

**Gemeinde Roßdorf**

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Krugsmühle“**

---

### **Zusammenfassende Erklärung**

**Juli 2006**

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT  
Begher - Begher - Lenz - Raabe  
Alicenstraße 23  
64293 Darmstadt  
Tel.: (0 61 51) 99 50-0  
Fax: (0 61 51) 99 50 22  
mail@planungsgruppeDA.de  
www.planungsgruppeDA.de

## **INHALT**

### **ZUSAMMENFASSEDE ERKLÄRUNG**

<b>1.</b>	<b>Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Öffentlichkeitsbeteiligung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.3</b>	<b>Behördenbeteiligung</b> .....	<b>4</b>
2.3.1	Stellungnahmen zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.....	4
2.3.2	Stellungnahmen zu gestalterischen Festsetzungen.....	5
2.3.3	Stellungnahmen zum Umweltbericht.....	5
<b>3.</b>	<b>Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>5</b>

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung muss folgende Angaben enthalten:

- ? die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden sowie
- ? aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB durchgeführt. In dieser Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, die durch die Planung verursacht wurden, ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der baulichen Ausnutzung des Plangebietes und somit zu Beeinträchtigungen des Bodenpotenzials. Zudem sind Emissionen durch die Nähe zur B 38 und zur L 3115 (Dieburger Straße) sowie durch die Nutzung eines Teiles der Gebäude als Zimmereibetrieb vorhanden. Diese sind jedoch als nicht erheblich einzustufen.

Generell konnten keine erhebliche negativen Auswirkungen auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Pflanzen und Tiere, Ortsbild sowie Sach- und Kulturgüter und auf den Menschen festgestellt werden.

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen zu Umweltbelangen wurden abgewogen und teilweise in der Planung berücksichtigt (siehe Punkt 2).

### 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

#### 2.1 Verfahrensablauf

- ?? **Aufstellungsbeschluss** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.07.2005
- ?? **Frühzeitige Bürgerbeteiligung** in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 12.09.2005 bis 14.10.2005
- ?? **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingeleitet am 01.08.2005
- ?? **Öffentliche Auslegung des Entwurfes** des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 20.02.2006 bis 20.03.2006
- ?? **Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet am 13.02.2006
- ?? Prüfung und Entscheidung über die fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und **Satzungsbeschluss** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 14.07.2006

#### 2.2 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## 2.3 Behördenbeteiligung

### 2.3.1 Stellungnahmen zu bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

Die Bauaufsicht regte folgendes an

?? Anstatt der Baugrenze in der nord-östlichen Grundstücksecke zum Flurstück 452/2 eine Baulinie festzusetzen.

In der Planfassung ist entsprechend der Anregung eine Baulinie festgesetzt.

?? Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sollten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen werden.

Ein Ausschluss von Nebenanlagen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Vielmehr wird eine Fläche für Nebenanlagen zeichnerisch festgesetzt, in der diese Nutzungen geordnet errichtet werden können. Dadurch wird sichergestellt, dass die übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht überbaut werden.

Der Anregung zum Ausschluss von Stellplätzen und Garagen wird entsprochen.

?? Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan lediglich 19 Stellplätze und eine nicht näher bestimmte Anzahl von Garagen festsetzt. Nachzuweisen sind jedoch, wie in den textlichen Festsetzungen erwähnt, laut Ortssatzung der Gemeinde Roßdorf 30 Stellplätze. Dies sollte überprüft und gegebenenfalls korrigiert werden.

Die Überprüfung hat ergeben, dass die Anzahl von 30 Stellplätzen in den festgesetzten Flächen und in den Baufenstern untergebracht werden kann.

?? Die überbaubare Grundstücksfläche sollte im Bereich des bestehenden Nussbaumes reduziert werden.

Der Anregung wird dadurch entsprochen, dass eine Überschreitung der Baugrenzen im Traufbereich des zum Erhalt festgesetzten Baumes nicht zulässig ist.

?? Die Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche durch Loggien sollte nicht zugelassen werden und die Überschreitungsmöglichkeiten für Balkone sollte eingeschränkt werden.

Der Anregung zu den Loggien wurde entsprochen.

Der Anregung zu den Balkonen wurde nicht entsprochen.

Die Möglichkeit, die festgesetzten Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen oder sonstiger baulicher Anlagen ausnahmsweise zu überschreiten wird festgesetzt, um ein energiesparendes Bauen zu ermöglichen und auf unvorhersehbare Veränderungen reagieren zu können. Eine zusätzliche Einschränkung für bestimmte Balkonarten ist hierbei nicht erforderlich.

?? Die Höhen für technische Dachaufbauten sollten beschränkt werden.

Der Anregung für technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Lüftungsanlagen Einschränkungen vorzunehmen, wurde durch eine maximal mögliche Überschreitung der Gebäudehöhe um 2,00 m entsprochen.

Die HSE AG regte an, Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufzunehmen

In die textlichen Festsetzungen ist ein zu 12 „Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen“ entsprechend der Anregung aufgenommen.

Die untere Naturschutzbehörde regte an, die Festsetzung zur „Anpflanzfläche“ zu konkretisieren.

Der Anregung wurde durch die Konkretisierung der Art und Dichte der Bepflanzung entsprochen.

Die Naturschutzverbände regten an, auch Boden zu entsiegeln

Der Anregung wird durch die Festsetzung von teilversiegelten Oberflächenbefestigungen entsprochen. So gilt z.B.: Wenn Stellplätze neu errichtet werden, ist versiegelter Boden zu entsiegeln.

### **2.3.2 Stellungnahmen zu gestalterischen Festsetzungen**

Die Naturschutzverbände regten an, großflächige Verglasungen einzuschränken.

Der Anregung wurde dadurch entsprochen, dass Fassadenverglasungen nur einen untergeordneten Anteil an der Fassadenfläche einnehmen dürfen.

### **2.3.3 Stellungnahmen zum Umweltbericht**

Die untere Naturschutzbehörde regte an, einen Bestandsplan zu erstellen und eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung vorzunehmen

Den Anregungen wurde durch die Erstellung eines Bestandsplanes und eine „Eingriff- und Ausgleichsbetrachtung“ entsprochen.

Im Vergleich mit der Bilanzierung des Bestandes ergibt sich ein Defizit von 3.872 Wertpunkten. Dieses Defizit wird durch die Zahlung einer Ausgleichsabgabe in Höhe von 0,35 € pro Wertpunkt durch die Vorhabenträger ausgeglichen.

Von den Naturschutzverbänden wurde angeregt, nähere Untersuchungen zu Altlasten durchzuführen.

Die Abteilung Umwelt Darmstadt hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan festgestellt, dass sich nach entsprechender Recherche im Planungsraum keine Altflächenverdachtsflächen befinden.

Weiterhin wurde angeregt, die historische Bedeutung der Krugsmühle zu dokumentieren.

Dieser Anregung wurde durch Ergänzungen im Umweltbericht entsprochen.

## **3. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternativenprüfung wurde nicht vorgenommen. Da es sich bei dem Projekt um den Aus- und Umbau eines bestehenden Gebäudekomplexes handelt, ist das Vorhaben standortgebunden.