

**Gemeinde Roßdorf
- Bauamt -**

ANLAGE I

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der förmlichen Beteiligung am Entwurf gemäß §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB

zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“

Bearbeitet durch:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
09.08.2017

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom **18. Mai 2017** des von der Gemeinde im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis beauftragten Planungsbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort
1.	Amprion GmbH	Dortmund
2.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Ländliches Bodenmanagement	Heppenheim
3.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.	Wettenberg
4.	BUND Landesverband Hessen e. V.	Frankfurt
5.	DADINA Darmstadt-Dieburg-Nahverkehrsorganisation	Darmstadt
6.	DB Services Immobilien GmbH	Frankfurt
7.	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e. V.	Weilrod
8.	Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	Karlsruhe
9.	Deutsche Telekom AG	Eschborn
10.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	Langen
11.	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt
12.	Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern	Groß-Zimmern
13.	Handwerkskammer Rhein-Main	Darmstadt
14.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Darmstadt
15.	HessenArchäologie	Darmstadt
16.	Hessen-Forst, Forstamt Dieburg	Dieburg
17.	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau
18.	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	Echzell
19.	Industrie- und Handelskammer	Darmstadt
20.	Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Biebrich	Wiesbaden
21.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Archäologische Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau	Darmstadt
22.	Landesjagdverband Hessen e. V.	Bad Nauheim
23.	Landkreis Darmstadt-Dieburg	Darmstadt
24.	Magistrat der Stadt Darmstadt Technisches Stadthaus	Darmstadt
25.	Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt	Ober-Ramstadt
26.	Magistrat der Stadt Reinheim	Reinheim
27.	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hes- sen e. V.	Wetzlar
28.	Ortslandwirt	Roßdorf
29.	PLEdoc GmbH	Essen

30.	Polizeipräsidium Südhessen; Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg	Darmstadt
31.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
32.	RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	Hofheim a. Ts.
33.	Schutzgem. Deutscher Wald Landesverband Hessen e. V.	Wiesbaden
34.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Frankfurt
35.	Verband Hessischer Fischer e. V.	Wiesbaden
36.	Wasserverband Gersprenzgebiet Landratsamt Odenwald- kreis	Erbach/Odenw.
37.	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 (§ 4 Abs. 1 BauGB) werden im Hinblick auf eine effiziente Verfahrensabwicklung begrüßt.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
A 1	Magistrat der Stadt Reinheim	29.05.2017

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	ADFC Darmstadt-Dieburg e. V.	28.05.2017
B 2	Amprion GmbH	09.06.2017
B 3	Anerkannte Naturschutzverbände	28.06.2017
B 4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	22.06.2017
B 5	Deutsche Bahn AG; DB Immobilien	31.05.2017
B 6	Deutsche Telekom Technik GmbH	21.06.2017
B 7	DFS Deutsche Flugsicherung	20.06.2017
B 8	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	01.06.2017
B 9	Forstamt Dieburg	12.06.2017
B 10	Gascade Gastransport GmbH	29.05.2017
B 11	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	26.06.2017
B 12	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	26.06.2017
B 13	hessenArchäologie	20.06.2017
B 14	IHK Darmstadt Rhein Main Neckar	23.06.2017
B 15	Landkreis Darmstadt-Dieburg	23.06.2017
B 16	PLEdoc GmbH	24.05.2017
B 17	Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg	22.05.2017
B 18	Regierungspräsidium Darmstadt	30.06.2017
B 19	Unitymdeia Hessen GmbH & Co. KG	12.06.2017

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

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

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

	<p>2,00m unserer Ansicht nach nicht aus, weil die LKWs mehr oder weniger weit in den Schutzstreifen ragen werden.</p> <p>Schutzstreifen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Schutzstreifen wird zur Fahrbahn hin mit einer unterbrochenen Markierung abgeteilt (Zeichen 340 StVO), die die Breite des Schutzstreifens nicht reduziert. • Die geplante Abflusssrinne darf nicht im Bereich des Schutzstreifens liegen. • Der Schutzstreifen soll mit einem Sicherheitstrennstreifen von 0,50 m (bei Schräg parken 0,75 m) vom Parkstreifen abgetrennt sein. <p>Ich will nicht beurteilen, ob der sich aus diesen Überlegungen ergebende zusätzliche Platzbedarf durch eine Erhöhung des Gesamtquerschnitts oder durch eine entsprechende Reduzierung der Fußwegbreite erreichbar ist.</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn es uns gelänge, die Verbindung zur Zahlwaldhalle besonders für die jüngsten Benutzer sicher zu gestalten. Können sie mich über die weitere Vorgehensweise auf dem Laufenden halten?</p> <p>Ich unterstütze Sie auch gerne bei weiteren Planungsschritten.</p>	<p>Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Der Schutzstreifen wird mit einem Sicherheitstrennstreifen mit einer Breite von 0,50 m vom Parkstreifen abgetrennt. Somit liegt die Gußasphaltrinne nicht im Schutzstreifen.</p> <p>Gemäß der obenstehenden städtebaulichen Stellungnahme ergibt sich kein zusätzlicher Platzbedarf, wodurch sich eine Erhöhung des Gesamtquerschnitts ergeben würde.</p> <p>Der Anregungsträgerin werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens die Abwägungsergebnisse mitgeteilt. Eine Beteiligung i. S. d. § 4a Abs. 3 BauGB, wonach der Bebauungsplan erneut auszulegen ist wenn der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach §§ 3,4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ist nicht vorgesehen.</p>	
B 2	<p>Amprion GmbH Stellungnahme vom 09. Juni 2017</p> <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie diesbezüglich weitere Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme sowie ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können entfallen.</p> <p>Von dieser Bauleitplanung berührte Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren angemessen beteiligt. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

<p>B 3</p>	<p>Anerkannte Naturschutzverbände Stellungnahme vom 28. Juni 2017</p> <p>Für die Vorlage danken wir Ihnen!</p> <p>Wir dürfen zunächst feststellen, dass unsere Stellungnahme zur vorigen Vorlage mehrmals berücksichtigt worden ist (Begr. 2.4.3, S 24 f.). Bezweifelt werden muss das „maßvolle Wachstum“ (Begr. 1.). Aus der Karte ergibt sich im Vergleich zur bisher bebauten Fläche der Gemeinde etwas anderes. Was den erwünschten Wohnraum anbetrifft, ist daran zu erinnern, dass die Gde u. W. daran arbeitet, dass die Leerstände bei der Ermittlung des Bedarfs mitgerechnet werden sollen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In der kleinräumigen Struktur der Gemeinde Roßdorf sollen durch Ausweisung des neuen Baugebietes „Roßdorf-Ost“ adäquate Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel geschaffen und die städtebauliche Entwicklung durch ein maßvolles Wachstum sichergestellt werden. Durch die Bereitstellung geeigneten Wohnraums für die örtliche Bevölkerung aus den verschiedenen Einkommenschichten und ein vielfältiges Flächenangebot für gewerbliche Unternehmen soll mithin die gemeindliche Infrastruktur gestärkt und nachhaltig für eine stabile Zukunft ausgebaut werden. Gleichzeitig soll die Versorgung Roßdorfs und seines näheren Umlandes durch die Ausweisung eines Sondergebietes zur Nahversorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs sichergestellt werden. Die Planung kann durchaus als eine „maßvoll“ bezeichnet werden, denn sie orientiert sich an einer bestehenden und weiter aufkommenden Nachfrage nach Wohnraum- und Gewerbeflächen. Die Gemeinde befindet sich verkehrsgünstig gelegen im Einflussbereich des Oberzentrums Darmstadt sowie den Mittelzentren im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Sie ist integraler Bestandteil im Wirtschaftsdreieck der Metropolregionen und partizipiert von der Stärke der Ballungsgebiete Rhein-Main und Rhein-Neckar. Bereits hieraus lässt sich zweifellos und auch ohne statistische Erhebungen ableiten, dass nach wie vor und auf absehbare Zeit Bauflächen nachgefragt werden. Es ist offensichtlich, dass die Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen durch die Schließung von innerörtlichen Baulücken nicht bedient werden kann, da innerörtliche – verfügbare – Bauflächen nicht zur Verfü-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
-------------------	---	--	---

	<p>Was den ÖPNV anbelangt, so ist Darmstadt das Problem.</p> <p>Festzuhalten ist zu Begr. S. 6, dass die Option betr. Bahntrasse nach wie vor auch die Normalspur umfasst. Nachdem die Straßenbahn nun nicht weitergeplant wird, wird bekanntlich erörtert, ob die Normalspur den Zweck des Schienenverkehrs von und nach Darmstadt angemessen erfüllen könne, was auch unsere Auffassung ist. Dass „Roßdorf-Ost“ die Wiedernutzung des Bahnkörpers festhält, befürworten wir entschieden.</p> <p>Die Planung sieht eher nach Angebot denn als Bedarf aus (Begr. 2.1.1), das Gebiet ist, was die Karten ergeben, „durchgeplant“. Angesichts des viel zu hohen Flächenverbrauchs kann das nicht so weitergehen. Andererseits hat die Gde per FNP bekundet, dass die sich nur noch in östlicher restriktiver Planung.</p>	<p>gung stehen oder von der Gemeinde nicht gleichermaßen aktiviert werden können. Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes sind gleichermaßen nicht vorhanden.</p> <p>Kenntnisnahme. Wie den Planunterlagen deutlich zu entnehmen ist, ist die Gemeinde Roßdorf darum bemüht, das ÖPNV-Angebot auszubauen. So soll an zentraler Stelle im Plangebiet eine Umsteigehaltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) geschaffen werden, die als Schnittstelle fungieren könnte zwischen einer möglichen Sammelbuslinie, ausgehend vom Oberzentrum Darmstadt über Roßdorf bis in die Gemeinde Groß-Zimmern, und dem flächendeckenden ÖPNV-Verbund mit den örtlichen Buslinien. Dadurch wird das geplante Gebiet über eine sehr gute Erreichbarkeit verfügen und die Anbindung Roßdorfs an das Oberzentrum Darmstadt kann weiter deutlich und nachhaltig orientiert verbessert werden. Diese Entwicklung kommt selbstverständlich nicht nur dem Neubaugebiet, sondern ganz Roßdorf zu Gute.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie bereits oben beschrieben, existiert bereits heute eine Nachfrage an Bauflächen in Roßdorf. Eine konkrete Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen, etwa durch eigene empirische Untersuchungen im Sinne einer Bedarfsanalyse, ist von der Plangeberin nicht explizit zu dokumentieren. Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept jedoch regelmäßig auch nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich</p>	
--	---	--	--

	<p>Die Maßnahmen unter Text Ziff. 8 sind in unserem Sinn. Unter 10 ist die Frage, ob die Streuobstwiese erhalten werden kann. Der nötige Ausgleich fiel geringer aus.</p> <p>Die Gemeinde plane, so der Umweltbericht Ziff. 1, eine „nachhaltige“ Entwicklung. Der Begriff stammt aus der Forstwissenschaft und hat hier nichts zu suchen.</p> <p>„Unter dem Dorf“: was kann erhalten bleiben? Vgl. unsere obige Bemerkung zum Text. Das Ackerland Abb. 13 ist unzutreffend als Teil des Geltungsbereichs bezeichnet. Wir bitten um Korrektur.</p>	<p>erst für die Zukunft abzeichnet oder der aufgrund der Zielsetzung der städtebaulichen Planung beabsichtigt ist. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebaupolitik der Gemeinde zu sehr engen. Dies würde dem Sinn und Zweck des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht gerecht (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschl. v. 14.07.2014 – 2 B 581/14.NE, juris).</p> <p>Kenntnisnahme. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Streuobstbestände innerhalb des Kleingartenareals. Um diese in Anspruch zu nehmen, bedarf es eines Antrags auf Befreiung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG.</p> <p>Die Anregungsträgerin hat insofern Recht, dass der Begriff der Nachhaltigkeit seine Wurzeln in der Forstwirtschaft hat. Hier galt der Grundsatz, dass nicht mehr Holz gefällt werden darf, als jeweils nachwachsen kann. Doch scheint die Einschätzung, dass Wort „nachhaltig“ dürfe nur im Zusammenhang mit der Forstwirtschaft verwendet werden, nicht zeitgemäß. Heute wird der Begriff „nachhaltig“ oder „Nachhaltigkeit“ alltagssprachlich verwendet, so dass der Begriff nicht selten als leere Floskel - und hierauf zielt die Anregungsträgerin wohl ab - war genommen wird. Doch wenn man den Begriff der Nachhaltigkeit nicht allzu eng auslegt, steht er letztendlich für einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen und ist auf alle Umweltgesichtspunkte übertragbar bzw. spielt hier eine nicht unwesentliche Rolle. Somit ist die Verwendung des Begriffs an dieser Stelle durchaus legitim.</p> <p>Die Anregungsträgerin drückt sich unpräzise aus, so dass der Forderung, eine Korrektur vorzunehmen, nicht nachgekommen werden kann. Es bleibt in der nebenstehenden Stellungnahme völlig unklar, worauf die Anregungsträgerin abzielt. Es wird unterstellt, dass die Anregungsträgerin sich auf den rechtswirksamen Bebauungsplan „Unter dem Dorf“ von 1990 bezieht, der Teile des Plangebietes als Kleingärten festsetzt. Diese werden mit der Rechtswirksamkeit des vorliegenden</p>	
--	--	--	--

	<p>Die Maßnahmen S. 23 f. sind zu befürworten, dsgl. die unter 7.1, S. 30. Zu fragen ist, ob Niederschlagswasser, wenn unbelastet, nicht den natürlichen Gewässern zuzuführen ist.</p> <p>Flächenstilllegungen im Wald, wie sie hier zur Kompensation herangezogen werden, mögen für sich sinnvoll sein, wie sich dies in den hiesigen Forstrevieren ja auch zeigt, den Flächenverlust ausgleichen können sie nicht.</p>	<p>Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“ planungsrechtlich überplant. Sollte sich die Frage der Anregungsträgerin, was erhalten werden kann, auf vorhandene Grünstrukturen beziehen, ist festzuhalten, dass dem Bebauungsplan eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zugrunde liegt und entsprechende naturschutzfachliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Zudem ist anzumerken, dass es weder in der Begründung noch im Umweltbericht eine Abbildung mit der Nummer 13 gibt. Eine Korrektur ist somit nicht möglich.</p> <p>Im Plangebiet stehen vorwiegend bindige Böden an, die aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit und ihrer Neigung zum Aufweichen bei Wasserzutritt, nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Das Niederschlagswasser muss demnach über eine getrennte Regenwasserkanalisation dem Vorfluter (Gewässer ob stehend oder fließend) zugeführt werden. Eine entsprechende Textfestsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans. Die getroffenen Festsetzungen stehen dem nebenstehenden Hinweis demnach nicht entgegen.</p> <p>Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter innerhalb des Plangeltungsbereichs reduziert bzw. ausgeglichen werden. Es ist jedoch korrekt, dass der mit dem Eingriff umhergehende Flächenverlust an sich mit den Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden kann. Die Plangeberin ist sich der Verantwortung, mit der endlichen Ressource Boden verantwortungsvoll und sparsam („nachhaltig“) umzugehen, durchaus bewusst und stellt sich der Herausforderung des „Flächenmanagements“. Die Planung versucht somit den verantwortungsvollen Umgang mit Flächen und die angestrebte Baulandentwicklung in Einklang zu bringen, indem eine maßvolle Planung betreibt. Zielsetzun-</p>	
--	--	--	--

		gen wie der Wachstum der Gemeinde, verbesserte Bedingungen für Wirtschaft und Infrastruktur (hierzu zählt auch die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs) etc. führen jedoch zwangsläufig zu einer steigenden Flächeninanspruchnahme.	
B 4	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom 22. Juni 2017</p> <p>Im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die B 38 und L 3115 sind in dem betroffenen Bereich zugleich die Militärstraße 7615. Sind die B 38 und L 3115 nicht von der Baumaßnahme betroffen, werden keine militärischen Infrastrukturforderungen seitens der Bundeswehr erhoben.</p> <p>Sollten aber die B 38 und L 3115 im Rahmen der Baumaßnahme tangiert werden, so sind die Mindestanforderungen an Straßen des Militärstraßengrundnetzes gemäß RIST und RABS für den militärischen Schwerlastverkehr weiterhin einzuhalten.</p>	<p>Im Rahmen einer umfangreichen Telefon- und Internetrecherche konnte die analog zur Verfügung gestellte Schleppkurve mit den Fahrzeugdaten des militärischen Schwerlasttransporters SLT 56/SLT 50 "Elefant" (Radstand, Achsabstände etc.) im dynamischen Schleppkurvenprogramm AutoTURN (Transsoft Solutions etc.) gut nachgebildet werden. Mit diesem Modellfahrzeug wurde die Befahrbarkeit des geplanten Kreisverkehrsplatzes L 3115 mit einem Außendurchmesser von 35,00 m und einer Breite der Kreisfahrbahn von 7,00 m, der der Erschließung des Baugebietes dient, geprüft.</p> <p>Sowohl bei der Einfahrt, als auch bei der Ausfahrt überschleppt das Fahrzeug die Trenninseln in den Zu- und Ausfahrten L 3115. Die Kreisfahrbahn kann aber befahren werden, ohne dass die Mittelinsel überschleppt wird. Es werden deshalb folgende Maßnahmen empfohlen, um eine Beschädigung von Borden und Inseln zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verwendung von niedrigen Flachborden an allen Inseln • Befestigung der Trenninseln in den Kreiselästen L 3115 auf Betonfundamenten • Einbau von Bordenhülsen für die Beschilderung, die 	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

	<p>Es wird gebeten den Beginn und die Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme unter folgender Anschrift anzuzeigen:</p> <p>Landeskommando Hessen Fachbereich Verkehrsinfrastruktur Moltkering 9 65189 Wiesbaden LKdoHEVerkInfra@Bundeswehr.org</p>	<p>ein leichtes und schnelles Entfernen sowie Wiedereinbauen ermöglichen</p> <p>Mit diesen Maßnahmen ist eine Änderung der Planung nicht erforderlich.</p> <p>Es wird ferner das Landeskommmando Hessen, Infrastruktur, gebeten zu prüfen, ob eine regelmäßige Nutzung des Kreisverkehrsplatzes durch militärischen Großraum- und Schwerstverkehr erforderlich ist und ob es Alternativstrecken gibt.</p> <p>Dieser Bitte wird entsprochen.</p>	
B 5	<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Stellungnahme vom 31. Mai 2017</p> <p>Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen hiermit folgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu den o. g. Verfahren:</p> <p>Das Plangebiet liegt etwa 1.500m von unseren Anlagen entfernt. Eine Beteiligung erfolgt vermutlich, weil das Plangebiet die frühere Bahnstrecke Darmstadt – Groß Zimmern berührt und eine Reaktivierung dieser Strecke, etwa als Straßenbahnlinie, angedacht wird.</p> <p>Ein Trassenkorridor wird in den Planungen allerdings entsprechend berücksichtigt.</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 Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

	Unsere Belange werden durch die Maßnahme nicht betroffen.		
B 6	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Stellungnahme vom 21. Juni 2017</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gemäß beigefügtem Plan befinden sich im Plangebiet TK-Leitungen. Ein entsprechender Hinweis zum „Schutz von Versorgungsleitungen“ ist bereits integraler Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Für die Erschließung des Plangebietes ist alsdann die Neuverlegung von TK-Einrichtungen erforderlich. Hierfür sieht der Plan geeignete Leitungszonen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen vor. Die Gemeinde als künftige Eigentümerin der öffentlichen Straßenverkehrsflächen stellt, wie andernorts sonst auch üblich, allen betroffenen Versorgungsunternehmen regelmäßig den öffentlichen Straßenraum für die notwendige Leitungsverlegung und -führung kostenfrei zur Verfügung, so dass die Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann und die Belange des Versorgungsunternehmens damit angemessen in der Planung berücksichtigt sind. Eine Planumsetzung ist so gesichert. Die Ausweisung von gesonderten Leitungszonen wird deshalb obsolet und sollte nicht erfolgen.</p> <p>Es wird festgestellt, dass ein Hinweis zum „Schutz von Versorgungsleitungen“ bereits integraler Bestandteil im Textteil zum Bebauungsplan, Abschnitt C, Nr. 3 ist. Die</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

<p>Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.</p> <p>Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.</p> <p>Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, 	<p>Belange der Anregungsträgerin sind dahingehend bereits angemessen berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Anregung betrifft nicht den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes, sondern bezieht sich auf die nachfolgende Bauausführung. Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungsträgerin wird darauf hingewiesen, dass im Sinne des Abschnitt A Nr. 6.1 des Textteiles zum Bebauungsplan die Leitungsverlegung ausschließlich unterirdisch zu erfolgen hat. Aus der Sicht der Gemeinde stellt eine oberirdische Leitungsverlegung bei weitem nicht den herrschenden Stand der Technik dar und kommt im Übrigen weder dem Anspruch der Bürger auf eine sichere Versorgung nach noch entspräche dies den heutigen Anforderungen an eine moderne Infrastrukturplanung.</p> <p>Die vorgetragenen Hinweise werden im Hinblick auf die vorstehende städtebauliche Stellungnahme zur kostenfreien Nutzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Vereinbarung von Dienstbarkeiten und der dinglichen Sicherung von Leitungsrechten zur Kenntnis genommen. Die der künftigen Versorgung des Plangebietes dienenden Nebenanlagen und Einrichtungen sind innerhalb des Baugebietes zulässig. Eine konkrete</p>	
--	---	--

	<p>Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."</p> <ul style="list-style-type: none"> • der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, • eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. 	<p>Abstimmung und Bereitstellung benötigter Grundstücksflächen berührt indes den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes nicht, sondern erfolgt vielmehr im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung bzw. Grenzregelung. Es wird festgestellt, dass die Belange der Anregungsträgerin bereits angemessen berücksichtigt sind, ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag kann entfallen.</p>	
<p>B 7</p>	<p>DFS Deutsche Flugsicherung Stellungnahme vom 20. Juni 2017</p> <p>Durch die oben aufgeführte Planung werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</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 Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

<p>B 8</p>	<p>e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Stellungnahme vom 01. Juni 2017</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co.KG 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.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten: Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmen bzw. der Entega AG. Bei einer Entwidmung der Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.</p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung beantragen wir zwei Versorgungsflächen gemäß §9 Abs.1 Nr.12 BauGB zur Errichtung von Transformatorenstationen. Die geplanten Standorte haben wir in den Vorentwurf eingetragen – s. Anlage. Wir schlagen Transformatorenstation unseres Typs „K2000“ mit Flachdach vor. Die hierfür benötigte Grundstücksgröße beträgt jeweils 6 Meter in der Länge und 3m in der Breite. Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformationen erforderlich werden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass von Seiten der Anregungsträgerin keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>Falls im Zuge der Umlegung Wegeparzellen entwidmet werden, in denen sich Betriebsmittel der Anregungsträgerin oder deren Tochterunternehmen befinden, so sind diese zu verlegen oder im Grundbuch dinglich zu sichern. Diese Maßnahmen sind zu gegebener Zeit mit dem Netzbetreiber abzusprechen. Auswirkungen auf die Festsetzungen der Bauleitplanung ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Die Anregungsträgerin beantragt zwei Flächen mit einer Größe von 3m x 6m im Bebauungsplan als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 festzusetzen. Am 20.07.2017 fand u.a. hierzu ein Abstimmungsgespräch bei der Gemeinde Roßdorf statt, wo Vertreter der Gemeinde, des Erschließungsträgers und der e-Netz zusammenkamen. Hierbei wurden drei Standorte für Versorgungsflächen im Plangebiet festgelegt. Der Forderung der Anregungsträgerin wird somit gefolgt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um keine Änderungen des Festsetzungsgehaltes im materiell-</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>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Im Planteil des Bebauungsplans sind zur Sicherung der Stromversorgung im Plangebiet drei Versorgungsflächen festzusetzen. Die Lage der Versorgungsflächen wurde mit der Anregungsträgerin abgestimmt.</p>
-------------------	--	--	---

	<p>Wir weisen darauf hin, dass das im Zuge der Erschließungsplanung zu projektierende Leitungsnetz der öffentlichen Stromversorgung von den genauen Standorten der Transformatorenstationen abhängig ist. Wir sehen es daher als unabdingbar an, dass die Standorte der Stationen vor Beginn der Erschließungsplanung feststehen und im Bebauungsplan als Versorgungsflächen ausgewiesen sind.</p> <p>Falls Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrassen geplant sind, ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, ggf. Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen „kostenfrei“ gestellt werden.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf An-</p>	<p>rechtlichen Sinn, sondern vielmehr um eine positive Konkretisierung des Planinhaltes handelt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt C.3 enthalten.</p> <p>Die Entscheidung über eine künftige Gasversorgung berührt den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes nicht, da auch für diese Leitungsführung geeignete Bereiche innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden können. Näheres ist in der Erschließungsplanung vorzusehen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>
--	--	---	---

	<p>frage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist _____ in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) _____.</p> <p>Ihr Ansprechpartner für dieses Baugebiet ist unser Leiter für die Region Dieburg _____ in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) _____.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>		
B 9	<p>Forstamt Dieburg Stellungnahme vom 12. Juni 2017</p> <p>Vom eigentlichen Plangebiet ist das Forstamt Dieburg mit seinen zu vertretenden Belangen nicht betroffen, vielmehr sind Waldflächen im Gemeinde- und Staatswald als Kompensationsflächen tangiert. Die Inanspruchnahme ist grundsätzlich sowohl hoheitlich als auch fiskalisch geklärt, jedoch besteht noch Anpassungsbedarf bezüglich der Ausgleichsflächen. Im Detail verweise ich dazu auf mein heutiges Mail.</p>	<p>Der Ausgleich erfolgt auf gemeindeeigenen Waldflächen und landeseigenen Flächen in unterschiedlichen Gemarkungen durch Nutzungsaufgabe und Renaturierungsmaßnahmen. Die Maßnahmenzuordnung - hier kam es in der Entwurfsplanung zu einer Doppelzuweisung, da die Fläche sowohl im Ökokonto der Gemeinde und im Ökokonto von Hessenforst geführt wurde - wurde mit Hessenforst abgestimmt. Dies ist in den Unterlagen zum Satzungsbeschluss zu ändern. Hierdurch werden jedoch keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen - lediglich der zugeordnete Flächenanteil der gemeindeeigenen Ökokontofläche ist anzupassen. Hierbei handelt es sich somit um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinne, sondern lediglich um eine positive Konkretisierung eines bereits bestehenden Planinhaltes.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Zuordnung der Maßnahmenflächen ist in den Planunterlagen anzupassen.</p>
B 10	<p>GASCADE Gastransport GmbH Stellungnahme vom 29. Mai 2017</p> <p>Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

	<p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p> <p>Unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de steht Ihnen das kostenfreie Online-Portal BIL für die Leitungsauskunft zur Verfügung. Dort werden Ihre Anfragen automatisch auf Betroffenheit geprüft. So erfahren Sie umgehend, welche BIL Teilnehmer von Ihrer Anfrage betroffen sind und welche Teilnehmer mit ihren Leitungen nicht im Anfangsbereich liegen. Weitere Informationen zum BIL-Portal erhalten Sie ebenfalls unter http://bil-leitungsauskunft.de.</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</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>Kenntnisnahme.</p> <p>Von dieser Bauleitplanung berührte Versorgungsunternehmen wurden am Verfahren angemessen beteiligt. Auf die entsprechende Stellungnahme wird verwiesen.</p>	
B 11	<p>Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Stellungnahme vom 26. Juni 2017</p> <p>Wir danken Ihnen für die erneute Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme.</p> <p>Im vorliegenden Fall soll für Flächen in östlicher Ortsrandlage von Rossdorf Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen handelt es sich um Flächen für großflächigen Einzelhandel: Ein REWE-Markt ist dort bereits ansässig und plant eine Erweiterung. Diese soll ergänzt werden durch weiteren Einzelhandel, nach unseren Erkenntnissen ein Aldi-Discounter und eine Roßmann-Drogerie. Die übrigen Flächen im Plangebiet werden bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt.</p> <p>Die Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main hat sich bereits mit Stellungnahme vom 17. September 2015 und 20. Dezember 2016 zum Bebauungsplan und zur korrespondierenden Änderung des Flächennutzungsplans</p>	<p>Die Stellungnahme der Anregungsträgerin zum Bebauungsplan vom 17. September 2015 und die Stellungnahme zur korrespondierenden Änderung des Flächennutzungsplans vom 20. Dezember 2016 wurden in die entsprechenden Abwägungen eingestellt und sachgerecht abgebogen. Die Ergebnisse der Abwägung wurden der Anregungsträgerin mitgeteilt. Da die Anregungsträgerin keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorträgt, wird auf die vorherigen Abwägungen verwiesen.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

<p>kritisch geäußert. An dieser Kritik, die im Wesentlichen die Gefährdung der etablierten Innenstadtlagen mit dem dort ansässigen Lebensmittel- und Dienstleistungshandwerk darstellt, halten wir vollumfänglich fest und sehen sie keineswegs entkräftet. Für Details möchten wir auf die genannten umfangreichen Stellungnahmen verweisen.</p> <p>Ergänzend zu unseren bisherigen Ausführungen weisen wir darauf hin, dass Einzelhandelsbetriebe in der Lage sind, wesentlich höhere Grundstückspreise zu zahlen als andere Gewerbebetriebe. In Ergänzung zu dem bereits in unseren vorangegangenen Stellungnahmen skizzierten Agglomerationsdruck bei Einzelhandel- und Fachmarktnutzung erwarten wir daher durch die Planungen deutliche Grundstückspreissteigerungen und infolge dessen einen Verdrängungseffekt zu Lasten des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes und Handwerks. Auch aus diesem Grund bleiben wir bei unserer ablehnenden Haltung.</p> <p>Wir wären dankbar, wenn die in unserer Stellungnahme angeführten Argumente im weiteren Verlauf berücksichtigt würden und verbleiben mit freundlichen Grüßen.</p>	<p>Eine Verdrängung des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes und des Handwerks kann - unabhängig davon, ob Einzelhandelsbetriebe in der Lage sind höhere Grundstückspreise zu zahlen - an dieser Stelle nicht erkannt werden. Durch die Festsetzung zweier Mischgebietsflächen und eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird das Bauplanungsrecht zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen. Einem „Ansiedlungsdruck“ für Einzelhändler im bestehenden Siedlungsbereich, der zu einer Verdrängung des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes und des Handwerks führen könnte, wird durch die Bereitstellung von für den Einzelhandel geeigneten Flächen somit entgegengewirkt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan ca. 6 Hektar Fläche Gewerbegebiet fest, welches der Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art dient. Durch das Planvorhaben werden aus Sicht der Plangeberin daher keine produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetriebe oder Handwerksbetriebe verdrängt, sondern vielmehr Bauflächen zur Ansiedlung dieser Betriebe bereitgestellt. Im GE 1, was abzüglich der Fläche zur Wasserbeseitigung ca. 5,01 ha groß ist und somit gut 80% der festgesetzten Gewerbefläche ausmacht, sind Einzelhandelsbetriebe weitgehend eingeschränkt. Hier sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen bis max. 200 m² zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Der Bebauungsplan lenkt den Einzelhandel somit und verhindert durch den Ausschuss der zentrenrelevanten</p>	
---	---	--

		Sortimente, dass aus einem Gewerbegebiet ein Handelsgebiet wird. Anbieter von nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die auf max. 200 m ² Verkaufsfläche ihre eigenen Produkte vermarkten, stellen aus Sicht der Plangeberin keine Gefährdung der Bestandsstrukturen dar. Der Ausschluss jeglichen Einzelhandels ist somit städtebaulich nicht begründet.	
B 12	<p>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Stellungnahme vom 26. Juni 2017</p> <p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Roßdorf bestehen seitens Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Die folgenden fachlichen Hinweise sind im weiteren Planungsverlauf allerdings unbedingt zu berücksichtigen.</p> <p><u>Fachliche Hinweise:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus verkehrlicher Sicht kann den Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere der verkehrlichen Erschließung des Baugebietes, zugestimmt werden. Der Bebauungsplan sieht die Erschließung des Gebietes an das überörtliche Straßennetz mittels einem neu gebauten Kreisverkehrsplatz (KVP) im Verlauf der L-3115 vor. Die Leistungsfähigkeit des KVP wurde nachgewiesen (Qualitätsstufe B). Aus den vorgelegten verkehrlichen Nachweisen geht hervor, dass der in der unmittelbaren Nachbarschaft des Baugebietes liegende Knotenpunkte B-38 / L-3115 bereits heute Leistungsdefizite aufweist und eine ausreichende Qualitätsstufe D nur mit einem Ausbau des Knotenpunktes zu erreichen ist. Der Zeitpunkt für die Realisierung dieser Baumaßnahme, die durch den Baulastträger Bund/Land zu realisieren wäre, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht benannt werden. • Für die Realisierung der Erschließungsmaßnahme ist eine Verwaltungsvereinbarung über den Bau und die 	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass die Anregungsträgerin keine grundsätzlichen Einwände vorträgt.</p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Diese Forderung wird nachgekommen. Hessen Mobil</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

<p>spätere Unterhaltung des Kreisverkehrs zwischen Hessen Mobil und der Gemeinde Roßdorf rechtzeitig vor Baubeginn abzuschließen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Planung für die Erschließungsmaßnahme (Bau des Kreisverkehrsplatzes und daraus resultierende Änderungen der L-3115) ist mit Hessen Mobil rechtzeitig abzustimmen. • Für die Planung ist die Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) anzuwenden. Hieraus ergeben sich die erforderlichen Längen und Breiten der einzelnen Verkehrsflächen. Schleppkurvennachweise zum Nachweis der Befahrbarkeit der Knotenpunkte sind den Ausführungsunterlagen beizufügen. • Alle Kosten im Zusammenhang mit dem Bau des KVP sind veranlasserbedingt von der Kommune zu tragen. Entstehende Mehrkosten bei der Unterhaltung sind durch die Gemeinde abzulösen. • Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. • Im Zusammenhang mit dem geplanten Kreisverkehrsplatz und der Umgestaltung des Knotenpunktes L 3115 / B 38 ist es fraglich, ob der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausreicht um die notwendigen Verkehrsflächen baurechtlich abzusichern. • Die Bauverbotszone gemäß § 23 HStrG und § 9 FStrG gilt neben Hochbauten auch für Werbeanlagen. 	<p>wird in das weitere Planverfahren eingebunden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</p> <p>s. o.</p> <p>Die Knotenpunkte wurden bereits im Zuge der Entwurfsplanung mit dem dynamischen Schleppkurvenprogramm AutoTURN nachgewiesen. Entsprechende Nachweise werden auch den Ausführungsunterlagen beigelegt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich auch hieraus nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Roßdorf übernimmt als Veranlasser die entsprechenden Kosten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B 38 / L 3115 wurde auf Basis aktueller Verkehrsdaten und abgestimmter Prognosedaten nachgewiesen und dimensioniert. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes würde bei zeitnaher Realisierung der geplanten Umgestaltung des Knotenpunktes ausreichen. Nicht ausgewiesen sind Flächen für die Rückhaltebecken. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes ergeben sich somit nicht.</p> <p>Dies ist der Plangeberin bekannt.</p>	
---	---	--

<p>B 13</p>	<p>hessenArchäologie Stellungnahme vom 20. Juni 2017</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Die Belange der hessenArchäologie wurden die entsprechende Begutachtung geprüft und sind damit ausreichend berücksichtigt (Seite 13, Pkt. C 1 der textlichen Festsetzungen und Seite 46-50, Pkt. 4.2.5 der Begründung).</p> <p>Da gegenüber dem ursprünglichen Entwurf des Bebauungsplans der Bereich des Nahversorgungsmarktes in der Südwest-Ecke des Geltungsbereiches ausgeklammert wurde, ist der aufgenommene Hinweis auf § 21 HDSchG ausreichend. Für diesen ausgeklammerten Bereich wird ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 18 Abs. 1 HDSchG für den Abriss bzw. Neubau aufgrund der Nähe zum Bodendenkmal Roßdorf 34 (merowingerzeitliche Gräber) notwendig.</p> <p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p> <p><u>Hinweis:</u> 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 festgestellt, dass keine grundsätzlichen Bedenken und Änderungswünsche von der Anregungsträgerin vorgebracht werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der bestehende REWE-Markt wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen, da dieser Bestandsschutz nach den Vorschriften des § 34 BauGB genießt und etwaige bauliche Maßnahmen auf dieser Genehmigungsgrundlage im Zuge der Bestandssicherung erfolgen können. Vorhaben, die auf dem Grundstück des REWE-Marktes umgesetzt werden sollen, sind somit losgelöst von dem Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ zu betrachten.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Im Rahmen der durchgeführten förmlichen Beteiligung wurden von der Unteren Denkmalschutzbehörde keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen. Die Belange des Denkmalschutzes sind somit bereits ausreichend berücksichtigt bzw. nicht berührt. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich somit nicht.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
--------------------	--	---	---

<p>B 14</p>	<p>IHK Darmstadt Rhein Main Neckar Stellungnahme vom 23. Juni 2017</p> <p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bebauungsplan erneut Stellung nehmen können. Inhalt und Ziel der vorliegenden Planung ist die Ausweisung von Wohn-, Misch-, Sonder- und Gewerbegebietsflächen am östlichen Ortsrand von Roßdorf. Dadurch soll ein maßvolles Wachstum für die örtliche Bevölkerung als auch für Unternehmen sichergestellt werden.</p> <p>Wie schon in vorangegangenen Stellungnahmen mitgeteilt, befürworten und begrüßen wir die Neuausweisung von Gewerbeflächen. Wir kommen jedoch nicht umhin, auch in dieser Stellungnahme unsere Bedenken hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel in den Gewerbegebietsflächen GE2 und GEe zu äußern.</p> <p>Wir sehen nach wie vor die Planung nicht an die Ziele des Regionalplans angepasst und verweisen auf Regionalplan Z3.4.3-3:</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Wie der Anregungsträgerin bekannt ist, sind in einem Gewerbegebiet i. S. d. § 8 BauNVO „Gewerbebetriebe aller Art“ zulässig. Der Bezeichnung „Gewerbebetriebe aller Art“ kommt einer Auffangfunktion zu, mit der grundsätzlich alle Gewerbebetriebe erfasst werden. Somit sind auch Einzelhandelsbetriebe einschließlich Läden in Gewerbegebieten zulässig, wenn diese nicht nach § 11 Abs. 3 BauNVO (Sonstige Sondergebiete für Einkaufszentren oder großflächigen Einzelhandel ab mehr als 1.200 m² Geschossfläche) beurteilt werden. Im Rahmen ihres planerischen Ermessens darf die Gemeinde steuern, ob und in welchem Umfang sie Teile des Gewerbegebietes zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. Betrachtet man die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietsflächen im Ganzen, wird deutlich, dass im GE 1, welches abzüglich der Fläche zur Wasserbeseitigung ca. 5,01 ha groß ist und somit gut 80% der festgesetzten Gewerbefläche ausmacht, Einzelhandelsbetriebe weitgehend eingeschränkt sind. Lediglich in den Bereichen GE2 und GEe ist Einzelhandel zulässig, wenn dieser gebietsverträglich ist. Der Bebauungsplan lenkt den Einzelhandel somit und verhindert dadurch, dass aus einem Gewerbegebiet ein Handelsgebiet wird.</p> <p>Gemäß Kapitel 3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 widerspricht in den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenre-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
--------------------	---	--	---

	<p><i>In den „Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von <u>nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben</u> den Zielen der Raumordnung.</i></p> <p>Wir geben zu bedenken, dass Einzelhandelsbetriebe viel höhere Grundstückspreise zahlen als andere Gewerbebetriebe. Somit kann es zu massiven Grundstückspreissteigerungen kommen und Flächen werden für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe unerschwinglich.</p>	<p>levanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. Um die Anpassungspflicht an die regionalplanerischen Ziele nachzukommen, wurde in den Gewerbegebieten, die sich mit den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe überlagern, zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen. Die Planung ist somit an Ziel Z3.4.3-3 des RPS/RegFNP 2010 angepasst.</p> <p>Durch die Festsetzung zweier Mischgebietsflächen und eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ wird das Bauplanungsrecht zur Errichtung von Einzelhandelsbetrieben geschaffen. Einem „Ansiedlungsdruck“ für Einzelhändler im bestehenden Siedlungsbereich, der zu einer Verdrängung des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes und des Handwerks führen könnte, wird durch die Bereitstellung von für den Einzelhandel geeigneten Flächen somit entgegengewirkt. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan ca. 6 Hektar Fläche Gewerbegebiet fest, welches der Ansiedlung von Gewerbebetrieben aller Art dient. Im GE 1, was abzüglich der Fläche zur Wasserbeseitigung ca. 5,01 ha groß ist und somit gut 80% der festgesetzten Gewerbefläche ausmacht, sind Einzelhandelsbetriebe weitgehend eingeschränkt. Hier sind Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Einzelhandelsflächen bis max. 200 m² zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung und Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig. Somit werden die Grundstücke insb. Im GE1 auch für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe erschwinglich sein bzw. die Grundstückspreise werden zumindest nicht durch Einzelhandelsbetriebe ins unermessliche getrieben. Der Bebauungsplan lenkt den Einzelhandel somit und verhindert durch den Ausschuss der zentrenrelevanten Sortimente, dass aus einem Gewerbegebiet ein Handelsgebiet wird. Anbieter von nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die auf max. 200 m² Verkaufsfläche ihre eigenen Produkte vermarkten, stel-</p>	
--	--	---	--

	<p>Die Erfahrung zeigt zudem, dass es nicht bei einem kleinflächigen Drogeriemarkt im GE2 bleiben wird. Hinzu werden all jene Märkte kommen, die die Nähe zum Rewe und dem Discounter suchen und brauchen. Entstehen wird eine Agglomeration von Tiernahrungs-, Bekleidungs- und Schuhgeschäften. Dies geht über die Sicherung der Grundversorgung eines Unterzentrums unserer Meinung nach hinaus.</p> <p>Wir können den Bedarf an einem Vollversorger, Discounter und Drogeriemarkt verstehen – sehen vorliegende Planung allerdings nicht als zielführend und auch weiterhin als Gefahr für die Attraktivität des Ortszentrums, daher empfehlen wir es bei dem Sondergebiet zu belassen und in den Gewerbegebietsflächen Einzelhandel auszuschießen.</p>	<p>len aus Sicht der Plangeberin keine Gefährdung der Bestandsstrukturen dar. Der Ausschluss jeglichen Einzelhandels ist somit städtebaulich nicht begründet.</p> <p>Es wird festgestellt, dass die Ansiedlung von nicht-großflächigen Einzelhandelsbetrieben im GE2 durchaus zulässig ist. Mit der Festsetzung des GE2 in unmittelbarer Nachbarschaft zum SO soll Einzelhandel an dieser, flächenmäßig begrenzten, Stelle gebündelt werden.</p> <p>Die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche im SO auf 1.400 m² wird ergänzt durch die Restriktion, dass der Anteil an zentrenrelevanten Sortimente max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen darf, um schädliche Auswirkungen auf den Einzelhandelsbesatz im Ortskern und den umliegenden Versorgungsbereichen auszuschließen. Die Wirtschaftskraft der örtlichen Zentren wird hierdurch geschützt und die Versorgungsfunktion wird gesichert bzw. Tendenzen zur Abwanderung oder die Schließung von Unternehmen wird entgegengewirkt. Des Weiteren wurde aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO zum Schutz des vorhandenen Einzelhandels im Ortskern der Gemeinde Roßdorf und benachbarten Zentren innerhalb des GE 1 Einzelhandel ausgeschlossen mit der Ausnahme, dass Einzelhandelsflächen bis maximal 200 m² Verkaufsfläche zur Selbstvermarktung an der Stätte der Leistung zulässig sind. Ergänzend wird bestimmt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist. Wie bereits weiter oben aufgeführt, darf die Gemeinde im Rahmen ihres planerischen Ermessens steuern, ob und in welchem Umfang sie Teile des Gemeindegebietes zur Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Verfügung stellt. So entsprechen die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Vorstellungen der Plangeberin bzgl. einer geordneten und maßvollen Einzelhandelsentwicklung.</p>	
--	---	---	--

	Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.	Kenntnisnahme.	
B 15	<p>Landkreis Darmstadt-Dieburg Stellungnahme vom 23. Juni 2017</p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</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 lediglich 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 15.1	<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 (St.Anz: 51/2003).</p> <p>Insbesondere ist auch teilweise die Versickerung von Niederschlagswasser verboten, entsprechendes ist im Einzelfall zu überprüfen und mit der Wasserbehörde abzustimmen.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Textteil zum Bebauungsplan und in der Begründung des zum Bebauungsplan enthalten.</p> <p>Im Plangebiet stehen vorwiegend bindige Böden an, die aufgrund ihrer geringen Durchlässigkeit und ihrer Neigung zum Aufweichen bei Wasserzutritt, nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Auf dem gesamten Gelände sind nach längeren Niederschlagsereignissen Vernässungszonen oberflächlich sichtbar. Auf die Durchführung von Versickerungsversuchen wurde daher verzichtet. Das Niederschlagswasser</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

<p>Der Bauleitplan überplant eine im geographischen Informationssystem eingetragene Gewässerparzelle (Gemarkung Roßdorf Flur 2 Nr. 647/4). Inwieweit die Parzelle ohne Entwässerungsfunktion ist und entwidmet werden muss, sollte die Gemeinde mit uns abstimmen.</p> <p>Die Planungen zu dem Bebauungsplan beinhalten ein gut ausgearbeitetes wasserwirtschaftliches Konzept. Für die Genehmigung der Einleitung aus der Trennkana- lisation ist die Obere Wasserbehörde zuständig. Der Mittelwiesengraben wurde im Zuge des Neubaus des Gartencenters Löwer verlegt und ökologisch aufgewertet. Dies ist bei der zukünftigen Einleitung aus der Trennkana- lisation zu beachten. Eine Versickerung ist nur erlaubnisfrei, wenn nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, das nicht aus o. g. Herkunftsbe- reichen stammt, breitflächig über die bewachsene, belebte Bodenzone versickert werden kann.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Bau- maßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600m³ auf oder in den Boden eingebracht</p>	<p>muss demnach über eine getrennte Regenwasserkanalisation dem Vorfluter zugeführt werden. Eine entsprechende Textfestsetzung zur Verwendung von Niederschlagswasser ist integraler Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Gewässerparzelle (Flurstück 647/4). Das Gewässer ist in der jedoch in der Örtlichkeit nicht (mehr) vorhanden. Da das WHG bei Gewässern von deren tatsächlichen Zustand ausgeht, und das Gewässer heute nicht (mehr) existent ist, wird es auch nicht als Gewässer behandelt. Ein entsprechender Hinweis hierzu wurde bereits in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise zum Bodenschutz sind der Plangeberin bekannt. Ein Hinweis zum Bodenschutz findet sich zudem im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p>	
---	--	--

	<p>werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien.</p> <p>Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.</p>		
<p>B 15.2</p>	<p>Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Zur Löschwasserversorgung kann keine endgültige Aussage getroffen werden, da die erforderlichen Angaben der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl nicht vorliegen. Die Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute bei 2 Bar Fließdruck ist auf jeden Fall sicher zu stellen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz –HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung –BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme</p>	<p>Ein Hinweis zum Brand- und Katastrophenschutz wurde bereits in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Allerdings können im derzeitigen Stadium der Bauleitplanung nicht alle notwendigen Löschwassermengen bestimmt werden. Aus diesem Grund wird auf das entsprechende Arbeitsblatt zur Bereitstellung der Löschwassermengen verwiesen. Ein Beschlussvorschlag folgt.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der im Textteil zum Bebauungsplan unter Abschnitt C, Pkt. 7 integrierte Hinweis zum „Brand und Katastrophenschutz“ ist wie folgt zu ändern:</p> <p>7.1 Flächen für die Feuerwehr: <i>Die für die Feuerwehr erforderlichen Zufahrten, Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen müssen vorhanden sein. Auf die DIN 14090 - Flächen für die Feuerwehr - ist zu achten. Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung sowie der rechtzeitigen Erreichbarkeit durch Rettungsdienst und Feuerwehr sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen. Es wird die Empfehlung gegeben, dass die Hausnummern beleuchtet sein sollten.</i></p> <p>7.2 Löschwasserversorgung: <i>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die gemäß Arbeitsblatt DWA 405 Tabelle 1 erforderliche Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bei mindestens</i></p>

	<p>ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p> <p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z. B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>		<p><i>2 bar aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung zu stellen. Kann die erforderliche Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschteich oder Zisterne) sicherzustellen.</i></p> <p><i>Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassermenge ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</i></p> <p><i>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</i></p>
<p>B 15.3</p>	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>In unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB hatten wir verschiedene Punkte angesprochen, die im Rahmen des noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages zu konkretisieren sind. Dies wurde aufgegriffen. Wir bitten um rechtzeitige Vorlage des Vertragsentwurfs (vor Satzungsbeschluss), damit eine Prüfung und eventuelle Korrekturen noch vorgenommen werden können.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung, die eine Betroffenheit von Fledermäusen und Vögeln durch den Verlust von Höhlenbäumen und durch den Abriss des Trafogebäudes an der Dieburger Straße (Verlust von Reproduktions- und Ruhestätten) feststellte. Zur Vermeidung eines Auslösens der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist die Umsetzung von vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich, um die ökologischen Funktion von Reproduktions- und Ruhestätten kontinuierlich zu gewährleisten und den Erhaltungszustand der lokalen Vogel- und Fledermauspopulation zu sichern. Zur rechtlichen dauerhaften Sicherung der Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umgesetzt werden, wurde beschlossen einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Roßdorf und der UNB zu schließen. Gegenstand des Vertrages ist gemäß § 1a Abs. 3 in Verbindung mit (i.V.m.) § 11 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Vereinbarung über die Durchführung</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Zur rechtlichen Sicherung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Vertrag zwischen der Gemeinde Roßdorf und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu schließen. Der Vertragsabschluss hat noch vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.</p>

	<p>Auf die rechtzeitige Beantragung einer Befreiung für die im Geltungsbereich kartierte und gesetzlich geschützte Streuobstwiese weisen wir nochmals ausdrücklich hin.</p> <p>Unsere Anregung, dass anstatt der ursprünglich vorgesehenen Lerchenfenster Blüh- und Brachestreifen angelegt werden sollen, wurde ebenfalls berücksichtigt (2. Geltungsbereich, Fläche B in Gundernhausen).</p> <p><u>Zum Textteil zum Bebauungsplan</u></p> <p>- Seite 8, Punkt 8.3.4 Aus naturschutzfachlicher Sicht regen wir an, die Aufzählung der nicht zugelassenen Heckenpflanzen um <i>Prunus laurocerasus</i> (Kirschlorbeer) zu ergänzen.</p>	<p>und Sicherung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Eingriffe in Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützter Tierarten, die durch den Bebauungsplan „Roßdorf Ost“ vorbereitet bzw. ausgeführt werden. Die Artenschutzmaßnahmen erfolgen in Form der Bereitstellung geeigneter Grundstücksteile und der Ausführung von zielgerichteten Biotopgestaltungsmaßnahmen. Sie dienen der dauerhaften Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität von Reproduktions- und Ruhestätten und der Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der örtlichen Populationen von Höhlenbrütern und Fledermäusen.</p> <p>Der Vertrag wurde der UNB am 06. Juli zur Durchsicht vorgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere Streuobstbestände innerhalb des Kleingartenareals. Eine Streuobstwiese ist (mit > 10 Obstbäumen in einem zusammenhängenden Bestand), als geschütztes Biotopschutz nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG einzustufen. Aus ihrer Inanspruchnahme ergibt sich die Erfordernis eines Befreiungsantrag nach § 30 Abs. 3 BNatSchG. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich hieraus jedoch nicht.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Anregung sollte gefolgt werden. Die Textfestsetzung sollte entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Der Textteil zum Bebauungsplan ist unter Abschnitt A, Pkt. 8.3.4 wie folgt zu ergänzen: <i>Die Verwendung von Thuja- oder Chamæcyparis-Hecken sowie Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer) ist unzulässig.</i></p>
--	---	---	--

	<p>- Seite 14, Punkt 5 Das Kapitel Artenschutz sollte neben den Ausführungen zum Besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG auch Hinweise auf den Allgemeinen Artenschutz nach § 39 BNatSchG enthalten.</p> <p>Der überwiegende Teil des bilanzierten Biotopwertdefizits in Höhe von ca. 1,5 Mio. BWP soll über Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Roßdorf und durch Ankauf vom Ökokonto Hessenforst (FA Dieburg) erfolgen. Die konkrete (kartografische) Zuordnung zu den einzelnen Ökokontomaßnahmen ist erfolgt. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden wir die beanspruchten Punkt von den beiden Konten abbuchen.</p>	<p>Der Anregung sollte nicht gefolgt werden. Es wird festgestellt, dass sowohl im Umweltbericht als auch in der Begründung des Bebauungsplans umfangreiche Hinweise zum allgemeinen Artenschutz gegeben werden. Diese Hinweise in Umweltbericht und Begründung haben den gleichen Rechtscharakter wie Hinweise im Textteil zum Bebauungsplan. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans sollte aus Gründen einer guten Übersichtlichkeit und Lesbarkeit „schlankgehalten“ werden, was ohnehin bei einem Plangebiet von einer solchen Größe nur eingeschränkt möglich ist. Der Textteil zum Bebauungsplan beinhaltet daher nur die wesentlichen Punkte.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p>
B 15.4	<p>Wirtschaft, Standortentwicklung Untere Denkmalschutzbehörde Ländlicher Raum Schulservice DA-DI Werk –Umweltmanagement-</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von den nebenstehenden Fachstellen keine Bedenken und Anregungen vorgetragen werden.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
B 16	<p>PLEdoc GmbH Stellungnahme vom 24. Mai 2017</p> <p>Mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Belange der aufgeführten Versorgungsunternehmen durch die vorliegende Bauleitplanung nicht berührt werden und</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>der Festsetzungsgehalt deren Belange bereits angemessen berücksichtigt. Es wird zudem angemerkt, dass Versorgungsunternehmen weiterer Versorgungseinrichtungen von der Plangeberin gesondert am Verfahren beteiligt wurden und die jeweiligen Belange so angemessen berücksichtigt werden konnten.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
---	---	--

<p>B 17</p>	<p>Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg Stellungnahme vom 22. Mai 2017</p> <p>vielen Dank für die Einbindung der Polizei zum Betreff und die Übermittlung der Planunterlagen.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“, in der Fassung vom 15.05.2017.</p> <p>Allerdings sollten im weiteren Planverfahren die Details der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes entsprechend den örtlichen Belangen angepasst werden. Insbesondere würden bei den im Bebauungsplanentwurf angegebenen Regelquerschnittsplänen nach Abzug von Gehwegflächen, Radfahrerschutzbereichen und Parkflächen, noch eine Fahrgasse von 6,50m Breite verbleiben.</p> <p>Diese sollte durch den Einbau von zusätzlichen Sicherheitsstreifen für Radfahrer, auf eine verbleibende Fahrgassenbreite von max. 5,50m verringert werden.</p> <p>Insofern bitten wir im weiteren Planverfahren um enge Einbindung der Polizei.</p>	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ vorgetragen werden.</p> <p>Durch die vorgesehene Abtrennung des Schutzstreifens durch einen 0,50 m breiten Sicherheitsstreifen wird die Fahrgassenbreite auf 6,00 m verringert. Die Regelquerschnittspläne sind nicht Teil der verbindlichen Bauleitplanung sondern dienen lediglich der Information über die geplante Ausführungsplanung. Diese ist nicht als abgeschlossen sondern als Entwurf zu betrachten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan hat dies daher nicht.</p> <p>Die Polizei wird in das weitere Planverfahren eingebunden.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
<p>B 18</p>	<p>Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 30. Juni 2017</p> <p>Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung wie folgt Stellung:</p> <p>Wie bereits in meiner o.g. Stellungnahme vom 29. September 2015 ausgeführt, liegt der inzwischen um den südwestlichen Teilbereich reduzierte Plangeltungsbereich innerhalb der folgenden Planausweisungen des Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011):</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die von den Dezernaten zu ihren Aufgabenbereichen vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung eingestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf den Bebauungsplan sind den betroffenen Dezernaten zugeordnet und werden an betreffender Stelle zur Behandlung und Beschlussfassung vorgeschlagen. Dazu wird festgestellt, dass es sich hierbei um keine Planänderung im materiell-rechtlichen Sinn handelt, sondern lediglich um eine redaktionelle Ergänzung bzw. positive Konkretisierung eines bereits beste-</p>

<ul style="list-style-type: none"> – Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung – Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft – Vorranggebiet für Landwirtschaft – Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen – Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz – Schienenverkehr, Bestand, Trassensicherung stillgelegter Strecke <p>Zu einem großen Teil stimmen die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Festsetzungen mit den regionalplanerischen Ausweisungen überein. Dies betrifft insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiete, die größtenteils innerhalb des im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebietes Industrie und Gewerbe, Planung liegen. Für die im Westen des Plangeltungsbereichs gelegenen Flächen, die überwiegend das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft beanspruchen, verweise ich auf meine o.g. Stellungnahme vom 06. Januar 2017 zur Flächennutzungsplanänderung. Zwar wird in diesem Bereich die regionalplanerische Grenze für die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft bzw. des Vorranggebietes für Landwirtschaft von 5 ha um ca. 1 ha überschritten, die Gemeinde Roßdorf verzichtet jedoch auf die Inanspruchnahme einer 2,9 ha großen Teilfläche des Vorranggebietes Siedlung, Planung im Süden der Gemarkung, so dass die Inanspruchnahme des Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft (und des Vorranggebietes für Landwirtschaft, < 1 ha) aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden kann. Auch vor dem Hintergrund, dass die geplanten Bauflächen in dem seit 2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan als mit der Regionalplanung abgestimmte Bauflächenpotenziale dargestellt sind, werden gegen die Festsetzungen keine Bedenken erhoben. Diese Flächen waren zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanaufstellung 2006 im damals geltenden Regionalplan Südhessen 2000 auch noch als</p>	<p>Die Anregungsträgerin gibt in Ihrer nebenstehenden Stellungnahme das Ergebnis mehrfacher Abstimmungsgespräche wieder.</p> <p>Durch das sich in Aufstellung befindliche Bauleitplanverfahren „Roßdorf Ost“ werden insgesamt ca. 7,1 ha landwirtschaftliche Fläche (0,5 ha Vorranggebiet und 6,6 ha Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) beansprucht. Dies überschreitet die im RPS / RegFNP 2010 genannte Höchstgrenze zur Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Vorranggebiete Siedlung. Als Ausgleich ist daher vorgesehen, eine Vorrangfläche Siedlung/Planung in Roßdorf, südlich der Erbacher Straße, zu reduzieren. Es handelt sich hierbei um eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,9 ha. Nähere Ausführungen sowie eine Abbildung hierzu sind im Kapitel 2.1.3 auf der Seite 13 der Begründung zum Bebauungsplan enthalten. Es wird festgestellt, dass gegen die Bauleitplanung nunmehr keine Bedenken erhoben werden.</p>	<p>henden 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> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
--	--	--

	<p>Vorranggebiete Siedlung, Bestand (RPS 2000 = Siedlungsbereiche, Bestand) ausgewiesen. Da auch für diese Fläche ein seit 1990 rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt, hätte diese Fläche auch im geltenden RPS/RegFNP 2010 grundsätzlich als Vorranggebiet Siedlung, Bestand verbleiben müssen.</p> <p>Gegen die Festsetzung eines ca. 1 ha großen Sonstigen Sondergebietes „Lebensmitteleinzelhandel“ Nahversorgung werden aus regionalplanerischer Sicht ebenfalls keine Bedenken erhoben. Die geplante Fläche liegt außerhalb des angrenzenden Vorranggebietes für Industrie und Gewerbe, Planung, so dass keine diesbezüglichen regionalplanerischen Zielsetzungen betroffen sind. Vor dem Hintergrund der Nahversorgungssituation in Roßdorf, die durch einen Vollversorger und zwei kleinflächige Märkte geprägt ist, und der Situation im Ortsteil Gundershausen, in dem kein Nahversorgungsmarkt mehr ansässig ist, kann die geplante Sonderbaufläche Nahversorgung aus regionalplanerischer Sicht akzeptiert werden.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass Seitens der Anregungsträgerin auch gegen die Festsetzung des ca. 1 ha großen Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ keine Bedenken erhoben werden. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p>	
<p>B 18.1</p>	<p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ teilweise berührt. Die Überlagerung betrifft ausschließlich vorhandene öffentliche Straßenverkehrsflächen. Gemäß der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Untere Gersprenz“ vom 13. August 1998 (St.Anz. 1998, S. 2892), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. Juli 2014 (St.Anz. S. 616), steht die Planung nicht unter Genehmigungsvorbehalt. Insofern ist im Rahmen des o. g. Bauleitplanverfahrens eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung nicht erforderlich.</p> <p>Ein Naturschutzgebiet oder Natura 2000-Gebiet ist von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs nicht betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits unter Punkt 2.4.1 in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

	Zu weiteren Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verweise ich auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg.	Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt Dieburg wurde in die Abwägung eingestellt und sachgerecht abgewogen.	
B 18.2	<p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u></p> <p>Das Wasserschutzgebiet ist mit Verordnung vom 12. November 2003 (StAnz. 51/52 2003 S. 5116) festgesetzt. Ich bitte den Hinweis zum Wasserschutzgebiet mit dieser Angabe zu ergänzen.</p> <p>Ich bitte darzustellen, ob noch verfügbare Kapazitäten zur Deckung des Wasserbedarfs vorhanden sind (Gegenüberstellung der Wasserechte mit den Fördermengen der letzten 5 Jahre oder Abgleich der verfügbaren Liefermengen mit den tatsächlichen Abnahmemengen).</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und sollte im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Die Gemeinde Roßdorf bezieht Ihr Wasser aus eigenen Quellen und Brunnen. Zusätzlich wird Wasser vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg zugekauft. Bezüglich des Zukaufs bestehen langfristige Lieferverträge. Die Wasserbilanz der letzten fünf Jahre sollte in der Begründung abgebildet werden. Die Gemeinde Roßdorf besitzt Wasserrechte für Quellen und Brunnen bis zu 630.000 m³/a. Im Jahre 2016 wurden jedoch nur 464.494 m³ Wasser gefördert. Der prognostizierte Wasserbedarf für das Bebauungsplan-gebiet beträgt 95,26 m³/d. Dies entspricht einem Verbrauch von ca. 35.000 m³/a. Der Wasserbilanz ist zu entnehmen, dass die zusätzliche Menge entweder über Eigenförderung oder durch Zukauf gedeckt werden kann. Der Deckungsnachweis ist somit erbracht.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Der Hinweis „Wasserschutzgebiete“ in Abschnitt C, Pkt. 6 des Textteils zum Bebauungsplan ist wie folgt zu ändern: <i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Zone III des mit Verordnung vom 12. November 2003 festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf. Auf die Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung (StAnz: 51/52 2003 S. 5116) wird hingewiesen.</i></p> <p>Die Begründung ist entsprechend den nebenstehenden Ausführungen zur Wasserversorgung im Plangebiet zu ergänzen. Die Wasserbilanz der vergangenen fünf Jahre ist hierbei abzubilden.</p>

<p><u>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p>
<p>Die Vorgaben und Hinweise aus der Stellungnahme zum Vorentwurf wurden nunmehr im o.g. Bebauungsplanentwurf aufgenommen und behandelt. Es bestehen keine Bedenken zu den Belangen „Oberflächengewässer/Hochwasserschutz“.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der 10m breite Gewässerrandstreifen wird in das öffentliche Eigentum übergehen. Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ergeben sich hierdurch nicht.</p>	<p>Keine.</p>
<p>Es wird empfohlen, den Gewässerrandstreifen (gem. § 23 HWG) entlang des Mittelwiesengrabens in öffentliches Eigentum zu überführen, um so die spätere Nutzung durch private Eigentümer gänzlich auszuschließen.</p>		
<p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p>
<p>Mit Stellungnahme der Stellungnahme zum Vorentwurf wurde von mir auf eine mögliche Belastung des Grundstückes Dieburger Straße 56 (aktueller Rewe Einkaufsmarkt) aufgrund der hier stattgefundenen Vornutzung hingewiesen. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Kapitel 4.2.4 Altlasten wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs ausgeschlossen wird. Für das Grundstück wird somit kein weiterer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.</p>		
<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p>	<p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Keine.</p>
<p>Der vorgesehenen Erschließung des Baugebietes „Roßdorf-Ost“ kann aus abwassertechnischer Sicht zugestimmt werden. In der Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung der Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH vom 16.03.2016 wurde der Nachweis über eine ordnungsgemäße Abwasser- und Regenwasserentsorgung geführt.</p>		
<p>Zur Bauleitplanung ist folgendes zu beachten:</p>		

<p>Für die Realisierung des Bebauungsplanes ist das Wasserkonzept „Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Roßdorf-Ost“, aufgestellt durch das Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH vom 16.03.2016, zu beachten und umzusetzen. Die Außerbetriebnahme des Regenüberlaufbeckens „B 19“ darf erst nach Inbetriebnahme des neuen Regenüberlauf-/rückhaltebeckens erfolgen. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Regenüberlaufbecken und der damit verbundenen Außerbetriebnahme und Inbetriebnahme der Becken ist beim Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 41.4 die Einleiteerlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für die Einleitung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) zu beachten.</p> <p>Das aus dem geplanten Baugebiet anfallende häusliche und gewerbliche Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die Abwasserverordnung vom 15.10.2002 (BGBl. S. 4047) in der neuesten Fassung vom 14.10.2004 und die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.</p> <p>Bei den Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrenstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten. Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u></p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu berücksichtigen. Der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans ist hiervon jedoch nicht berührt.</p>	<p>Keine.</p>
--	---	---------------

<p>Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden nur rudimentär in den Planunterlagen zur Bauleitplanung betrachtet und sind daher zu ergänzen.</p> <p>Insbesondere weise ich darauf hin, dass laut Abfrage des Bodenvierers Hessen auf der Fläche zum Teil Böden mit einer hohen bzw. sehr hohen Bodenfunktionsbewertung existieren. Gemäß § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz).</p> <p>Die Behandlung des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung hat in Anlehnung an Anlage 1 BauGB zu erfolgen, worauf im Umweltbericht einzugehen ist.</p>	<p>Kap. 3.2 des Umweltberichts fasst die wesentlichen Aspekte des Schutzguts Boden zusammen, bewertet die Ist-Situation und zeigt auch einen Auszug der Karte der Bodenfunktionsbewertung mit Lagedarstellung des Plangebietes (Abb. 3). Die Eingriffserheblichkeit wird in Kap. 4.2 des Umweltberichts unter Bezug auf den Bodenfunktionserfüllungsgrades behandelt. Hier erfolgt eine Darlegung der zu erwartenden Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung / Flächenbefestigung und Bodenverdichtung anhand der GRZ und der geplanten Verkehrsflächen. Die Tiefe des Eingriffs im Sinne einer Ermittlung der Kubatur der zu bewegenden Bodenmassen kann auf Ebene des Bebauungsplans nicht erfolgen, da ihm keine konkreten Vorhabenplanungen zugrunde liegen.</p> <p>Die Verringerung des Eingriffs in den Boden ist in Kap. 4.2 und zusammenfassend in Kap. 7.1 des Umweltberichts abgehandelt. Hier ist die Eingriffsminderung durch die verbindliche Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Oberflächenbefestigungen, durch die ein Teil der natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleibt, qualitativ und quantitativ, soweit auf BP Ebene möglich, benannt. Weiterhin wird auf die Behandlung des Oberbodens gem. DIN 18300 und DIN 18915 und den Wiedereinbau des Oberbodens vor Ort als Minderungsmaßnahme verwiesen.</p> <p>Die Sichtweise der Anregungsträgerin, die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes würden in der Bauleitplanung nur rudimentär betrachtet werden, kann somit nicht geteilt werden.</p>	Keine.
<p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite</p>	<p>Die Informationsquelle ist der Plangeberin bekannt und findet in der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung.</p>	Keine.

<p>des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen hinsichtlich des Immissionsschutzes keine Bedenken. Ein Blick in die Karten des „Lärmviewer Hessen“ (http://laerm.hessen.de/mapapps/resources/apps/laerm/index.html?lang=dev) zeigt, dass durch die bestehenden Verkehrswege keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm auf die geplante Wohnnutzung im Westen zu erwarten sind. Auch von den bestehenden gewerblichen Nutzungen (Lebensmittelmarkt, Gartencenter), sind keine Lärmemissionen zu erwarten, die erheblich sein könnten.</p> <p>Die Planung ist auf die vertragliche Freihaltung einer möglichen Bahntrasse abgestimmt. Hier ist in der detaillierten Planung auf ausreichende Vorsorgemaßnahmen (insbes. Abstand zur Freihaltetrasse) zu achten.</p> <p><u>Bergaufsicht</u></p> <p>Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: <ul style="list-style-type: none"> – Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG • Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: <ul style="list-style-type: none"> – Vorliegende und genehmigte Betriebspläne • Hinsichtlich des Altbergbaus: <ul style="list-style-type: none"> – Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse – In der Datenbank vorliegende Informationen 	<p>Es wird festgestellt, dass hinsichtlich des Immissions-schutzes keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach erfolgter Auswertung diverser Quellen kommt die Bergbe-hörde zu dem Ergebnis, dass der vorliegenden Bauleit-planung keine Sachverhalte entgegenstehen.</p>	<p>Keine.</p> <p>Keine.</p> <p>Keine.</p>
--	---	---

	<p>– Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weillburg über früheren Bergbau</p> <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.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: <u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. <u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. <u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>		
<p>B 18.3</p>	<p>Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o.g. 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 an Herrn xxx, Tel. 06151-xxx, richten. Schriftlich Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst, 64278 Darmstadt zu richten.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass durch das Regierungspräsidium Darmstadt der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde und in diesem Zusammenhang auch keine Hinweise über das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden können. Der Gemeinde Roßdorf liegen keine Erkenntnisse vor. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.</p>	<p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>

<p>B 19</p>	<p>Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Stellungnahme eingegangen am 12. Juni 2017; mit falschen Datum versehen (19. August 2015)</p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> <p>Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass keine Einwände vorgebracht werden und die Anregungsträgerin keine eigenen Arbeiten oder Mitverlegungen im Plangebiet anstrebt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.</p>
--------------------	--	---	---

Aufgestellt:

Lorsch, den 09. August 2017
 InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG
 M.Eng. Sebastian Mack

Gemeindeverwaltung der Gemeinde Roßdorf
 Bauamt
 i. A. Ira Frank