



# GEMEINDE ROSSDORF

Bebauungsplan

„Rossdorf-Ost“

Begründung

angepasster Entwurf

März 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

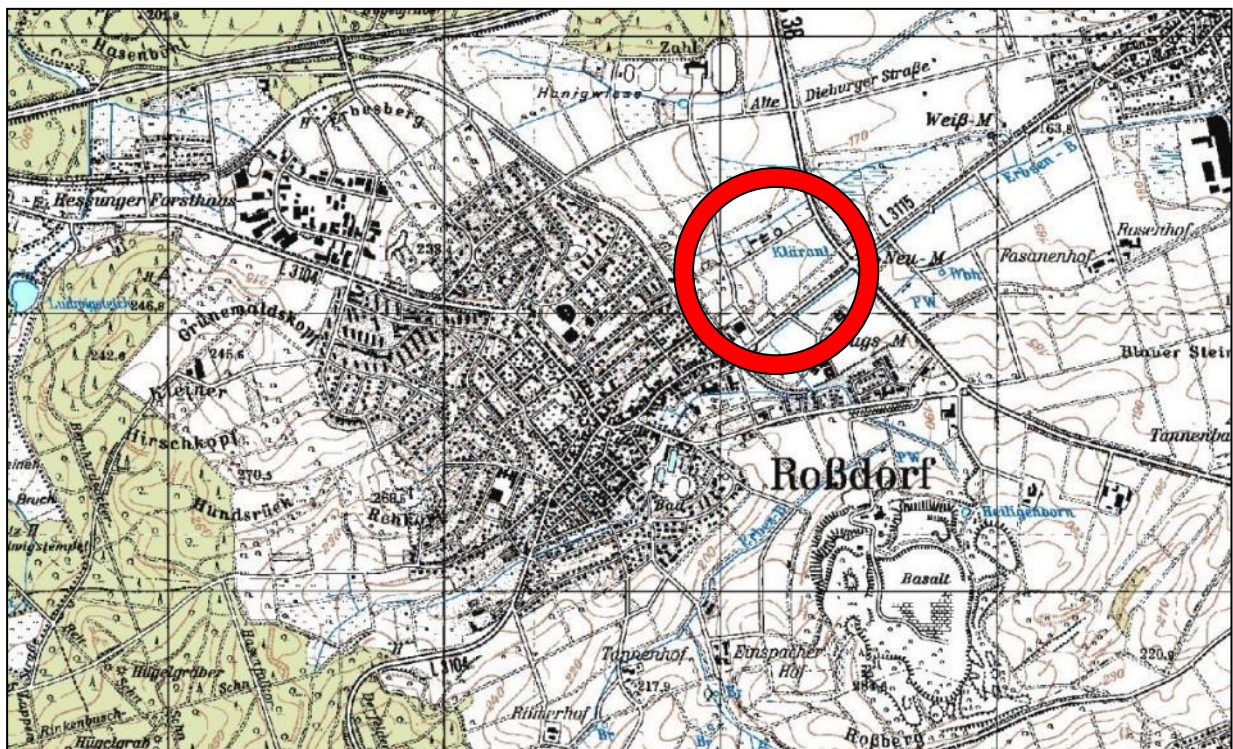
www.infrapro.de

**Inhaltsverzeichnis:**

1	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG .....	3
1.1	Anlass und Planungserfordernis .....	3
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3	Städtebauliche und landschaftliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld .....	7
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....	8
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	8
2.1.1	Einordnung in die Raumstruktur .....	8
2.1.2	Siedlungsgebiete .....	9
2.1.3	Vorbehalts- und Vorranggebiet für die Landwirtschaft .....	11
2.1.4	Dichtevorgaben .....	14
2.1.5	Großflächiger Einzelhandel .....	15
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan .....	17
2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	19
2.4	Aufstellungsverfahren .....	20
2.4.1	Verfahrenswahl .....	20
2.4.2	Verfahrensdurchführung .....	21
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes .....	22
3	STÄDTEBAULICHES NUTZUNGSKONZEPT .....	31
3.1	Erforderlichkeit der Bauleitplanung .....	31
3.2	Städtebauliche Ausgestaltung der Bauleitplanung .....	34
4	FACHPLANUNGEN UND SONSTIGE PLANUNGSGRUNDLAGEN .....	35
4.1	Erschließungsanlagen .....	35
4.1.1	Technische Ver- und Entsorgung .....	35
4.1.2	Verkehrsanlagen .....	39
4.2	Umweltschützende Belange .....	42
4.2.1	Umweltprüfung .....	43
4.2.2	Artenschutz .....	43
4.2.3	Bodenschutz .....	45
4.2.4	Altlasten .....	46
4.2.5	Denkmalschutz und Archäologie .....	46
4.2.6	Immissionsschutz .....	50
4.2.7	Energiewende und Klimaschutz .....	51
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange .....	52
4.3.1	Oberirdische Gewässer und Hochwasserschutz .....	52

4.3.2	Wasserschutzgebiete .....	53
4.3.3	Grundwasserbewirtschaftung .....	53
4.4	Eingriffskompensatio.....	53
5	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN UND SONSTIGEN PLANINHALTE .....	53
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	54
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	54
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	58
5.1.3	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise .....	59
5.1.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.....	62
5.1.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	62
5.1.6	Führung von Versorgungsleitungen.....	63
5.1.7	Öffentliche Straßenverkehrsfläche.....	63
5.1.8	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	63
5.1.9	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft .....	64
5.2	Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen .....	64
5.3	Kennzeichnungen .....	66
5.4	Hinweise.....	66
6	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	66
6.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen .....	66
6.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen .....	66
6.3	Flächenbilanz .....	67
7	ANLAGEN UND QUELLEN .....	67

## Übersichtsplan:





**Anmerkung: Die nach dem Vorentwurf in der hier vorliegenden Entwurfsplanung angepassten Planinhalte sind durch Einrahmung gekennzeichnet.**

## 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 (P+R). Zudem soll an zentraler Stelle 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.

Die von der Gemeinde Roßdorf mit der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung 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) gebiets-scharf anhand der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung anzupassen. Dies wurde anfänglich im Parallelverfahren betrieben zwischen der erforderlichen Teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) und dem hier vorliegenden Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“. Nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung wurde das Parallelverfahren in zwei eigenständige Planverfahren getrennt; der Feststellungsbeschluss für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes „Roßdorf-Ost“ wurde von der Gemeindevertretung zwischenzeitlich gefasst. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird somit entsprochen.

## 1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung liegt am östlichen Siedlungsrand Roßdorfs und ist der nachfolgenden Abbildung durch Strichlierung dargestellt. Bislang werden die Grundstücke überwiegend landwirtschaftlich genutzt, lediglich im Westen befinden sich einige Grundstücke, die der privaten Kleingartennutzung dienen.



**Abbildung 1** Luftbildauszug mit Eintragung der Lage des Plangebietes  
(Quelle: Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis DE/BKG (© 2009), Google)



Auf dem oben abgebildeten Luftbildauszug ist am nördlichen Gebietsrand des zu überplanenden Areals ein Gartenfachmarkt im Bereich der ehemaligen Kläranlage zu erkennen. Dieser Bereich wurde nicht in den Umgriff des vorliegenden Bebauungsplanes einbezogen, das Bau-recht hierfür wurde von der Plangeberin im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungs-plans 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 überwiegend in-tensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Etwa 700 Meter nördlich befinden sich die Sporteinrich-tungen der Gemeinde, mit Fußball- und Tennisplatz sowie der Zahlwaldhalle als Sport- und Mehrzweckhalle. Die vorgenannten Einrichtungen werden derzeit über den im Plangebiet ver-laufenden Holzweg erschlossen. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Zufahrt zur Zahlwaldhalle und der Sportanlagen über die neu herzustellenden internen Gebietserschlie-ßungsstraßen erfolgen, da der Holzweg im Planbereich zurück gebaut wird.

Nach Osten erfolgt die Abgrenzung durch die B 38, eine der maßgeblichen überörtlichen Ver-bindungsstraßen vom südlichen Odenwald kommend mit Anschluss an die B 26 zwischen Darmstadt und Aschaffenburg. Der vorhandene Knotenpunkt der B 38 mit der im Süden den Planbereich begrenzenden Landesstraße 3115 (Dieburger Straße) soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgebaut werden. Der Bebauungsplan schafft hierfür die bauplanungsrecht-lichen Grundlagen. Südlich entlang der Dieburger Straße verläuft der Erbesbach; dieser ist nicht Bestandteil des räumlichen Geltungsbereiches, somit sind Eingriffe in den Wirkungsbereich des Erbesbaches auszuschließen.

Im Südwesten ist in geringem Umfang Bebauung vorhanden, hier besteht ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt, der nach den geltenden Maßgaben des § 34 BauGB zunächst Bestands-schutz genießt.

Im Westen grenzt der Geltungsbereich zunächst an die ehemalige Bahntrasse an und daran anschließend das im Zusammenhang bebaute Siedlungsgebiet der Gemeinde Roßdorf. Das städtebauliche Bindeglied zwischen der vorhandenen Ortsbebauung und dem Neubaugebiet im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes stellt die Seniorenwohnanlage der AWO dar. Weiter südlich grenzt ein Bereich des ehemaligen Bahnhofsareals an.

Die heutige Seniorenanlage befindet sich auf der ehemaligen Bahntrasse. 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 Perso-nenverkehr auf der Strecke Darmstadt - Groß-Zimmern eingestellt, der Güterverkehr zwischen

der Verladestation Roßdorf und Darmstadt-Ost wurde zunächst 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 Bebauungsplan ist gemäß den vertraglichen Regelungenabsichten eine Freihaltetrasse für eine mögliche Bahntrasse (hier Straßenbahn) am westlichen Gebietsrand vorgesehen. 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 Bebauungsplans.

Das Bebauungsplangebiet liegt damit räumlich betrachtet unweit vom heutigen Ortszentrum entfernt und somit günstig erreichbar ausgehend von der geplanten Wohnnutzung, als auch für



Gewerbe- und Einzelhandelsnutzung in einer verkehrlich prädestinierten und hervorragend erschlossenen Lage.

Der vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von rd. 17,10 ha und ist der obenstehenden Abbildung 2 zu entnehmen.

Der 2. Teilgeltungsbereich (Gemarkung Gundernhausen, Flur 6, Flurstück 81 tlw. umfasst eine Fläche von ca. 0,23 ha wird als Fläche zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert. Nähere Ausführungen hierzu sind dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen.

### **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 Teilbereich 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. Jedoch stellen die als Ackerflächen genutzten Grundstücke aus dem Blickwinkel der Landwirtschaft 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 Planbereich 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 dem Holzweg 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 750 m 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.

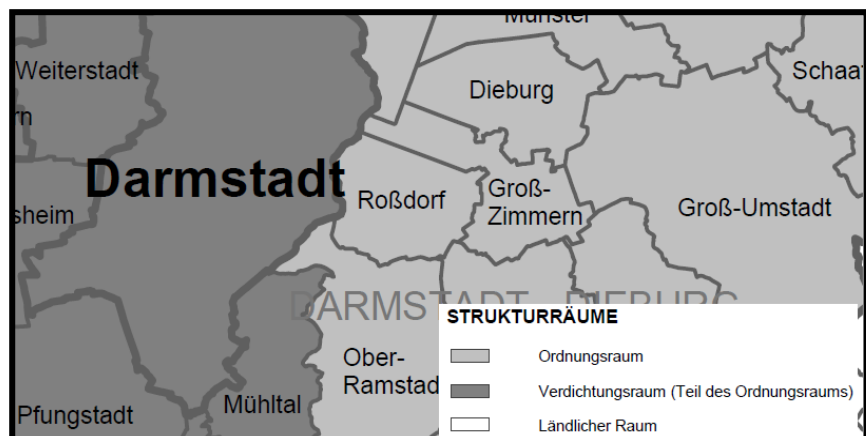
## 2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

### 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 d. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 17.10.2011 gültigen Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP) festgelegt.

#### 2.1.1 Einordnung in die Raumstruktur

Bezüglich der Raum- und Siedlungsstruktur ist Roßdorf dem Ordnungsraum zuzuordnen. Der Ordnungsraum soll nach den Zielen und Grundsätzen des RPS/RegFNP so gestaltet werden, dass im Sinne d. G3.1-1 die polyzentrale Siedlungsstruktur erhalten, die räumlichen Voraussetzungen für ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot geschaffen, die Wohn- und Umweltbedingungen und die Freiraumsituation verbessert werden.

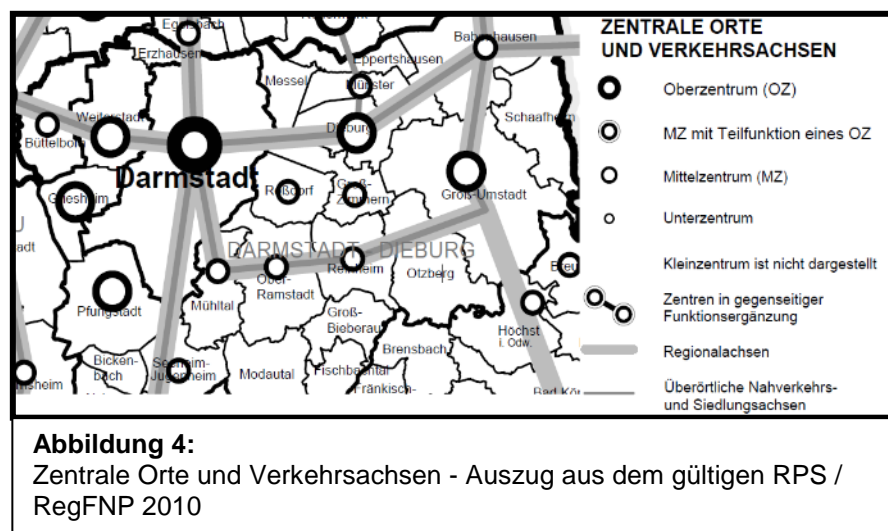


Dazu ist/sind

- 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. In den Unterzentren 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.



## 2.1.2 Siedlungsgebiete

Im Sinne der Zielsetzungen des RPS/RegFNP ist auf die vorliegende Bauleitplanung bezogen festzustellen, dass entsprechende Zuwachsflächen für das Plangebiet im aktuell gültigen Planwerk ausgewiesen sind und somit den Zielen der Raumordnung 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. (...)



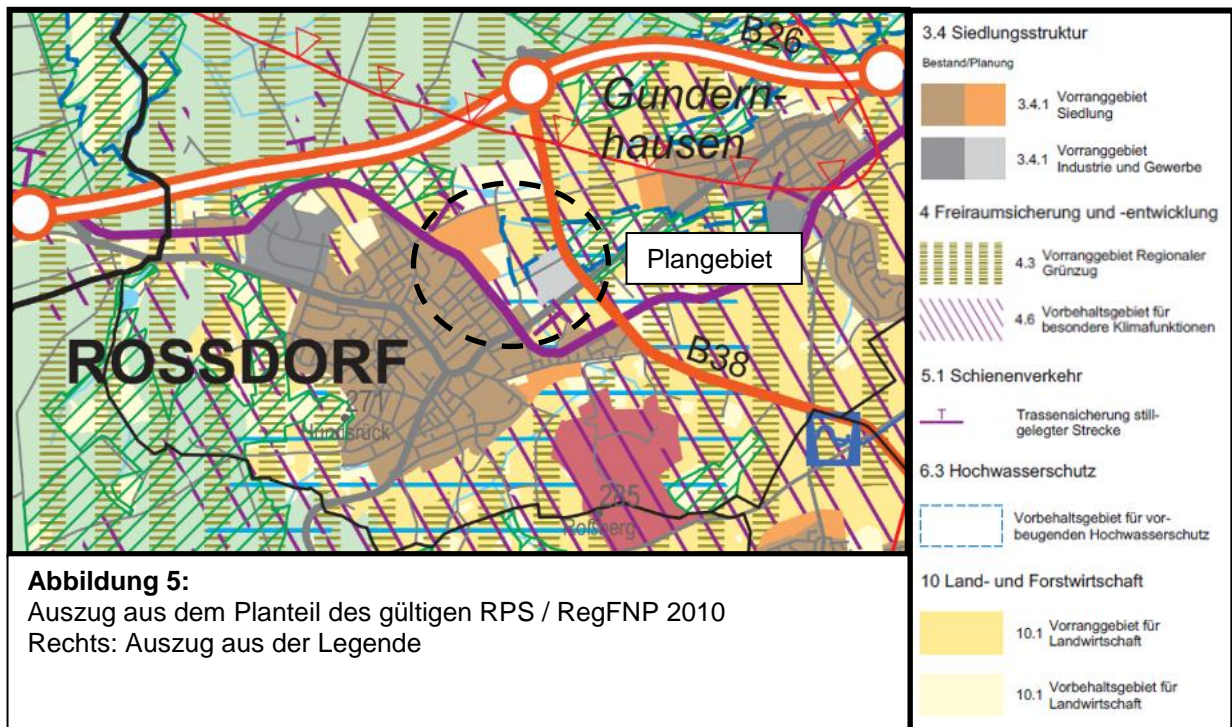
*Auszug aus dem RPS / RegFNP 2010 zur Zielsetzung bei der Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen*

*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*



**Abbildung 5:**  
Auszug aus dem Planteil des gültigen RPS / RegFNP 2010  
Rechts: Auszug aus der Legende

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 (als Trassensicherung stillgelegter Strecke) 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.

Für die geplante Art der baulichen Nutzung des östlichen Teilbereichs des Gebietes sind durch die Festsetzung „Planung - Vorranggebiet Industrie und Gewerbe“ also die Rahmenbedingungen durch die Regionalplanung gegeben.



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 Planungsbereiche 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.

### **2.1.3 Vorbehalts- und Vorranggebiet für die Landwirtschaft**

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.

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 Bebauungsplan würden insgesamt ca. 7,1 ha landwirtschaftliche Fläche (0,5 ha Vorranggebiet und 6,6 ha Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft) beansprucht werden. Dies überschreitet die im RPS / RegFNP 2010 genannte Höchstgrenze zur Inanspruchnahme von Flächen außerhalb der Vorranggebiete Siedlung. Als Ausgleich wird daher vorgesehen, eine bisher als Vorrangfläche Siedlung/Planung ausgewiesene Fläche südlich der Erbacher Straße um einen Flächenanteil zu reduzieren.

Es handelt sich hierbei um eine Fläche mit einer Größe von ca. 2,9 ha. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf nicht als Siedlungsfläche dargestellt und grenzt südlich an die enthaltene Zuwachsfläche Ro W 1 an.



**Abbildung 7:** Vorgeschlagene Tauschflächen zugunsten Vorranggebiete für Landwirtschaft

Durch die Rücknahme der in Abbildung 7 dargestellten Fläche südlich der im Flächennutzungsplan dargestellten Zuwachsfläche Ro W 1 beläuft sich die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Fläche in der Summe dann nur noch auf  $7,1 \text{ ha} - 2,9 \text{ ha} = 4,2 \text{ ha}$ .

Die zurückzunehmende Fläche wäre alsdann bei der nächsten Fortschreibung des Regionalplanes wieder als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festzusetzen anstelle der aktuellen Festsetzung als Vorranggebiet Siedlung Zuwachs. 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.



Den Zielsetzungen des Regionalplanes wird damit entsprochen.

#### 2.1.4 Dichtevorgaben

Gemäß den Zielsetzungen des RPS/RenFNP – hier das Ziel Z3.4.1-9, sind siedlungstypische Dichtevorgaben, bezogen auf das Bruttowohnbauland, zunächst grundsätzlich einzuhalten. Für die Gemeinde Roßdorf gilt die Einordnung in den ländlichen Siedlungstyp, hierfür sind

#### **25 – 40 Wohneinheiten je ha**

nachzuweisen. Nach Z3.4.1-9 dürfen die unteren Werte nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind begründet in direkter Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteils oder durch Vorliegen topografischer, ökologischer oder klimatologischer Besonderheiten. Der obere Wert darf nicht überschritten werden.

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*

Die im Regionalplan als verbindliches Ziel vorgegebene Obergrenze der Bebauungsdichte ist somit zu gewährleisten und die Zielanpassung im Bebauungsplan selbst durch entsprechende Festsetzungen sicherzustellen. Dies kann in zulässiger Weise nicht der nachfolgenden Umsetzung des Bebauungsplanes, hier also dem Umlegungsverfahren vorbehalten bleiben, mit dem die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans umgesetzt werden.

Beachtlich ist jedoch, dass es sich bei dem Ziel Z3.4.1-9 des RPS/RegFNP nur zum Teil um ein Ziel der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG handelt. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Das Kriterium der verbindlichen Vorgabe verlangt, dass die Aussage der Raumordnung eine strikte inhaltliche Vorgabe enthält (Runkel in: Ernst/ Zinkahn/Bielenberg / Krautzberger, § 1 Rdnr. 49).

Die Zielsetzung des RPS/RegFNP zur einzuhaltenden Dichte für die aufgezählten Siedlungstypen stellt im Hinblick auf die jeweiligen Obergrenzen ein Ziel der Raumordnung dar, da die Zielformulierung eine Aussage ohne die Möglichkeit einer Ausnahme trifft. Die vorgegebene Obergrenze der Dichtevorgabe ist daher zwingend einzuhalten. (Urt. v. 20.03.2014 - 4 C 448/12.N -, juris Rdnr. 79).



Hingegen ist die Aussage zur Untergrenze der Dichte der Wohneinheiten mit der Möglichkeit von Ausnahmen kein verbindliches Ziel der Raumordnung. Die Aussage zur Untergrenze der Bebauungsdichte einschließlich der Ausnahmemöglichkeiten für die mindestens einzuhaltende Dichte ist nach herrschender Rechtsauffassung nicht hinreichend deutlich bestimmt, da Art und Umfang der Ausnahme nicht ausdrücklich angegeben sind, was alsdann zum Verlust der Zielqualität der Regelaussage führt (Bielenberg/Runkel/Spannowsky, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht des Bundes und der Länder, Stand: Februar 2016, § 6 Rdnr. 86; Hess. VGH, Urt. v. 13.10.2016 – 4 C 962/15.N –, Rn. 59, juris)

Gemessen an den zugrunde gelegten rechtlichen Kriterien kann die in Z 3.4.1-9 des RPS/Reg FNP genannte Untergrenze von 25 Wohneinheiten je ha für den ländlichen Siedlungstyp nicht als Ziel der Raumordnung angesehen werden.

Die Aussage des RPS/RegFNP lässt eine Unterschreitung der Mindestdichte zu, denn es fehlt es an einer hinreichend bestimmten Vorgabe, die es den Gemeinden ermöglicht, ohne eigene Abwägungsentscheidung die Voraussetzungen von bestimmbar Ausnahmefällen von der Untergrenze festzustellen.

### **2.1.5 Großflächiger Einzelhandel**

Bezüglich der geplanten großflächigen Einzelhandelsnutzung innerhalb des im Bebauungsplan festgesetzten „Sondergebietes, Zweckbestimmung Nahversorgung“ führt der RPS/Reg FNP 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 Umsteigehaltestelle 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 Gundershausen 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 Gundershausen findet man einen kleineren Getränkehandel.

Hieraus kann abgeleitet werden, dass es in Roßdorf gerade bei der adäquaten Versorgung durch Lebensmitteldiscounter noch Potenziale gibt. Neben den vorhandenen Einkaufsmärkten existieren innerhalb der Kerngemeinde noch mehrere Lebensmittelfachgeschäfte wie Bäcker, Metzger oder auch Läden zur Direktvermarktung. Hierbei handelt es sich um gewachsene Strukturen mit oftmals gewachsenem Kundenstamm. Die Konkurrenz zwischen diesen Verkaufsformen und dem geplanten Discounter ist als eher untergeordnet zu bewerten.

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.

<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 (Gundershausen)	336m <sup>2</sup>
Getränkemarkt Kehr	Arheilger Weg 8 (Roßdorf West)	1.487m <sup>2</sup>
Netto Markendiscout, REWE	Am Schatzborn 2 (Roßdorf-West)	655m <sup>2</sup>
	Dieburger Str. 56 (Roßdorf-Ost)	994 m <sup>2</sup>
<b>Lebensmittelfachgeschäfte / Lebensmittelhandwerk</b>		
Der Brotladen	Hauptstraße 34 (Gundershausen)	
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

Als Ergebnis der Einzelhandelsbetrachtung lässt sich ableiten, dass durch die geplante 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 bzw. die heute bereits vorhandenen Kaufkraftabflüsse an Einrichtungen außerhalb der Gemeinde Roßdorf wieder zurückgeholt werden.

## 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

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

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Roßdorf wurde am 26. September 2006 durch das Regierungspräsidium Darmstadt genehmigt. Die städtebauliche Entwicklung der Flächen im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes kann somit als abgestimmt mit dem damals gültigen Regionalplan Südhessen 2000 angesehen werden. Im rechtswirksamen FNP 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.



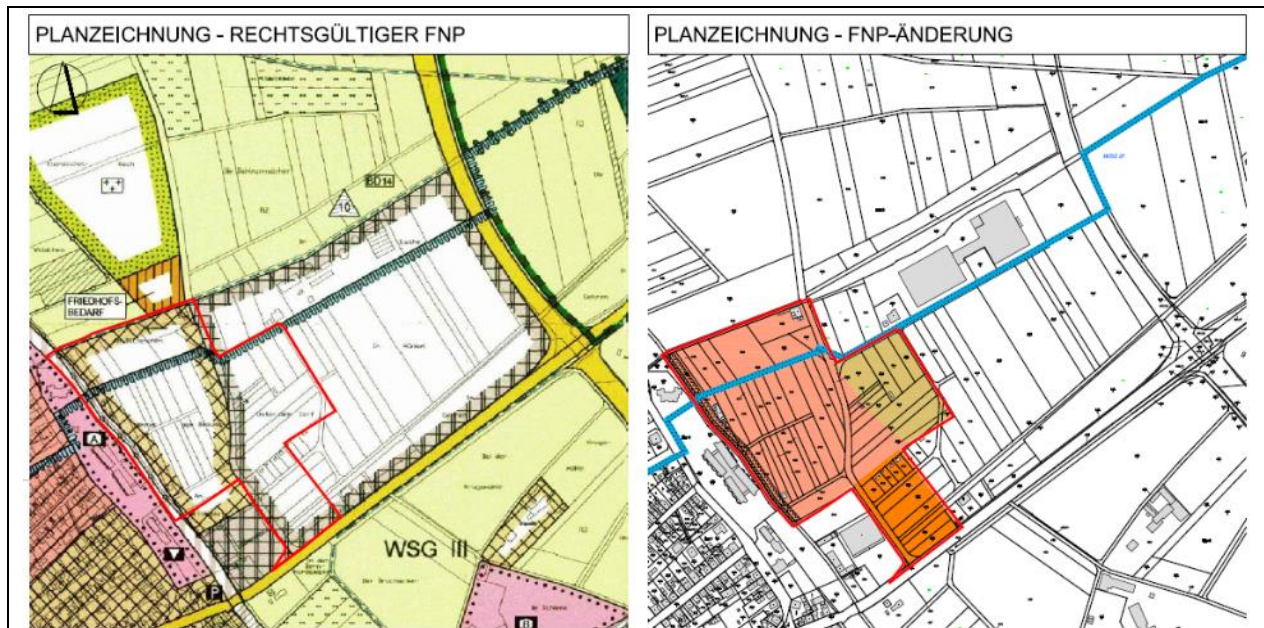
Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, nach dem der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, wurde daher für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Roßdorf - Ost“ eine teilbereichsbezogene Änderung und Anpassung der Darstellungen im Parallelverfahren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

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, Ur. v. 06.10.2011, juris.). Dennoch stellt § 1a Abs. 2 BauGB keine Neuausweisungs- oder Baulandsperr dar.

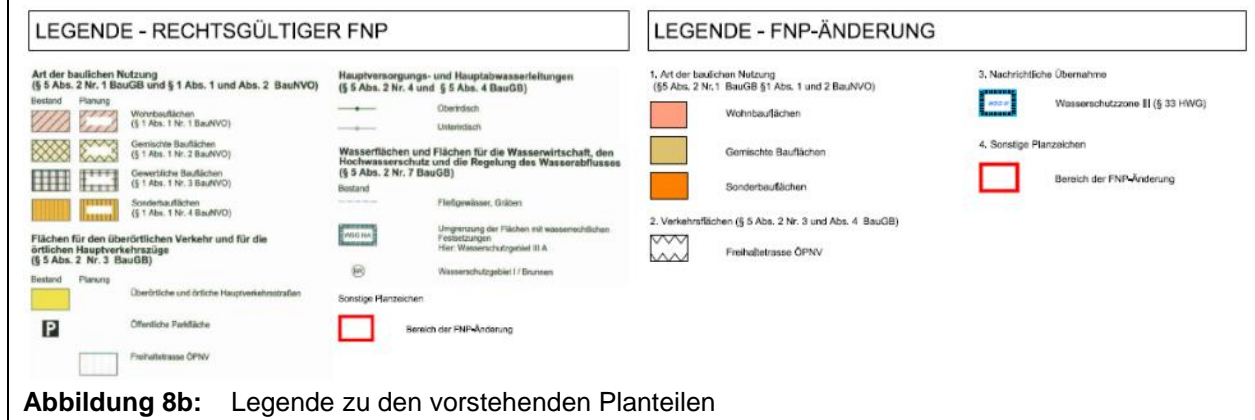
Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan ist letztlich aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der Beschluss zur Änderung und teilbereichsbezogenen Anpassung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung am 16.07.2015 gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss für den hier vorliegenden Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ gefasst. Auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015 wurde im Parallelverfahren durchgeführt. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 19.02.2016 hat diese über die eingegangenen Anregungen aus der erfolgten frühzeitigen Beteiligung beraten und einen Beschluss hierüber gefasst. In gleicher Sitzung wurde alsdann auch der vorgelegte Entwurf der FNP-Änderung zur Durchführung der förmlichen Beteiligung nach den §§ 3, 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hiernach wurde das bisherige Parallelverfahren FNP-Änderung / Aufstellung B-Plan getrennt und die förmliche Beteiligung in der Zeit 02.12.2016 bis einschließlich 09.01.2017 für den Entwurf der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Alsdann hat die Gemeindevertretung abschließend in ihrer Sitzung am 17.02.2017 über die eingegangenen Anregungen aus der zuvor erfolgten förmlichen Beteiligung beraten und einen Beschluss hierüber gefasst sowie auch den Feststellungsbeschluss. Die teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr der oberen Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.



**Abbildung 8a:** links: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf  
rechts: Auszug aus dem Planteil zur teilbereichsbezogenen Änderung des FNP (Stand: Feststellungsbeschluss 17.02.2017)

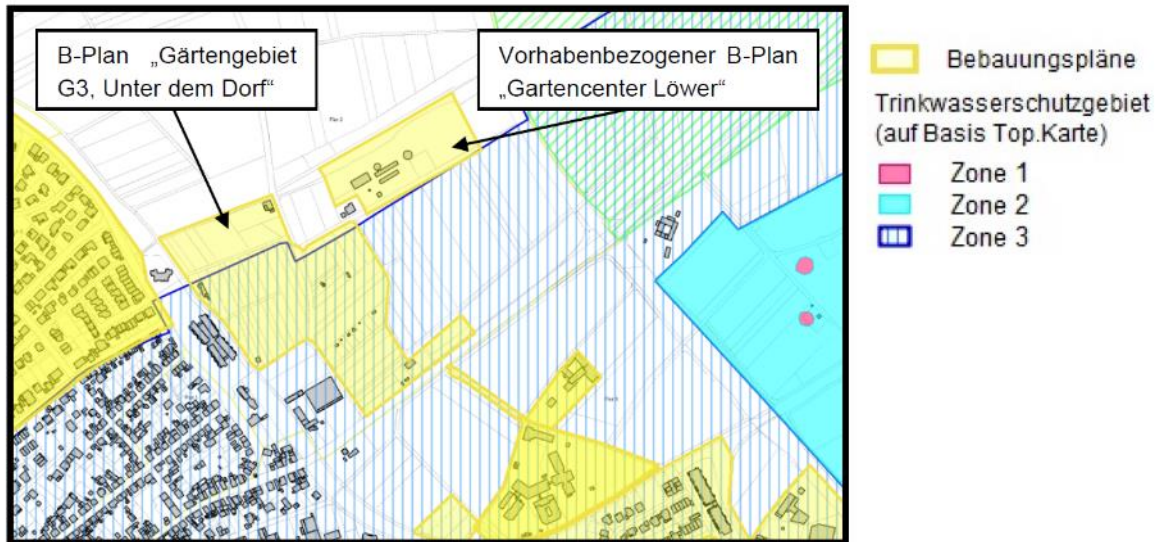


**Abbildung 8b:** Legende zu den vorstehenden Planteilen

### 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 vorhanden 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)

## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Der vorliegende Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ wird als „qualifizierter Bebauungsplan“ i. S. des § 30 BauGB aufgestellt mit Erstellen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB und im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugänglich.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sowie Landschafts- und Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Aufgrund der beinhalteten Mindestfestsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB (= qualifizierter Bebauungsplan) können bestimmte Vorhaben innerhalb des Plangeltungsbereiches gemäß § 56 der Hessischen Bauordnung (HBO) baugenehmigungsfrei im Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Das Freistellungsverfahren ist nur dann zulässig, wenn z. B. die Bauherrschaft bzw. der von ihr beauftragte Entwurfsverfasser die vollständige Einhaltung aller Festsetzungen des Bebauungsplanes und sonstigen Vorschriften des öffentlichen Rechts gewährleisten kann, das Vorhaben auch keiner Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB und keiner Abweichung nach § 63 HBO bedarf, und die Erschließung gesichert ist.



Genehmigungen nach anderen Gesetzen (z. B. Denkmal-, Naturschutz-, oder Wasserrecht etc.) sind in Eigenverantwortung der Bauherrschaft selbst einzuholen. Die Bauherrschaft hat alsdann nach § 56 HBO die erforderlichen Bauvorlagen bei der Gemeinde einzureichen und zeitgleich eine Zweitausfertigung der Bauaufsichtsbehörde zuzuleiten. Eine Prüfpflicht der Gemeinde und der Bauaufsichtsbehörde besteht nicht. Mit dem Vorhaben darf einen Monat nach Eingang der erforderlichen Bauvorlagen bei der Stadt begonnen werden, sofern die Gemeinde in ihrer Erklärung kein Baugenehmigungsverfahren fordert und / oder eine vorläufige Untersagung beantragt. Teilt die Gemeinde der Bauherrschaft vor Ablauf der Ein-Monats-Frist schriftlich mit, dass kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll und sie eine Untersagung nach nicht beantragen wird, darf die Bauherrschaft bereits vor Ablauf der Frist mit der Ausführung des Vorhabens beginnen.

Für Sonderbauten ist das Freistellungsverfahren nicht anwendbar. Die Wahl nach einem sonst üblichen Genehmigungsverfahren bleibt der Bauherrschaft im Übrigen offen.

#### **2.4.2 Verfahrensdurchführung**

Im Zuge des vorliegenden Aufstellungsverfahrens wird nunmehr, nach erfolgter frühzeitiger Beteiligung, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wird der Entwurf 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 Abwägungsmaterials 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:** Behandlung und Beschlussfassung der Gemeindevertretung über 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 eingegangenen Anregungen sowie Beschlussfassung des vorgelegten Bebauungsplanes als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB.
- \_\_\_.\_\_.2017:** Erneute Beratung über den vorgelegten, geänderten Bebauungsplan und Beschlussfassung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit i. S. d. § 3 Abs. 2 BauGB und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Verfahrensaufstellung wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens sukzessive vervollständigt und ergänzt.

Nach erfolgter Genehmigung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans durch die Obere Verwaltungsbehörde, hier dem Regierungspräsidium Darmstadt, bedarf die Satzung über den Bebauungsplan nicht ebenfalls der Genehmigung, da sie im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf entwickelt wird. Demnach tritt der Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Bebauungsplan als Satzung (Satzungsbeschluss) in Kraft.

#### **2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes**

Im Rahmen der erfolgten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.08.2015 bis einschließlich 18.09.2015 wurden Anregungen



vorgetragen, die von der Gemeindevertretung in die Abwägung eingestellt wurden. In ihrer Sitzung am 19.02.2016 hat die Gemeindevertretung über die eingegangene Anregungen beraten und gemäß dem Abwägungsergebnis einen Beschluss hierüber gefasst.

Nachfolgend ist das auf die jeweiligen Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogene Abwägungsergebnis und die damit einhergehenden Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes zusammengefasst und nachvollziehbar dargestellt.

▪ **Dadina, Stellungnahme vom 23.09.2015:**

Die Begründung wurde redaktionell angepasst und der bisher verwandte Begriff „Zentraler Omnibusbahnhof“ (ZOB) durch die Begrifflichkeit „Umsteigehaltestelle“ ersetzt, da die geplante Einrichtung als Durchgangshaltestelle nicht die Funktion eines ZOB erfüllen wird. Den vorgetragenen Anregungen wurde damit angemessen gefolgt.

▪ **hessenArchäologie, Stellungnahme vom 31.08.2015**

Aufgrund der vorgetragenen Anregungen wurde in Abstimmung mit hessenArchäologie für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine geophysikalische Prospektion durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in die Begründung aufgenommen, Auswirkungen auf den Festsetzungsgehalt ergaben sich hieraus nicht, so dass auch keine Maßnahmen in den Bebauungsplan zu übernehmen waren. Den vorgetragenen Anregungen wurde damit angemessen gefolgt.

▪ **Hessen Mobil, Stellungnahme vom 18.09.2015**

Der Festsetzung der im Planteil vorgesehenen zweiten Anbindung des Plangebietes im Nordosten (Bereich des bestehenden Feldweges) an die B 38 mit Linksabbiege- und Beschleunigungsspur konnte seitens der Behörde nicht beigetreten werden und wurde von HessenMobil abgelehnt. Unter Verkehrssicherheitsaspekten und aus Gründen der Verkehrsabwicklung sei diese Anbindung nicht genehmigungsfähig (§ 4 FStrG).

Eine „rechts-rein-rechts-raus“ Lösung wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit und -abwicklung als alternative Option gesehen, jedoch sollte zuvor die Leistungsfähigkeit dieser Anbindungsvariante nachgewiesen werden und es sei ein schlüssiges Konzept vorzulegen, wie Linksabbiegevorgänge auf die B 38 verhindert werden könnten.

Hiernach wurde vom Fachplaner in Abstimmung mit den Vertretern von HessenMobil und auch der Polizeidirektion Hessen eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt und Auswirkungen der vom Plangebiet ausgehenden Verkehre über die geplante zweite Anbindung an die angrenzenden Verkehrsachsen untersucht und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte berechnet. Im Ergebnis der Untersuchungen und der Verhandlungen zwischen der Gemeinde und HessenMobil konnte seitens der Behörde letztlich keine Zustimmung zu der geplanten Anbindung gegeben werden. Die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche, die zwischen der Ringerschließung des Gewerbegebietes und der B 38 in Höhe des bestehenden Feldweges im Nordosten Inhalt des Vorentwurfes zum Bebauungsplan war, wurde nunmehr im Entwurf heraus genommen.



Es wurde ferner angeregt, den planerischen Entwurf des geplanten Kreisverkehrsplatzes an der L 3115 in die Plandarstellung des Bebauungsplanes aufzunehmen. Dem wurde gefolgt und es wurde informell die Entwurfsplanung zur inneren und äußeren Erschließungsplanung in den wesentlichen Darstellungen unterlegt.

Den vorgetragenen Anregungen wurde damit angemessen gefolgt.

▪ **IHK Darmstadt, Stellungnahme vom 16.09.2015**

Es wurde angeregt, eine planerische Aussage darüber zu treffen, ob das geplante Einzelhandelsvorhaben der Grundversorgung diene und regionalplanerisch abgestimmt sei, da die Planung dies bis dato offen lasse und deshalb der Ausweisung des Sondergebietes derzeit nicht zugestimmt werde. Es wurde eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt empfohlen. Dieser Empfehlung wurde nunmehr seitens der Gemeinde gefolgt und es wird auf die unten stehenden Ausführungen zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt verwiesen. Den vorgetragenen Anregungen wurde damit angemessen gefolgt.

▪ **Handwerkskammer Rhein-Main, Stellungnahme vom 17.09.2015**

Es wurde angeregt, die Planungen mit den regionalplanerischen Zielen und Vorgaben abzustimmen. Der Anregung wurde seitens der Gemeinde gefolgt und eine Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt vorgenommen.

Auf die unten stehenden Ausführungen zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird an dieser Stelle verwiesen.

▪ **Polizeidirektion Hessen, Stellungnahme vom 05.10.2015**

Wegen der Erhaltung der Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 38 als öffentliches Interesse konnte der geplanten zweiten Anbindung im Nordosten des Plangebietes an die B 38 nicht zugestimmt werden. Statt dessen sollte eine bereits vorhandene innerörtliche Erschließung über den Holzweg an die Dieburger Straße (L 3115) mit unmittelbarem Anschluss an die B 38 vorgezogen und weiter ausgebaut werden und die vorgesehene Anbindung mittels eines Kreisverkehrsplatzes wurde in diesem Sinne begrüßt, um das im Plangebiet entstehende Verkehrsaufkommen ausreichend abwickeln zu können. Darüber hinaus wurde eine zusätzliche Anbindung an die B 38 aus verkehrspolizeilicher Sicht für nicht erforderlich erachtet.

Den Anregungen konnte inzwischen vollumfänglich gefolgt werden, indem auf die Festsetzung der ursprünglich im Nordosten mit Anschluss an die B 38 geplanten Anbindung verzichtet wurde.

▪ **Anerkannte Naturschutzverbände, Stellungnahme vom 26.09.2015**

Es wurde die Frage aufgeworfen, ob im Plangebiet noch ein Lebensmittelmarkt o.d.gl. errichtet werden solle, da die Notwendigkeit hierfür nicht gesehen werde und eine Verödung der Ortsmitte nicht in Kauf zu nehmen sei. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass die möglichen Auswirkungen der geplanten Neuansiedlungen auf den bestehenden Einzelhandel in der Gemeinde Roßdorf näher untersucht und in der Begründung zum Bebauungsplan die Ergebnisse der Betrachtung dargelegt wurden.

Es wurde ferner angefragt, ob das mögliche Verkehrsaufkommen geschätzt worden sei. Die Anregung wurde aufgenommen und es wurde für die weitergehende Fachplanung eine eingehende Verkehrsuntersuchung vom Fachplaner vorgenommen, um die geplanten Erschließungsanlagen fach- und richtliniengemäß dimensionieren zu können.

Es wurde festgestellt, dass die bisherigen Aussagen in der Planbegründung zur Grünordnung zu allgemein seien, ein Umweltbericht fehle sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Daher könnten auch keine Hinweise zum Detaillierungsgrad gegeben werden, da konkrete Angaben fehlten. Zum Artenschutz wurde eine Bewertung der Anregungsträgerin abgegeben. Der Anregung konnte zwischenzeitlich vollumfänglich gefolgt werden. Dem Entwurf zum Bebauungsplan ist ein Umweltbericht sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung beigelegt. Die Aussagen zur Grünordnung und zum Artenschutz wurden vervollständigt und es wurden darauf abgestellte Festsetzungen, auch im Hinblick auf natur- und artenschutzrechtliche (z. B. CEF-Maßnahmen) Ausgleichsmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde auch der Artenschutzbericht bezüglich der Erhaltungszustände der betroffenen Arten angepasst.

Es wurden Anregungen zu Lerchenfenstern gegeben und die Bevorzugung von Blühstreifen ausgesagt. Der Anregung wurde dahingehend gefolgt, dass zur Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche im weiteren Verfahren eine Klärung mit den betroffenen Landwirten und der Unteren Naturschutzbehörde vorgenommen wird hinsichtlich der Realisierung von Lerchenfenstern, jedoch als Alternative dazu auch die Möglichkeit zur Anlage eines Blüh- bzw. Schwarzbrachestreifen aufgenommen wird. Die Wirkung der CEF-Maßnahme ist durch ein jährliches Monitoring über die Dauer von fünf Jahren zu überprüfen, die dokumentierten Ergebnisse der Unteren Naturschutzbehörde jährlich mit zu teilen. Zur Sicherung der Maßnahmen wird zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Roßdorf ein städtebaulicher Vertrag vereinbart. Zudem wurde der Anregung dahingehend gefolgt, dass der Textteil in Teil A, Nr. 8.3 um die Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Gundernhausen, Flur 6, Nr. 81 ergänzt wurde, wonach ein insgesamt 10 m breiter Ackerstreifen als Blüh- und Schwarzbrachestreifen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten ist.

▪ **Landkreis Darmstadt-Dieburg, Stellungnahme vom 17.09.2015**

Gewässer- und Bodenschutz:

Es wurde mitgeteilt, dass das Vorhaben innerhalb der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf liege; auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen wurde verwiesen. Insbesondere ist daher auch die teilweise Versickerung von Niederschlagswasser verboten, was im Einzelfall zu überprüfen und mit der Wasserbehörde abzustimmen sei. Den Anregungen wurde gefolgt und die Begründung sowie der Textteil dementsprechend angepasst (Textteil Teil B, Nr. 4.1 „Verwenden von Niederschlagswasser“ und Teil C, Nr. 6 „Wasserschutzgebiete“).

Auf den nach Wasserhaushaltsgesetz notwendigen Gewässerrandstreifen entlang des Mittelwiesengrabens wurde hingewiesen. Dem Hinweis wurde gefolgt und es wurde im Norden des Plangebietes entlang des Mittelwiesengrabens ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von

10m im Planteil festgesetzt, wovon ein Streifen mit einer Breite von 3,50 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde. Darüber hinaus wurde der Textteil im Teil C, Nr. 8 „Gewässerrandstreifen“ ergänzt.

Es erfolgte ein Hinweis, dass beim Einbau von Elementen und Anlagen zur Solarenergienutzung davon möglicherweise ausgehende Sonnenlichtreflektionen und deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsflächen und –räume nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen sei, da bei Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen durch Blendung der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig ist. Dem Hinweis wurde gefolgt und der Textteil in Teil B, Nr. 1.5 „Immissionsschutz“ ergänzt.

Ferner wurde auf die Schallimmissionswirkung von Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen und in diesem Zusammenhang auf Einhaltung der DIN 4109 hingewiesen. Dem Hinweis wurde gefolgt und der Textteil in Teil A, Nr. 7 „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“, Ziffer 7.1, ergänzt.

#### Brand- und Katastrophenschutz:

Auf die erforderliche Löschwasserversorgung wurde hingewiesen.

Der Hinweis wurde aufgenommen und der Textteil zum Bebauungsplan in Teil C, Nr. 7 um einen Hinweis zum „Brand- und Katastrophenschutz“ ergänzt.

#### Untere Verkehrsbehörde:

Gegen die Planung wurden aus verkehrsrechtlicher Sicht Bedenken vorgetragen. Die geplante Anbindung über einen Kreisverkehrsplatz zur L 3115 wurde als sinnvoll erachtet und sei geeignet, das im Plangebiet entstehende Verkehrsaufkommen abwickeln zu können. Gegen die zusätzliche Anbindung an die B 38 wurden aus verkehrsrechtlicher Sicht und aus Gründen der Verkehrssicherheit Bedenken geäußert. Den Anregungen konnte inzwischen vollumfänglich gefolgt werden, indem auf die Festsetzung der ursprünglich im Nordosten mit Anschluss an die B 38 geplanten Anbindung verzichtet wurde.

#### Untere Naturschutzbehörde:

Zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden folgende Anmerkungen vorgetragen:

- Das Aufhängen der vorgesehenen Nisthilfen für die betroffenen Vogelarten und die Flachkästen für die Zwergfledermaus seien zu konkretisieren, indem der genaue Anbringungsort und weitere Modalitäten (z. B. Zuständigkeit für die Unterhaltung / Ersatz / Reinigung) hinreichend konkret, am besten in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben würden.
- Ferner sollten nach Aussage des Gutachters für den Verlust der im Gebiet als Brutvogel festgestellten Feldlerche Lerchenfenster angelegt werden. Aus naturschutzfachlicher Sicht werde ein Brachestreifen mit direkt angrenzendem Schwarzbrachestreifen für erfolgsversprechender gehalten.
- Ferner seien auch genaue Angaben zu den neu anzulegenden Gebüsch- und Heckenstrukturen im städtebaulichen Vertrag festzulegen.

Den vorgenannten Anregungen wurde gefolgt, indem die notwendigen CEF-Maßnahmen sowie das Monitoring als Hinweis in den Textteil Teil C, Nr. 5 ff aufgenommen wurden. Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Roßdorf und der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt, in dem auch die Wirkung der CEF-Maßnahme durch ein jährliches Monitoring über die Dauer von fünf Jahren einbezogen wird. Ferner wird die Möglichkeit zur Anlage eines Brachestreifens im weiteren Verfahren geprüft und als Hinweis im Textteil zum Bebauungsplan als Alternative zur Anlage von Lerchenfenstern benannt. Die konkrete Ausführung der CEF-Maßnahme für die Feldlerche wird letztlich im städtebaulichen Vertrag vor Satzungsbeschluss konkretisiert und festgesetzt.

Überdies wurde der Hinweis der im Rahmen der CEF-Maßnahmen neu anzulegenden Gebüsch- und Heckenstrukturen in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen. Die Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag näher bestimmt. Zudem wurde ein Hinweis ergänzt, dass zur Vermeidung von Störungen streng geschützter Arten und europäischer Vogelarten Rodungsarbeiten nur während der Monate März bis Ende August durchzuführen sind; Abrissarbeiten sollten außerhalb der Brutperiode beginnen.

▪ **Regierungspräsidium Darmstadt, Stellungnahme vom 29.09.2015**

Es wurde mitgeteilt, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes noch nicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst sei. Hauptsächlich Gründe seien zum einen die Größe des festgesetzten Sondergebietes und zum anderen die zu hohe Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen außerhalb der im RPS/RegFNP 2010 als Siedlungsflächen ausgewiesenen Vorranggebiete. Daraufhin wurde am **02.12.2015 ein Abstimmungstermin** zwischen der Gemeinde Roßdorf, dem Planungsbüro und Vertretern des Regierungspräsidiums Darmstadt abgehalten und folgende Ergebnisse zur Änderung und Anpassung des Planinhaltes erreicht:

a) Großflächiger Einzelhandel:

Der bestehende REWE-Markt kann aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, da dieser Bestandsschutz nach den Vorschriften des § 34 BauGB genießt und etwaige bauliche Maßnahmen auf dieser Genehmigungsgrundlage im Zuge der Bestandssicherung erfolgen können. Die Notwendigkeit zur bauplanungsrechtlichen Sicherung besteht nicht, da die Planersatzvorschrift hier eine ausreichende Beurteilungsgrundlage bietet.

Um die regionalplanerischen Grenzen für das Sondergebiet einhalten und somit auch die Anpassung an die Ziele der Raumordnung gewährleisten zu können wird hinsichtlich der Größe des SO-Gebietes, der darin zulässigen Verkaufsfläche sowie der zulässigen Sortimente eine Einschränkung vorgenommen. Aufgrund der Flächengröße ist nur der geplante Lebensmittel-Discountmarkt als großflächig zu bewerten und somit zwingend auf die Ausweisung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel angewiesen.

Ziel des künftigen Festsetzungsgehaltes sollte daher sein, mit der Neuansiedlung der geplanten Einzelhandelseinrichtung den Verflechtungsbereich der Gemeinde nicht wesentlich zu überschreiten. Nach Ziel Z3.4.3-2 des RPS/RegFNP müssen großflächige Einzelhandelsvorhaben in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des Standortes und seines Verflechtungsbereiches stehen. Sie haben sich nach Größe und Einzugsbereich in das zentralörtliche Versorgungssystem einzufügen. Grundzentren haben danach die Funktion zur Sicherstellung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, im Rahmen einer Ausnahmeregelung kann die örtliche verbrauchernahe Grundversorgung auch in Grundzentren durch einzelne großflächige Betriebe gewährleistet werden. Im Sinne des Z3.4.3-2 ist von einer verbrauchernahen örtlichen Grundversorgung regelmäßig dann auszugehen, wenn die Verkaufsfläche nahversorgungsrelevanter Sortimente insgesamt 2.000 qm nicht überschreitet und wenn das Vorhaben städtebaulich integriert ist.

Für das geplante Einzelhandelsvorhaben, hier der Lebensmittel-Discountmarkt, können die beiden o. g. regionalplanerischen Kriterien erfüllt werden. Den Anregungen wurde alsdann dahingehend gefolgt, dass in Teil A, Nr. 1.6 ff des Bebauungsplanes eine Festsetzung für die zulässige Obergrenze der Verkaufsfläche und Begrenzung auf 1.400 m<sup>2</sup> aufgenommen wurde und überdies das zulässige Sortimente ausschließlich Grund- und Nahversorgungsgüter für den täglichen Bedarf beinhalten darf. Die festgesetzte Obergrenze liegt damit deutlich unterhalb der Beurteilungsgrenze der Zielsetzung des RPS/RegFNP von 2.000 m<sup>2</sup>. Auch die städtebaulich integrierte Lage kann – spätestens nach Umsetzung des Bebauungsplanes – eindeutig attestiert werden. Ferner wurde im Textteil in Teil A, Nr. 1.1 für die Teilbereiche des GE1 bestimmt, dass aus städtebaulichen Gründen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Vor dem Hintergrund der räumlichen Abgrenzung und Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche kann alsdann hinreichend zutreffend angenommen werden, dass das betriebliche Einzugsgebiet des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Gesamtgemeinde Roßdorf nicht wesentlich überschreiten wird. Aufgrund der räumlichen Lage ist anzunehmen, dass neben den Einwohnern der Kerngemeinde vor allem auch diejenigen aus dem Ortsteil Gundershausen in Ermangelung einer eigenen Versorgung im Ortsteil hier ihre Einkäufe erledigen. Es ist ferner anzunehmen, dass nur in einem sehr geringen Umfang ein Teil der Streuumsätze von außerhalb des Gemeindegebietes stammen werden. Aufgrund der Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> und Begrenzung des zulässigen Sortiments auf Grund- und Nahversorgungsgüter (Festsetzung Teil A, Nr. 1.6.2) ist nicht anzunehmen, dass von der großflächigen Einzelhandelseinrichtung durch deren Lage, Größe und /oder Folgewirkung das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Roßdorf oder die verbrauchernahe Versorgung substantiell beeinträchtigt werden. Wie in Kap. 2.1.5 bereits aufgezeigt werden konnte, ist der in der zentralen Ortsmitte vorhandene Geschäftsbesatz aufgrund seiner Kleingliedrigkeit und der Individualisierung im Waren- und Dienstleistungsangebot durch das Planvorhaben nicht substantiell beeinträchtigt.

Die Übereinstimmung der geplanten Festsetzung eines Sondergebietes mit den Zielen der Regionalplanung kann hiermit hinreichend zutreffend angenommen werden.

b) Vorbehalts- und Vorranggebiete für die Landwirtschaft:

Um die Inanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft zu verringern, wird ein Flächentausch durchgeführt (vgl. dazu auch Kap. 2.1.3).

Hierzu wird eine gem. RPS/RegFNP 2010 ausgewiesene Vorrangfläche Siedlung/Planung im Süden Roßdorfs in der Flächenausdehnung reduziert und stattdessen als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die geänderte Festsetzung wäre 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 auszuweisen.

c) Gewässerrandstreifen entlang des Mittelwiesengrabens:

Die Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dez. Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/Hydrologie) hat auf die Pflicht zur Einhaltung eines Gewässerrandstreifens entlang des Mittelwiesengrabens im Norden des Plangebietes hingewiesen. Der Anregung wurde gefolgt, indem der Gewässerrandstreifen nachrichtlich in den Planteil zum Bebauungsplan aufgenommen und der Textteil in Teil C Nr. 8 um einen Hinweis „Gewässerrandstreifen“ ergänzt wurde. Hiernach ist innerhalb des Gewässerrandstreifens keine Bebauung zulässig. Um zukünftig den Unterhalt des Grabens durch die Gemeinde zu sichern, wurde außerdem ein 3,50 m breiter öffentlicher Grünstreifen entlang des Gewässers festgesetzt.

Weiterhin wurde angemerkt, dass durch das Plangebiet im südlichen Bereich ein Entwässerungsgraben mit der Flurbezeichnung Flur 2, Nr. 647/4 verlaufe, dessen Gewässerlauf sowie der Gewässerrandstreifen gemäß dem Festsetzungsgehalt mit Wohnbau-, Straßenverkehrs- und gewerblichen Bauflächen überplant werde. Es wurde in diesem Zusammenhang auf die besonderen Schutzvorschriften des § 22 und 23 HWG hingewiesen, wonach die Ausweisung neuer Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem BauGB verboten sei. Die ausnahmsweise Genehmigung der Überplanung des Gewässerrandstreifens sei nach § 23 Abs. 3 HWG möglich, wenn die dort aufgeführten 10 Punkte im Rahmen eines Genehmigungsantrages nachgewiesen würden. Im Rahmen der Abwägung wurde festgestellt, dass das Fließgewässer in der Örtlichkeit nicht mehr vorhanden ist. Dies wurde entsprechend in der Begründung dargestellt und die betreffende Parzelle demnach auch nicht als Gewässer zu behandeln ist.

d) Sonstige Anregungen:

Alsdann wurde angeregt, dass bei mangelnder Versickerungsfähigkeit des Bodens der Nachweis erbracht werden müsse, wie der durch die geplante Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag behandelt werden soll. Bei Einleitung in einen Vorfluter sei dessen Leistungsfähigkeit nachzuweisen. Da im Plangebiet vorwiegend bindige Böden anstehen und eine Versickerung deswegen nahezu nicht möglich ist wurde der Anregung in der Form entsprochen, dass das anfallende Niederschlagswasser in eine getrennte Regenwasserkanalisation dem Vorfluter zugeführt werden soll. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine gedrosselte Einleitung in

den Mittelwiesengraben vorgesehen, der nördlich an das Gebiet angrenzt. Die zulässigen Einleitemengen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ermittelt. In diesem Zusammenhang wurde die bisherige Festsetzung in Teil B, Nr. 4.1 (Versickern von Niederschlagswasser) aus dem Textteil zum Bebauungsplan gestrichen und durch eine ersatzweise Festsetzung zur Einleitung von auf Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ergänzt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde seit 2011 den Pflichten im Rahmen der im Land Hessen bestehenden Altflächendatei nicht nachkommt und Meldungen zu Erkenntnissen über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) nicht mitteilt. Die Anregung wurde aufgenommen und die Begründung in Kapitel 4.2.4 ist um die Information ergänzt, dass keine Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet bekannt sind.

Es wurden zum Schutzgut Boden in Anlehnung an Anlage 1 BauGB dezidierte Punkte zur Abarbeitung im Umweltbericht vorgetragen. Die benannten Punkte wurden im Umweltbericht abgearbeitet.

Auf die Lage des Plangebietes in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Gemeinde Roßdorf wurde hingewiesen. Der Anregung wurde gefolgt und ein Hinweis in Teil C, Nr. 6 „Wasserschutzgebiete“ ergänzt. Zudem wurden die Grenzen des Wasserschutzgebietes in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzt.

Es wurde angeregt, die Angaben zur Sicherstellung der Wasserversorgung des Baugebietes in Kapitel 4.1.1 der Begründung zu konkretisieren, der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser sei zu ermitteln. Zur Berücksichtigung der Anregung wurde die Begründung in Kapitel 4.1.1 um eine Wasserbedarfsermittlung ergänzt.

Nachdem die Unterlagen keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich des Baugebiets enthielten wurde angeregt, zur Vermeidung von Setzriss- bzw. Vernässungsschäden die Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen und die Grundwasserverhältnisse gutachterlich in Form eines hydrogeologischen Gutachtens zu untersuchen. Der Anregung wurde gefolgt und ein Bodengutachten veranlasst und dem Bebauungsplan beigelegt.

Ergänzend zu den bereits enthaltenen Ausführungen zur Versickerung von Niederschlagswasser wurde auf das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ hingewiesen. Nachdem im Plangebiet jedoch vorwiegend bindige Böden anstehen und eine Versickerung deswegen nahezu nicht möglich ist wurde der Anregung in der Form entsprochen, dass das anfallende Niederschlagswasser in eine getrennte Regenwasserkanalisation dem Vorfluter zugeführt werden soll. Im Zuge der Erschließungsplanung wird eine gedrosselte Einleitung in den Mittelwiesengraben vorgesehen, der nördlich an das Gebiet angrenzt. Die zulässigen Einleitemengen werden im Rahmen der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde ermittelt. In diesem Zusammenhang wurde die bisherige Festsetzung in Teil B, Nr. 4.1 (Versickern von Niederschlagswasser) aus dem Textteil zum Bebauungsplan gestrichen und durch eine ersatzweise Festsetzung zur Einleitung von auf Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ergänzt.



Es wurde mitgeteilt, dass in der Umweltprüfung auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen sei. Der Anregung wurde im Umweltbericht gefolgt.

Es wurde vorgetragen, dass die kommunale Kläranlage durch die letzten Baugebietserweiterungen an ihre Leistungsfähigkeit angelangt sei und hierdurch unter anderem eine höhere Abwasserbelastung des Vorfluters einhergehe. Hinzu komme, dass es durch die Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu verschärften Anforderungen komme, welche mit der derzeitigen Auslegung der Kläranlage nicht einhaltbar seien. Eine Erschließung des Baugebietes sei erst dann möglich, wenn eine Optimierung der Kläranlage durchgeführt wurde. Die Anregung wurde in die Abwägung eingestellt und es wurde festgestellt, dass m Zuge des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan die Belastungsreserven der Kläranlage Roßdorf-Gundernhausen durch ein Ingenieurbüro ermittelt wurden. Ergebnis der Untersuchung ist, dass die Kläranlage nach den bereits erfolgten und geplanten Erneuerungen die aus dem Bebauungsplangebiet resultierende zusätzliche stoffliche und hydraulische Belastung unter Einhaltung aller Ablaufanforderungen sicher aufnehmen kann. Die Erkenntnisse wurden in der Begründung dargestellt, so dass die Anregungen angemessen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Für das Gewerbegebiet wurde auf die Beachtung hingewiesen, dass Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, in wasserundurchlässiger Straßenbauweise auszuführen seien und das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser der kommunalen Abwasseranlage zuzuführen sei. Alternativ könne eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden, wenn das verunreinigte Niederschlagswasser vor der Einleitung oder Versickerung durch eine Abwasserbehandlungsanlage reinigt werde. Auf die Notwendigkeit einer Einleiterlaubnis nach WHG wurde hingewiesen. Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis in Teil B, Nr. 4.2 ergänzt.

Zum Immissionsschutz wurde hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitgeteilt, dass eine angemessen allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform) genüge. Die Anregung wurde im Umweltbericht entsprochen.

### **3 Städtebauliches Nutzungskonzept**

#### **3.1 Erforderlichkeit 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.

Der Bebauungsplan ist 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 Pla-



nung beabsichtigt ist. Eine andere, engmaschigere Betrachtungsweise würde die Städtebau-politik 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.



### 3.2 Städtebauliche Ausgestaltung der Bauleitplanung

Im westlichen Bereich, anschließend an die Seniorenwohnanlage und den heutigen Ortsrand, sieht das städtebauliche Nutzungskonzept zukünftig Wohnbebauung vor. Im Osten anschließend an die geplanten Wohngebiete, sollen Mischgebietsflächen den Übergang von der allgemeinen Wohnbebauung zu den Gewerbegebieten, die im Osten des Plangeltungsbereiches vorgesehen werden, gewährleisten. In südlicher Richtung bis zur Dieburger Straße schließt neben einer kleinflächigen Mischgebietsfläche sonst eine Sondergebietsfläche sowie eine Gewerbefläche zur Nahversorgung der Bürger an.

Die verbleibenden Flächen, die etwa die Hälfte des gesamten Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung ausmachen, sollen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

In zentraler Lage des neuen Gebietes soll zudem eine Park + Ride-Anlage (P+R) sowie eine Umsteigehaltestelle entstehen. Diese soll im Zuge der geplanten Sammelbus-Linie Darmstadt – Roßdorf – Groß Zimmern, die als Alternative zu einer schienengebundenen Lösung vorgesehen ist, gebaut werden bzw. im Zuge des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für dessen Bau geschaffen werden.

Der Bushalt wird zukünftig als Verknüpfung zwischen dem regionalen und lokalen ÖPNV, dem motorisiertem Individualverkehr (MIV) sowie dem nicht motorisierten Individualverkehr (NMIV) dienen. Durch seine zentrale Lage innerhalb des Plangebietes, aber auch in Beziehung zur bestehenden Ortslage Roßdorfs, ist die ÖPNV-Versorgung der zukünftigen Arbeitsplätze gesichert sowie auch der Nahversorgungseinrichtungen, welche sich im Sondergebiet und dem dafür vorgesehen Gewerbegebiet ansiedeln werden. Als Umsteigepunkt übt die geplante P+R-Anlage in Verbindung mit der geplanten Umsteigehaltestelle für den Sammelbus auch eine hohe Anziehungskraft auf potentielle Nutzerinnen und Nutzer aus den Umlandgemeinden aus, da die Erreichbarkeit über vorhandene überörtliche Straßen nahezu ideal gegeben ist.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt primär über einen neuen Kreisverkehrsplatz an der Dieburger Straße und Durchbindung in den Außenbereich als Zufahrt bis zur Zahlwaldhalle. Die heute noch vorhandene Anbindung über den Holzweg an die Dieburger Straße wird künftig entfallen.

Um mögliche verkehrliche Engpässe im Plangebiet zu vermeiden, etwa im Falle einer notwendigen Sperrung der Zufahrt über den Kreisverkehrsplatz an der Dieburger Straße, aber auch zur Entzerrung der künftigen Verkehrsströme im Allgemeinen, sollte nach Ansicht der Gemeinde eine weitere Anbindung im nordöstlichen Bereich in Höhe des vorhandenen Feldwegs an die B 38 vorgesehen werden. Dazu wurden in der vergangenen Planungsphase mehrere Ausbaualternativen untersucht und mit dem Baulastträger der Bundesstraße, vertreten durch Hessen Mobil, erörtert.

Neben dem Ausbau einer vollständigen Einmündung mit allen Fahrbeziehungen einschließlich einer Linksabbiegespur auf der B 38 wurde auch eine eingeschränkte Variante mit nur zwei



möglichen Fahrbeziehungen „rechts-rein“ und „rechts-raus“ untersucht. Mit der letztgenannten Planungsalternative sollte ausschließlich das Rechtsabbiegen von der B 38 aus Norden kommend in das Plangebiet rein sowie das Rechtseinbiegen vom Plangebiet auf die B 38 mit Fahr- richtung Süden erlaubt werden. Das Linksabbiegen von der B 38 und das Linkseinbiegen auf die B 38 wäre mit baulichen Mitteln ausgeschlossen worden.

Letztlich konnte der Straßenbaulastträger der B 38, vertreten durch Hessen Mobil, keiner der beiden Varianten zustimmen, da aus der Sicht des Amtes zum einen die Nähe zum weiter süd- lich gelegenen, lichtsignalgeregelten Knotenpunkt der B 38 / L 3115 den notwendigen Abstand, insbesondere im Hinblick auf die Rückstaulängen, nicht nachweisen konnte. Ferner wäre nach Auffassung von Hessen Mobil die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs durch die Anordnung der Einmündung und die damit einhergehenden Ein- und Abbiegevorgänge erheb- lich gefährdet worden.

Die Gemeinde Roßdorf hat somit nach eingehender Prüfung und Abwägung aller Belange von der Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche und Anbindung an die B 38 in diesem Teilbereich Abstand genommen. Zur Führung von Versorgungsleitungen innerhalb der heute bereits beste- henden Feldwegetrasse wurde im Bebauungsplan ein „Geh-, Fahr- Leitungsrecht“ festgesetzt.

Die Anbindung des Plangebietes an bestehende Radwege ist ohne größeren baulichen Auf- wand möglich. Unmittelbar am Gebietsrand im Süden verläuft der Radweg zwischen dem Orts- teil Gundernhausen und Roßdorf, nach Westen und Norden ist die Anbindung an bestehende Fuß-/ Radwege bzw. Feldwege gegeben. Im Plangebiet selbst wird der Radverkehr innerhalb der Wohnstraßen (WA-gebiete) bzw. auch neu konzipierten Radwegen geführt.

Für Fußgänger ist das Gebiet vom Zentrum Roßdorfs aus über drei Fußwegeverbindungen im Westen zugänglich sowie über die Dieburger Straße im Süden. Weiterhin ist das Sportzentrum im Norden ebenfalls fußläufig vom geplanten Gebiet aus über den Holzweg zu erreichen.

## **4 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen**

### **4.1 Erschließungsanlagen**

#### **4.1.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Erschließung des Baugebietes ist durch Anschluss an bestehende Leitungen der angrenzenden Straßen möglich. Die Erschließungsplanung zur Abwasserentsorgung, zur Wasserversorgung und verkehrlichen Erschließung wird parallel zur Bauleitplanung durch Fach- planungsbüros erarbeitet. Hinsichtlich der technischen Erschließung wird auf die beigefügte An- lage verwiesen.

- **Stromversorgung:**

Die Stromversorgung des Planungsgebietes ist durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer möglich.

Nach Informationen der e-netz Süd Hessen wird zur Sicherstellung der Stromversorgung die Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Zur Unterbringung der Station wird vom Versorgungsträger ein Grundstück als Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB benötigt. Da jedoch aus heutiger Sicht noch nicht absehbar ist, welche Unternehmen sich an welcher Stelle ansiedeln werden und wie hoch deren Strombedarf sein wird, kann über die räumliche Lage der Trafostation aus Sicht der Gemeinde zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine belastbare Aussage getroffen werden. Nachdem die Gemeinde selbst Grundstücksverkäuferin der künftigen Baugrundstücke sein wird, besteht im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes und Herstellung der Erschließung die Möglichkeit, in Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen einen geeigneten Standort zu einem späteren Zeitpunkt festzulegen. Auf die Festsetzung einer Versorgungsfläche im Planteil wird daher verzichtet.

Gemäß der Hessischen sind Transformatorenstationen bis 50 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt baugenehmigungsfrei. Der vom VU vorgeschlagene Transformatorentyp unterschreitet diese Schwelle deutlich. Im Textteil zum Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass der Versorgung dienenden Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Realisierung der benötigten Anlage ist somit möglich.

- **Löschwasserversorgung:**

Die Löschwasserversorgung ist durch die öffentliche Trinkwasserleitung sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 die vorgegebene Löschwassermenge von 3.200 Litern pro Minute / 96 m<sup>3</sup>/h 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. Im Plangebiet befinden sich Trinkwasserleitungen der Gemeindewerke, die im Rahmen der Planumsetzung entweder im Bestand gesichert oder in das neue Erschließungskonzept durch Umlegung einbezogen werden. Derzeit verläuft eine Trinkwasserleitung DN 100 im Bereich des Holzweges, die in Höhe der Zufahrt zum Gartenmarkt innerhalb dieser Erschließungsstraße nach Osten abzweigt. Südlich des Plangebietes befindet sich eine Trinkwasserleitung DN 200 innerhalb der Landesstraße (Dieburger Straße).

Im Rahmen der Ausarbeitung des Wasserkonzeptes wurden vor dem Hintergrund der besonderen Beachtung der wasserwirtschaftlichen, technischen und ökologischen Belange folgende Ziele für ein nachhaltiges Wasserkonzept ausgearbeitet:

- Reduzierung des Schmutzwasseranfalls durch wassersparende technische Einrichtungen,
- Reduzierung der Oberflächenbefestigungen auf das erforderliche Mindestmaß,
- Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen in Gehwegen und Stellflächen zur Reduzierung der Abflussmenge,
- private dezentrale Nutzung von Niederschlagswasser zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs und von Abflussspitzen,
- Abwasserentsorgung im Trennsystem,
- Drosselung und Zwischenspeicherung von Niederschlagsabflüssen.

Soweit entsprechende Ermächtigungsgrundlagen gegeben sind, wurden die o. g. Ziele in den Festsetzungsgehalt oder als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Für das Plangebiet einschließlich dem bereits an Gebietsrand vorhandenen Gartenmarkt wurde eine Wasserbedarfsermittlung erstellt, die in der Anlage zum Bebauungsplan beige stellt ist.

Der ermittelte tägliche Wasserbedarf beläuft sich auf:	97,20 m <sup>3</sup> /d,
Der maximale Stundenbedarf beläuft sich auf:	17,74 l/s.

• **Abwasserentsorgung:**

Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes Mischwasserkanäle aufgrund der Lage zur ehemaligen Kläranlage im Norden des Plangebietes. Der im Süden von der L 3115 ausgehende Mischwassersammler DN 800 / DN 500 im Bereich des Holzweges wird teilweise zurück gebaut und umgelegt, da er nach Umsetzung des Bebauungsplanes in Teilbereichen private Baugrundstücke queren würde. Der vorhandene Mischwassersammler DN 900 bis DN 1200 von der Holzgasse kommend nach Osten in Richtung der Kläranlage Gundernhausen soll erhalten werden. Im Bereich des Gartencenters befindet sich ein Regenüberlaufbecken (RÜB), welches in den nördlich am Plangebietsrand verlaufenden Mittelwiesengraben entwässert. Im Zuge der Baugebieterschließung soll das vorhandene RÜB durch ein neues Entlastungsbauwerk ersetzt werden. Der Bebauungsplan sieht dafür im Nordosten eine „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB vor.

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

Der Entwurf des künftigen Entwässerungssystems wurde nach [2] als qualifiziertes Trennsystem ausgelegt. Die Restabflüsse werden gedrosselt in den am nördlichen Gebietsrand verlaufenden Mittelwiesengraben eingeleitet. Nach Berechnung der angenommenen

Schmutzwassermenge ist nach [2] mit einem Schmutzwasser-Gesamtabfluss von 10,4 l/s aus dem Plangebiet zu rechnen.

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers erfolgt über teilweise neu zu verlegende Schmutzwasserkanäle, die an den vorhandenen, vom Holzweg kommenden Mischwasserkanal und den im Süden verlaufenden Hauptsammler DN 900 bis DN 1200 angeschlossen werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse kann das Baugebiet im Freispiegelgefälle entwässert werden.

Nach [1] ist dem Erläuterungsbericht zur „Ermittlung der Belastungsreserve der Kläranlage Roßdorf-Gundernhausen“ (Aquadrat Ingenieure, Stand Dezember 2015) zu entnehmen, dass die Kläranlage in Gundernhausen die nötigen Leistungsreserven aufweist, um das zusätzliche aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser zu behandeln. Falls die Ansiedlung von Gewerbebetrieben mit besonders hohem Abwasseranfall ansteht, muss hierfür ggf. ein Einzelnachweis geführt werden.

- **Niederschlagswasserbewirtschaftung:**

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

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

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

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind zunächst die Wohn- und Mischgebiete von den Gewerbegebieten aufgrund der Schmutzanfälligkeit der Entwässerungsflächen differenziert zu betrachten. Grundsätzlich ist eine dezentrale Versickerung innerhalb der Privatgrundstücke aufgrund der ungeeigneten Bodenverhältnisse technisch nahezu unmöglich. Das Sammeln des anfallenden Regenwassers in Zisternen zur Brauchwassernutzung ist unabhängig der Bodenverhältnisse zulässig und möglich, das aus den Baugebieten anfallende überschüssige Niederschlagswasser kann nach [2] alsdann gedrosselt auf  $10 \text{ l/(s*ha)}$  in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden; eine dementsprechende Planfestsetzung im Textteil zum Bebauungsplan gewährleistet die Umsetzung.



#### 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, jedoch derzeit nicht genehmigungsfähig.

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. Je nach verkehrlicher Anforderung wurden vom beauftragten Fachplaner drei Regequerschnitte für die geplanten Erschließungsstraßen ausgearbeitet.

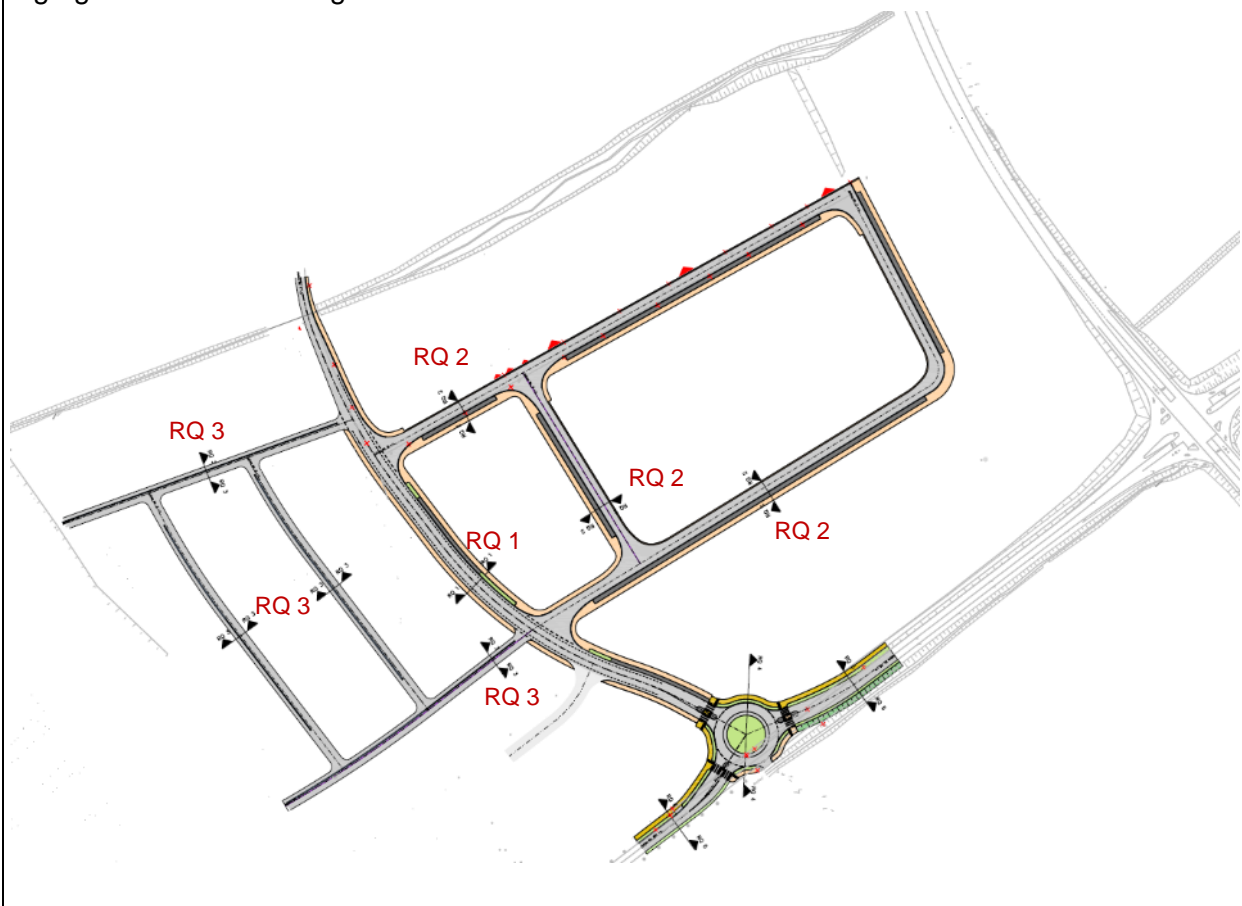
Die zentrale Erschließungsfunktion übernimmt hierbei die vom südlichen Kreisverkehrsplatz an der L 3115 ausgehende Haupterschließungsstraße (RQ 1), die auch die Durchbindung und Erreichbarkeit der Zahlwaldhalle künftig übernehmen soll. Die heute bestehende Erschließungsstraße „Holzweg“ wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zurück gebaut. Zur Erschließung der Gewerbeflächen gibt der Bebauungsplan nur eine Haupterschließungsachse (RQ 2) 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 Regelquerschnitte RQ 1 und RQ 2 sehen neben den Fahrbahnen für den Fahrzeugverkehr mindestens einen einseitigen Gehweg sowie in Teilbereichen fahrbahnbegleitende Parkstreifen für Längsparker vor. Damit soll innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete ein angemessenes Parkplatzangebot für Besucher im öffentlichen Straßenraum angeboten werden. Lediglich im Bereich des RQ 1 sind wegen der Haupterschließungsfunktion beidseitig Gehweges vorgesehen.

Zur Berücksichtigung der berechtigten Belange von Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrern werden hierfür vorgesehene Flächen im Straßenquerschnitt vorgesehen. Zielsetzung der Radwegeplanung sollte sein, ein Lückenschluss bestehender Verbindungen zu schaffen mit Anschluss an die bestehenden Radwege im Umfeld des Plangebietes, so dass alle für den Radverkehr wichtigen Fahrtzwecke (z. B. Einkauf, Arbeit, Freizeit) erfüllt zum Erreichen der Ziele sichere, bequeme und möglichst direkte Wege angeboten werden können. In ruhigen Anliegerstraßen, wie sie für die geplanten Wohngebiete vorgesehen sind, sind Radwege nicht erforderlich, da der Radverkehr gleichberechtigt mit den übrigen Verkehrsteilnehmern erfolgen kann. Insbesondere die ausgehend vom südlichen Kreisverkehrsplatz in das Gebiet hinein führende Haupterschließungsstraße erfüllt Sammelfunktion aus dem Plangebiet und hat demzufolge den Hauptanteil an Quartiersverkehren aufzunehmen. Somit wird die Bereitstellung geeigneter Flächen für Radfahrer erforderlich.

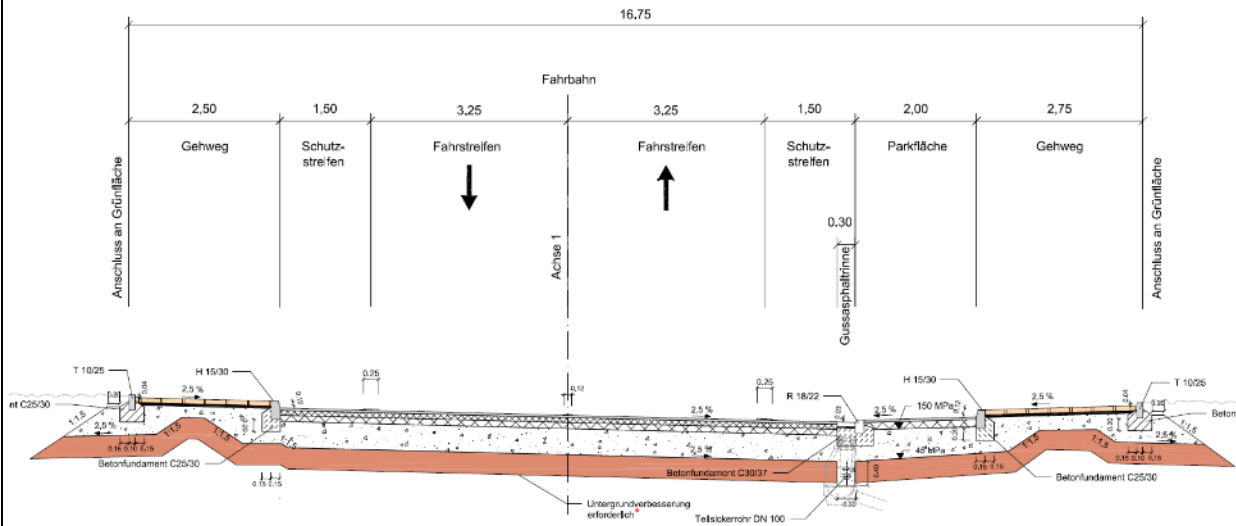


Nach heute geltenden Regelwerken für die Anlage von Radverkehrswegen werden „Radwege“ unter den hier vorliegenden Einsatzkriterien nicht mehr als gesonderte, beispielsweise baulich durch einen Bordstein von der Fahrbahn getrennte Verkehrsfläche für diese Zielgruppe angelegt, sondern im Bereich der Fahrbahn höhengleich zur Krafffahrzeugfahrbahn beidseits der Fahrbahnränder konzipiert. Die Wahl der Radverkehrsführung und die Einsatzkriterien für die Ausgestaltung der Radverkehrsanlage sind letztlich abhängig von der straßenrechtlichen Funktion der Straße und in Abhängigkeit der Verkehrsbelastung / des Schwerlastanteils zu betrachten. Die Planung (RQ 1) sieht daher vor, beidseits der Fahrbahnränder sogenannte Schutzstreifen für Radfahrer anzulegen, die durch eine Randmarkierung gesondert hervorgehoben werden.

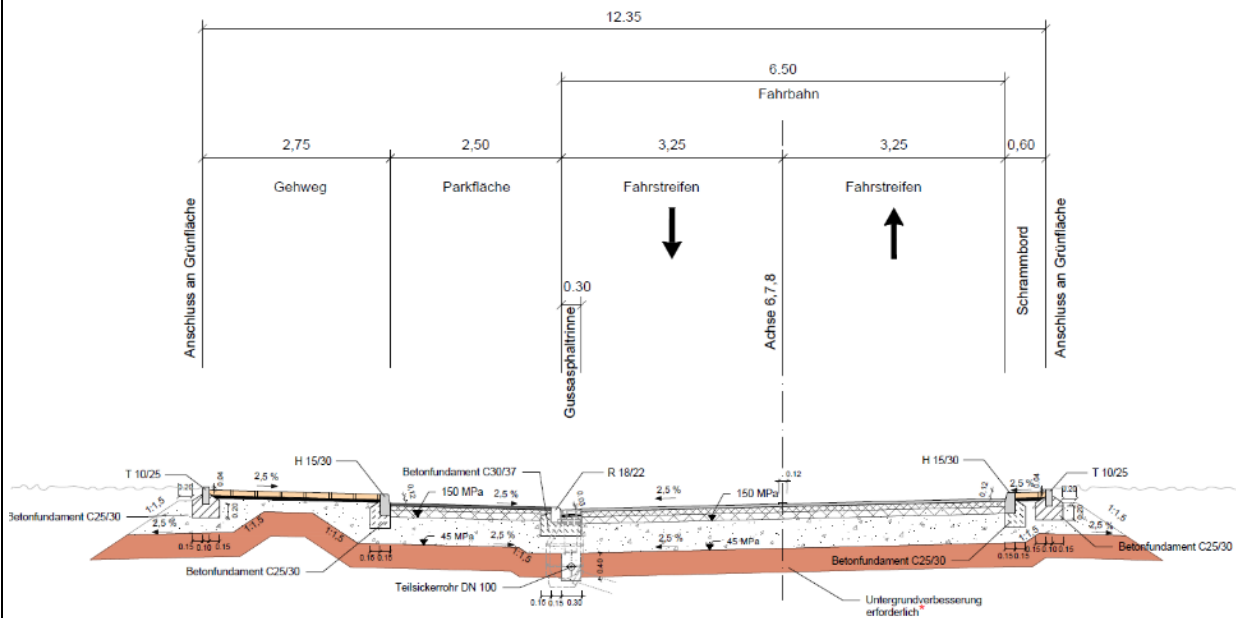
Ausgehend vom bestehenden Radweg im Süden parallel zur Landesstraße 3115 (Dieburger Straße) kann der HAUPTerschließung nach Norden in Richtung Zahlwaldhalle / Sportanlagen folgend eine sichere Radwegeführung angeboten werden. Der aus Westen aus der Ortslage (durch Benutzung der bestehenden Durchführungen unter der Bahntrasse) kommende Radverkehr wird zunächst innerhalb der geplanten Wohn-/ Anliegerstraßen in den Mischverkehrsflächen sicher zur Radwegeführung der HAUPTerschließung (RQ 1) geführt. Innerhalb der Gewerbegebiete ist ein größerer Radwegbedarf nicht anzunehmen, so dass hier auf die Anlage gesonderter Radwegeflächen verzichtet wurde.



**Abbildung 10a** Vorabzug des Lageplans zur Verkehrlichen Erschließungsplanung des Baugebietes „Roßdorf-Ost“

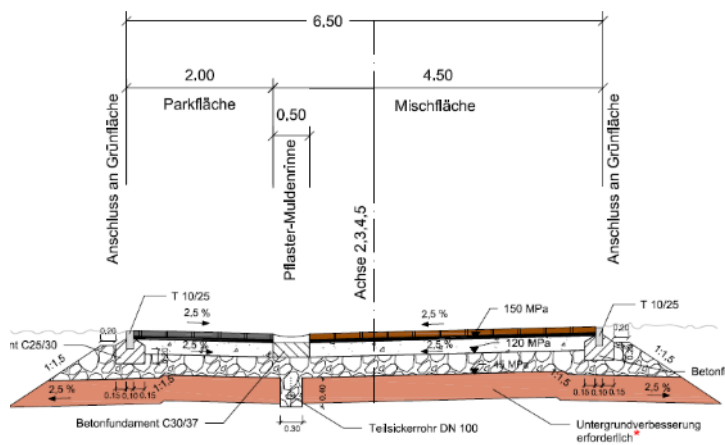


**Abbildung 10b** Vorabzug Regelquerschnitt RQ 1 „Haupterschließung“ ausgehend vom Kreisverkehrsplatz nach Norden und Zufahrt zur Zahlwaldhalle / Sportplätze



**Abbildung 10c** Vorabzug Regelquerschnitt RQ 2 (mit Parkstreifen) „Gewerbegebieterschließung“

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



**Abbildung 10d** Vorabzug Regelquerschnitt RQ 3  
„Wohngebieterschließung“

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 Umweltbericht zum Bebauungsplan.

#### **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 beigelegt. 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 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.

Die Maßnahmen werden in den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans übernommen. Sie beinhalten neben zeitlichen Beschränkungen für Rodungsarbeiten und Maßnahmen zur Bau-  
feldfreimachung das Anbringen von Nisthilfen für heimische Vogelarten und Quartierkästen für Fledermäuse, die Anlage von rd. 850 m<sup>2</sup> Gebüsch- und Heckenstrukturen für nachgewiesene Gehölzbrüter (Fläche A) sowie die Anlage eines Blüh- und Schwarzbrachestreifens in der umliegenden Ackerflur für die Feldlerche (Fläche B, 2. Teilgeltungsbereich)

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 Plangeltungsbereiches wird somit kein Untersuchungsbedarf hinsichtlich Altlasten gesehen.

Grundwasserverunreinigungen im Plangebiet sind nicht bekannt.

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

#### **4.2.5 Denkmalschutz und Archäologie**

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. Den Hinweisen wurde nachgegangen und das Gebiet anlässlich einer geophysikalischen Prospektion [3] untersucht. In dem erstellten geomagnetischen Messbild sind Strukturen zu erkennen, die auf mögliche archäologische Ursachen hinweisen. Als weiteren Schritt hat die Hessen Archäologie daher eine archäologische Voruntersuchung durch vier Sondageschnitte beauftragt. Nachfolgend wird eine Kurzzusammenfassung der Ergebnisse (aus [4]) dargestellt. Die ausführlichen Dokumentationen zu [3] und [4] sind als Quelle ausgewiesen und können bei Bedarf bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Archäologische Sondierung mittels vier Schnitten, Kurzzusammenfassung der Untersuchung:

In der Zeit vom 05.09.2016 bis 07.09.2016 wurden insgesamt vier Schnitte angelegt. Die Lage der Schnitte richtete sich nach im geomagnetischen Messbild erkannten Anomalien, die als mögliche archäologische Befunde angesprochen wurden. Es wurden keine archäologisch relevanten Befunde und auch keine Funde angetroffen. Bei den vier in Schnitt 1 dokumentierten Befunden handelt es sich um rezente Eingrabungen. Die im geomagnetischen Messbild erkennbaren Anomalien resultieren aus dem unruhigen geologischen Untergrund des Rotliegend, in dem auch einige größere Steine (Basalt) enthalten sind.

#### Schnitt 1:

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

#### Schnitt 2:

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

#### Schnitt 3:

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

#### Schnitt 4:

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

Die Schnitte wurden nach Abschluss der Dokumentation wieder verfüllt.





Foto 1: Geoprofil in Schnitt 1 (Ostseite)



Foto 2: Bef. 4 in Schnitt 1 (Drainagegraben)



Foto 3: Übersicht Schnitt 2



Foto 4: Übersicht Schnitt 3



Foto 5: Übersicht Schnitt 4



#### Ergebnisse:

Die einzigen Befunde wurden in Schnitt 1 angetroffen. Aufgrund ihrer regelmäßigen Struktur ist davon auszugehen, dass es sich um rezente Bodeneingriffe handelt. Die runden Befunde 3 und 4 sind Teil einer linearen Reihe von runden Befunden, die auch im geomagnetischen Messbild zu erkennen sind. Bei Befund 4 handelt es sich um eine Drainageleitung (Tonrohr). Während der gesamten Maßnahme wurde nur eine einzige glasierte Scherbe (in Bef. 1) angetroffen. Auch die Begehung der Untersuchungsfläche hat keine weiteren Funde erbracht.

#### 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 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 Haupterschließungsachse 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.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat in seiner Stellungnahme vom 17.09.2015 im Zuge der frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass mit Verweis auf den LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten, wie z. B. Wärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke, dementsprechende Textfestsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen. Der Anregung wurde gefolgt und die Festsetzung in Teil A, Nr. 6.1 bzw. Teil B, Nr. 1.5 aufgenommen. Zur Erläuterung der Festsetzungen wird auf Kapitel 5.1.5 verwiesen.



#### 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 möglich, mit den vorhandenen Instrumentarien z. B. eine flächensparende und energieoptimierte Siedlungs- und Gebäudestruktur zu schaffen und Möglichkeiten der städtebaulichen Optimierung hinsichtlich des Energieverbrauchs auszuschöpfen und damit die Berücksichtigung des Klimaschutzes zu fördern. So können u. a. folgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer Verringerung des Heizenergiebedarfes pro Quadratmeter bei gleicher Nutzung und vergleichbaren Baustandards führen:

- Dichte Bauweise (je kompakter die Bauweise desto geringer der Heizenergiebedarf);
- Stellung der Gebäude (Südausrichtung größerer Gebäudeflächen ermöglicht aktive und passive Solarenergienutzung);

- Vermeidung von Verschattung der Gebäude durch andere Gebäude und Bepflanzung (Verschattung behindert die passive Solarenergienutzung);
- Dachformen (die optimale Sonnenausbeute liegt bei Südausrichtung und 35 Grad).

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

Der Landkreis hat jedoch in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung darauf hingewiesen, dass vor dem Einbau von Bauelementen und technischen Anlagen (z. B. verspiegelte Gläser, Photovoltaikanlagen), die Sonnenlichtreflektionen verursachen können, deren Blendwirkung auf schützenswerte Daueraufenthaltsbereiche nach der „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) zu überprüfen sind. Ergibt die Prüfung, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung zu befürchten sind, ist der Einbau solcher Elemente bzw. Anlagen unzulässig.

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. Bisher ist höchststrichterlich 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**

Am südlichen Gebietsrand verläuft außerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes der Erbesbach. Dieser entspringt in der Gemarkung Roßdorf und mündet in der Gemeinde Dieburg in den Stillgraben. Am nördlichen Gebietsrand verläuft der Mittelwiesengraben, der ca. 800 m östlich des Plangebietes in den Erbesbach mündet.



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

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

#### **4.3.2 Wasserschutzgebiete**

Mit Ausnahme des nördlichsten Bereiches liegt der Bebauungsplan innerhalb der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes der Gemeinde Roßdorf. Die geltende Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.: 51/2003) sind zwingend einzuhalten.

#### **4.3.3 Grundwasserbewirtschaftung**

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

#### **4.4 Eingriffskompensatio**

Die Kompensation der mit der Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden können, erfolgt durch Zuordnung von Maßnahmenflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Roßdorf und dem Ökokonto von Hessen Forst. Hierzu wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

## **5 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte**

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich alsdann in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder. Auf Grund der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie der örtlichen Verkehrsflächen entspricht der vorliegende Bebauungsplan den Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan. Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind somit im Hinblick auf § 56 Abs. 2 HBO baugenehmigungsfrei (Genehmigungsfreistellung), sofern die übrigen Voraussetzungen (§ 56 Abs. 2 Nr. 2-5 HBO) ebenfalls vorliegen.

## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Damit Roßdorf seine Funktion als Unterzentrum und somit seinen Aufgaben der überörtlichen Grundversorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs erfüllen kann, sollen folgenden Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ein ausreichendes Flächenangebot sicherstellen und die Gemeinde in die Lage versetzen, dem herrschenden Flächenbedarf gerecht zu werden.

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird für den östlichen Bereich als „Gewerbegebiet“ (GE) nach § 8 BauNVO festgelegt. Westlich davon wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgelegt, welches als Puffer zum anschließenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO im Westen des Plangeltungsbereichs dient. Der Bereich zwischen dem in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Gartencenter und dem Allgemeinen Wohngebiet am Nord- und Westrand des Plangeltungsbereiches wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Die Immissionsgrenzwerte hier zulässiger Nutzungen dürfen die eines Mischgebietes gemäß der DIN 18005 nicht überschreiten.

Ebenfalls einen Puffer zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und der Dieburger Straße stellt das Mischgebiet im Südwesten des Plangeltungsbereichs dar. Das Sondergebiet im Süden der Planung, wird nach § 11 Abs. 2 und Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO festgelegt als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“.

#### ➤ **Gewerbegebiete (GE und GE<sub>E</sub>) nach § 8 BauNVO:**

Gewerbegebiete dienen gemäß § 8 Abs. 1. BauNVO vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben. Den Charakter von GE-Gebieten hat das BVerwG wie folgt umschrieben: Gewerbebetriebe zeichnen sich dadurch aus, dass in ihnen gearbeitet wird. Nach dem Leitbild der BauNVO sind sie den produzierenden und artverwandten Nutzungen vorbehalten (BVerwG, Beschl. v. 20.12.2005 – 4 B 71.05, juris). Bei der Ausweisung von GE-Gebieten sind die Belange des Immissionsschutzes besonders zu beachten.

Eine Wohnnutzung kann in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise und i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausschließlich für dem Gewerbebetrieb zugeordnete Wohnungen oder wohnähnliche Nutzungen zugelassen werden. Hieraus wird deutlich, dass das räumliche und funktionale Schwergewicht bei den betrieblichen Anlagen liegen muss.

Aus städtebaulichen Gründen wird ebenfalls bestimmt, dass der Nutzungskatalog der im GE regelmäßig zulässigen Typen i. S. d. BauNVO eingeschränkt wird. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungspla-

nes werden, da sie oftmals dem Leitbild der BauNVO im Hinblick auf den originären gewerblichen, also produzierenden Charakter nebst artverwandten Nutzungen zuwider laufen können.

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

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

Dies ist auch aus städtebaulichen Gründen gewollt. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde zur Sicherung der Nahversorgung des Gebietes und seines Umfeldes ein Sondergebiet (SO) festgesetzt, so dass großflächiger Einzelhandel innerhalb dieser Sondergebietsfläche einen angemessenen Entwicklungsraum findet. Angrenzend an die SO-Fläche ist das Gewerbegebiet GE 2 festgesetzt, innerhalb dessen Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Grenze zur Großflächigkeit generell zulässig sind. Einzelhandel soll somit an dieser, flächenmäßig begrenzten, Stelle gebündelt werden. Bei Zulässigkeit von – auch zentrenrelevantem – Einzelhandel im gesamten GE 1 Gebiet wären negative Auswirkungen auf den Einzelhandelsbestand der Gemeinde und der umliegenden Versorgungsbereiche nicht mehr auszuschließen. Zum anderen wird die zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung aus regionalplanerischen Überlegungen an dieser Stelle ausgeschlossen. Die geplanten GE 1 Gewerbeflächen überlagern die Ausweisung „Industrie und Gewerbe – Planung“ des RPS / REgFNP 2010. Innerhalb dieser Flächen ist die besagte Einzelhandelsnutzung auch deshalb zu vermeiden, da der RPS für Sondergebiete die Vorrangfläche Siedlung vorsieht.

Die Wesensmerkmale zur Art eines Gewerbegebiets bleiben auch durch die teilbereichsbezogenen Einschränkungen gewahrt, wenngleich auch der Nutzungskatalog der zulässigen Gewerbebetriebe begrenzt wird. Abgestellt auf den Störungsgrad gewerbegebietstypischer Betriebe bleibt der GE<sub>E</sub>-Teilbereich damit einer für diesen Gebietstyp prägenden Hauptnutzung (§ 8 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) verschlossen. Der GE1-Teilbereich bleibt der Einzelhandelsnutzung durch Handelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten verschlossen. Hierauf kommt es bei richtiger Betrachtung jedoch nicht an. Sinn und Zweck des § 1 Abs. 4 BauNVO verbietet es, isoliert auf den Nutzungscharakter der abgestuften Teilbereiche abzustellen. Entscheidend ist allein, ob das (städtebaulich einheitlich zu bewertende) „Baugebiet“ im Kern noch dem im Plan zugeordneten Gebietstypus entspricht.



Dies ist hier eindeutig zu bejahen. Der überwiegende Teil der „Gewerbegebiete“ entspricht dem städtebaulich einheitlichen Baugebietstypus und steht somit für Gewerbebetriebe mit gebietstypischen Immissionen zur Verfügung. Schließlich darf in den Gewerbegebieten insgesamt auch nicht „allgemein“ gewohnt werden, sondern es ist lediglich betriebsbezogenes Wohnen als Ausnahme möglich. Es stellt folglich auch kein „verstecktes“ Mischgebiet dar. Nicht zuletzt dient die Abstufung der Konfliktminderung und basiert durchgehend auf einem städtebaulich sinnvollen Plankonzept. Dessen Ziel ist es, mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbare Gewerbeflächen, insbesondere für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Handwerk zu schaffen sowie die Auswirkungen auf geplante und bestehende Einzelhandelsnutzungen innerhalb der Gemeinde auf ein verträgliches Maß zu beschränken.

➤ **Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO:**

Mischgebiete dienen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Von der Festsetzung als Mischgebiet sind im konkreten Planfall in erster Linie die Gebiete betroffen, die als Bindeglied entsprechend dem Trennungsgrundsatz zwischen den Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebieten und zugleich als Puffer vor wechselseitiger schädlicher Beeinflussung eine gewisse Schutzfunktion ausüben sollen.

Die Eigenart des Mischgebiets wird maßgeblich bestimmt durch eine sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht zu verstehende Durchmischung von Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Darin liegt die normativ bestimmte besondere Funktion des Mischgebiets, mit der sich dieses von anderen Baugebietstypen der BauNVO unterscheidet. Dabei ist es einerseits nicht erforderlich, dass die beiden Hauptnutzungsarten zu genau oder annähernd gleichen - wie auch immer rechnerisch zu bestimmenden - Anteilen im jeweiligen Gebiet vertreten sind. Andererseits wird aber die Bandbreite der typischen - quantitativen - Eigenart des Mischgebiets nicht erst dann verlassen, wenn eine der beiden Hauptnutzungsarten als eigenständige Nutzung völlig verdrängt wird und das Gebiet deshalb in einen anderen Gebietstyp „umkippt“. Fehlte künftig bzw. würde im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes aufgrund der faktischen Wohnnutzung eine Quote erreicht werden, nach der es an der für ein Mischgebiet erforderlichen gewerblichen Durchmischung fehlte, würde das Gebiet, so ist zu vermuten, in ein faktisches Wohngebiet „umkippen“ mit der Folge, dass sich die Festsetzung der Mischgebiete dann als funktionslos erweisen würde („Etikettenschwindel“, vgl. VGH BW, Urt. v. 17.05.2013 – 8 S 313/11, juris).

In diesem Sinne ist es vordergründiger Planungswille der Gemeinde, mit der Festsetzung neuer Mischgebiete auch das gesetzlich vorgesehene gleichberechtigte Miteinander von Wohnen und Gewerbe zu fördern, um beispielsweise eigentümergeführten Gewerbebetrieben hier die Möglichkeit zur Neuansiedlung oder Start-up-Unternehmen und Existenzgründern den benötigten Raum zu bieten und zugleich auch wohnortnahe Arbeitsplätze in erreichbarer Nähe zu ermöglichen.

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

➤ **Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3) nach § 4 BauNVO:**

WA-Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, wohngebietstypische Nutzungen, die die Wohnfunktion unterstützen, sind im Vergleich zu einem reinen Wohngebiet ebenfalls zugelassen. Zur Unterstreichung des geplanten Wohngebietscharakters sind innerhalb der WA-Gebiete aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO folgende, nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzungen unzulässig, da sie die Eigenart des Plangebietes vor allem im Hinblick auf die mögliche Verkehrsentwicklung, nicht nur unwesentlich stören würden: Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3). Ferner werden die ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5) aus städtebaulichen Gründen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Ausschluss erfolgt, da von entsprechenden Nutzungen ein unverhältnismäßiges, für das Plangebiet unverträgliches Maß an Ziel- und Quellverkehr erzeugt werden könnte und im Übrigen die städtebauliche Integration derlei Nutzungen im räumlichen Umfeld nicht anzunehmen ist.

➤ **Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO:**

Das Sondergebiet soll der Nahversorgung dienen. Es erhält daher den Nutzungszweck „Nahversorgung“ und ist für die geplante Ansiedlung eines der Großflächigkeit anzurechnenden Lebensmitteldiscountmarktes vorgesehen. Somit kann der örtlich bereits vorhandene Einzelhandelsbesatz angemessen arrondiert und gleichsam die Grundversorgung innerhalb der Gemeinde gestärkt werden.

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

Die Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche auf 1.400 m<sup>2</sup> 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. Ein Vorhaben lässt schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche dann erwarten, wenn es deren Funktionsfähigkeit so nachhaltig stört, dass sie ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Branchen nicht mehr substantiell wahrnehmen können. Die obergerichtliche Rechtsprechung geht dabei teilweise von unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der Nachbargemeinden aus, wenn eine Umsatzumverteilung von mindestens 10 % festzustellen ist. In diesem Sinne erfolgt in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes in Teil A, Nr. 1.6.1 die Eingrenzung des Anteils zentrenrelevanter Sortimente, ohne die berechtigten Interessen des Betreibers hinsichtlich Flexibilität der Angebotsbreite für die Zukunft über das bodenrechtlich notwendige Maß hinaus einzuschränken. Gleichzeitig wird hierdurch die Wirtschaftskraft der örtlichen Zentren geschützt, um deren Versorgungsfunktion zu sichern oder Tendenzen zur Abwanderung oder Schließung von Unternehmen zu begegnen und somit auch die Ortsmitte vor Verödung zu bewahren.

Die Gestaltungsmöglichkeiten der plangebenden Gemeinde zur Eingrenzung der Sortimentspalette finden jedoch ihre Grenze dort, wo die Bauleitplanung ausschließlich dem Ziel dient, die vorhandenen Betriebe vor unerwünschten Konkurrenzunternehmen zu schützen. Gegenüber dem wirtschaftlichen Wettbewerb verhält sich das Bauplanungsrecht neutral. Die Beeinflussung des Wettbewerbs ist für sich keine zulässige Zielsetzung der Bebauungsplanung. Dient die Planung allein dem Zweck, die Wettbewerbslage einzelner Gruppen von Unternehmen gegenüber anderen zu sichern oder zu verändern, ist sie nicht für die städtebauliche Entwicklung oder Ordnung erforderlich. Insofern verhält sich das Bauplanungsrecht nach herrschender Auffassung stets wettbewerbsneutral. Der einzelne Gewerbetreibende hat daher weder einen Anspruch darauf, dass eine vorhandene Wettbewerbssituation nicht verschlechtert wird, noch ist sein dahingehendes Interesse schutzwürdig, weil er mit neuer Konkurrenz ständig rechnen muss.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. in den Gewerbegebieten durch Festsetzung der Baumassenzahl sowie auch in Bezug auf die äußere Kubatur der Gebäude; hier erfolgt die Festsetzung der Gebäudehöhen, spezifiziert durch Bestimmung der Obergrenzen für die Traufwandhöhe (TWH) bzw. die maximale Gebäudehöhe als Oberkante (OK). Bei geneigten Dächern entspricht die OK der Firsthöhe des Gebäudes.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die jeweiligen Gebiete teilbereichsbezogen festgelegt und ist in der Nutzungsschablone zum Bebauungsplan eingetragen. Um die Dichte-



vorgaben des RPS / RegFNP 2010 angemessen in der Bauleitplanung berücksichtigen zu können, wurden die Werte für die GRZ bzw. BMZ anhand der in § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenzen bestimmt. Ferner wurde bestimmt, dass die zulässige Obergrenze der GRZ in den Teilbereichen der GE / GE<sub>E</sub> und SO durch die Grundflächen baulicher Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden darf. Innerhalb der WA- und MI-Gebiete ist eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig zulässig, hiernach darf die GRZ um die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50%, maximal bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen der TWH bzw. OK wird jeweils die Oberkante der anbaufähigen und für die Erschließung des Grundstückes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte festgelegt. Als anbaufähige, für die Erschließung maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche gilt diejenige Verkehrsfläche, auf die der Hauptzugang des Gebäudes erfolgt. Zumeist ist dies mit der Grundstücks- (Hof-) Zufahrt gleichzusetzen.

### 5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

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

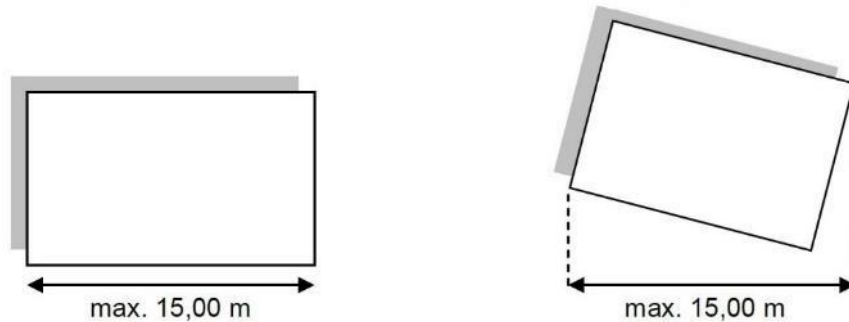
Für die Bauweise gilt innerhalb der GE-/ GE<sub>E</sub> und SO-Gebiete die abweichende Bauweise (a), nach der Gebäudelängen über 50 m sowie eine einseitige Grenzbebauung nach Maßgaben der Hessischen Bauordnung zulässig sind. Zu allen übrigen Nachbargrenzen gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die offene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

Im WA 1 - Gebiet sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED) im Rahmen der offenen Bauweise zulässig. Um eine faktische „Reihen- oder Mehrfamilienhausbebauung“ als Einzelhaus bei nicht realer Grundstücksteilung zu vermeiden wurde bestimmt, dass die entlang der Straßenfront entwickelte Fassadenlänge das Maß von 15 m nicht überschreiten darf.

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

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

Das WA 3 - Gebiet sowie auch das MI - Gebiet werden differenziert betrachtet hinsichtlich der Zulässigkeiten der Bauweise für die jeweils in den Teilbereichen WA bzw. MI zugelassenen Einzelnutzungen, da in diesen Gebieten auch Sozialer Wohnungsbau sowie Flüchtlingsunterkünfte in einfacher, massiver Bauweise, in Form von Mehrfamilienhäusern entstehen sollen.



Erschließungsstraße

Daher wurde zunächst im Rahmen der abweichenden Bauweise festgelegt, dass Gebäudelängen über 50 Meter bis 100 m zulässig sind. Diese Festsetzung gilt jedoch nur für Gebäude, die nicht ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen (Definition siehe unten).

Da in Mischgebieten neben dem Wohnen auch bestimmte gewerbliche Nutzungen zugelassen werden können, wurde speziell nur für Wohngebäude und (ggf. gemischt genutzte) Gebäude mit überwiegendem Wohnflächenanteil bestimmt, dass diese ausschließlich als Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig sind. Die abweichende Bauweise wird für diese Gebäudetypen (Wohngebäude sowie Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen) dahingehend näher bestimmt, dass die Länge der zulässigen Hausformen 30 m nicht überschreiten darf (in Abweichung zur für alle übrigen Nutzungen festgesetzten abweichenden Bauweise mit Gebäudelängen bis 100 m). Mit der Bezeichnung der „Länge der zulässigen Hausformen“ ist wiederum dasjenige Maß der Fassadenfront längs (parallel) der für die jeweilige Erschließung des Grundstückes maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche erfasst (siehe vorstehende Abbildung auf S. 58).

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

Anhand der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung kann die Dichtevorgabe nach den Zielen des RPS / RegFNP 2010 nachgewiesen werden, ausgehend vom den im Planteil festgesetzten Nettowohnbaulandflächen (NWBL):

- |                           |                                 |           |
|---------------------------|---------------------------------|-----------|
| ▪ WA-Gebiete:             | 3,16 ha NWBL zu 100 %           | = 3,16 ha |
| ▪ MI-Gebiete:             | 1,00 ha NWBL zu 50 % Wohnanteil | = 0,50 ha |
| ▪ Gesamt Nettowohnbauland |                                 | = 3,66 ha |

Annahme spezifische durchschnittliche Grundstücksgröße = 400 m<sup>2</sup>

- |  |                              |                       |
|--|------------------------------|-----------------------|
| ▪ ergibt Anzahl der Grundstücke:                 | 3,66 ha / 400 m <sup>2</sup> | ca. 92 Grundstücke    |
| ▪ Annahme durchschnittliche Anzahl Wohneinheiten |                              | = 1,5 WE / Grundstück |
| ▪ ergibt Anzahl der Wohneinheiten:               | 92 x 1,5 WE                  | ca. 140 WE            |



Die Dichtevorgaben des RPS/RegFNP (vgl. dazu vorstehendes Kap. 2.1.4) sind gemäß der Zielsetzung Z3.4.1-9 bezogen auf das **Bruttowohnbauland**, für den ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je Hektar.

Gemäß der neben stehenden Abbildung wurde das abgebildete Brutto-Wohnbauland zu 4,85 ha ermittelt.

Abb. neben: maßgebliches Bruttowohnbauland

Ermittlung des Dichtewertes:  $\frac{140 \text{ WE}}{4,85 \text{ ha}} = 29 \frac{\text{WE}}{\text{ha}}$

Mit den getroffenen realistischen Annahmen kann die Dichtevorgabe des RPS/RegFNP eingehalten werden. Wie bereits in Kap. 2.1.4 ausgeführt, handelt es sich bei dem unteren Wert der Dichtevorgaben von 25 WE/ha nicht um ein verbindliches Ziel der Raumordnung im Sinne von § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG. Dennoch kann hinreichend angenommen werden, dass der untere Dichtewert im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden bei der Umsetzung des Plangebietes nicht unterschritten wird, da in der obigen Berechnung nur Einzelhausbebauung mit einem Grundstücksanteil von ca. 400 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt wurde; die geplante Blockbebauung (z. B. innerhalb des WA 2 oder der MI-Gebiete) ist rechnerisch nicht eingeflossen.

Somit ist für die Prüfung der Dichtevorgaben der Obere Dichtewert von 40 WE/ha als verbindliches Ziel der Raumordnung relevant und einzuhalten. Daher wird folgende Berechnung ange stellt für die maximale Zahl der im maßgeblichen Bruttowohnbauland (4,85 ha) zulässigen Wohneinheiten:

Oberer Dichtewert:  $40 \text{ WE/ha} * 4,85 \text{ ha} = 194 \text{ WE}$

Bezogen auf das Netto-Wohnbauland ergibt sich hieraus

$$\frac{194 \text{ WE}}{3,66 \text{ ha}} = 53 \frac{\text{WE}}{\text{ha}} \text{ Nettowohnbauland}$$

Innerhalb der festgesetzten WA- und MI-Gebiete darf somit der Wert von 53 WE/ha nicht überschritten werden, das entspricht einem Wert von 0,0053 WE / m<sup>2</sup>. Für das beispielhaft ange-setzte Grundstück von 400 m<sup>2</sup> würde dies ein Maximum von 2,12 WE bedeuten.

Zur bauplanungsrechtlichen Sicherung und Einhaltung der Obergrenze der Dichtewerte wird daher festgesetzt, dass maximal 53 WE/ha (= 0,0053 WE/m<sup>2</sup> Nettobauland) zulässig sind, vgl. Festsetzung Teil A, Nr. 5. Der Nachweis ist von den Bauherren im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu führen.

#### **5.1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

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

Stellplätze und die im Textteil in Teil A, Nr. 4 aufgeführten baulichen Anlagen sind ohne Ein-schränkung im gesamten Grundstücksbereich zulässig. Hierdurch soll ein Maximum an Flexibi-lität und Möglichkeit zur Nutzung des Grundstückes eingeräumt werden.

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

#### **5.1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Hinblick auf die in vorstehendem Kapitel 5.1.3 für das Plangebiet errechnete maximale Zahl der Wohneinheiten innerhalb der Wohn-/ Mischgebiete, die sich an den Dichtevorgaben des Regionalplanes ausrichtet, wurde die in Wohngebäuden sowie Gebäuden mit überwiegendem Wohnflächenanteil zulässige Zahl der Wohnungen im Gesamtgebiet begrenzt. Bei gemischt ge-nutzten Wohngebäuden errechnet sich der Anteil der Wohnnutzfläche nach DIN 277 / WoFIV,



liegt der Wert der errechneten Wohnnutzfläche über 40% der Nettogrundfläche NGF über alle Geschosse des Gebäudes, so ist die Fläche als Wohnfläche anzusetzen.

In Wohngebäuden darf der Wert von 53 WE/ha, das entspricht dem Wert von 0,0053 Wohnungen je Quadratmeter Nettobauland, nicht überschritten werden. Der Nachweis ist von den Bauherren im Rahmen des Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens zu führen. Die verbindlichen Vorgaben zur Obergrenze der Dichtewerte kann damit eingehalten werden.

#### **5.1.6 Führung von Versorgungsleitungen**

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

#### **5.1.7 Öffentliche Straßenverkehrsfläche**

Die zur Erschließung erforderlichen Verkehrswege sind als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auch die innerhalb der Wohngebiete geplanten Wohn-/ Anliegerstraßen (RQ 3) sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Hiernach besteht optional die Möglichkeit auf Anordnung einer verkehrsberuhigten-(Tempo-7)-Zone oder auch einer Tempo-30-Zone. Die Entscheidung obliegt hierzu der örtlichen Straßenverkehrsbehörde.

#### **5.1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Auf Anregungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden fortan Festsetzungen über Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Textteil Teil A, Nr. 7 ff aufgenommen. Diese betreffen in Nr. 7.1 basierend auf dem LAI-Leitfaden einen verbesserten Schutz gegen Lärm bei stationären Geräten, wie z. B. Wärmepumpen, Kühlgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke. Hierbei sind folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allg. Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistung zzgl. TI-Zuschlag 6 dB(A)	erforderlicher Mindestabstand
45 dB(A)	4,4 m
50 dB(A)	6,7 m
55 dB(A)	12,4 m
60 dB(A)	22,2 m
65 dB(A)	31,8 m





70 dB(A)	48,8 m
80 dB(A)	79,2 m

Die oben aufgeführten Abstände können nur dann reduziert zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

Neben der Immissionsbelastung durch Schall wurde seitens des Landkreises auch eine Begrenzung der Immissionsbelastung durch Licht angeregt. Dazu wird festgestellt, dass störende Lichteffekte vordergründig durch Werbeanlagen ausgelöst werden, da Werbeanlagen direkt auf das architektonische, städtebauliche oder naturgeprägte Erscheinungsbild ihrer Umgebung oder auch auf die angrenzende freie Landschaft Einfluss nehmen. In diesem Sinne sind im Textteil Teil B, Nr. 2.2 bereits Festsetzungen über die Zulässigkeit von Beleuchtung von Werbeanlagen enthalten. Diese wurden aufgrund der Anregungen weiter konkretisiert.

In Teil A, Nr. 7.2 wurden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung ergänzt, um Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen auch in diesem Bereich zu treffen.

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

Neben Nutzungsregelungen und Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Teil A, Nr. 8.1 ff) wurden auch dezidierte Festsetzungen zur Beschränkung der Rodungszeit und Baufeldfreimachung erlassen (Teil A, Nr. 8.2 ff). Ferner wurden Festsetzungen zu Pflanzgeboten aufgenommen (Teil A, Nr. 8.3 ff). Nähere Ausführungen zur Festsetzungsbegründung sind im Umweltbericht ausführlich dargelegt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

### **5.2 Auf Landesrecht beruhende Festsetzungen**

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzend auf Landesrecht beruhende Regelungen und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen, wie z. B. der Werbeanlagen, sowie auch der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

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



sowie auch Fensterflächen zur passiven Sonnenenergienutzung von Verschattung, z. B. durch Bäume, freigehalten werden, was jedoch aufgrund des vorhandenen Baumbestandes bereits nur eingeschränkt zu realisieren ist. Folgende Möglichkeiten der solaren Energienutzung werden dennoch bei optimaler Gebäudestellung zur effizienten Nutzung vorgeschlagen:

- passive Sonnenenergienutzung durch Fenster und Glasflächen: die Hauptfassade (Wohnzimmerseite) sollte nach Süden ausgerichtet werden, Südabweichungen bis zu 30° sind hierbei unbedenklich; die Hauptfensterflächen sollten nicht verschattet werden;
- aktive Sonnenenergienutzung durch Solar- und Photovoltaikanlagen an Dach- und Wandflächen.

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

Ferner wurde über die Zulässigkeit der Anordnung und baulichen / grafischen Gestaltung und der Beleuchtung von Werbeanlagen eine Regelung getroffen, da insbesondere Werbeanlagen oftmals hinsichtlich der Formen- und Farbensprache sowie der Leuchtwirkung als auch infolge der Massierung als störend empfunden werden können.

Nicht zuletzt wurde Maßgaben erlassen über die Zulässigkeit von Einfriedungen.

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Verwendung von Niederschlagswasser im Sinne der Vorgaben des Hessischen Wassergesetzes festgesetzt. Um die Abflusswirksamkeit der Flächen günstig zu beeinflussen, ist bei der Oberflächengestaltung entsprechend auf eine Ent- oder Teilversiegelung zu achten, wobei die Böden im Plangebiet eine örtliche Versickerung nahezu nicht zulassen. Daher wurde darauf hingewiesen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zunächst in einer Zisterne zu sammeln und z. B. als Brauchwasser zu nutzen. Ziel dieser Maßnahme soll sein, die Abwasseranlagen (Kanäle, Entlastungsbauwerke und Vorfluter) nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu überlasten und Abflussspitzen zu reduzieren.

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

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



### **5.3 Kennzeichnungen**

Es liegen keine Kennzeichnungen vor.

### **5.4 Hinweise**

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Bodenfunde / Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)
- Bodenschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Bauverbotszone
- Artenschutz
- Wasserschutzgebiete
- Brand- und Katastrophenschutz
- Gewässerrandstreifen
- Pflanzenlisten

## **6 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **6.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen**

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist alsdann auch die Neuaufteilung der Grundstücke erforderlich. Eine Baulandumlegung ist daher vorgesehen. Die Gemeinde hat u. a. dazu einen Treuhänder beauftragt, der mit den derzeitigen Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet entsprechende Verhandlungen führt und alsdann das Verfahren der Grenzregelung betreut.

### **6.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen**

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung des Bebauungsplanes 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.



### 6.3 Flächenbilanz

Werte im Rahmen der grafischen Ungenauigkeit ermittelt:

▪ Allgemeines Wohngebiet	3,16 ha	
▪ Mischgebiet	1,00 ha	
▪ Sondergebiet	0,98 ha	
▪ Gewerbegebiet	6,21 ha	davon 0,37 Fläche Abwasserbeseitig.
▪ Öffentliche Grünfläche	0,11 ha	
▪ Flächen zum Anpflanzen und Ausgleich	0,13 ha	
▪ Interne öffentliche Verkehrsflächen	2,21 ha	inkl. öffentlicher Feldweg
▪ <u>Gewässerflächen (Mittelwiesengraben)</u>	<u>0,09 ha</u>	
▪ Zwischensumme:	13,89 ha	internes Baugebiet
▪ <u>Äußere öffentliche Verkehrsflächen</u>	<u>3,21 ha</u>	inkl. Kreisverkehr L 3115
▪ <b>Fläche Geltungsbereich:</b>	<b>17,10 ha</b>	
2. Teilgeltungsbereich:		
▪ <u>Flächen zum Ausgleich</u>	<u>0,23 ha</u>	
▪ <b>Fläche 2. Teilgeltungsbereich</b>	<b>0,23 ha</b>	

## 7 Anlagen und Quellen

Der Begründung sind der Planteil zum Bebauungsplan, der Textteil zum Bebauungsplan sowie der Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung beigelegt. Überdies sind als Anlagen beigelegt:

Anlagen:

- [1] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplanverfahren „Roßdorf-Ost“, IUS Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Heidelberg, im Februar 2016
- [2] Wasserkonzept, Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, Umweltplanung Bullermann Schnebele GmbH, Darmstadt, 16.03.2016

Quellen:

- [3] Baugebiet „Roßdorf-Ost“, Geomagnetische Untersuchungen nach archäologischen Resten, Messbericht, GGU Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH, Karlsruhe, 23.02.2016
- [4] Bericht, Projekt Roßdorf-Ost 2016, Archäologische Voruntersuchung / Sondierung NFG 341/2016, ms terraconsult GmbH & Co. KG, Hattersheim am Main, 29.09.2016

aufgestellt:

Lorsch, im Juni 2015 (Vorentwurf), ergänzt im März 2017 (Entwurf)  
Dipl.-Ing. Dirk Helfrich, Beratender Ingenieur IKH

