden ist. Auch die Gemeinde selbst ist z. B. bei der Umsetzung einer Sammelbuslinie im Landkreis allenfalls mittelbar als handelnde Institution beteiligt, jedoch bietet die Gemeinde im Rahmen ihrer (bauleit-) planerischen Möglichkeiten eine Basis für weitere Überlegungen an anderer Stelle. Sollte hingegen das planerische Angebot in Zukunft nicht genutzt werden, so bleibt die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche im Rahmen der Angebotsplanung erhalten, was bei einer möglichen Zweckbindung, z. B. im Zuge einer Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, hier: Zentraler Omnibusbahnhof oder auch „Park+Ride-Anlage“ keine alternative Nutzung zulassen würde.</p>
B 2	<p>Deutsche Bahn AG; DB Immobilien; Region Mitte Stellungnahme vom 08. Mai 2020</p> <p>Die DB Immobilien als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum o. g. Bauvorhaben: Die Planung berührt die westlich angrenzende Trasse der ehemaligen Bahnstrecke Darmstadt Ost - Groß-Zimmern. Der Betrieb dieser Strecke wurde von der damaligen Bundesbahn schon 1982 aufgegeben und die Flächen wurden an die angrenzenden Kommunen verkauft. Unsere Belange werden deshalb durch die Planung nicht berührt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.</p>	<p>Die vorgetragenen Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass die in der Presse hin und wieder erwähnte Reaktivierung der in ihrem Verlauf noch weitergehend erhaltenen Strecke nicht als Bundeseisenbahn durch die DB veranlasst würde, sondern nach Landesrecht durch ein sonstiges Verkehrsunternehmen. Wir gehen davon aus, dass die Gemeinde Roßdorf den Stand der Reaktivierungsplanungen kennt und mögliche Auswirkungen auf die Bebauungsplanung berücksichtigt hat.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend, dass die Gemeinde Roßdorf in die Planungsüberlegungen zur Reaktivierung der ehemaligen Bahntrasse und mögliche Planungsalternativen involviert ist. Daher hat die Plangeberin auch am westlichen Gebietsrand parallel zur westlich davon verlaufenden ehemaligen Bahntrasse einen 10 Meter breiten Geländestreifen als eine „von Bebauung freizuhaltende Fläche“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt. Innerhalb der so planerisch gesicherten Fläche stünde im Bedarfsfall der notwendige Raum z. B. für eine Straßenbahnlinie zur Verfügung, da insbesondere in diesem Bereich die ehemalige Bahntrasse anderweitig durch Bebauung genutzt wird und somit nicht mehr für eine Verkehrslösung zur Verfügung steht.</p>	
B 3	<p>e-Netz Südhessen AG Stellungnahme vom 15. Mai 2020</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und / oder Fernwirktechnik. In Roßdorf sind wir Netzbetreiber der Sparte Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Die auf dem Grundstück Nr. 846 geplante Transformatorstation wurde auf Wunsch der Gemeinde Roßdorf auf das Grundstück 847/2 gestellt. Diese Fläche muss zwingend als „Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität“ ausgewiesen werden. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr xxx (Name anonymisiert) in unserer Regionalstelle</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden. Die mit der Plangeberin abgestimmte Verlagerung der Transformatorstation vom Grundstück 846 auf das Grundstück 847/2 ist durch ein entsprechendes Planzeichen im Planteil des Bebauungsplans anzupassen, um den neuen Standort der Versorgungsfläche planungsrechtlich zu sichern.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Planteil des Bebauungsplans ist das Grundstück 847/2 mit dem Planzeichen für „Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität“ auszuweisen. Entsprechend ist die Kennzeichnung des Grundstücks 846 als „Fläche für Versorgungsanlagen Elektrizität“ zurück zu nehmen. Es wird festgestellt, dass dies keine materiell-rechtliche</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Groß-Umstadt, Tel. (06151) 701-xxxx (anonymisiert). Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.		Änderung des Planinhaltes bedeutet.
B 4	<p>Landesamt für Denkmalpflege Hessen; hessenArchäologie Stellungnahme vom 10. Juni 2020</p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern (Seite 15, C Hinweise Punkt 1 im Textteil zum Bebauungsplan) sind inhaltlich korrekt, müssen aber auf die das novellierte hessische Denkmalschutzgesetz (rechtsgültig ab dem 28.11.2016) angepasst werden. Dies gilt für die Meldepflicht von Bodendenkmälern nach § 21 und die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass es sich bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern um die 1. Änderung eines so genannten „Angebots-“ Bebauungsplanes ohne konkreten Vorhabenbezug. Alsdann wird festgestellt, dass keine Anregungen vorgetragen werden und damit anzunehmen ist, dass die Belange der Anregungsträgerin durch die Bauleitplanung nicht berührt werden oder bereits angemessen berücksichtigt werden konnten.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt und demgemäß im Textteil zum Bebauungsplan in Teil C der Hinweis zur Sicherung von Bodendenkmälern auf die aktuelle Gesetzeslage korrigiert werden.</p> <p>Im Rahmen der hier durchgeführten förmlichen Beteiligung wurde die Untere Denkmalschutzbehörde beteiligt. Es wurden seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Somit sind die Belange des Denkmalschutzes bereits ausreichend berücksichtigt oder nicht berührt.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Im Textteil Abschnitt C ist der Hinweis Nr. 1 gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme auf die geltende Rechtsgrundlage wie folgt anzupassen:</p> <p><i>1. Bodenfunde / Denkmalschutz:</i> <i>Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich an das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur endgültigen Entscheidung des Landesamtes dauerhaft zu schützen. Auf die Genehmigungspflicht zur Veränderung von Kulturdenkmälern nach § 18 HDSchG wird hingewiesen.</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 5	<p>Landkreis Darmstadt-Dieburg Stellungnahme vom 16. Juni 2020</p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p>		<p>Die von den Fachstellen zu ihrem Aufgabenbereich vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Fachstellen zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Dazu wird festgestellt, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.</p>
B 5.1	<p>Gewässer- und Bodenschutz</p> <p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III eines festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz: 51/2003). Insbesondere ist auch teilweise die Versickerung von Niederschlagswasser verboten, entsprechendes ist im Einzelfall zu überprüfen und mit der Wasserbehörde abzustimmen.</p> <p>Der Bauleitplan überplant eine im geographischen Informationssystem eingetragene Gewässerparzelle (Gemarkung Roßdorf Flur 2 Nr. 525. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes am Gewässer weisen wir auf Abs. 4 des § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) hin.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass der Textteil zum Bebauungsplan in Abschnitt C, Nr. 5 bereits einen Hinweis auf das Wasserschutzgebiet und die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung enthält. Somit sind die Belange der Anregungsträgerin ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden, dass in den Planteil nachrichtlich ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen als Planzeichen eingetragen wird. Bereits im Ursprungsplan wurde ein Abstand zwischen der hinteren Baugrenze zum Rand der Gewässerparzelle mit</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> <p>Der Planteil ist mit einem nachrichtlichen Hinweis zum 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen durch Eintrag eines Planzeichens zu ergänzen. Der Gewässerrandstreifen umfasst hierbei das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>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. Der 5 m Gewässerrandstreifen ist von baulichen Anlagen (z.B. auch Zäunen) freizuhalten. Dies betrifft u.a. nach überschlägiger Prüfung die Parzellen in der Gemarkung Roßdorf Flur 2 Nr. 782 bis 788, ggf. 884/2, die im Gewässerrandstreifen liegen.</p> <p>Die im Bebauungsplan benannten Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind zu beachten.</p> <p>Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden</p>	<p>10 Metern festgesetzt, so dass hieraus ein über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehender Gewässerabstand baulicher Anlagen zum Fließgewässer gesichert werden konnte. Im Zuge der hier vorliegenden 1. Änderungsplanung wurde diese Festsetzung unverändert übernommen, der gesetzliche Gewässerabstand von 5,00 m als Gewässerrandstreifen wird daher sehr deutlich eingehalten. Ergänzend sollte jedoch noch der Hinweis aufgenommen werden, dass das Bauverbot auch für Zäune gilt.</p> <p>Es wird festgestellt, dass neben den Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser (Abschnitt B, Nr. 4) auch alle sonstigen Festsetzungen und Hinweise zu beachten sind. Daher ist der Vortrag der Anregungsträgerin in der Sache überflüssig.</p> <p>Die Hinweise sollten im Textteil zum Bebauungsplan in Abschnitt C um die genannten Punkte ergänzt werden.</p>	<p>landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.</p> <p>Ferner ist der Textteil um einen zusätzlichen Hinweis in Abschnitt C zu ergänzen wie folgt (es wird in diesem Zusammenhang auch auf die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt – nachfolgende Nr. 8.3, verwiesen):</p> <p>10. Gewässerrandstreifen: <i>Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen gilt in einer Breite von 5,0 m ab der Böschungsoberkante des vorhandenen Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist von allen baugenehmigungspflichtigen wie baugenehmigungsfreien (gemäß Anlage zu § 63 HBO) baulichen Anlagen, auch untergeordneten Bauteilen, die nach den Maßgaben der Textfestsetzungen in Teil A, Nr. 3.2.3 und 4.2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, dauerhaft freizuhalten.</i></p> <p>Keine.</p> <p>Der Textteil ist um einen zusätzlichen Hinweis in Abschnitt C zu ergänzen wie folgt:</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien.</p> <p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.</p> <p>Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</p>	<p>Ein Hinweis zum Bodenschutz ist bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan in Abschnitt C, Nr. 2 und sollte um die von der Anregungsträgerin vorgetragenen Inhalte ergänzt werden.</p>	<p>11. Grundwasser: <i>Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, z. B. auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</i> <i>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</i></p> <p>Der Textteil ist in Abschnitt C, Nr. 2.2 wie folgt zu ergänzen:</p> <p>2. Bodenschutz: 2.2 Oberboden, der durch Baumaßnahmen verändert wird, ist gem. DIN 18300 und DIN 18915 zu behandeln und möglichst vor Ort einer Wiederverwendung zuzuführen. <i>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien.</i> <i>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<i>Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</i>
B 5.2	<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Gegen die geplante Maßnahme besteht aus Brand- schutztechnischer Sicht keine Bedenken und zusätzli- che Auflagen.</p> <p>WA 1-3: Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 3 und der GFZ von 1,2 mit der bauli- chen Nutzung Wohnen sowie der überwiegenden Bau- art: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhem- mende Umfassungen und harter Bedachung sind mindestens 1.600 l/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.</p> <p>GE 1-2 + GEe: Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von -- und der GRZ von 0,8 mit der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) sowie der über- wiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Beda- chung sind mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.</p> <p>MI: Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollge- schosse von 3 und der GFZ von 1,8 mit der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuer- hemmende Umfassungen und harter Bedachung sind</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungs- trägerin in der Bauleitplanung bereits angemessen be- rücksichtigt werden konnten oder nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme so- wie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.</p> <p>Es wird ferner festgestellt, dass zur Löschwasserversor- gung eine Löschwassermenge von 1.600 l/min in einem Zeitraum von mindestens 2 Stunden aus dem öffentli- chen Wasserversorgungsnetz für die Grundversorgung zur Verfügung zu stellen ist. Ein dementsprechender Hinweis ist bereits integraler Bestandteil im Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt C. Nr. 6.2. Dieser sollte um die Angabe der benötigten Löschwassermenge präzi- siert werden.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Textteil ist in Abschnitt C, Nr. 6.2 der erste Satz wie folgt zu präzisieren; die folgenden Sätze 2 – 4 bleiben unverändert.</p> <p>6.2 Löschwasserversorgung: <i>Im Geltungsbereich ist für den Grundschutz eine erforderliche Löschwassermenge von 1.600 Litern pro Minute für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens 2 bar aus dem öffentlichen Wasserversor- gungsnetz zur Verfügung zu stellen. (...)</i></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std, notwendig.</p> <p>SO 1-2: Löschwasser: Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von -- und der GFRZ von 0,8 mit der baulichen Nutzung sonstiges Sondergebiet (Lebensmittelmarkt) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmende Umfassungen und harter Bedachung sind mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.</p> <p>Hinweis: Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen.</p> <p>Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.</p> <p>Hinweis: Sollten Gebäude ohne 2.Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8 m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Rechtslage ist als bekannt Voraus zu setzen und erfordert daher keiner besonderen ergänzenden Erwähnung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Rechtslage ist als bekannt Voraus zu setzen und erfordert daher keiner besonderen ergänzenden Erwähnung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Rechtslage ist als bekannt Voraus zu setzen und erfordert daher keiner besonderen ergänzenden Erwähnung.</p>	<p>Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da diesbezüglich jeweils die Rechtslage als bekannt Voraus zu setzen ist, kann eine ergänzende Bezugnahme im Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes entfallen.</p>
B 5.3	<p>Ländlicher Raum</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahrenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken.</p> <p>Mit Grund und Boden soll nach § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen und weitere landwirtschaftliche Flächen geschont werden.</p> <p>In diesem Sinne ist eine Einhaltung der Dichtevorgaben</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin in der Bauleitplanung bereits angemessen berücksichtigt werden konnten oder nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.</p> <p>Der Vortrag wird zur Kenntnis genommen, jedoch ist für die Plangeberin nicht ersichtlich, welche Erkenntnis die Anregungsträgerin hieraus zieht, ob also die von der Plangeberin angenommenen Grundlagen aus der Sicht</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>der Regionalplanung unbedingt notwendig. Mit Blick darauf halten wir die im vorliegenden Bebauungsplan als Berechnungsgrundlage angegebenen Durchschnittswerte an Wohneinheiten (WE), z.B. 2 WE je Einzelhaus bei 280 m² Grundstücksfläche, und die für diesen Bebauungsplan daraus gefolgerten Dichtewerte von ca. 50 WE/ha als unrealistisch.</p> <p>Aus unserer Sicht möchten wir positiv anmerken, dass durch die Inanspruchnahme von 7,1 ha Vorbehalts- und Vorrangflächen Landwirtschaft (Regionalplan Südhessen 2011) als Ausgleich vorgesehen ist, eine bisher als Vorrangfläche Siedlung/Planung ausgewiesene Fläche südlich der Erbacher Straße um 2,9 ha zu reduzieren. Bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes wird damit die zurückzunehmende Fläche wieder als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft festgesetzt.</p>	<p>der Anregungsträgerin unrealistisch zu hoch oder zu niedrig gegriffen wurden. Daher kann die Plangeberin nur soviel im Rahmen einer sachgerechten Abwägung begetragen, dass bei Zugrundelegung einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 280 m² in den geplanten Wohngebieten und einer GRZ von 0,4 gem. BauNVO sich maximal baulich nutzbare Flächen von rund 10 x 11 m (entspricht 110 m²) ergeben. Hier eingerechnet sind die bei einer annehmbar überwiegenden Einzelhausbebauung die zwischen den Gebäuden nachzuweisenden Mindestgrenzabstände. Diese Baufelder werden für einen gängigen Hausgrundrisses von 9 x 11m nahezu gänzlich benötigt. Letztlich sind die Durchschnittsgrundstücke sehr „eng“ und dicht bemessen und stellen mit angenommen 2 WE pro Grundstück eine gemittelte Bebauungsdichte dar mit der Tendenz zu einer „worst-case“-Betrachtung, um die maximale Bebauungsdichte eruieren zu können. Letztlich soll versucht werden, auf der Ebene der Bauleitplanung bereits bestmöglich einen Kompromiss zwischen realer Umsetzung und worst-case-Szenario bezüglich der Dichtewerte darzustellen und abprüfen zu können, inwieweit die spätere Bebauungsdichte mit den Dichtevorgaben des Regionalplans als vereinbar zu bewerten ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 5.4	<p>DA-DI Werk</p> <p>Nach den prognostizierten Schülerzahlen (Stand 2020) wird ein kritischer Anstieg an der Rehbergsschule erwartet. Die Wohneinheiten des Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“ sind dort noch nicht einberechnet. Laut Bildungsbüro des Landkreises kann das Neubaugebiet mit den zusätzlichen 140-200 Wohneinheiten zu einem noch stärkeren Anstieg führen, was eine 4,5-5 Zügigkeit für die Rehbergsschule bedeuten könnte. Die bestehenden Räumlichkeiten der Schule werden nach den Prognosen schon ohne die Wohneinheiten von „Roßdorf-Ost“ nicht ausreichen und eine Interimslösung ist an dem Schulstandort nicht umsetzbar. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein neuer Grundschulstandort in Zukunft benötigt werden könnte.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Allerdings ist zunächst festzustellen, dass mit der hier vorliegenden 1. Änderungsplanung im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan „Roßdorf-Ost“ keinerlei zusätzliche Wohnbauflächen oder Wohneinheiten geschaffen werden. Insofern ist es aus der Sicht der Plangeberin mehr als verwunderlich, dass die Anregungsträgerin erst jetzt, zu einem sehr verspäteten Zeitpunkt, nämlich zur Planänderung, auf die Schulsituation aufmerksam macht. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf des Ursprungsplanes (i. d. Zeit v. 17.08.-18.09.2015) sowie auch in der förmlichen Beteiligung am Entwurf (i. d. Zeit v. 22.05.-26.06.2017) hat die Anregungsträgerin keine Anregungen jeweils vorgetragen.</p> <p>In einem Besprechungstermin am 03.07.2020 zwischen der Anregungsträgerin und der Gemeindeverwaltung hat erstere mitgeteilt, dass im Jahr 2017 das Da-Di-Werk Gebäudemanagement den Fachbereich „Projektentwicklung“ gegründet habe. Dieser sei in Zusammenarbeit mit dem Bildungsbüro des Landkreises seit Anfang 2018 als Träger öffentlicher Belange für die Stellungnahmen zu Bauleitplanungen zuständig. Seit Einführung des Fachbereiches Projektentwicklung habe sich die Herangehensweise und Zusammenarbeit mit dem Bildungsbüro stetig weiterentwickelt und dadurch eine bessere Einschätzung der Standorte, als auch der Schülerzahlenentwicklung und –prognose möglich. Ferner gingen seit 2017 Schulen verstärkt in den Pakt für den Nachmittag, was nochmals zu einem wachsenden Betreuungsbedarf führe. Bezugnehmend auf die Rehbergsschule werde angemerkt, dass in den Prognosen der Teiler zwischen 4- und 5- Zügigkeit in den kommenden Schuljahren fast erreicht werde und somit durch ein zusätzliches Neubaugebiet mit rund 160 Wohneinheiten</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Vortrag wird gemäß nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass keine Ermächtigungsgrundlage für eine angemessene Berücksichtigung des Inhaltes des Vortrages auf der Ebene dieser Bauleitplanung besteht. Weder ein konkreter Flächenbedarf noch eine Vorstellung des Schulträgers über einen Standort einer neuen Bildungseinrichtung innerhalb des Plangeltungsbereiches liegen vor, so dass die Gemeinde als Plangeberin auch keine konkreten Festsetzungsgehalte formulieren kann. Aus bauleitplanerischer und städtebaulicher Sicht ist daher die Notwendigkeit zur genauen Festsetzung einer konkreten Baufläche für eine Bildungseinrichtung nicht gegeben. Da letztlich die Anregungsträgerin dahingehend auch explizit keine Anregungen dazu vorträgt, kann die Bauleitplanung unverändert verbleiben. Nicht zuletzt kann mit dieser Bauleitplanung zur 1. Änderung des Ursprungsplanes kein Einfluss auf eine mögliche bauliche Entwicklung im Bereich der bestehenden Rehbergsschule genommen werden, da die Liegenschaft außerhalb des Plangeltungsbereiches des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegt. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt ergeben sich somit nicht.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>dazu führen könne, dass die Zügigkeit statt nur auf 4 Züge, auf 4,5 bis 5 Züge ansteige.</p> <p>Grundsätzlich ist schlussendlich auf der Ebene der Bauleitplanung festzustellen, dass die konkrete Planung von Bildungseinrichtungen nicht Aufgabe derselben ist und darüber hinaus keine Steuerungsmöglichkeit aufgrund einer fehlenden Ermächtigungsgrundlage dafür hat. Schulische Bedarfsplanungen und die Auslegung von Bildungseinrichtungen sind Aufgabe der dafür zuständigen Einrichtungen. Im Bebauungsplan können daher allenfalls die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau oder die Erweiterung einer Einrichtung durch Festsetzung geeigneter Baufläche mit einer entsprechenden Zweckbestimmung getroffen werden, jedoch ohne hierbei den konkreten Bedarf nachweisen zu können.</p>	
B 5.5	<p>Polizeipräsidium Südhessen</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“. Wie bereits in anderen Stellungnahmen zu diesem Baugebiet ausgeführt, sehen wir eine weitere Anbindung des Gebiets an die B 38 als kritisch an. Bei einer weiteren Anbindung an die B 38 gehen wir davon aus, dass es zu Leistungseinbußen kommt. Insofern bitten wir im weiteren Planverfahren um enge Einbindung der Polizei.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass eine weitere Anbindung des Baugebietes an die B 38 nach wie vor nicht geplant ist. Zur Ursprungsplanung haben sich dahingehend keine anderen städtebaulichen Zielsetzungen ergeben.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
B 5.6	<p>Altlasten</p> <p>Laut KGIS liegen Altlasteneinträge vorliegen. (Der Steckbrief ist beigefügt).</p>	<p>Die angeführte Altfläche liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist bereits bebaut. Es ergeben sich daher keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung und es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin somit nicht berührt</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.	
B 5.7	<p>Jugendhilfeplanung</p> <p>Die Jugendhilfeplanung empfiehlt, bei der Planung den Bau einer Kindertageseinrichtung zu berücksichtigen, um den zusätzlichen Bedarf abdecken zu können. In dem neuen Wohngebiet mit bis zu 200 Wohneinheiten (vgl. Gemeinde Roßdorf 2020, S. 16) ist ein hoher Anteil von Familien mit Kindern im Kindergartenalter zu erwarten. Ein Blick über die zurückliegenden Jahre zeigt uns, dass die Versorgungssituation in Roßdorf sowohl im U3 (unter Dreijährige, Krippe-Kinder) und Ü3 (über Dreijährige) sehr knapp bemessen ist. Für die Bereiche U3 und Ü3 wurden uns Wartelisten mit 48 bzw. 78 Kindern gemeldet (vgl. Jugendhilfeplanung 2019, S. 6ff.). Bereits in der Rückmeldung zur Bedarfsplanung 2019 wurde von vielen zuziehenden Familien mit Krippe- und Kindergartenkindern berichtet. Es sind aktuell 2 Rechtsansprüche aus Roßdorf im Jugendamt des Landkreises Darmstadt-Dieburg eingegangen (Stand: 05. Mai 2020).</p>	Der Bau einer Kindertageseinrichtung ist innerhalb der festgesetzten MI- und WA-Flächen möglich, daher wird die Notwendigkeit einer dezidierten Planfestsetzung mit Ausweisung einer dafür geplanten Grundstücksfläche als nicht zielführend erachtet. In diesem Sinne obliegt es der Gemeinde, hier bedarfsorientiert innerhalb der Planfestsetzungen die Notwendigkeit einer Einrichtung zu prüfen und im Bedarfsfall umzusetzen. Im Bebauungsplan liegen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für den Bau einer Einrichtung vor.	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
B 5.8	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Zu dem Ursprungs-Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ wurde am 17.09.2015 (§4(1) BauGB) und 23.06.2017 (§4(2) BauGB) Stellung genommen. Die Mehrzahl unserer hier genannten Punkte (städtebaulicher Vertrag, CEF-Maßnahmen für die Feldlerche, Zuordnung Öko-konto etc.) wurde inzwischen umgesetzt bzw. in die Änderungsplanung übernommen. Die jetzt vorgenommenen Änderungen beziehen sich im Wesentlichen auf baurechtliche Konkretisierungen bzw. Anpassungen.</p>	Kenntnisnahme.	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Allerdings haben wir im Rahmen der Beteiligung zum Ursprungs-Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ mehrfach ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für den Wegfall der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 (1) Nr. 2 HAGB-NatSchG besonders geschützten Streuobstwiese rechtzeitig vor Aufstellung des B-Planes ein Befreiungsantrag bei der UNB zu stellen ist. Dies wurde laut den uns zugesandten Abwägungsergebnissen der Gemeindevertretung auch entsprechend zur Kenntnis genommen. Der Antrag auf Befreiung liegt uns bislang immer nicht vor! Es findet sich im jetzt vorgelegten 1. Änderungsplan im Textteil unter Punkt 8 lediglich ein erneuter Hinweis auf das Erfordernis einer Befreiung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG. Es ist uns daher umgehend, spätestens jedoch vor Satzungsbeschluss der 1. Änderung der Befreiungsantrag vorzulegen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass der Antrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zwischenzeitlich von der Verwaltung ausgearbeitet und zeitnah bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde eingereicht wird. Jedoch kann dem Vortrag der Anregungsträgerin auf Vorlage bis spätestens zum Satzungsbeschluss nicht gefolgt werden, da einerseits der kausale Zusammenhang zwischen der naturschutzrechtlichen Befreiung und dem anstehenden Satzungsbeschluss für diesen Änderungsplan aus Sicht der Plangeberin nicht gesehen wird, andererseits die Gemeinde im Rahmen ihrer Eigenverpflichtung selbst Sorge dafür zu tragen hat, dass die Befreiung erfolgt. In diesem Sinne ist hinreichend zutreffend davon auszugehen, dass die Verpflichtung zum Einholen einer Befreiung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von der Plangeberin alsdann auch erfüllt wird und die mit der Befreiung einhergehenden Kompensationsmaßnahmen sodann erfüllt werden. Wie die Anregungsträgerin zutreffend mitteilt war die in Rede stehende Streuobstwiese bereits Bestandteil der Planfestsetzungen zum Ursprungsplan, so dass der Vollzug der Befreiung bereits auf dieser Plangrundlage basierte und insofern jetzt eine Abhängigkeit zum Satzungsbeschluss der hier vorliegenden ersten Planänderung nicht hergestellt werden kann.</p>	<p>Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den erforderlichen Antrag auf Befreiung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.</p>
B 5.9	<p>Wirtschaft, Standortentwicklung Untere Denkmalschutzbehörde Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin durch die Bauleitplanung nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.</p>	
B 5.10	<p>Landkreis Darmstadt-Dieburg, Bauaufsicht Stellungnahme vom 19. Juni 2020</p> <p>Die Stellungnahme des Fachbereiches Bauaufsicht kam erst heute bei uns an. Hiermit reichen wir Ihnen diese nach:</p>		<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Bauaufsicht (AZ.: 410-1436/2020/P)</p> <p>Zeichnerische Festsetzungen: Wir empfehlen alle Baufenster eindeutig, vollständig und gut lesbar zu verorten und zu vermaßen (Vermaßen fehlen teilweise). Überlagerungen von Schrift und Zahlen sollten vermieden, d.h. korrigiert werden. Teilweise entspricht die Baugrenzendarstellung nicht dem Bauvorlagenerlass bzw. ist undeutlich. Die nun festgelegten NN-Höhenbezugspunkte Ok. Straße sind im zeichnerischen Teil M 1:1000 sehr klein und schwer erkennbar / lesbar, daher wird empfohlen eine deutlich größere, gut lesbare Zahlengröße zu wählen sowie Überlagerungen mit anderen Symbolen zu vermeiden und zu ändern.</p> <p>Die neu im zeichnerischen Teil aufgenommenen Symbole, wie z.B. rote Strich-Punkt-Linie sollten auch in der Legende zur Planzeichenerklärung aufgenommen werden (oder auch z.B. Bedeutung der blauen Pfeile in den Stichstraßen?).</p> <p>Textliche Festsetzungen: Die geplanten Festsetzungen unter Teil A, Punkt 6 + 9 würden u. E. dazu führen, dass z.B. im Bereich von hintereinander liegenden Baugrundstücken eine Geländehöhen Differenz von ca. 3 m i. V. m. der Festsetzung, dass die „neue“ Höhenlage, die laut Begründung S.12 und S.44 in den Baueingaben als Geländehöhe nachzuweisen sei, somit teilweise immense Geländeanschlüpfungen entstehen würden, die planerisch nicht sinnvoll</p>	<p>Den Anregungen sollte teilweise gefolgt werden. Es wird festgestellt, dass eine Vermaßen der Baufenster an sinnvollen Stellen erfolgt ist und eine weitergehende Verdichtung der Bemaßung insgesamt zu einer Überfrachtung und Unleserlichkeit des Planes führen würde. Schließlich ist das Baugebiet nicht nach strengen geometrischen Formen aufgebaut, so dass eine Unzahl von Bemaßungen einzuführen wäre, um jede Stelle exakt zu verorten. Dies kann nicht Ziel der Bauleitplanung sein. Ferner wird festgestellt, dass die Festsetzung der Baugrenzen in allen Fällen dem Bauvorlagenerlass entspricht. Diesem Vortrag kann nicht gefolgt werden. Entsprachen werden sollte hingegen der Anregung, Überlagerungen von Schriften, Zahlen und Planzeichen zu vermeiden, um die Leserlichkeit und Erkennbarkeit von Festsetzungen sicherstellen zu können.</p> <p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Bei der rot strich-punktierten Linie handelt es sich um die Straßenachse, die bereits als Planzeichen in Abschnitt II, letztes Planzeichen, erklärt wurde. Das Zeichen wurde als Hinweis aus der erfolgten Straßenplanung in den Planteil zum Bebauungsplan aufgenommen, um beispielsweise als Hilfestellung und Orientierung beim Nachweis der Gebäudehöhen zuträglich zu sein.</p> <p>Der Anregung kann nur teilweise gefolgt werden. Die Anregungsträgerin geht in ihrer Interpretation des Festsetzungsgehaltes zur im Textteil zum Bebauungsplan in Teil A, Nr. 9 festgesetzten Höhenlage nach § 9 Abs. 3 BauGB dahingehend fehl, dass es sich bei der Festsetzung nicht um ein zwingend vor Ort herzustellendes „neues“ Geländeniveau handelt. Mit der Bestimmung der Höhenlage H durch Festsetzung nach § 9 Abs. 3</p>	<p>Der Planteil ist redaktionell dahingehend anzupassen, dass sich Schriften, Zahlen und Planzeichen nicht überlagern und damit eine eindeutige Lesbarkeit und Zuordnung gesichert ist. Erforderlichenfalls sind die Schriftgrößen so anzupassen, dass sie gut leserlich zu erkennen sind, dies gilt insbesondere für die Angaben der Bezugshöhen für die Höhenfestsetzungen.</p> <p>Keine.</p> <p>Die Begründung sollte um eine Erläuterung der Festsetzung der Höhenlage im Sinne nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme redaktionell ergänzt werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>und nicht ohne Befreiungen, Nachbarzustimmungen etc. gelöst werden könnten (als Beispiel NN-Höhen 180,96 m in Theodor-Clausen-Straße, 183,90 m in Benatkyweg, 186,12 m in Regelloweg im Bereich der Flurstücke 831, 825/826, 816/817, 807, 801).</p> <p>Wir bitten z.B. bei Flurstück-Nr. 869 und 870 den Eintrag des „Überhakens“ zu überdenken, da Baueingaben für Doppelhaushälften mit (logischerweise) Firstausrichtung und Erschließung parallel zum Kindbergweg (nicht zum Benatkyweg) geplant sind bzw. bereits vorliegen.</p>	<p>BauGB soll vielmehr eine zunächst 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 Bauaufsichtsbehörde handelt im Regelfall dann auch nicht ermessensfehlerhaft, wenn sie im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung die Höhenlage des Geländes auf das Höhenniveau der im Bebauungsplan vorausgesetzten Höhenlage festlegt und das so fiktiv festgesetzte Gelände als die für die Berechnung der Abstandsflächen maßgebliche Geländefläche festsetzt. Hingegen bedeutet die Festsetzung der Höhenlage 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.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden.</p>	<p>Im Bereich der Eckgrundstücke sind die im Planteil eingetragenen „Überhaken“ nach planerischem Erfordernis anzupassen. Insbesondere im Bereich der Stichstraßen im Nordwesten der WA-Gebiete dienen diese als künftige</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Weiterhin ist anzumerken, dass die unter Teil A, Punkt 3.1.4 detaillierten Regelungen zur Ausführung von Doppelhaushälften für Entwurfsverfasser, insbesondere bei ihm noch nicht bekannten, aber bereits vorliegenden Nachbarplanungen, zu nicht korrekten bzw. sogar unzulässigen Baueingaben sowie zu aufwändigem Prüfumfang führt, welches nicht zielführend für Genehmigungsverfahren und deren Dauer erscheint.</p>	<p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Nicht zuletzt aufgrund der Einlassungen der Anregungsträgerin zu bereits bei der Unteren Bauaufsicht eingereichten Baueingaben sah sich die Plangeberin veranlasst, in einer Änderung des Ursprungsplanes unter anderem eine Präzisierung des Doppelhausbegriffes im Bebauungsplan zu vereinbaren. Nachdem es in der Umsetzung des Festsetzungsrahmens der Angebotsplanung auf Bauherrenseite mitunter zu Fehlinterpretationen oder unzutreffenden Annahmen durch Fehl- oder Nichtwissen gekommen ist, sah sich die Plangeberin veranlasst, den weiten Begriff des Doppelhauses durch ein geringfügig weniger weites „Korsett“ für die Ausgestaltung eines Doppelhauses klarzustellen. Jedoch verdeutlichen die getroffenen Regelungen allein die definitorische Abgrenzung eines Doppelhauses nach geltendem Baurecht und allgemein anerkannter Rechtsprechung. Wie bereits sehr ausführlich in der Planbegründung dargestellt gibt es keine allgemein anerkannte Formel, mit der sich zuverlässig ausrechnen ließe, wann ein Haus noch eine Doppelhaushälfte ist und ab wann nicht mehr. Nicht grundsätzlich gleicht ein Gebäude exakt der auf dem Nachbargrundstück be- oder noch entstehenden, aber bereits genehmigten „Doppelhaushälfte“. Sofern keine bloße „Kopie“ des Nachbargebäudes geplant wird, sind also die baurechtlichen Bestimmungen näher zu spezifizieren, was im Rahmen der Textfestsetzungen zu diesem Bebauungsplan auch erfolgt ist. Auch das Bundesverwaltungsgericht äußert sich dazu nicht abschließend, sondern hat in einem Leitsatz bestimmt: Ob zwei grenzständig errichtete Baukörper ein Doppelhaus bilden, lässt sich weder abstrakt-generell noch mathe-</p>	<p>Erschließung des Eckgrundstückes, der „Überhaken“ nimmt in diesem Fall jedoch Bezug auf den Kindbergweg.</p> <p>Der Anregung wird im Sinn nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme nicht gefolgt. Die Plangeberin hat nicht zuletzt auf Eingabe der Anregungsträgerin eine klar definierten Zulässigkeitsrahmen für Doppelhäuser deklariert und in den künftigen Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes aufgenommen. Damit wird den Belangen der Anregungsträgerin in angemessenem Maße entsprochen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zum Text unter Teil A, Punkt 2.2 „<i>Innerhalb des Teilbereiches WA 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Vollgeschoss als Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 7 HBO auszubilden ist</i>“ würde u. E. bedeuten, dass hier ein Dachgeschoss immer rechnerisch als Vollgeschoss geplant werden müsste. Demzufolge wären alle (wie ganz oft) geplanten Gebäude mit einem Erdgeschoss (evtl. auch noch mit einem Obergeschoss) und einem Dachgeschoss mit kleinerem Kniestock unzulässig (da Dachgeschoss rein rechnerisch kein Vollgeschoss wäre).</p> <p>Daher wird angeregt die textliche Festsetzung vom Wortlaut zu ändern: „<i>Innerhalb des Teilbereiches WA 1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 7 HBO auszubilden ist</i>“. Diesbezüglich wären dann auch die Ausführungen der Begründung Seite 35 entsprechend zu ändern.</p> <p>Zum Bereich der Schaubilder zu Gauben etc. sind unter Teil B, Punkt 1.1 und 1.2 als „Traufe“ die <i>Außenkanten</i> der Dachhaut angegeben / dargestellt, weitere textliche</p>	<p>matisch-prozentual bestimmen. Es bedarf einer Würdigung des Einzelfalls unter Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte.</p> <p>In diesem Sinne hat die Plangeberin einen definierten Rahmen für die weitere städtebauliche sowie architektonische (Objekt-)Planung eingeführt und festgesetzt, um deklaratorisch die gestalterischen Grenzen für die Betrachtung quantitativer und qualitativer Gesichtspunkte näher zu bestimmen. Es muss damit auch den betroffenen Bauherren und Entwurfsverfasser abzuverlangen sein, sich vor und bei der Planung einer Doppelhaushälfte bei gegebener Stelle zu informieren, ob und ggf. welche Planungsvorstellungen bereits „beim künftigen Nachbarn“ veranlasst wurden.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt und eine weitergehende Präzisierung des Wortlautes der Festsetzung im Textteil, Abschnitt A, Nr. 2.2 vorgenommen werden. Zwar beabsichtigte die Plangeberin vom Sinngehalt genau das, was die Anregungsträgerin vorträgt, nämlich, dass das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden MUSS UND dieses oberste Geschoss (als Dachgeschoss) auch ein Vollgeschoss sein KANN, aber nicht zwingend muss. Daher sollte der Festsetzungsgehalt so angepasst werden, sodass die Ausbildung des obersten Geschosses (anstelle des obersten VOLLgeschosses) als Dachgeschoss zu erfolgen hat.</p> <p>Dem Vortrag wird in der Sache zugestimmt, denn er entspricht der Planungsabsicht der Gemeinde. Jedoch ist aus der Sicht der Plangeberin nicht erkennbar, welche</p>	<p>Der Textteil ist in Abschnitt A, Nr. 2.2 wie folgt anzupassen:</p> <p><i>Innerhalb des Teilbereiches WA1 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Das oberste Geschoss ist hierbei zwingend als Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 7 HBO auszubilden; das oberste Geschoss als Dachgeschoss darf auch Vollgeschoss i. S. d. § 2 Abs. 5 HBO sein.</i></p> <p>Den Anregungen wird im Sinne nebenstehender städtebaulicher Stellungnahme nicht gefolgt. Die Plangeberin hat aus gestalterischen</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Definitionen/Festsetzungen beziehen sich auf die baurechtlich definierte TWH, d.h. hier werden zwei verschiedene Bezugspunkte angesetzt, die auch entsprechend nachzuweisen wären.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen anhand einer oberflächlichen Betrachtungsweise der Festsetzungen aufgelistet worden sind und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellt.</p>	<p>Anregungen in diesem Zusammenhang vorgetragen werden. Es wird daher klargestellt, dass mit der Festsetzung in Teil B, Nr. 1.1 und 1.2 die Zulässigkeiten (Abstände) von Gauben und Zwerchhäusern bestimmt wird, dazu wird teilweise auf die Traufe abgestellt. Die Traufe stellt die Tropfkante eines Daches dar und kann mit dem Dachüberstand variiert werden (längerer Dachüberstand bedeutet bei einem geneigten Dach üblicherweise eine „tiefere“ Traufe). Da die unteren Abstände der Gauben visuell einwirken, wurde der Abstand des Fußpunktes der Gaube folgerichtig auch auf die Lage („Höhe“) der Traufe bezogen.</p> <p>Die Traufwandhöhe (TWH) hingegen wird im Textteil Abschnitt A unter der Nr. 2.4 definiert. Hier wird abgestellt auf den Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Tragkonstruktion (= tragende Dachkonstruktion). Da dieser Punkt unmittelbar von der gesamten Statik und Tragkonstruktion des Gebäudes im Bereich der Außenwände und des Daches abhängt, ist dieser mit der Baukonstruktion fix verbunden und auf Dauer unveränderbar (mit Ausnahme z. B. bei Aufstockungen). In diesem Sinne wurde auch nicht auf die Oberkante der Dachhaut abgestellt, da dieser Punkt veränderbar ist durch nachträgliches Aufbringen einer zusätzlichen Dämmschicht oder eine anderweitige Dacheindeckung. Gleichmaßen wäre die Traufe aus gestalterischen Gründen veränderbar, indem beispielsweise der Dachüberstand verändert würde.</p> <p>Kenntnisnahme. Es obliegt der Anregungsträgerin, in welcher Tiefe eine Prüfung der Sachbelange erfolgt. Die Plangeberin bietet im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Äußerung und zum Vortrag von auf den Aufgabenbereich der Behörde / des Trägers öffentlicher Belange bezogenen Anregungen und Hinweisen. Ob und inwieweit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, entscheidet der Beteiligte.</p>	<p>Gründen bewusst den Bezug des unteren Fußpunktes der Gauben auf die Traufe (Festsetzung Teil B, Nr. 1.1) bzw. die seitlichen Abstände der Zwerchhäuser auf die Trauflänge (Festsetzung Teil B, Nr. 1.2), dem hingegen die Definition der Traufwandhöhe TWH (Festsetzung Teil A, Nr. 2.4) auf die Oberkante der Tragkonstruktion abgestellt. Die Anregungsträgerin geht daher zutreffend davon aus, dass hierfür jeweils der Nachweis zu führen ist bei der Baueingabe. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 6	<p>PLEdoc GmbH Stellungnahme vom 08. Mai 2020</p> <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • 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 (Zayo Group), Frankfurt <p>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 immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der aufgeführten Versorgungsunternehmen und der Anregungsträgerin durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt oder bereits angemessen berücksichtigt sind. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.</p> <p>Es wird angemerkt, dass eine Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht in der Planungsabsicht der Plangeberin liegt.</p>	<p>Der Vortrag wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und es wird festgestellt, dass Anregungen nicht vorgetragen werden.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
B 7	<p>Polizeipräsidium Südhessen Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg Stellungnahme vom 08. Mai 2020</p>		<p>Der Vortrag wird im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen und es wird festgestellt, dass Anregungen nicht vorgetragen werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Zunächst bedanken wir uns für die Einbindung der Polizei. Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“.</p> <p>Wie bereits in anderen Stellungnahmen zu diesem Baugelände ausgeführt, sehen wir eine weitere Anbindung des Gebiets an die B 38 als kritisch an. Bei einer weiteren Anbindung an die B 38 gehen wir davon aus, dass es zu Leistungseinbußen kommt. Insofern bitten wir im weiteren Planverfahren um enge Einbindung der Polizei.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass beachtliche und in eine im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB gerechte Abwägung einzustellende Anregungen von der Anregungsträgerin nicht vorgetragen werden.</p> <p>Die Anregungen aus früheren Stellungnahmen der Anregungsträgerin sind der Plangeberin bekannt und sie wurden an entsprechender Stelle in die Abwägung eingestellt. Letztlich sind diese in dem hier vorliegenden Abwägungsverfahren nicht weiter zu werten, da die Gemeindevertretung hierüber bereits in vorangegangenen Beschlussfassungen zum Ursprungs-Bebauungsplan beraten und beschlossen hat. Es wird festgestellt, dass zu dem hier vorliegenden Änderungsverfahren keine „anderen Stellungnahmen“ der Anregungsträgerin eingegangen sind.</p> <p>Es wird ferner festgestellt, dass es nicht der Zielsetzung der städtebaulichen Planung der Gemeinde entspricht, künftig eine Zufahrt aus dem Plangebiet auf die B 38 vorzusehen. Um dies zu dokumentieren und bauleitplanerisch festzusetzen ist im Planteil zum Bebauungsplan ein dementsprechendes Planzeichen „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, welches auch den Bereich der verlängerten Heinz-Friedrich-Straße und den Anknüpfungspunkt an die Straßenparzelle der B 38 beinhaltet. So könnte fehlinterpretiert werden, dass in diesem Bereich des ehemaligen Feldweges (verlängerte Dieburger Straße) die in der Vergangenheit rechtswidrig genutzte Feldwegeanbindung jetzt durch Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche wieder nachverfolgt werden soll. Dies ist nicht der Fall. In intensiven Gesprächen zwischen der Gemeinde und dem Straßenbaulastträger der B 38 wurde dieser Planfall eruiert und bereits im Planungsstadium zum Ursprungs-Bebauungsplan hierfür keine Umsetzungsmöglichkeit gese-</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		hen. Daher ist bereits im Ursprungsplan die Festsetzung des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt u. a. entlang der dem Plangebiet zugewandten Seite der B 38 erfolgt.	
B 8	Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 09. Juni 2020		Die von den Dezernaten zu ihrem Aufgabenbereich vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Stellen zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Dazu wird festgestellt, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Festsetzungsgehaltes. Von der erneuten Auslegung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Entwurf erneut auszulegen ist, wenn der Bauleitplan nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird, ist daher abzusehen.
B 8.1	Hinsichtlich der vorgelegten Planung wird aus regionalplanerischer Sicht auf die Ausführungen in der o. a., im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf Ost“ abgegebenen Stellungnahme vom 30. Juni 2017 verwiesen. Die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner von der seinerzeitigen regionalplanerischen Bewertung abweichenden Beurteilung.	Das Fachdezernat Regionalplanung verweist auf seine Stellungnahme vom 30. Juni 2017, da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ zu keiner abweichenden regionalplanerischen Bewertung führt. Dies wird zur Kenntnis genommen. In der Stellungnahme der Anregungsträgerin aus dem Jahr 2017 wird die Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und dessen Verringerung durch Verzicht auf die Inanspruchnahme der 2,9 ha Teilfläche eines Vorranggebietes Siedlung akzeptiert. Darüber hinaus wurden keine Anregungen zum Festsetzungsgehalt vorgetragen. Es wird daher festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin durch die vorliegende	Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Bauleitplanung nicht berührt oder bereits angemessen berücksichtigt sind. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.	
B 8.2	<p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass der Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes teilweise das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund „Untere Gersprenz“ berührt. Die Überlagerung betrifft ausschließlich vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen. Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Auenverbund „Untere Gersprenz“ vom 13. August 1998 (StAnz. 37/1998, S. 2892), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Juli 2014 (StAnz. 31/2014, S. 616) steht die Planung nicht unter Genehmigungsvorbehalt, eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung ist nicht erforderlich.</p> <p>Ein Naturschutzgebiet oder ein Natura 2000-Gebiet ist von dem Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanentwurfes nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich weiterer Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis bezüglich der Nichtbetroffenheit von Schutzgebieten sollte in der Begründung in Kapitel 4.2 nachrichtlich aufgenommen werden.</p> <p>Auf die erfolgte Behandlung und Beschlussfassung über die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (vgl. B 5.8) wird verwiesen.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p> <p>Die Begründung ist in Kapitel 4.2 um die Information der Nichtbetroffenheit von Naturschutz- und Natura-2000-Gebieten redaktionell zu ergänzen.</p> <p>Keine.</p>
B 8.3	<p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen Folgendes mit:</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Am nördlichen Gebietsrand verläuft der Mittelwiesengraben. Wie im Beteiligungsverfahren zum ursprünglichen Bauleitplanverfahren „Roßdorf Ost“ bereits festgehalten, gilt im gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifen</p>	<p>Der Anregung sollte dahingehend gefolgt werden, dass in den Planteil nachrichtlich ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen als Planzeichen eingetragen wird. Im Sinne des § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 38</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Planteil ist mit einem nachrichtlichen Hinweis zum 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen durch Eintrag eines Planzeichens zu ergänzen. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>(10 m ab Böschungsoberkante) des Mittelwiesengrabs ein Bauverbot gemäß § 23 Abs. 2 Hessisches Wassergesetz (HWG). D. h. die Baugrenzen im nördlichen WA1 und GE1 dürfen auch nicht mit untergeordneten Bauteilen, wie unter den Punkten A 3.2.2, A 3.2.3 und A 4.2 „Planungsrechtliche Festsetzungen“ aufgezählt, überschritten werden. Diese gesetzliche Vorgabe ist zu beachten und an entsprechender Stelle unter den Punkten A 3 und A 4 aufzunehmen.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p> <p>Meine Ausführungen in der Stellungnahme vom 30. Juni 2017 zum Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ behalten weiterhin Gültigkeit. Darüber hinaus weise ich auf Folgendes hin: Die ausschließliche Anwendung der Kompensationsverordnung oder die Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Es muss ein Zusammenhang zu den vorher ermittelten erheblichen Beeinträchtigungen hergestellt werden. Böden mit einem bestehenden hohen bzw. sehr hohen Funktionserfüllungsgrad sind als Kompensationsstandorte ungeeignet. Wirkzusammenhänge mit den anderen Schutzgütern sind zu beachten. Zur Ermittlung des bodenbezogenen Kompositionsbedarfs wird die</p>	<p>des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gilt: „Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches fünf Meter breit.“ Da es sich vorliegend um ein Plangebiet im Sinne des § 30 BauGB handelt, ist die Breite des Gewässerrandstreifens entgegen der Darstellung der Anregungsträgerin mit 5,0 m zu bemessen. Bereits in der Ursprungsplanung wurde ein Abstand zwischen der hinteren Baugrenze zum Rand der Gewässerparzelle von 10 m festgesetzt, so dass hieraus ein über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehender Gewässerabstand baulicher Anlagen zum Fließgewässer gesichert werden konnte. Im Zuge der nunmehr vorliegenden 1. Änderungsplanung wurde diese Festsetzung unverändert übernommen, der gesetzliche Gewässerabstand von 5,00 m als Gewässerrandstreifen wird daher sehr deutlich eingehalten. Ergänzend sollte jedoch noch der Hinweis aufgenommen werden, dass das Bauverbot gemäß § 23 Abs. 2 HWG auch für untergeordnete Bauteile gilt.</p> <p>Es wird zunächst festgestellt, dass die Plangeberin im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB die Stellungnahmen zu der hier vorliegenden Bauleitplanung bei den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt hat und nicht zum Verfahren der Ursprungsplanung für den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“. Daher kann sich die Anregungsträgerin schließlich auch nur zu den Aufgabenbereichen, die durch die hier vorliegende 1. Änderung berührt werden, äußern und in einer Stellungnahme entsprechend vortragen. Eine bloße Bezugnahme auf eine Stellungnahme zu einem Bauleitplanverfahren, welches hier nicht Gegenstand der Bauleitplanung ist, reicht indes nicht aus.</p>	<p>und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.</p> <p>Ferner ist der Textteil um einen zusätzlichen Hinweis in Abschnitt C zu ergänzen wie folgt:</p> <p>10. <i>Gewässerrandstreifen:</i> <i>Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Gewässerrandstreifen gilt in einer Breite von 5,0 m ab der Böschungsoberkante des vorhandenen Gewässers. Der Gewässerrandstreifen ist von allen baugenehmigungspflichtigen wie baugenehmigungsfreien (gemäß Anlage zu § 63 HBO) baulichen Anlagen, auch untergeordneten Bauteilen, die nach den Maßgaben der Textfestsetzungen in Teil A, Nr. 3.2.3 und 4.2 auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, dauerhaft freizuhalten.</i></p> <p>Dem Vortrag wird nicht gefolgt denn es wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung keine über das bereits zulässige Maß hinausgehenden Eingriffe in die Schutzgüter einhergehen und Kompensationsmaßnahmen daher weitergehend nicht erforderlich werden. Im Umweltbericht des Ursprungsbebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, dessen räumlicher Umfang gleich der vorliegenden Planänderung ist, werden die im Umweltbericht dargestellten Eingriffserheblichkeiten auf die unterschiedlich zu betrachtenden Schutzgüter unverändert und im gleichen Maße bestehen bleiben. Die Eingriffe</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>HLNUG-Arbeitshilfe (Heft 14) „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“, Wiesbaden 2018, empfohlen.</p>	<p>Hinzu kommt, dass es aufgrund der plangegegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“ zu keiner zusätzlichen Bodenbeanspruchung kommt, die über den Umfang der Ursprungsplanung hinausgeht und nach dieser bereits bauleitplanerisch zugelassenen werden konnte und somit folgerichtig es auch zu keiner zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter allgemein und des Schutzgutes Boden speziell kommt. Konsequentermaßen ist eine Kompensationsbetrachtung daher obsolet. Aufgrund der fehlenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Böden ist weder eine naturschutzrechtliche Kompensation auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung noch eine bodenbezogene Kompensation im Sinne des Vortrags der Anregungsträgerin erforderlich. Das plangegegenständliche Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, von der Erarbeitung eines Umweltberichts kann daher abgesehen werden.</p>	<p>in die betroffenen Schutzgüter, auch in das Schutzgut Boden, wurde im Rahmen der Ursprungsplanung ausreichend und angemessen behandelt und es wurden Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die in Relation zu den Beeinträchtigungen des Bodens gesetzt wurden und daraus sich ergebende Ausgleichs aufgezeigt.</p>
B 8.4	<p>Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:</p> <p>Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vorliegende und genehmigte Betriebspläne; <p>Hinsichtlich des Altbergbaus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, - in der Datenbank vorliegende Informationen, - Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. 	<p>Da von der Anregungsträgerin erklärt wird, dass keine fachlichen Belange berührt und keine weiteren Anregungen vorgetragen werden, können eine städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag entfallen.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtigungs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p>Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.</p> <p>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>		
B 8.5	<p>Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn xxx (anonymisiert), Tel. 06151-12xxx (anonymisiert). Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.</p>	<p>Aus der Sicht der Plangeberin ist die direkte Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes aus öffentlichem Interesse heraus nicht erforderlich, denn der Gemeinde liegen keine konkreten Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln vor. Da im Übrigen von der Anregungsträgerin sonst keine weiteren Anregungen vorgetragen werden, können eine städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag entfallen.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 9	<p>Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen Stellungnahme vom 17. Juni 2020</p> <p>Für die Vorlage und die Fristverlängerung danken wir Ihnen! Zu befürworten ist, dass die Fläche des Bebauungsplanes mit dessen Änderung nicht erweitert wird.</p> <p>1.1 Zu fragen ist, ob Roßdorf nicht schon jetzt ausreichend versorgt ist und die neuen Geschäfte im Gebiet des Bebauungsplanes die alten im Ortskern nicht bedrängen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aus der Sicht der Plangeberin ist i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB zunächst nicht zu erkennen, in welchem Bezug der Vortrag der Anregungsträgerin zu deren Aufgabenbereich steht und welche Belange der Anregungsträgerin dahingehend berührt werden. Ferner wird festgestellt, dass mit der plangegegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes keine zusätzlichen Einzelhandelsflächen geschaffen werden, die nicht bereits mit der Ursprungsplanung bauleitplanerisch entwickelt wurden. Daher ist zu hinterfragen, mit welchem Abwägungsansatz der vorgetragene Belang einzustellen wäre, wenn die Plangeberin bereits auf rechtskräftig festgesetzte Sondergebietsflächen für den (auch großflächigen) Einzelhandel zurückblicken kann. In der Sache ist auszuführen, dass im Pangebiet die Ansiedlung von einem Discounter und einem Drogeriefachmarkt innerhalb der festgesetzten SO-Fläche geplant ist, ein weiterer großflächiger Einzelhandel in den übrigen Plangebieten ist ausgeschlossen. Ferner konnte ausweislich der Planbegründung (Kap. 3.1.2) im Zuge einer Einzelhandelsbetrachtung ermittelt werden, dass durch die geplante Ansiedlung eines Discounters und eines Drogeriemarktes die wohnungsnah Grundversorgung der Gemeinde verbessert werden kann und vorhandene Kaufkraftabflüsse an umliegende Standorte außerhalb wieder in die Gemeinde Roßdorf zurückgeführt werden können. Eine Konkurrenzsituation zu den innerörtlichen kleinteiligen Ladengeschäften konnte nicht erkannt werden.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Vortrag wird zur Kenntnis genommen, wenngleich die Plangeberin den Zeitpunkt der Eingabe für verfehlt erachtet, da die Festsetzung der Flächen für den Einzelhandel, hier vornehmlich der SO-Gebiete für großflächigen Einzelhandel, bereits im Rahmen des rechtskräftigen Ursprungsplans „Roßdorf-Ost“ erfolgt ist. Daher kann in der plangegegenständlichen Änderung der Festsetzungsgehalt quasi als „Bestand“ bewertet werden.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>2. Die Bebauung hat der Planung zu folgen, nicht umgekehrt (S. 8). Zu akzeptieren ist S. 9 Teil A Ziffer 1.4.</p> <p>S. 12 Teil A Ziffer 6: Zu ergänzen ist hier, wie mit eventuell mangelnder Qualität des Bodenmaterials umzugehen ist.</p> <p>3.1 Die Verlegung der landwirtschaftlichen Fläche ist akzeptabel, ihr verminderter Umfang nicht.</p> <p>3.1.1 Werden sich die Roßdörfer im „verstäderten Siedlungstyp“ wohlfühlen? Sind sie gefragt worden, bevor ihnen der Regionalplan mit seinem Dogma aufgebürdet werden? An ein Ende der Verstädterung, deren schlimme Folgen jedermann kennt, ist hier offensichtlich nicht gedacht.</p>	<p>Da aus dem Vortrag keine Anregungen zum Festsetzungsgehalt zu erkennen sind, kann auf eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag dazu entfallen. Darauf hingewiesen sei, dass sich der Anregungsträger auf die Begründung zum Bebauungsplan bezieht.</p> <p>Mit der Festsetzung über die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für derlei Maßnahmen geschaffen werden. Über die Bodenbeschaffenheit kann hingegen keine bauleitplanerische Festsetzung getroffen werden, hierfür sind die geltenden Richtlinien und Gesetze anzuwenden.</p> <p>Es wird klargestellt, dass die landwirtschaftliche Fläche nicht „verlegt“ wird i. S. eines äquivalenten Ausgleichs. Vielmehr wird durch die Umwandlung einer Vorrangfläche für Siedlung zu einer Vorrangfläche für Landwirtschaft die durch den (Ursprungs-) Bebauungsplan mehr als raumbedeutsam in Anspruch genommene landwirtschaftliche Vorrangfläche reduziert, sodass in einer Gesamtbilanz die absolute Inanspruchnahme von Siedlungsfläche zu Lasten von Vorrangflächen für die Landwirtschaft auf ein regionalplanerisch verträgliches Maß reduziert wird. Ein flächengleicher Ausgleich ist nicht erforderlich, da landwirtschaftliche Flächen bis zur einer Bemessungsgrenze von 5 ha für Siedlungszwecke beansprucht werden können, ohne regionalplanerisch raumbedeutsam zu sein.</p> <p>Eine Einordnung in Teilraumkategorien und Siedlungstypen für Kommunen wird für alle hessischen Kommunen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan LEP sowie Regionalplan vorgenommen. Die Kategorisierung erfolgt aufgrund bestimmter einheitlicher Kriterien und</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>4.1 Wir vermissen einen Hinweis darauf, dass der Schienenverkehr auf dem alten Bahngleis wiederaufgenommen werden soll. Das orange-weiße Planzeichen ist hier unpassend. Zu prüfen ist, wie weit die Grenze des Bebauungsplanes zurückgenommen werden muss, denn die Bahn muss wegen der AWO gegen ihren ursprünglichen Verlauf verschwenkt werden.</p>	<p>anzulegender Maßstäbe bzgl. räumlicher (Siedlungsbe- reich bzw. Einzugsgebiet und Ausdehnung) sowie infra- struktureller Komponenten (vorhandene Strukturen und Angebote, Ausstattungs-/Versorgungsmerkmale). Es geht dabei nicht um die subjektive, emotionale (Eigen-) Wahrnehmung der BürgerInnen einer Kommune. Für Roßdorf wird die Einordnung auf Ebene des LEP in den Ordnungsraum vorgenommen. Dahinter steht ein WE/ha Basiswert von 30 WE/ha. Mit der 4. Änderung des LEP 2020 wird dieser Basiswert auf 35 WE/ha er- höht, da Roßdorf dann künftig im hochverdichteten Raum strukturräumlich gesehen eingeordnet wird. Durch die Zuordnung zum aktuell noch Ordnungsraum ist jedoch bereits eine Einordnung in den ländlichen Strukturraum nicht möglich. Eine Einordnung gem. Re- gionalplan 2010 in den verstädterten Siedlungstyp ist eine reine Zuordnung zu dieser, nun mal so benannten, Kategorie. Es gibt keinesfalls gleichzeitig die Absolution für eine ungebremsste' bzw. ungesteuerte Verstädterung der Kommune. Allerdings bildet die strukturräumliche Klassifikation eine Basis zur Beurteilung des gesamt- städtischen Gefüges und somit einen Anhaltspunkt zur Bewertung eines neues Plangebietes in Bezug zur städ- tebaulichen Bebauungsdichte dessen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und es wird festgestellt, dass die Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt werden konnten. Über eine Reaktivierung der Bahnstrecke wurde in der Vergan- genheit oft und immer wieder diskutiert und berichtet, eine konkrete Planung liegt bisher nicht vor und ist somit dem Grunde nach irrelevant für die hier vorliegende Bauleitplanung. Ob, wie und wann eine Reaktivierung der Bahnstrecke jemals ansteht vermag derzeit nie- mand zu sagen, zumal eine Machbarkeitsstudie der PTV Group (2019) letztlich zu dem Schluss kommt,</p>	Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>4.2.1 Anzunehmen ist, dass CEF bereits realisiert wurde und wir befürworten die noch vorgesehenen Maßnahmen.</p> <p>5.1.6 Die Frage ist, wie vermieden werden kann, dass für Bepflanzungen ungeeignetes Material aufgeschüttet wird.</p> <p>5.1.8 Der auf den Flächen A und in Gundershausen vorgesehene Ausgleich wäre ohne die Festsetzungen S. 44 Abs. 3 unzureichend. Die Maßnahmen sind für uns unabdingbar, worin uns die Planung hier entgegenkommt</p>	<p>dass eine Reaktivierung in puncto Nutzen-Kosten-Betrachtung unwirtschaftlich wäre.</p> <p>Die Gemeinde als Plangeberin hat ungeachtet der ungewissen Grundlagen einen Freihaltekorridor entlang der ehemaligen Bahntrasse am Westrand des Plangebietes festgesetzt. Ausweislich der Planbegründung soll dieser Korridor für eine „Umfahrung“ der vorhandenen Bebauung im Bereich der ehemaligen Bahntrasse genutzt werden können. Daher hat die Gemeinde in vorausschauender Weise Sorge dafür getragen, mit Hilfe der Bauleitplanung eine Fläche für eine mögliche Bahntrasse offen zu halten für künftige Planungs- und Nutzungsabsichten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zwischen Aufschüttungen und Auftrag von Oberboden, welcher bepflanzt wird, besteht geologisch wie auch gärtnerisch gesehen ein wesentlicher Unterschied. Aufschüttungen dienen vordergründig zur Angleichung des Geländeniveaus. Oberboden ist aufgrund z. B. seiner geologischen Beschaffenheit (z. B. mangelnde Verdichtungsfähigkeit) und seinen besonderen Funktionen zur Bodenqualität für Aufschüttungen nicht zu verwenden. Somit wird zwangsläufig mit verdichtungsfähigem (steinigem) Material aufgeschüttet und ausgehobener Oberboden wieder als solcher anschließend genutzt. Dazu sind die Bestimmungen der BBodSchV beachtlich, die u. a. den Umgang mit Oberboden regelt. Auf die DIN 18300 und 1891 wurde im Textteil in Abschnitt C Nr. 2 (Bodenschutz) bereits hingewiesen.</p> <p>Die Ausgleichsmaßnahmen sind bereits Bestandteil der Ursprungsplanung. Sie sind unabhängig der festgesetzten Pflanzgebote zu betrachten und somit auch grundsätzlich eigenständig bzw. aus naturschutzfachlicher</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>mit den Pflanzgeboten.</p> <p>A 8 Textteil zum Bebauungsplan, S. 7 ff. Die Maßnahmen sind in unserem Sinne, was besonders die Details im Text anbelangt.</p>	<p>Sicht als ausreichend zu bewerten; sie wurden der Vollständigkeit halber in den Festsetzungen der vorliegenden Änderung mit angeführt. Der Ausgleich wurde in der Ursprungsbauleitplanung planungsrechtlich gesichert durch eigens dafür vorgesehenen Festsetzungsgehalt und Teilgeltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB. Die weiteren Pflanzgebote gelten für den Teilgeltungsbereich 1 (Hauptgeltungsbereich) und sind als zusätzliche Entwicklungsmaßnahmen bzw. Förderung der mikroklimatischen und mikroökologischen Verhältnisse in den Baugebieten festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p>
B 10	<p>Vodafone Hessen GmbH & Co. KG Stellungnahme vom 04. Juni 2020</p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin in der Bauleitplanung bereits angemessen berücksichtigt werden konnten oder nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können somit entfallen.</p>	<p>Die vorgetragenen Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Anregungen wurden keine vorgetragen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
C	Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der förmlichen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen		
C 1	<p>Bürger 1 – anonymisiert Stellungnahme vom 17. Mai 2020</p> <p>Wir, die Unterzeichner und Bauherren von zwei Doppelhaushälften auf den Flurstücken xxx Kindbergweg x und xxx Kindbergweg x (Angaben anonymisiert), legen hiermit fristgerecht Widerspruch gegen den am 11. Mai 2020 offen gelegten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“ mit Datum vom Februar 2020 ein. Basierend auf dem ursprünglichen Bebauungsplan vom September 2017 haben wir unsere beiden Doppelhaushälften geplant. Die Formulierung im Bebauungsplan, dass „ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen der offenen Bauweise zulässig“ sind, wurde von der Hausbau-Agentur xxx (anonymisiert) und uns derart interpretiert, dass grundsätzlich nicht näher spezifizierte Abweichungen in der Breite, Tiefe, Firsthöhe und Dachneigung unter Einhaltung der anderen Regelungen des Bebauungsplanes möglich sind. Die Bauaufsicht Darmstadt-Dieburg hat jedoch unsere Bauanträge mit der Begründung abgelehnt, dass es sich bei den beiden Doppelhaushälften nicht um eine deckungsgleiche Bauweise handelt. Da dies für die Hausbau-Agentur xxx (anonymisiert), unseren Architekten Herrn xxx (anonymisiert) und uns selbst überraschend war, habe ich, xxx (anonymisiert), am 24. Juli 2019 das Gespräch mit xxx (anonymisiert, der Gemeindeverwaltung) gesucht. xxx (anonymisiert, die Gemeindeverwaltung) teilte mir mit, dass es nie Absicht der Gemeinde Roßdorf war, nur deckungsgleiche Doppelhaushälften in diesem Baugebiet zuzulassen. Sie sicherte mir zu, dies in einer Änderung des Bebauungsplans nochmal klar zu stellen. In einer Informationsveranstaltung der Gemeinde Roßdorf zum Baugebiet „Im Münkel“ am 17. Oktober 2019, in der auch xxx (anonymisiert, die Gemeindeverwaltung) und der</p>	<p>Ausweislich der Planbegründung in Kapitel 5.1.3 (ab Seite 38ff) wird sehr eingehend auf die Definition von Doppelhäusern und deren rechtlicher Grundlagen eingegangen. Anlass für die Plangeberin, im Zuge der hier plangegenständlichen Änderung des Bebauungsplanes konkretisierende Festsetzungen aufzunehmen, war der Fall der Bürger 1, die gemäß dem neben stehenden Vortrag auf der bauleitplanerischen Grundlage des rechtskräftigen Ursprungsplanes bei der Unteren Bauaufsicht einen Bauantrag für ein Vorhaben von zwei an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinander gebauten Gebäuden eingereicht hatten. Die zuständige Bauaufsicht hat hierzu einen negativen Bescheid erteilt da sie der Auffassung war, dass es sich bei den Vorhaben nicht um ein Doppelhaus handelt.</p> <p>In diesem Zusammenhang stellt die Plangeberin klar, dass sich die Anregungsträger nicht - wie dargestellt - darauf berufen können, im stillen Vertrauen auf die rechtskräftige Festsetzung der Bauweise „Einzel- und Doppelhäuser im Rahmen der offenen Bauweise“ für eine offenbar fehlgehende Interpretation derselben entschieden haben, die im Nachgang als entscheidende Planungsgrundlage für das Vorhaben so nicht von der Bauaufsicht geteilt wurde. Es obliegt stets allein und in eigenverantwortlicher Weise den Bauherren und / oder deren Entwurfsverfasser, sich vorab über geltende rechtliche Grundlagen ausreichend zu informieren. Dies kann nicht in den Aufgabenbereich der Plangeberin übertragen werden.</p> <p>Daher kann auch kein Widerspruch zu den Aussagen der von den Anregungsträgern in Rede gebrachten Ver-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen werden gemäß der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme in die Abwägung eingestellt, den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>von der Gemeinde Roßdorf beauftragte Ersteller des Bebauungsplans, Herr xxx (anonymisiert), anwesend waren, habe ich, xxx (anonymisiert), nochmals die Frage zu einer abweichenden Bauweise von Doppelhaushälften gestellt und erneut wurde diese dahingehend beantwortet, dass dies möglich sei und man mit einer Änderung des Bebauungsplans diesbezüglich Klarheit schaffen werde. Selbst noch am Abend des 20. April 2020, als sich Herr xxx (anonymisiert) nochmal telefonisch bei mir, xxx (anonymisiert), nach dem genauen Grund unseres Änderungswunsches erkundigt hat, hat dieser zugesichert, für eine Klarstellung im Bebauungsplan zu sorgen, damit eine abweichende Bauweise ermöglicht wird. Herr xxx (anonymisiert) teilte in diesem Gespräch auch mit, dass insbesondere die Bauaufsicht Darmstadt-Dieburg häufig Probleme bei der Auslegung von Bebauungsplänen bereite. Somit schien alles einen guten Verlauf zu nehmen. Umso überraschter waren wir, als wir am 11. Mai 2020 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans eingesehen haben. Die nun genauer gefassten Regelungen zur Breite und Tiefe bereiten uns keine Probleme, jedoch stellen die neuen Rahmenbedingungen bezüglich maximal möglichem Unterschied in der Firsthöhe von 60 Zentimetern und der nun festgesetzten gleichen Dachform und Dachneigung für beide Doppelhaushälften eine nicht überwindbare Herausforderung dar, denn wir Bauherren befinden uns in sehr unterschiedlichen Lebensphasen und haben dadurch auch sehr unterschiedliche Vorstellungen und Bedürfnisse bei der Gestaltung der jeweiligen Doppelhaushälfte. Aus diesem Grund legen wir hiermit fristgerecht Widerspruch gegen die neuen einschränkenden Regelungen bezüglich „Unterschied in der Firsthöhe“ und „Dachneigung“ ein. Wir ersuchen Sie, eine Abweichung in der Dachneigung von bis zu vier Grad und einen Unterschied in der Firsthöhe von bis zu 1,3 Metern zuzulassen.</p>	<p>treter der Plangeberin gesehen werden, denn die Plangeberin hat auf den konkreten Handlungsbedarf hin - im rechtlich zulässigen Rahmen - eine sehr ausführliche Konkretisierung des Doppelhausbegriffes in den Festsetzungsgehalt zur 1. Änderung des Bebauungsplanes eingeführt. Denn im Hinblick auf § 1 BauGB ist es die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese Voraussetzung hat die Plangeberin im konkreten Fall erkannt. Die Inhalte der Bauleitplanung bestimmen sich indes nach der planerischen Konzeption der Gemeinde, die vom Gesetz her zu einer ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entsprechenden „Städtebaupolitik“ ermächtigt wird. Es obliegt ihrem planerischen Ermessen, welche Ziele sie sich dabei setzt. Allerdings muss ihre Planung sich in einem rechtlich zulässigen Rahmen bewegen, von städtebaulichen Belangen getragen sein und städtebaulich sinnvolle Festsetzungen treffen. Ein Widerspruch zum plangegenständlichen Festsetzungsgehalt kann daher nicht erkannt werden.</p> <p>Abzugrenzen ist diese „Städtebaupolitik“ - im konkreten Fall durch eine bauleitplanerische Konkretisierung des Doppelhausbegriffes - eindeutig von einer Gefälligkeitsplanung. Unter dem Gesichtspunkt der sog. Gefälligkeitsplanung folgt ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB zwar nicht schon daraus, dass sich die Plangeberin bei Erlass des Bebauungsplans an Wünschen und Interessen privater Bauherren orientiert und aus Rücksicht auf diese planerisch tätig wird. In einem solchen Fall muss die Gemeinde gleichzeitig jedoch hinreichend gewichtige eigene, städtebauliche Gründe anführen, was die Plangeberin auch getan hat, denn sie hat vor allem den</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Da wir nach Rücksprache mit Herrn xxx (anonymisiert) bereits erfahren haben, dass er aus Gründen der</p>	<p>rechtlich zulässigen Rahmen nicht verlassen. Die Gemeinde darf also private Interessen zum Anlass einer Bauleitplanung nehmen, sofern sie damit eigene städtebauliche Belange und Zielsetzungen verfolgt. Die städtebauliche Steuerungsfunktion der gemeindlichen Bauleitplanung wird - selbstverständlich - auch durch die Interessen privater Bauherren beeinflusst, denn die sie vollzieht sich nicht abstrakt im freien Raum. Entscheidend für die Frage einer Beachtung der Erfordernisse des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist mithin allein, ob die jeweilige Planung in ihrer Ausgestaltung darauf ausgerichtet und in ihrer konkreten Form der Durchführung dadurch motiviert ist, den betroffenen Raum in der nach Maßgabe der gesetzlichen Bindungen von der Gemeinde selbst zu verantwortenden Weise sinnvoll städtebaulich zu ordnen. § 1 Abs. 3 BauGB verhindert eine Planung also dann, wenn sie erkennbar von keiner städtebaulichen Konzeption getragen ist und deshalb einen groben, einigermaßen offensichtlichen Missgriff darstellt (vgl. u. a. BVerwG, Urt. v. 22.01.1993 - 8 C 46.91, juris). Mit der plangegenständlichen Änderung des Bebauungsplans verfolgt die Plangeberin - auf den konkreten Fall bezogen - ersichtlich auch eigene städtebauliche Gründe, nämlich eine städtebaulich verträgliche Zulässigkeit von voneinander in einem verträglich definierten Maß abweichende Doppelhäuser. Ein Missgriff wäre nach dem planerischen Ermessen der Gemeinde gegeben, wenn Doppelhäuser sich außerhalb des im Festsetzungsgehalt gesteckten Rahmens bewegen würden, insbesondere dann, wenn die benachbarten und aneinander gebauten Gebäudeteile („Doppelhaushälften“) sich in ihrer Höhenentwicklung zueinander sehr deutlich unterscheiden würden.</p> <p>Der Gesetzgeber räumt den planenden Gemeinden grundsätzlich die Möglichkeit ein, im Sinne des § 9 Abs.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Rechtssicherheit der Gemeinde Roßdorf nicht empfohlen wird, einer solchen Änderung zuzustimmen, ersuchen wir Sie ersatzweise, im Bebauungsplan eine modifizierte Regelung zur Abstandsfläche aufzunehmen, denn aufgrund der sehr schmalen Grundstücke ist es kaum möglich, die Standardregel einzuhalten. Konkret geht es uns darum, bei einem Abstand von 3 Metern zum Nachbargrundstück gemäß der Berechnungsformel der Abstandsfläche einen um 10% abweichenden Wert von 3,3 Metern zuzulassen. Damit helfen Sie uns sehr, unseren Traum von einem eigenen Haus im zweifellos schönen Roßdorf in absehbarer Zeit zu verwirklichen. Gerne stehen wir jederzeit zur Rücksprache zur Verfügung. Wir freuen uns über eine positive Rückmeldung.</p>	<p>1 Nr. 2a BauGB eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen. Dies schließt nach dem eindeutigen Wortlaut auch die Befugnis ein, geringere Tiefen der Abstandsflächen als nach der Hessischen Bauordnung vorgesehen festzusetzen. Allerdings bedarf es hierfür einer besonderen städtebaulichen Rechtfertigung. Abstandsflächen dienen zu meist gefahrenabwehrrechtlichen Zwecken. Die "besondere" städtebauliche Rechtfertigung ist hierbei nicht im Sinne gesteigerter qualitativer Anforderungen an die städtebauliche Erforderlichkeit zu verstehen, sondern im Hinblick auf § 9 Abs. 1 BauGB darauf, dass die Festsetzung auf städtebaulichen Gründen beruhen muss. Ob die Gründe, wie sie von den Anregungsträgern vorgebracht wurden, ein hinreichendes Gewicht haben, um die Zurückstellung entgegenstehender Belange zu rechtfertigen, mag bezweifelt werden. Die besondere, auch dem Allgemeinwohl dienende städtebauliche Rechtfertigung für die Festsetzung einer geringeren Tiefe der Abstandsflächen kann aus der Sicht der Plangeberin nicht erkannt werden, vielmehr ist der Vortrag des Anregungsträgers nahezu ausschließlich durch die eigenen, privaten Interessen motiviert. Würde durchweg nur ein Mindestgrenzabstand von 3 m zwischen benachbarten Gebäuden entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen eingehalten werden müssen kann nicht zweifelsfrei und in jedem Einzelfall auch ausgeschlossen werden, dass die bauordnungsrechtlichen Zwecke der Gefahrenabwehr nicht beschnitten werden würden. Gleiches gilt für die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, da z. B. durch eng zueinanderstehende Gebäude eine Verschattung des Nachbarn nicht ausgeschlossen werden kann, wodurch dann auch städtebauliche Gründe tangiert werden. Die Einführung einer ergänzenden Festsetzung zur Tiefe der Abstandsflächen verstößt damit gegen das Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB.</p>	

Aufgestellt:

Lorsch, den 21.08.2020

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Roßdorf, den 21.08.2020

Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf

- Bauamt -