



# GEMEINDE ROSSDORF

Teilbereichsbezogene Änderung  
des Flächennutzungsplans  
innerhalb des Geltungsbereiches des  
Bebauungsplans „Rossdorf-Ost“

Begründung

Feststellungsbeschluss

Januar 2017

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

Fax: 06251 - 584 783 1

Löwenhofstraße 5

55116 Mainz

mail@infrapro.de

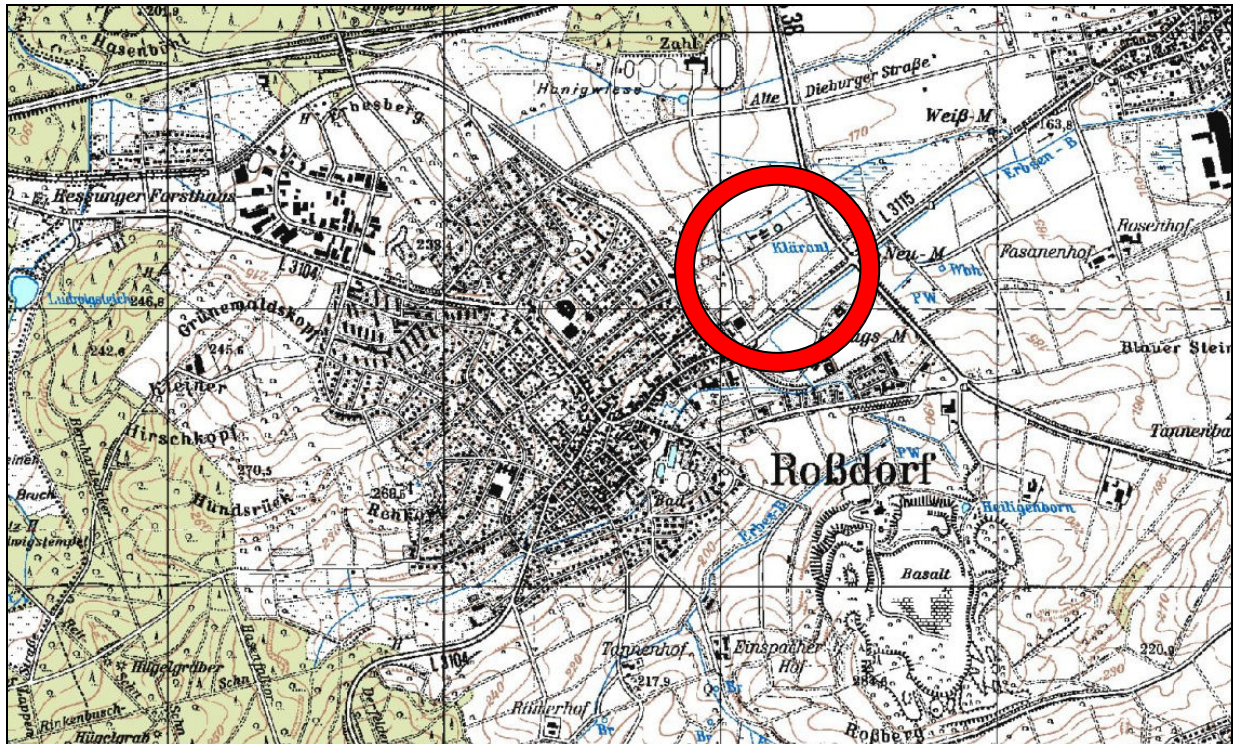
www.infrapro.de

## Inhaltsverzeichnis:

<b>1</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Planungserfordernis	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	7
1.3	Städtebauliche und landschaftliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	9
<b>2</b>	<b>ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>10</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung	10
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	17
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	18
2.4	Aufstellungsverfahren	19
2.4.1	Verfahrensdurchführung.....	19
2.4.2	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes.....	21
<b>3</b>	<b>STÄDTEBAULICHES NUTZUNGSKONZEPT .....</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN .....</b>	<b>25</b>
4.1	Erschließungsanlagen	25
4.1.1	Technische Ver- und Entsorgung .....	25
4.1.2	Verkehrsanlagen.....	27
4.2	Umweltschützende Belange	28
4.2.1	Umweltprüfung.....	29
4.2.2	Artenschutz .....	29
4.2.3	Bodenschutz .....	31
4.2.4	Altlasten .....	31
4.2.5	Denkmalschutz .....	32
4.2.6	Immissionsschutz.....	32
4.2.7	Energiewende und Klimaschutz .....	33
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	35
4.3.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz .....	35
4.3.2	Wasserschutzgebiete .....	35
4.3.3	Grundwasserbewirtschaftung.....	35

<b>5</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER BAULEITPLANUNG .....</b>	<b>35</b>
5.1	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	35
5.2	Flächenbilanz	36
<b>6</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>36</b>

### Übersichtsplan:





# **1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung**

## **1.1 Anlass und Planungserfordernis**

Städtebauliche Zielsetzung der hier vorliegenden Bauleitplanung ist die nachhaltige Sicherung der gemeindlichen Struktur durch Stärkung der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde Roßdorf in seiner Funktion als Unterzentrum im Ordnungsraum. Die Gemeinde Roßdorf steht in enger wirtschaftlicher wie auch struktureller Verflechtung mit den Ober- und Mittelzentren im Landkreis sowie auch den überregionalen Wirtschafts- und Verkehrsadern des Odenwaldes, der Bergstraße und im Hessischen Ried. Aufgrund der Verflechtungsbeziehungen partizipiert die Gemeinde entsprechend stark von der Wirtschaftskraft und den Potentialen, die von den Metropolregionen Frankfurt/Rhein/Main (mit dem Oberzentrum Frankfurt) sowie Rhein-Neckar (mit den Oberzentren Mannheim/Ludwigshafen und Heidelberg) ausgehen und bis in die peripheren Bereiche des angrenzenden ländlich geprägten Raumes ausstrahlen.

In der kleinräumigen Struktur der Gemeinde Roßdorf sollen alsdann durch Ausweisung eines neuen Baugebietes 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 Einkommensschichten 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.

Nicht zuletzt auch aufgrund der verkehrlich bevorzugten Lage des Plangebietes am Knotenpunkt mehrerer zentraler Verkehrsachsen im Landkreis soll hier außerdem der Raum und die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Park + Ride Anlage sowie für eine Umsteigehaltestelle geschaffen werden, die als Schnittstelle zwischen einer möglichen Sammelbuslinie, ausgehend vom Oberzentrum Darmstadt über Roßdorf bis in die Gemeinde Groß-Zimmern betrieben werden soll. 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.

Die von der Gemeinde Roßdorf verfolgte Zielsetzung wurde bereits im Vorfeld auf den übergeordneten Planungsebenen der Regional- und Flächennutzungsplanung konzeptionell vorbereitet. Die Gebietsentwicklung ist durch dementsprechende Ausweisungen in den übergeordneten Plänen dokumentiert und wird nunmehr auf der Ebene der Bauleitplanung weiter konkretisiert. Im Zuge dessen sind die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (als vorbereitender Bauleitplan) gebietsscharf anhand der geplanten Festsetzung



gen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anzupassen. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB kann somit entsprochen werden.

Auf der Ebene der Flächenentwicklung des Gemeindegebiets ist der Flächennutzungsplan (FNP) das bauplanungsrechtliche Instrument zur Umsetzung der Ziele der Innentwicklung und der flächensparenden Gemeindeentwicklung. Die Darstellungen des FNP bilden somit die Grundlage für die bodenrechtliche und städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets (§ 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB), er ist an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) sowie an eine sonstige städtebauliche Planung anzupassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist letztlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die durch den FNP vorbereitete Flächeninanspruchnahme unterliegt in der Abwägung grundsätzlich der Bodenschutzklausel und dem neu präzisierten Vorrang der Innenentwicklung (vor der Außenentwicklung). Der gemäß § 1a Abs. 2 BauGB beachtliche Belang zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel) ist von der Plangeberein angemessen in die Abwägung (i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB) einzustellen und zu bewerten. Deshalb bedarf die Zurückstellung der Rechtfertigung, die dem Gewicht des Belangs Rechnung trägt; die Schutzwürdigkeit der überplanten Flächen ist hierbei ebenso zu beachten wie die grundsätzliche Möglichkeit innerörtlicher Alternativen, wobei die Ziele der Raumordnung von Bedeutung sind (vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 06.10.2011, juris.). Dennoch stellt § 1a Abs. 2 BauGB keine Neuausweisungs- oder Baulandsperr dar.

Im Sinne der Zielsetzungen der Regionalplanung ist daher festzustellen, dass entsprechende Zuwachsflächen für das Plangebiet im aktuell gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS / RegFNP) ausgewiesen sind und damit bereits den Zielen der Raumordnung durch die vorliegende Bauleitplanung entsprochen wird.

*Z3.4.1-3: Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. (...)*

*Z3.4.1-4: Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem max. Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, (...) anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. (...)*

*Auszug aus dem RPS / RegFNP 2010 zur Zielsetzung bei der Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen*



- Z3.4.2-4: *Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" stattzufinden. (...)*
- Z3.4.2-5: *In den ausgewiesenen "Vorranggebieten Industrie und Gewerbe" hat die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.*
- Z3.4.2-7: *Bei der Inanspruchnahme von Flächen für gewerbliche Nutzung dürfen die den Städten und Gemeinden einschließlich der Reserven in Bebauungsplänen zur Verfügung stehenden Flächen (s. Tabelle 3) nicht überschritten werden.*

*Auszug aus dem RPS / RegFNP 2010 zur Zielsetzung bei der Ausweisung Gewerbegebieten*

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist mit der Entwicklung des Baugebiets vor dem Hintergrund des Flächensparens alsdann eine situationsbestimmte hohe städtebauliche Dichte zu verfolgen, die durch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bestimmt wird sowie eine geringe Flächeninanspruchnahme für den Verkehr. Dies orientiert sich z. B. an den folgenden Grundsätzen:

- Festsetzen hoher Ausnutzungsziffern zum Maß der baulichen Nutzung, in erster Linie einer baugebietsspezifischen Grundflächenzahl nach den zulässigen Obergrenzen im Sinne des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO);
- Bevorzugen geschlossener vor offener Bauweisen;
- Festsetzen kleinerer Grundstücksflächen;
- Optimierung der Verkehrsflächenanteile, z. B. durch Optimieren der Straßenquerschnitte oder Abwicklung unterschiedliche Mobilitätsformen auf einer gemeinsamen Verkehrsfläche.

Der RPS / RegFNP 2010 gibt dazu folgende Zielsetzung:

- Z3.4.1-9: *Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten: im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha (...). Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles, durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.*

*Auszug aus dem RPS / RegFNP 2010 zur Zielsetzung der Dichtevorgaben bei Baugebieten*

Festzuhalten ist damit, dass die im Regionalplan als verbindliches Ziel vorgegebenen Wohnbauungsdichten durch die vorliegende Bauleitplanung zu gewährleisten und die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen ist. Dies kann in zulässiger Weise nicht der nachfolgenden Umsetzung des Bebauungsplanes, hier also dem beabsichtigten Umlegungsverfahren vorbehalten bleiben, mit dem die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans umgesetzt werden. Der dem regionalplanerischen Ziel angepassten Wohn-

bebauungsdichte kann im Umlegungsverfahren allenfalls in bodenordnungsrechtlicher Hinsicht Rechnung getragen werden (vgl. Hess. VGH, Urt. v. 20.03.2014 - 4 C 448/12.N, juris).

Dennoch kann der Gedanke des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden i. S. § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht nur an die Bebauungsdichte pro Grundstück anknüpfen, wie es § 19 BauNVO tut. Vielmehr hat die Bestimmung die bauliche Entwicklung und den Umfang der Nachverdichtung im gesamten Gemeindegebiet im Blick. Vor einer Neuausweisung von neuen Bauflächen ist die Möglichkeit der Nachverdichtung im Gemeindegebiet zu überprüfen. Das schließt auch die Wiedernutzbarmachung von gewerblichen und anderen Brachflächen oder leerstehenden Gebäuden und Anlagen mittels Revitalisierung und Konversion mit ein (§ 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB). So kann die Bodenschutzklausel etwa bei der Frage zum Tragen kommen, ob eine Gemeinde zusätzliche Bauflächen außerhalb der bestehenden Ortslage ausweisen kann, wenn innerorts genügend Baulücken verfügbar sind, die angesichts des demographischen Wandels ausreichen würden, um die lokale Nachfrage nach Bauplätzen zu befriedigen (vgl. OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 30.09.2014 – 2 D 89/13.NE, juris).



**Abbildung 1** Übersichtskarte – Luftbildauszug mit Eintragung der Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der FNP Änderung (Luftbild Quelle: Map data ©2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google)

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt am östlichen Siedlungsrand Roßdorfs. Der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Roßdorf-Ost“ ist in Abbildung 1 durch die weiße Strichlierung dargestellt, der Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans ist durch die rote Umrandung gekennzeichnet. Bislang werden die Grundstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt,



lediglich im Westen befinden sich einige Grundstücke, die der privaten Kleingartennutzung dienen.

Auf dem oben abgebildeten Luftbildauszug erkennt man im Norden, auf dem ehemaligen Gelände der Kläranlage, das jetzt vorhandene Gartencenter.

Im Südwesten ist in geringem Umfang Bebauung vorhanden, hier besteht ein Lebensmittelmarkt. Dieser soll nach den Maßgaben des § 34 BauGB erweitert werden und wird somit nicht in den Geltungsbereich der Bauleitplanung aufgenommen.

Der Planbereich wird im Süden von der Dieburger Straße / Landesstraße 3115 und im Osten durch die Bundesstraße 38 begrenzt.

## **1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich**

Der sich im Osten Roßdorfs befindende räumliche Geltungsbereich der Bauleitplanung schließt im Westen an den derzeitigen Siedlungsrand an. Hier befindet sich auf nahezu der gesamten Länge eine Seniorenwohnanlage, lediglich in einem kleinen Bereich im Südosten findet man einige Wohnbebauung sowie das ehemalige Bahnhofsareal.

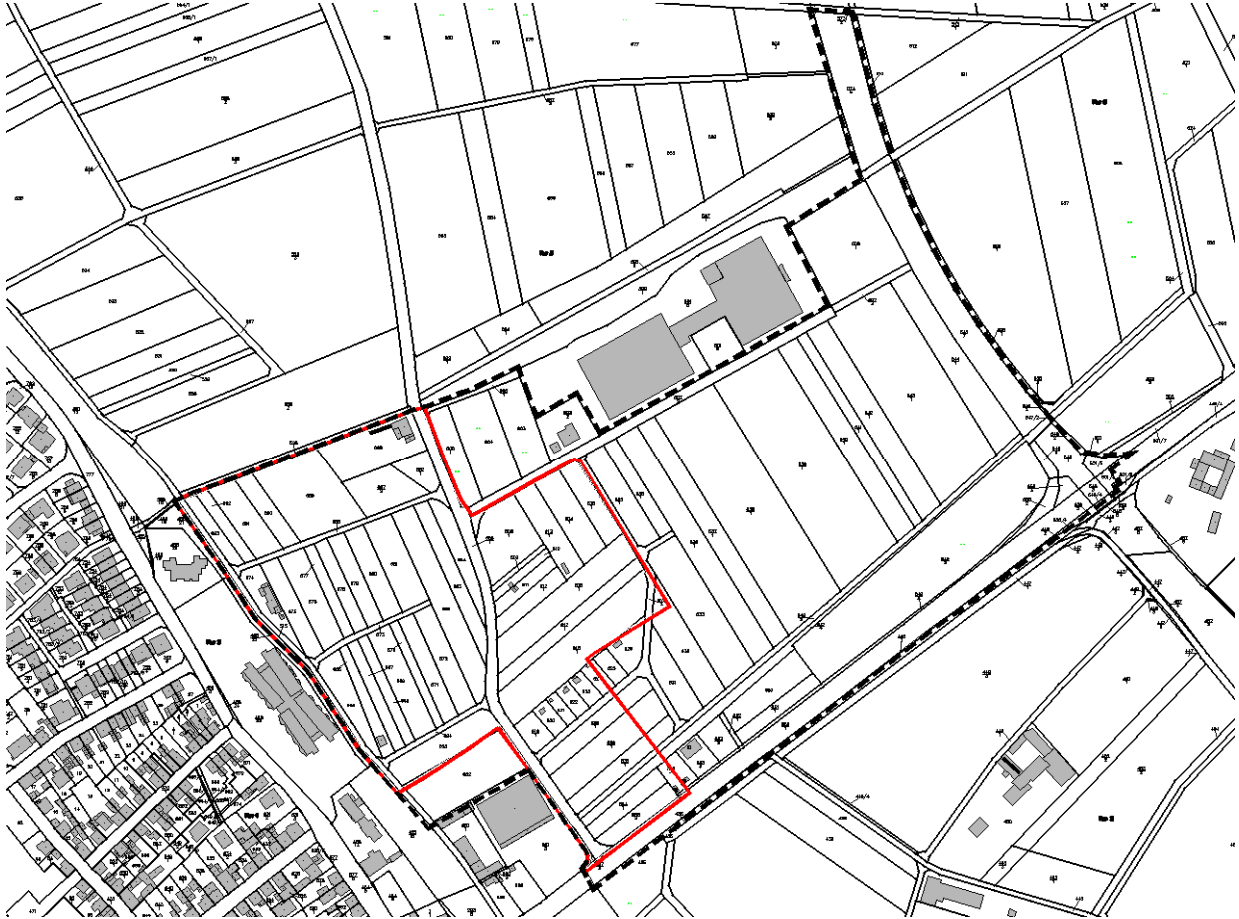
Die heutige Seniorenanlage befindet sich auf der ehemaligen Bahntrasse, die westlich den Geltungsbereich der Bauleitplanung abschließt. Die Bahnstrecke von Darmstadt Ost über Roßdorf nach Groß-Zimmern war einst eine ca. 13 km lange eingleisige, normalspurige Nebenbahn. Der Abbau und Abtransport von Basalt aus einem Steinbruch bei Roßdorf war Anlass zum Bau der Eisenbahnstrecke, die am 23. August 1897 eingeweiht und fortan für den Personen- und Güterverkehr genutzt wurde. Am 1. Juni 1966 wurde der Personenverkehr auf der Strecke zwischen Darmstadt und Groß-Zimmern eingestellt, der Güterverkehr zwischen der Verladestation Roßdorf und Darmstadt-Ost bis Februar 1982 weiter betrieben, bevor die Strecke dann vollständig stillgelegt wurde. Ein Reststück zwischen Darmstadt Ost und dem Haltepunkt Bessunger Forsthaus wird heute noch als Museumsbahn betrieben.

Die Grundstücke innerhalb der Bahntrasse wurden nach der Streckenstilllegung von den anliegenden Gemeinden in ihren Gemarkungen oftmals aufgekauft, um sie alsdann bahnfremd zu verwerten. Im Jahr 1983 vereinbarten sich die Bahn und die Stadt Darmstadt sowie die Gemeinden Roßdorf und Groß-Zimmern vertraglich, die einstige Bahntrasse zu erhalten. Im Jahr 2005 wurde dieser Vertrag verlängert (Quelle: Wikipedia).

Eine Reaktivierung der einstigen Bahnstrecke scheiterte bisher aus Kostengründen und eines mangelnden Kosten-Nutzen-Verhältnisses. Im parallel laufendem Bebauungsplan soll gemäß den vertraglichen Regelungsabsichten eine Freihaltetrasse für eine mögliche Bahntrasse (hier



Straßenbahn) am westlichen Gebietsrand vorgesehen werden. Die Bauleitplanung ist daher im Hinblick auf die bisherigen Vertragsabsichten abgestimmt.



**Abbildung 2** Übersichtskarte – Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans (schwarz strichliert) sowie der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans (rot umrandet).

Im Süden wird das Plangebiet durch die Dieburger Straße (L 3115) sowie den südlich daran angrenzenden Erbsenbach begrenzt. Nach Osten erfolgt die Abgrenzung durch die B 38, eine der maßgeblichen überörtlichen Verbindungsstraßen vom südlichen Odenwald kommend mit Anschluss an die B 26 zwischen Darmstadt und Aschaffenburg.

Am nördlichen Gebietsrand befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Kläranlage ein Gartencenter, das Baurecht hierfür wurde von der Plangeberin im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung „Gartencenter Löwer“ geschaffen, der am 06.12.2012 durch ortsübliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt wurde. Der übrige Gebietsrand im Norden grenzt unmittelbar an die freie Flur an, die weitgehend intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Etwa 700 Meter nördlich befinden sich die Sporteinrichtungen der Gemeinde, mit Fußballplatz, Tennisklub sowie der Zahlwaldhalle.

Das Bebauungsplangebiet liegt damit sowohl für die Wohnnutzung, unweit vom Ortszentrum, als auch für Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung in einer verkehrlich prädestinierten und hervorragend erschlossenen Lage.

### **1.3 Städtebauliche und landschaftliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld**

Das Plangebiet lässt sich grob in zwei Teilbereiche unterschiedlicher Nutzung und städtebaulicher Zielrichtung aufteilen:

- Der östliche Teil wird zurzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist durch das Fehlen strukturierender Elemente wie Hecken, Bäume oder Zäune geprägt. Die Flächen sind wegen der intensiven Bewirtschaftung weitgehend ausgeräumt und aus landschaftspflegerischer Sicht wenig bedeutsam. Aus dem Blickwinkel der Landwirtschaft stellen die als Ackerflächen genutzten Grundstücke eine höhere Bedeutung dar, da diese zusammenhängend und gut andienbar bewirtschaftet werden können. Die Lagegunst und bauplanungsrechtlichen Grundlagen üben jedoch gleichsam einen hohen Druck auf diese bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen aus. Nicht zuletzt erfüllt der Bereich wegen der Nähe zur Ortslage auch eine erhöhte Funktion für den Menschen, z. B. als Erholungsraum für Freizeit und Sport.
- Der westliche Bereich stellt sich durch eine gemischte Nutzung kleinteiligerer landwirtschaftlicher Flächen, Streuobstwiesen sowie privaten Gärten wesentlich strukturreicher dar. Das Gebiet wird durch den Holzweg von Süden sowie durch mehrere Wirtschaftswege und eine Fußgängerunterführung im Westen intern erschlossen und steht durch die direkte Nachbarschaft zu den nordöstlichen Wohngebieten der Gemeinde in einem noch höheren Rang als Naherholungsgebiet.

Der Ortskern der Gemeinde Roßdorf liegt im Westen der ehemaligen Bahntrasse, die die vorhandene Ortsbebauung westlich der Holzgasse und den räumlichen Geltungsbereich der Bauleitplanung trennt. Die Bahntrasse stellt hierbei eine gewisse Zäsur dar, die versucht wird, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes bestmöglich zu überwinden. Die Ortsmitte Roßdorfs befindet sich im Westen des Plangebietes, in einer Entfernung von etwa 750m Luftlinie.

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

## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) festgelegt.

Bezüglich der Raum- und Siedlungsstruktur ist Roßdorf dem Ordnungsraum zuzuordnen. Der Ordnungsraum soll so gestaltet werden, dass die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und die Umweltbedingungen sowie die Freiraumsituation verbessert werden.



**Abbildung 3:** Strukturräume - Auszug aus dem gültigen RPS / RegFNP 2010 (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

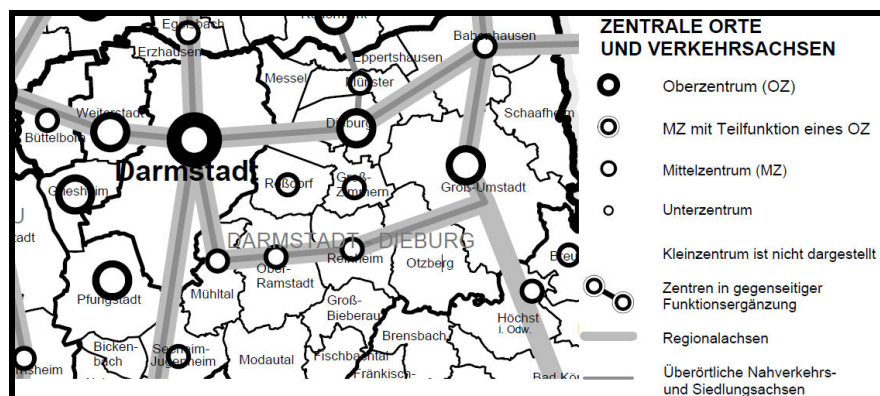
Dazu ist/sind

- die weitere über die Eigenentwicklung hinausgehende Wohnsiedlungstätigkeit in den Ober- und Mittelzentren sowie in zentralen Orten mit Flächenreserven an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen zu konzentrieren,
- ein bedarfsgerechtes und mit ökologischen Erfordernissen abgestimmtes Flächenangebot für die Neuansiedlung, Neugründung, Verlagerung und Erweiterung gewerblicher Unternehmen in geeigneten zentralen Orten vorzuhalten,

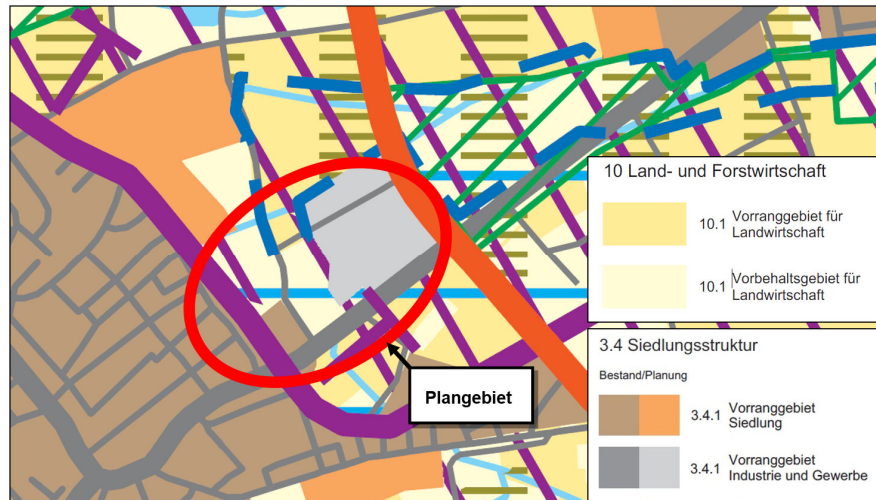
- zusammenhängende Freiräume vor Inanspruchnahme durch konkurrierende Nutzungen zu sichern, in ihren Funktionen für Biotop- und Artenschutz, Klima und Gewässerschutz, Erholung und Freizeit sowie Land- und Forstwirtschaft zu verbessern und in einen Freiraumverbund einzubeziehen,
- leistungsfähige Verkehrsverbindungen auf den Nahverkehrs- und Regionalachsen durch attraktive Angebote insbesondere des schienengebundenen Öffentlichen Personennah- und Regionalverkehrs zu gewährleisten,
- eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch Verkehrsvermeidung und Verlagerung auf umweltfreundlichere Verkehrsmittel anzustreben.

Im Zentrale Orte System ist Roßdorf als **Unterzentrum** eingeordnet.

Hier sollen die Einrichtungen der überörtlichen Grundversorgung in vollem Umfang angeboten werden. Außerdem kann an Nahverkehrs- und Siedlungsachsen, sofern ein ausreichendes Flächenangebot vorhanden ist, eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden. Zudem soll das Verkehrsangebot so gestaltet werden, dass eine Verknüpfungsfunktion im ÖPNV erfüllt werden kann.



**Abbildung 4** Zentrale Orte und Verkehrsachsen - Auszug aus dem gültigen RPS / RegFNP 2010 (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)



**Abbildung 5** Vorranggebiete - Auszug aus dem gültigen RPS / RegFNP 2010 (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

Der östliche Teilbereich des Plangebiets ist im gültigen RPS/RegFNP 2010 als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ in der Planung vorgesehen. Der restliche Bereich, zwischen der als solche ausgewiesenen Bahntrasse und dem Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ ist dagegen als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie, in geringerem Umfang, auch als Vorranggebiet für Landwirtschaft dargestellt. Außerdem befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz und für besondere Klimafunktionen.

Vorrangiges städtebauliches Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist, adäquate Bauflächen mit kurzen Wegen zwischen den verschiedenen Nutzungen zu schaffen – zu bestehenden als auch zu geplanten. Aus diesem Grund soll ein klar in sich strukturierter, möglichst kompakter neuer Siedlungskörper entstehen, um eine rationelle verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung gewährleisten zu können. Die vorliegende Planung sieht daher, abweichend vom Regionalplan Südhessen vor, den Siedlungszuwachs unmittelbar an die landwirtschaftlich und als Kleingärten genutzten Flächen östlich angrenzend an die ehemalige Bahntrasse zu vollziehen bis hin zu den bestehenden Barrieren der überörtlichen Verkehrswege – der L 3115 im Süden und der B 38 im Osten. Der Regionalplan sieht an dieser Stelle zunächst Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und weiter östlich Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ vor.

Ein Vorranggebiet „Siedlung“ ist im RPS / RegFNP 2010 im Nordwesten der vorliegenden Plangebietungsbereiche der Bauleitpläne vorgesehen.

Nach der städtebaulichen Zielsetzung der vorliegenden Bauleitplanungen werden somit auch Flächen beansprucht, die im RPS / RegFNP 2010 aktuell als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft dargestellt sind. Der Lückenschluss im Bereich des festgesetzten Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft durch die Siedlung im Anschluss an die bestehende Ortslage, so wie dies der Bebauungsplan vorsieht, erscheint aus städtebaulicher Sicht jedoch eher sinnvoll als dies im



Umkehrschluss der Fall wäre, wenn landwirtschaftliche Nutzflächen vollkommen von Siedlung umschlossen sind. Dies wäre dann der Fall, wenn die Baugebiete nach den Festlegungen der Vorbehaltsgebiete „Siedlung“ sowie „Industrie und Gewerbe“ im Sinne der Plandarstellung des RPS / RegFNP 2010 (vgl. Abb. 5) im Rahmen der Bauleitplanung umgesetzt würden.

Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ dienen i. S. d. RPS/RegFNP 2010 vordergründig der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft, primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen ferner Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind nach RPS/ RegFNP 2010 in den Vorbehaltsgebieten auch größere, außerhalb der Siedlungsbereiche liegende Grün- und Brachflächen, z. B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert. Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind nach den Vorgaben des Regionalplanes in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o. g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben ebenfalls möglich (siehe Zielsetzung des Kapitel 3.4.1-5 des RPS/RegFNP 2010). Den Kommunen soll somit ein Handlungs- und Gestaltungsspielraum für lokale und fachliche Planungen gegeben werden.

In diesem Sinne kann die vorliegende Bauleitplanung als vereinbar mit den Zielsetzungen des Regionalplanes betrachtet werden, dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

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

Grundlage der Festlegung der „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ ist der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004, der als Fachgutachten in Abstimmung mit der hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde.

Für die gegenwärtige Nutzung der im Plangebiet festgesetzten Bereiche als „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ treffen die o. g. Auswahlkriterien nach den Maßstäben des RPS/RegFNP 2010 jedoch nur bedingt zu. Die Fläche wird zurzeit weitgehend als Grünland genutzt und dient teilweise als Abstellfläche für landwirtschaftliche Gerätschaften. Sie erfüllt damit nur begrenzt eine landwirtschaftliche Ertragsfunktion.



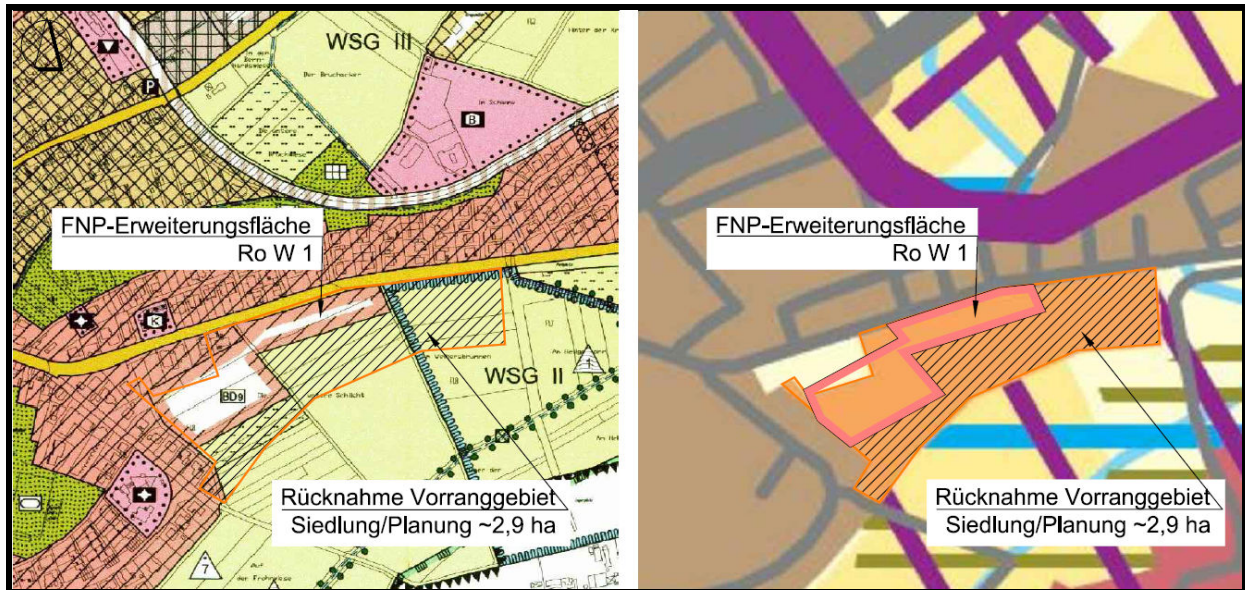
**Abbildung 6:** Auszug aus dem Bodenviewer Hessen: Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung. (Quelle HLNUG)

Zudem ist der Bereich aus Sicht der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung lediglich als „mittel“ eingestuft. Das Gleiche gilt für die kleinere Fläche im Norden des Plangebietes.

Die eigentlich wertvolleren Ackerflächen sind im RPS / RegFNP als Vorranggebiet „Industrie und Gewerbe“ ausgewiesen.

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

Durch den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 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 wird 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. Der Bereich wird, entgegen der vom Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes betroffenen Grundstücke, im Flächennutzungsplan nicht als Siedlungsfläche dargestellt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse wird zudem die Erschließung dieser Flächen erschwert.



**Abbildung 7:** Flächentausch

Durch die Rücknahme der in Abbildung 7 dargestellten Fläche beläuft sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Fläche in der Summe so nur noch auf 7,1 ha – 2,9 ha = 4,2 ha. Die zurückzunehmende Fläche wird alsdann bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes Südhessen wieder als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der regionalplanerischen Intension folgend wird somit für das hier plangegenständliche Vorhaben der, gemäß regionalplanerischer Zielsetzung des Kapitel 3.4.1-5, gewollte Handlungs- und Gestaltungsspielraum ausgeschöpft, unter Inanspruchnahme eines zusätzlichen, kleinflächigen Bereiches an „Vorranggebiet für Landwirtschaft“, der jedoch diesem höherrangigen regionalplanerischen Ziel aufgrund seiner realen Nutzung nicht gerecht wird.

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

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

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



Parallel zu den Überlegungen die Nahversorgung im Baugebiet Roßdorf-Ost auszubauen, wurde der Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Roßdorf untersucht. Aktuell verfügt Roßdorf über einen großflächigen Lebensmittelvollversorger. Dieser befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet. Darüber hinaus befindet sich im Zentrum Roßdorfs, etwa einen Kilometer vom Plangebiet entfernt, noch ein kleinerer Versorgungsmarkt, welche die Grundversorgung des Kernbereiches des Ortsteils übernimmt. Der ehemals in Gundernhausen ansässige Lebensmittelmarkt wurde 2015 geschlossen. Ein, ebenfalls nicht großflächiger, Lebensmitteldiscounter befindet sich im Westen Roßdorfs innerhalb des Gewerbegebietes Roßdorf-West. Innerhalb dieses Gewerbegebietes hat sich außerdem ein großflächiger Getränkefachhandel angesiedelt, in Gundernhausen findet man einen kleineren Getränkehandel. Hieraus wird deutlich, dass es in Roßdorf gerade bei der adäquaten Versorgung durch Lebensmitteldiscounter noch Potenziale gibt.

Neben den vorhandenen Einkaufsmärkten existieren in Roßdorf noch mehrere Lebensmittel-fachgeschäfte wie Bäcker, Metzger oder auch Läden zur Direktvermarktung. Hierbei handelt es sich um gewachsene Strukturen mit oftmals gewachsenem Kundenstamm. Die Konkurrenz zwischen diesen Verkaufsformen und dem geplanten Discounter ist als eher untergeordnet zu bewerten.

Neben dem Einzelhandel der die Deckung der Grundversorgung übernimmt, befinden sich weitere, oft eigentümergeführte Gewerbe in der Gemeinde. Die untenstehende Tabelle gibt einen Überblick über die vertretenen Branchen. Die Sortimente dieser Branchen entsprechen nicht der Grund- und Nahversorgung, Wechselwirkungen zu den im Baugebiet Roßdorf-Ost vorgesehenen Nutzungen sind demnach nicht anzunehmen.

Als Ergebnis der Einzelhandelsbetrachtung lässt sich ableiten, dass durch die Ansiedlung eines modernen Lebensmitteldiscounters sowie eines Drogeriemarktes, mit der heute durch die Kunden nachgefragten Sortimentsbreite und Ausstattung, die wohnungsnah Grundversorgung Roßdorfs erheblich verbessern werden kann. Zudem kann der Kaufkraftverlust an umliegende Standorte gemindert werden.

<b>Lebensmittel- und Getränkemärkte</b>		
<b>Markt</b>	<b>Lage</b>	<b>genehmigte Verkaufsfläche</b>
Frischemarkt Roßdorf (Aktiv Markt Thomas GmbH)	Darmstädter Straße 38 (Roßdorf Zentrum)	450m <sup>2</sup>
Getränkeland	Bruchwiesenstr. 51 (Gundernhausen)	336m <sup>2</sup>
Getränkemarkt Kehr	Arheilger Weg 8 (Roßdorf West)	1.487m <sup>2</sup>
Netto Markendiscount,	Am Schatzborn 2 (Roßdorf-West)	655m <sup>2</sup>
REWE	Dieburger Str. 56 (Roßdorf-Ost)	994 m <sup>2</sup>
<b>Lebensmittelfachgeschäfte / Lebensmittelhandwerk</b>		
Der Brotladen	Hauptstraße 34 (Gundernhausen)	
Friedrich Knapp Metzgerei	Wilhelm-Leuschner-Straße 14	
Hofmeister-Brot GmbH	Am Schatzborn 4	
Glockenbrot Bäckerei	Dieburger Str. 56 (in Rewe, Roßdorf-Ost)	

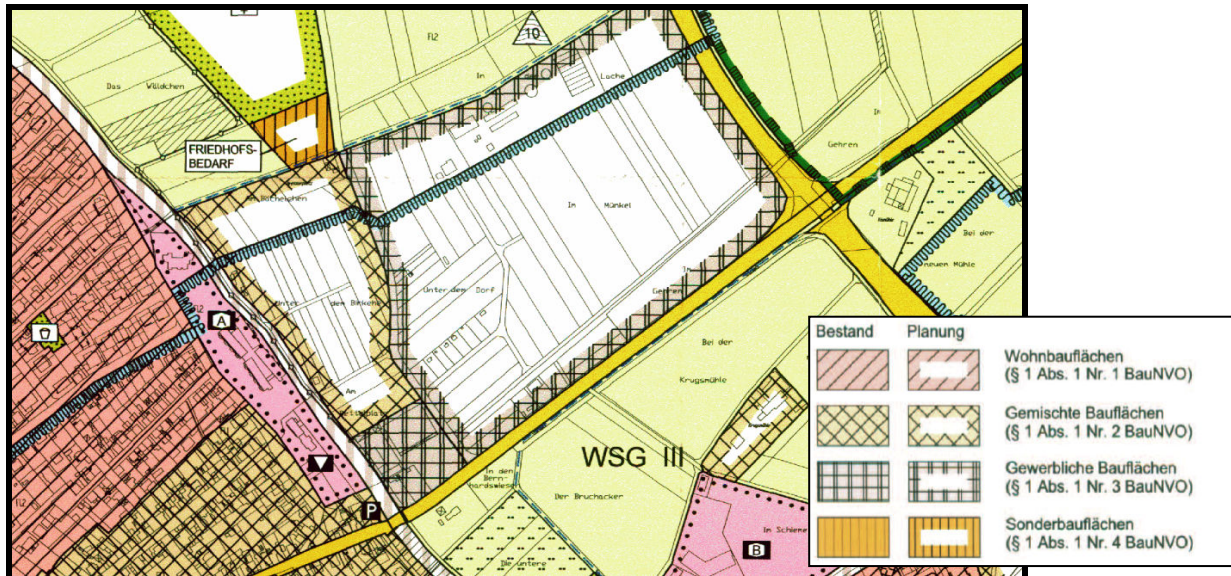


Lindenhof Lädchen	Erbacher Str. 75
Metzgerei Hahn Gbr.	Wilhelm Leuschner Straße 35
Parfümerie Jasmin	Alte Bahnhofstraße 8
Direktvermarktung Fasanenhof	Fasanenhof
Roßdörfer Backstation	Wingertstr. 4
<b>Sonstiger, nicht der Grundversorgung dienender, Einzelhandel. Übersicht nach Branchen.</b>	
Bürobedarf und Schreibwaren	
Elektro- und Haushaltsgeräte	
Optiker	
Bekleidung	
KFZ und Motorgeräte	
Fahrräder	
Buchhandlung	
Uhren und Schmuck	
Weinhandel	
Gärtnerei	
Werkzeuge	

**Tabelle 1:** Übersicht über den Einzelhandelsbestand in der Gemeinde Roßdorf

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

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



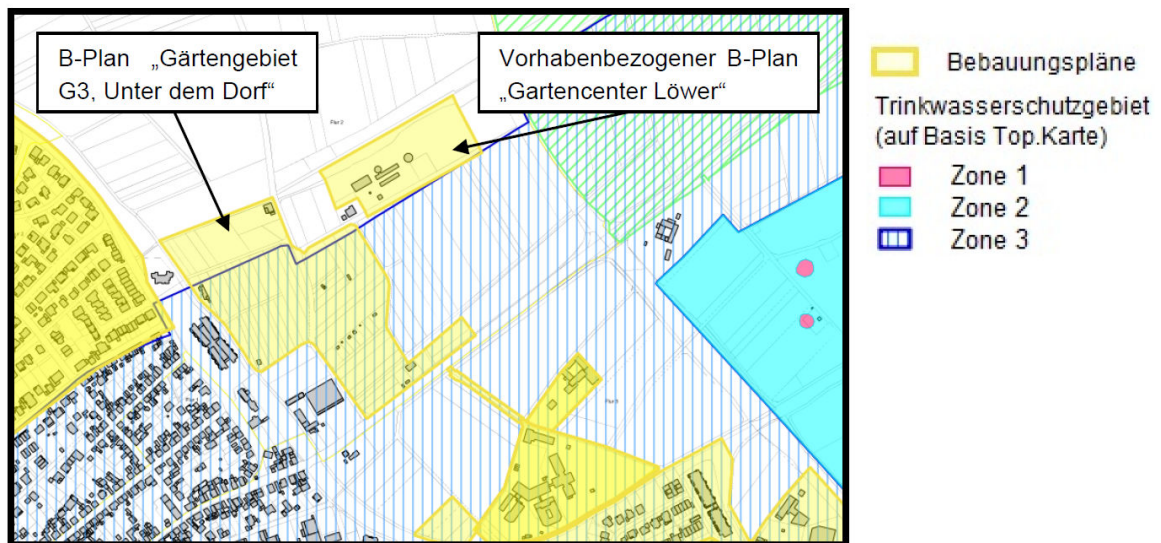
**Abbildung 8** Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf

Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wird daher für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßdorf - Ost“ eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Darstellungen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Anpassung bezieht sich dabei ausschließlich auf die in ihrer Nutzung zu ändernden Bereiche.

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Grundstücke des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ besteht derzeit für den westlichen Teilbereich der Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Gärtengebiet G3, Unter dem Dorf“. Dieser regelt die Nutzung der hier vorhandenen Garten- und Obstgrundstücke. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Planfestsetzungen des gegenständlichen Bebauungsplanes – mit Erlangung seiner Rechtskraft – überplant und außer Kraft gesetzt.

An der nördlichen Gebietsperipherie grenzt überdies der Geltungsbereich des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gartencenter Löwer“ an. Diese Planfestsetzungen werden durch die plangegenständlichen nicht berührt, da der vorliegende Geltungsbereich den des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht überlagert.



**Abbildung 9** Darstellung der Umgriffe der rechtsgültigen Bebauungspläne im Umfeld des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanungen „Roßdorf – Ost“ (Quelle: Bürger-GIS des Landkreises – [www.ladadi.de](http://www.ladadi.de))

Der Umgriff des plangegenständlichen Geltungsbereiches wird zudem in weiten Bereichen von einem Wasserschutzgebiet der Zone III überlagert.

## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrensdurchführung

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wird nunmehr, nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung, welche parallel für den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ sowie für die damit verbundene teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wurde, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Da zur Fortführung des Verfahrens für den Bebauungsplan noch Abstimmungsbedarf besteht, der jedoch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht tangiert, werden die beiden bisher parallel durchgeführten Verfahren nun zeitlich voneinander getrennt.

Dabei wird der Entwurf für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats ausgelegt. Die beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben. In den Stellungnahmen sollen sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf ihren Aufgabenbereich beschränken; sie haben auch Aufschluss über von ihnen beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein können. Verfügen sie über Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Ab-

wägungsmaterials zweckdienlich sind, haben sie diese Informationen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

- 16.07.2015** Beschluss der Gemeindevertretung über die erforderliche Änderung und Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des ebenfalls zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes mit der Bezeichnung „Roßdorf-Ost“.
- 16.07.2015** Kenntnisnahme und Billigung des vorgelegten Vorentwurfes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und Beschlussfassung, das Aufstellungsverfahren für beide Bauleitplanungen auf dieser planerischen Grundlage mit Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches fortzuführen.
- 05.08.2015** Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist **vom 17.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015** und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- 13.08.2015:** Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **18.09.2015** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.  
Die Aufgabe wurde von der Gemeinde Roßdorf zur Beschleunigung des Bauleitplanverfahrens an das Büro InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG in Lorsch übertragen; das Büro fungiert hierbei im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.
- 19.02.2016:** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Anregungen in ihrer Sitzung vom 19.02.2016 geprüft und beschlossen.
- 19.02.2016** Beschlussfassung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- 24.11.2016** Ortsübliche Bekanntmachung des o. g. Beschlusses und Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Durchführung der förmlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
- 02.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb

angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.

**01.12.2016:** Anschreiben im Rahmen der förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Über-senden des Entwurfs unterrichtet und mit Fristsetzung bis einschließlich **09.01.2017** zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Aufgabe wurde von der Gemeinde Roßdorf zur Beschleunigung des Bau-leitplanverfahrens an das Büro InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG in Lorsch übertragen; das Büro fungiert hierbei im Sinne des § 4b BauGB als Verwal-tungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis.

Nach Abschluss des Verfahrens ist die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungs-planes der Oberen Verwaltungsbehörde, hier dem Regierungspräsidium Darmstadt, zur Ge-nehmigung vorzulegen.

#### **2.4.2 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht an die Ziele der Raumord-nung und Landesplanung angepasst sei. Hauptsächliche Gründe sind zum einen die Größe des festgesetzten Sondergebietes und zum anderen eine zu hohe Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der im RPS/RegFNP 2010 als Siedlungsflächen aus-gewiesenen Vorranggebiete. Im Rahmen eines Abstimmungstermines am 02.12.2015 mit Ver-tretern des Regierungspräsidiums Darmstadt bei der Gemeindeverwaltung in Roßdorf wurde sich daraufhin auf folgende Änderungen verständigt:

Der bestehende REWE-Markt wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen. Die geplante Vergrößerung des Marktes läuft über eine Genehmigung nach den Vorschriften des §34 BauGB und kann somit aus der re-gionalplanerischen Betrachtung entfallen. Das Sondergebiet wird hinsichtlich seiner Größe, der zulässigen Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente eingeschränkt. Die weite-ren geplanten Einzelhandelsnutzungen können in, einem an das Sondergebiet angeschlos-senen, Gewerbegebiet entstehen. Somit können weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden, da in Gewerbe- und Mischgebieten ledig-lich nicht-großflächiger Einzelhandel bis 800 m<sup>2</sup> (vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 - BVerwG 4 C 10.04) zulässig ist.

Darüber hinaus wurde sich darauf geeinigt, in den Gewerbegebieten, die sich, gemäß Aus-weisung im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten Gewerbe und Industrie / Planung überlagern, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszu-schließen.



Um die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zu verringern, wird ein Flächentausch durchgeführt. Hierzu wird eine gem. RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Vorrangfläche Siedlung/Planung im Süden Roßdorfs reduziert. Die Fläche wird sodann bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplans Südhessen, als Ausgleich zu den im Rahmen des Bebauungsplanes Roßdorf-Ost beanspruchten Flächen, als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

In Bezug auf die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde sich darauf geeinigt, lediglich die Bereiche des Flächennutzungsplanes in den Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderungen aufzunehmen, die auch tatsächlich geändert werden.

Aus der erfolgten Abwägung der Anregungen, die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragen wurden, ergaben sich keine Auswirkungen auf die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplans.

### **3 Städtebauliches Nutzungskonzept**

#### **3.1 Notwendigkeit der Bauleitplanung**

Bereits der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 verdeutlicht die Absicht der Gemeinde Roßdorf, den Bereich zwischen B 38 und der bestehenden Ortslage städtebaulich weiter zu entwickeln. Um für den relevanten Bereich ein konkretes Nutzungskonzept erstellen und im Sinne der Gemeinde inhaltlich begleiten zu können, hat der Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf am 16.12.2011 beschlossen, eine Kommission zu gründen, welche die städtebauliche Planung begleiten soll. Am 10.01.2012 wurde sodann beschlossen, die Kommission zielgerichtet bei der Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklungsabsicht einzusetzen.

Insbesondere weil sich die Rahmenbedingungen für die Stadtentwicklung in der Gemeinde Roßdorf in den letzten Jahren verändert haben, indem der Bedarf an Wohnflächen, insbesondere auch für den Sozialen Wohnungsbau, und aus aktuell gegeben Anlass für Flüchtlingsunterkünfte, durch eine erhöhte Nachfrage gestiegen ist, wurde zunächst konzeptionell entschieden, Teile der als Mischflächen vorgesehenen Grundstücke bevorzugt der Wohnnutzung zugänglich zu machen. Aus diesem Grund wird die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, da die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Art der baulichen Nutzung in wenigen Teilbereichen von den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abweichen.



Zur Umsetzung der gemeindlichen Planungsabsicht auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan besteht sodann für die weitere städtebauliche Ausgestaltung und bauleitplanerische Konkretisierung und sowie auch zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung die Notwendigkeit, einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgabe der verbindlichen gemeindlichen Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung innerhalb der Grundstücke des Planbereiches vorzubereiten und zu leiten.

Die Bauleitplanung somit auch i. S. v. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich.

Was nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB städtebaulich erforderlich ist, bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen, welches im konkreten Fall sehr eingehend von der eingesetzten Kommission erörtert, abgewogen und letztlich in einem Nutzungskonzept zu Grunde gelegt wurde. Die Gemeinde hat damit in Ausübung ihrer Planungshoheit die vom Gesetzgeber eingeräumte Ermächtigung ausgefüllt, die "Städtebaupolitik" zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Der Bebauungsplan basiert damit auf einer positiven Planungskonzeption, für dessen Ziele und einer künftigen Planverwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs hinreichend bestimmt sind. Die Vollzugsfähigkeit aus tatsächlichen oder Rechtsgründen ist auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit ebenfalls gegeben. Der Bebauungsplan ist städtebaulich gerechtfertigt.

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen zu schaffen. Ferner soll Raum für eine angemessene Einzelhandelsarrondierung zur Nahversorgung der Bürger Roßdorfs und des näheren Umlandes geschaffen werden.

Eine konkrete Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen, etwa durch eigene empirische Untersuchungen im Sinne einer Bedarfsanalyse, ist von der Plangeberin allerdings nicht explizit zu dokumentieren. Ein konkreter aktueller Bauflächenbedarf muss für ein stimmiges städtebauliches Konzept regelmäßig nicht vorliegen. Die Gemeinde darf auch für einen Bedarf planen, der sich 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 einengen. 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).

Etwas Anderes könnte angesichts der Bodenschutzklausel des § 1 a Abs. 2 BauGB ausnahmsweise dann gelten, wenn für die Ausweisung neuen Baulandes außerhalb bestehender Ortslage in der konkreten Planungssituation offensichtlich absehbar keinerlei Bedarf besteht. Dies kann ggf. der Fall sein, wenn innerorts genügend Baulücken verfügbar sind, die bei stagnierenden Einwohnerzahlen und angesichts des demographischen Wandels ausreichen, um die lokale Nachfrage nach Bauplätzen zu befriedigen. Wenn es sich bei dem Plangebiet dann





noch um einen ökologisch sensiblen Bereich handelt, kann es an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Bauleitplanung im Einzelfall fehlen (vgl. insoweit OVG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 16.05.2013 - 1 C 11004/12, juris und v. 06.10.2011 - 1 C 11322/10, juris).

Ein derartiger Ausnahmefall ist indessen bei der vorliegenden Bauleitplanungsabsicht der Gemeinde Roßdorf nicht gegeben.

Die Gemeinde hat im Vorfeld die Bedarfslage, wie vorgenannt, geprüft und daraufhin einen Bedarf zum einen grundsätzlich festgestellt und zum anderen die (ursprünglich im rechtswirksamen FNP dargestellte) städtebauliche Planung an den heute aktuellen Bedarf konzeptionell und bauleitplanerisch angepasst. 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 Verfügung stehen oder von der Gemeinde nicht gleichermaßen aktiviert werden können. Alternativstandorte innerhalb des Gemeindegebietes sind gleichermaßen nicht vorhanden.

Die Gemeinde befindet sich, wie dies bereits eingangs in Kapitel 1.1 dargelegt werden konnte, 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. Das Plangebiet ist auch kein ökologisch besonders sensibler Raum. Es wird bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist nicht zuletzt durch die randlich gelegenen überörtlichen Verkehrswege der L 3115 und B 38 bereits stark anthropogen überformt und vorbelastet.

Die weiteren Einzelheiten des Spannungsfelds „Baugebietsausweisung“ kontra „Bodenschutzklausel“ sind der Abwägung zuzuordnen. In diese kann das schlüssige planerische Konzept der Plangeberin mit hohem Gewicht eingehen.

## 4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

### 4.1 Erschließungsanlagen

#### 4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des geplanten Baugebietes ist durch Anschluss an bestehende Leitungen der angrenzenden Straßen möglich. Die Erschließungsplanung wird parallel zur Bauleitplanung erarbeitet. Die für den sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wesentlichen Planungen können somit an dieser Stelle bereits dargestellt werden.

- **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich. Gemäß den Informationen der e-netz Südhessen wird die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches notwendig.

- **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserleitung sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 die vorgegebene Löschwassermenge über eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasseranlagen darf einen Wert von 2 bar nicht unterschreiten.

- **Wasserversorgung:**

Die äußere Trinkwasserversorgung ist über den örtlichen Leitungsbestand und dem vorhandenen Wasserdargebot dem Grunde nach gesichert. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Trinkwasserleitungen der Gemeindewerke, die im Rahmen der Planumsetzung entweder im Bestand gesichert oder in das neue Erschließungskonzept durch Umlegung einbezogen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde durch den Fachplaner eine Wasserbedarfsermittlung erstellt. Dabei wurde das bestehende Gartencenter Löwer, welches direkt an den Bebauungsplan angrenzt und somit über die gleichen Wasserleitungen versorgt wird, in die Berechnung miteinbezogen.

Der ermittelte **tägliche Wasserbedarf** beläuft sich auf: **97,20 m<sup>3</sup>/d.**

Der **maximale Stundenbedarf** beläuft sich auf: **17,74 l/s**

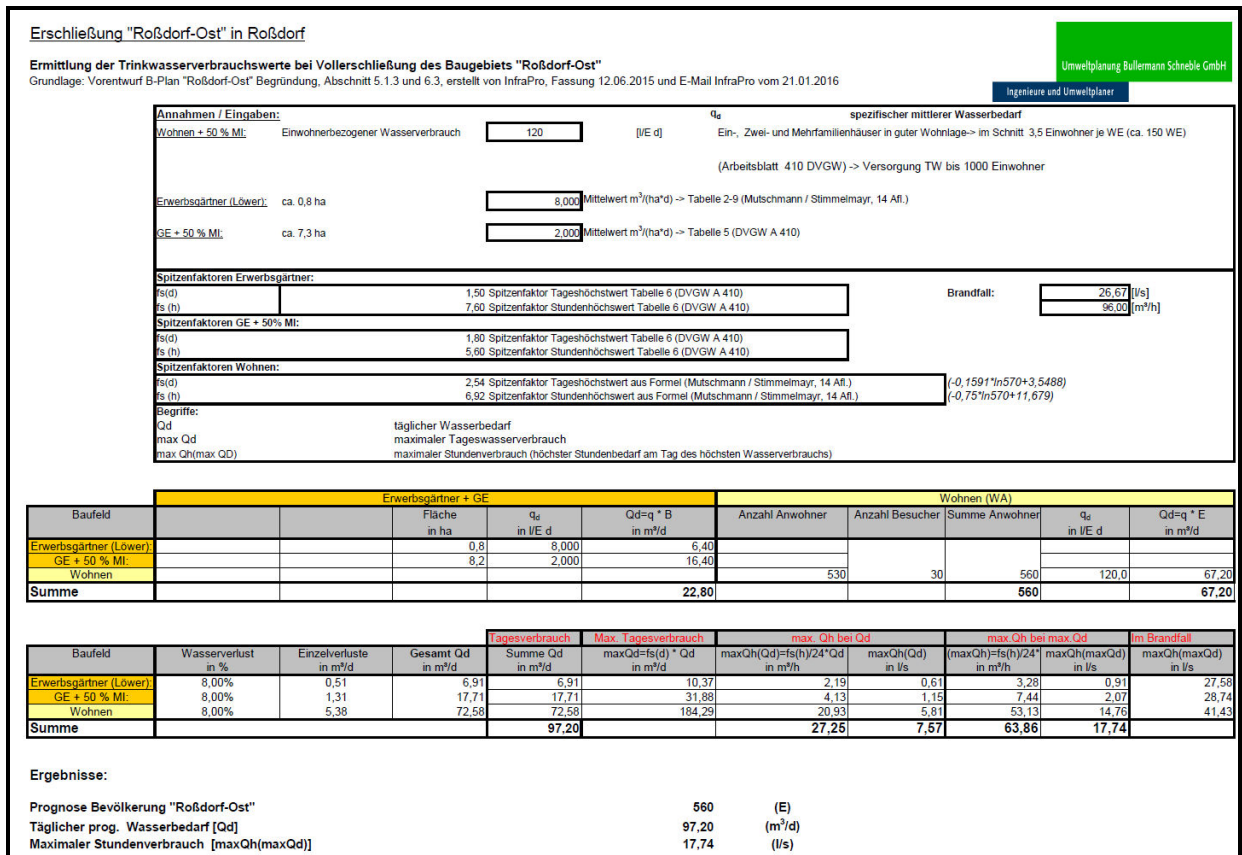


Abbildung 10: Wasserbedarfsermittlung.

• **Abwasserentsorgung:**

Das örtlich im Plangebiet anfallende Abwasser soll künftig über den Hauptsammeler der Gemeinde zur Kläranlage im Ortsteil Gundernhausen abgeleitet und dort behandelt werden.

Das Gebiet wird von einigen Abwasserleitungen durchzogen (aufgrund der Lage zur ehemaligen Kläranlage im Norden des Plangebietes), die mitunter als Hauptsammelleitung das Schmutzwasser aus der Ortslage Roßdorfs an die heutige Kläranlage weiterleiten. Bei der Festsetzung der geplanten Gemeindestraßen innerhalb des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wird zum Teil Rücksicht auf den vorhandenen Leitungsbestand genommen. So verläuft im Nördlichen Bereich des Plangebietes eine Hauptsammelleitung die erhalten werden soll. Auch im Bereich der geplanten Gewerbefläche orientieren sich die Nord-Süd-Achsen am vorhandenen Bestand.

Die Kläranlage in Gundernhausen zeigt die nötigen Leistungsreserven auf, um das zusätzliche, im Plangebiet anfallenden Abwasser zu behandeln.

Des Weiteren befindet sich im Bereich der ehemaligen Kläranlage ein Rückhaltebecken, welches im Rahmen der Erschließungsplanung durch adäquate Alternativen ersetzt werden soll. Hierzu befindet sich das beauftragte Fachplanungsbüro in enger Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde.



- **Umgang mit Niederschlagswasser:**

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 muss demnach über eine getrennte Regenwasserkanalisation dem Vorfluter zugeführt werden. Hierzu ist eine gedrosselte Einleitung in den Mittelwiesengraben, der nördlich an das Gebiet angrenzt, vorgesehen. Die zulässigen Einleitemengen werden im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt. Die Planung findet in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde statt.

#### **4.1.2 Verkehrsanlagen**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die vorhandenen Straßen – Dieburger Straße (L 3115) im Süden sowie die B 38 im Osten, gesichert. Damit kann der Flächenbedarf für die äußere Erschließung im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden auf ein Minimum reduziert werden. Um eine optimale Anbindung an diese beiden Verkehrsachsen zu gewährleisten, ist an der Dieburger Straße im Süden ein neuer Kreisverkehrsplatz (KVP) geplant. Ein Anschluss an die B38 im Nordosten des Plangebietes ist aus Sicht der Gemeinde sinnvoll und wünschenswert. Die Ausgestaltung dieses Anschlusses ist aktuell Gegenstand eines intensiven Abstimmungsprozesses zwischen der Gemeinde und den zuständigen Behörden.

Im Inneren des Gebietes gewährleisten die geplanten und neu zu errichtenden Gemeindestraßen die interne Erschließung der Grundstücke und stellen somit die verkehrliche und auch städtebauliche Strukturierung des Gebietes her. Die Durchbindung und Erreichbarkeit der Zahlwaldhalle ist durch die geplante gebietsinterne, in Nord-Süd-Richtung verlaufende und unmittelbar an den KVP angebundene „Hauptachse“ gesichert. Innerhalb der Gewerbeflächen gibt der Bebauungsplan nur eine Haupteerschließungsachse vor. Damit bleibt die Gemeinde bei der späteren Einteilung der Grundstücke flexibel und kann im Bedarfsfall weitere, untergeordnete Erschließungsstraßen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete vorsehen.

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



Die bestehenden Radwege werden über die Wohnstraßen bzw. die im Plangebiet auf den sonstigen Straßen geplanten Radwege mit dem Gebiet verknüpft. Geplante Schutzstreifen für Radfahrer, beiderseits der Nord-Süd-Achse, zwischen dem geplanten Kreisverkehrsplatz und der nördlich des Plangebietes liegenden Zahlwaldhalle, ermöglichen eine bequeme und sichere Erreichbarkeit der sportlichen Einrichtungen der Gemeinde. Somit ist das gesamte Plangebiet, insbesondere die geplante Umsteigehaltestelle sowie die Einzelhandelsflächen, sehr gut mit dem Fahrrad oder auch zu Fuß erreichbar. Für Fußgänger ist das Gebiet über bestehende Verbindungen im westlichen Randbereich zum Ortszentrum hin sehr gut erschlossen.

Die nächstgelegene Haltestelle für eine qualifizierte ÖPNV-Anbindung des Gebietes ist die Bushaltestelle „Dieburger Straße“. Sie liegt an der Einmündung zur Holzgasse. Die Haltestelle bedient in einem Radius von 500 Metern den größten Teil des neuen Gebietes. Der östliche Bereich der Gewerbegebietsflächen liegt in einer Entfernung von ca. 600 m zu dieser Haltestelle. Die Haltestelle wird von den Linien 672, 673, 693 sowie K 55 bedient.

Bei Umsetzung der Sammelbuslinie Darmstadt – Roßdorf – Groß-Zimmern wäre das gesamte Gebiet noch besser an ÖPNV angeschlossen.

## **4.2 Umweltschützende Belange**

Die Fragestellung des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere durch den Neubau baulicher Anlagen zu erwarten. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden im Bereich der bebauten Flächen Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, welche die Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zum Teil erheblich beeinträchtigen können. Anhand der Festsetzungen des Bebauungsplans werden alsdann Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Natur und Landschaft durch verschiedenartige geeignete Maßnahmen vermieden oder verringert werden. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts wird durch geeignete Kompensation ausgeglichen.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs in Form einer detaillierten Bilanzierung erfolgt tabellarisch nach der Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts.

Weitere Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als auch zu den Belangen des Artenschutzes erfolgen im gemeinsamen Umweltbericht zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplanes.



#### **4.2.1 Umweltprüfung**

Mit Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau ist die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001, Plan-UP-Richtlinie).

Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind mit Ausnahme der bestandssichernden bzw. -ordnenden Bauleitpläne, die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt bzw. geändert werden.

Nach den Maßgaben des § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB bestimmt, dass das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen ist. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation ab und werden von der Gemeinde festgelegt (§ 2 Abs. 4 BauGB). Die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind im Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans darzulegen (§ 2a BauGB). Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, Hinweise zum Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichtes zu geben.

#### **4.2.2 Artenschutz**

Im Zuge der Bauleitplanung wurde das Plangebiet begangen und hinsichtlich der potenziellen Bedeutung für den Artenschutz untersucht. Nach den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sollen geschützte Arten sowie deren Lebensräume dauerhaft gesichert und in einen günstigen Erhaltungszustand gebracht werden. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU zwei Schutzinstrumente eingeführt: das europäische Schutzgebietssystem „Natura 2000“ sowie die Bestimmungen zum Artenschutz.

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

Durch die Novellierungen des BNatSchG vom 12.12.2007 und 29.07.2009 (seit 01.03.2010 in Kraft) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europarechtlichen Vorgaben angepasst. Der Bundesgesetzgeber hat hier durch die Neufassung der §§ 44, 45 BNatSchG die europarechtlichen Regelungen zum Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, umgesetzt. Vor diesem Hintergrund müssen die Artenschutzbelange bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren beachtet werden.

In diesem Sinne wurde für das vorliegende Bauleitplanverfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle heimischen europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch das Vorhaben ausgelöst werden können. So ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Rahmen von Geländebegehungen wurden im Laufe einer Periode in 2014 alle artenschutzrechtlichen relevanten Tiergruppen, die innerhalb des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind (Vögel, Reptilien und Fledermäuse) erfasst. Ein Vorkommen weiterer, in Anhang IV der FFH Richtlinie geführten Arten (sonstige Säugetiere, Amphibien, Evertebraten und Pflanzen), kann aufgrund der Lebensraumausstattung ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit durch das Vorhaben besteht für einige Europäische Vogelarten und die Zwergfledermaus.

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

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



Betroffen sind jedoch einige Vogelarten. Es handelt sich hierbei jedoch meist um synantrophe Arten welche Störungen gewöhnt sind und sich geänderten Lebensbedingungen gut anpassen können. Durch die Umsetzung des Vorhabens wird es zum Verlust von Brutstätten kommen. Dies kann jedoch durch geeignete Maßnahmen (Anbringen von Nisthilfen, Anlage von Lerchenfenstern, Begrenzung der Rodungszeiten...) ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung der im Gutachten empfohlenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen kann ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ ausgeschlossen werden. Der Erfolg der Maßnahmen ist durch ein 5-jähriges Monitoring zu kontrollieren.

Die CEF-Maßnahmen sowie das Monitoring sind durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Roßdorf und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg zu sichern.

#### **4.2.3 Bodenschutz**

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes, der u.a. im § 202 BauGB gefordert wird, sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägig bekannten Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Es wird daher empfohlen, den anfallenden Erdaushub nach Möglichkeit auf den Baugrundstücken wieder zu verwenden. Im Sinne einer behutsamen Umweltvorsorge ist die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub auf den Baugrundstücken einer Deponierung vorzuziehen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf den verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Notwendige Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach-feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen; dabei sind die Bearbeitbarkeitsgrenzen nach DIN 18915 zu beachten.

#### **4.2.4 Altlasten**

Vom Regierungspräsidium Darmstadt wurde auf eine mögliche Belastung des Grundstückes Dieburger Straße 56 (aktueller Rewe Einkaufsmarkt) aufgrund der hier stattgefundenen Vornutzung hingewiesen. Das Grundstück wurde jedoch zwischenzeitlich aus dem Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeschlossen. Für die Grundstücke des Geltungsbereiches wird somit kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.





Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

Dennoch wird im Textteil zum Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

#### **4.2.5 Denkmalschutz**

Durch die hessenArchäologie wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass in der Umgebung zum beplanten Bereich archäologische Fundstellen bekannt sind. Außerdem deuten Luftbildbefunde auf die Existenz von Bodendenkmälern hin. Eine daraufhin erfolgte geomagnetische Prospektion kam zum Ergebnis, dass möglicherweise archäologische relevante Strukturen im Plangebiet vorhanden sind.

Aufbauend auf den Messbericht, wurden in der Zeit vom 05.09.2016 bis 07.09.2016 insgesamt vier Suchschlitze angelegt deren Lage sich an den im geomagnetischen Messbild erkennbaren Anomalien orientierten. Resultat der archäologischen Sondierung ist, dass es sich bei den Anomalien zum einen um Störungen aufgrund des anstehenden geologischen Untergrunds, oder durch größere Steine handelt, zum anderen um neuzeitliche Gräben oder Senken die verfüllt wurden. Archäologische Befunde konnten nicht festgestellt werden.

#### **4.2.6 Immissionsschutz**

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

Aus diesem Grund wurde bei der Planung bereits auf bestehende Emissionsquellen geachtet. So wird im Bebauungsplan entlang der viel befahrenen B 38 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Das Gewerbegebiet wird entlang der L 3115 weitergeführt. Näher am Ortseingang, wo bereits niedrigere Geschwindigkeiten gefahren werden und somit der von der Straße ausgehende Lärmpegel nicht mehr so hoch ist, befindet sich das Sondergebiet.

Auch innerhalb des zukünftigen Baugebietes, wurde auf heute bereits erkennbare, potentielle Konflikte geachtet. So werden Allgemeines Wohngebiet und die bestehende Einzelhandelsnutzung von einem Mischgebiet getrennt. Die Andienung des geplanten Lebensmitteldiscounters sowie die Zufahrt zum geplanten Parkplatz, erfolgen über die Haupteinfahrt des Gebietes. So wird das Allgemeines Wohngebiet von den durch Lärmemissionen durch



parkende Autos oder durch die Andienung des geplanten Marktes gestört. Der Trennungsgrundsatz gilt gleichermaßen für Wohngebiet und Gewerbegebiet. Im Norden wird das Wohngebiet durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet vom hier ansässigen Gartencenter Löwer getrennt. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet werden für die zulässigen Emissionen die gleichen Kriterien wie für ein Mischgebiet festgesetzt. Somit ist eine Verträglichkeit zum zukünftigen benachbarten Wohnen auch hier gegeben.

#### **4.2.7 Energiewende und Klimaschutz**

Im Sinne des Klimaschutzes und dem gebotenen Umgang mit den Folgen des Klimawandels wurde für die Kommunen und deren Bauleitplanungen mit Einführung zum 30.07.2011 der sog. „Klimaschutznovelle“ (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden, BGBl. I, S. 1509) nicht nur die Klimaschutzklausel in § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erweitert, sondern vor allem auch ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt, der die klimagerechte städtebauliche Entwicklung als Abwägungsbelang hervorhebt.

Die Kommunen sind in diesem Sinne sowohl Verbraucher und Vorbild als auch Berater für Bürgerinnen und Bürger und die Wirtschaft sowie Versorger mit Energie. Sie sind darüber hinaus Planungsträger und haben die Möglichkeit, über das bestehende formale und informelle Planungsinstrumentarium möglichst früh den Weg für eine energieeffiziente Planung zu ebnen und Hemmnisse abzubauen. Als Verantwortliche für die Flächennutzungs- und Bebauungspläne haben sie die Chance, wichtige Rahmenbedingungen für den Klimaschutz und die Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen in vielen Bereichen vorzugeben.

Zur konkreten Berücksichtigung des Klimaschutzaspektes sieht die Novellierung mit § 5 Abs. 2b und c bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 23b BauGB erweiterte Darstellungs- bzw. Festsetzungsmöglichkeiten vor. Hiernach können

- „Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen (...) insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ im Flächennutzungsplan dargestellt bzw.
- „Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung“ wie auch
- „Gebiete, in denen (...) bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen“, im Bebauungsplan festgesetzt werden.



Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist es alsdann möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern.

So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und gleichen Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);
- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan nicht explizit beschränkt und kann von den künftigen Bauherren frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine annähernde Süd- bis Südwestausrichtung der künftigen Gebäude und deren Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Auch wird einer möglichen Verschattung durch die Vermeidung von Anpflanzgeboten innerhalb der Bebauungsstruktur entgegengetreten. Vorgaben zur Dachform werden nicht erlassen, so dass auch in dieser Hinsicht eine möglichst große Flexibilität gewährleistet wird.

Auf die verbindliche Festsetzung klimaschutzrelevanter Planungsgrundsätze, insbesondere in Bezug auf Energieeinsparpotenziale und Förderung von erneuerbaren Energien, wurde hingegen verzichtet, da die Bauleitpläne zum einen dem Abwägungsgebot genügen müssen (§1 Abs. 7 BauGB) und zum anderen hinsichtlich des planerischen Gestaltungsspielraums zu beachten ist, dass es keinen Vorrang für Klimaschutzbelange gibt. Verbindliche Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB dürfen nur aus städtebaulichen Gründen erfolgen. Bislang ist höchst richterlich noch nicht für alle in Betracht kommenden Festsetzungsmöglichkeiten geklärt, ob hierzu - aufgrund des §1 Abs. 5 Satz 2 BauGB - der allgemeine Klimaschutz zählt.



### **4.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

#### **4.3.1 Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

Nördlich des Plangeltungsbereiches verläuft der Mittelwiesengraben. Der Gewässerrandstreifen des Grabens ist zu beachten.

#### **4.3.2 Wasserschutzgebiete**

Mit Ausnahme des nördlichsten Bereiches liegt der Geltungsbereich der Bauleitplanung innerhalb der Trinkwasserschutzzone III eines Wasserschutzgebietes. Die geltenden Verordnungen der Wasserschutzzone sind einzuhalten.

#### **4.3.3 Grundwasserbewirtschaftung**

Der Plangeltungsbereich der Bauleitplanung liegt außerhalb von Geltungsbereichen für die Grundwasserbewirtschaftung.

## **5 Auswirkungen der Bauleitplanung**

### **5.1 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

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

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



## 5.2 Flächenbilanz

Mit Umsetzung der Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz (Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt):

▪ Wohnbauflächen	3,93 ha
▪ Gemischte Bauflächen	0,96 ha
▪ <u>Sonderbauflächen</u>	<u>0,94 ha</u>
<b>Summe</b>	<b>5,83 ha</b>

## 6 Anlagen

Der Begründung sind der Planteil zum Flächennutzungsplan sowie der Umweltbericht mit Bestandskarte beigelegt. Außerdem liegt der Entwurf des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vor sowie der Messbericht zu den Geomagnetischen Untersuchungen nach archäologischen Resten.

aufgestellt:

Lorsch, im Juni 2015, ergänzt im Januar 2016 sowie im November 2016 und im Januar 2017

Dipl.-Ing. Dirk Helfrich,  
Beratender Ingenieur IKH

Dipl.-Geogr. Tom Lang