

Vorlage III/621/2019

Gemeindevertretung

zur 22. Sitzung

am 20.09.2019

Betreff: Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fasanenweg 21“

A: zur Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 und vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019.

I) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie

II) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

B: zur Behandlung der zum geänderten Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligungen vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und vom 20.05 bis einschließlich 03.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB

I) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie

II) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

C: für den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Anlagen: Stellungnahmen, Juli 2019

Begründung zum angepassten Entwurf (Fassung, Juli 2019)

Teilplan 1: Bebauungsplanentwurf, Juli 2019

Teilplan 2: Vorhaben- und Erschließungsplanentwurf, Juli 2019

Durchführungs- und Erschließungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

Beschlussvorlage zu A:

(Abwägung)

Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 und vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019

A I) Während des Offenlegungszeitraums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Wegen einer veröffentlichten Schließung des Rathauses am 29.10.2018 zwecks Auszählung der Volksbefragung zur Änderung der Hessischen Verfassung wurde die Offenlegung im Zeitraum vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 wiederholt. Es sind zwei weitere Stellungnahmen eingegangen. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Übersicht dargestellt und werden nachfolgend unter A I) behandelt.

A II) Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Übersicht dargestellt und werden nachfolgend unter A II) behandelt. Die Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 24.09.2018 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018.

Beschlussvorlage zu B:
(Abwägung)

B I) Nach der Abwägung aus der 1. Offenlage erfolgte eine Reduzierung der zulässigen GFZ von 0,8 auf 0,7. Diese Planänderung erforderte eine erneute, eingeschränkte Offenlage. Diese weitere Offenlage auf der Grundlage des § 4a Abs. 3, Satz 2 und Satz 3 BauGB erfolgte vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und wurde – wegen der technischen Unmöglichkeit der Bereitstellung im Internet durch die Gemeinde - vom 20.05 bis einschließlich 03.06.2019 wiederholt.
Es ist eine Stellungnahme eingegangen, die in der Übersicht dargestellt und nachfolgend unter B I) behandelt wird

Beschlussvorlage zu B II):

Erläuterung:

Die erneut angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die um ihre Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Planentwurfs gebeten wurden, haben keine Stellungnahmen abgegeben, ihre Stellungnahmen aus der 1. Offenlage wiederholt oder keine Bedenken zu der Planänderung geäußert.

Die Abwägung über die Stellungnahmen aus der 1. Offenlage erfolgte bereits durch die unter A II) gefassten Beschlüsse.

Beschlussempfehlung zu B II):

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ihr Inhalt erfordert keine Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

Beschlussvorlage zu C:
(Satzungsbeschluss)

Erläuterung:

Die während des Offenlegungszeitraums vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden unter A I) behandelt. Es handelt sich dabei um die Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei im Namen verschiedener Eigentümer und zwei Stellungnahmen Privater (Bürger/in 1 und 2).

Wegen einer veröffentlichten Schließung des Rathauses am 29.10.2018 zwecks Auszählung der Volksbefragung zur Änderung der Hessischen Verfassung wurde die Offenlegung im Zeitraum vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 wiederholt. Es sind zwei weitere Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen (Bürger/in 3 und 4).

Die Abwägung der Stellungnahmen ist ebenfalls unter A I) erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 24.09.2018 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind unter A II) behandelt.

Aufgrund der Stellungnahmen erfolgte eine Reduzierung der Geschossflächenzahl, die ein erneutes Offenlegungsverfahren erforderte.

Nach der Planänderung erfolgten deshalb erneute, eingeschränkte Offenlagen vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und – wegen der technischen Unmöglichkeit der Bereitstellung im Internet durch die Gemeinde – deren Wiederholung vom 20.05 bis einschließlich 03.06.2019. Dabei ist die Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei eingegangen, deren Abwägung unter B I) erfolgt ist.

Über die erneute, eingeschränkte Offenlage wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.04.2019 informiert (siehe B II)).

Aus den Beschlüssen zu den Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligungen der Öffentlichkeit ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen des normativen Planinhalts, die ein erneutes weiteres Beteiligungsverfahren erfordern würden.

Aus den Stellungnahmen des angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich ebenfalls keine Änderungen oder Ergänzungen des normativen Planinhalts, die ein erneutes Beteiligungsverfahren erfordern würden.

Hinweise und Empfehlungen werden entsprechend den Beschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen in den Planentwurf aufgenommen; die Begründung wird sachbezogen ergänzt.

Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussempfehlung für den Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fasanenweg 21“ als Satzung.

Zugrunde gelegt wird der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 und der auf die geänderten Teile beschränkten Beteiligung vom 20.05 bis einschließlich 03.06.2019.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Gundernhausen, Flur 7 Nr.210 und 228/1 teilweise.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

<input type="radio"/> einstimmig	<input type="radio"/> dafür	<input type="radio"/> dagegen	<input type="radio"/> Enthaltungen
----------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	------------------------------------

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fasanenweg 21“

Beschlussempfehlungen

- A:** zur Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 und vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019.
- I) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
 - II) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- B:** zur Behandlung der zum geänderten Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der erneuten, eingeschränkten Beteiligungen vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und vom 20.05 bis einschließlich 03.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB
- I) der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie
 - II) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- C:** für den Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Juli 2019

Beschlussvorlage zu A:

(Abwägung)

Behandlung der zum Planentwurf abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 und vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019

- A I)** Während des Offenlegungszeitraums gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 sind 3 Stellungnahmen eingegangen. Wegen einer veröffentlichten Schließung des Rathauses am 29.10.2018 zwecks Auszählung der Volksbefragung zur Änderung der Hessischen Verfassung wurde die Offenlegung im Zeitraum vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 wiederholt. Es sind zwei weitere Stellungnahmen eingegangen. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der Übersicht dargestellt und werden nachfolgend unter A I) behandelt.

Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fasanenweg 21“

A I)

Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB

Während der Zeit der öffentlichen Auslegungen vom 01.10. bis einschließlich 31.10.2018 und vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019.

Lfd. Nr. / Stellungnehmer	Adresse / Eingangsdatum	Wesentliche Inhalte
1. RA Hummel, Post und Kollegen für 17 Bürger/innen	Frankfurter Straße 5-7 64293 Darmstadt 30.10.2018 und 04.01.2019	Rathausschließung während Offenlage Leistungsfähigkeit der Abwassersysteme Leistungsfähigkeit der Wasserversorgung Fehlende Untersuchungen zum Artenschutz Auswahl des Planverfahrens weil Grundzüge der Planung nicht berührt seien, sei unzutreffend, da dies doch der Fall sei. Bei den Reihenhausanlagen Fasanenweg 10 und 15 „fällt die auf den Grundstücken eher verdichtete Bebauung kaum auf“. Begründung erwähnt die größeren Gebäudehöhen der Gebäude Fasanenweg 10 und 15. Nachweis sei nicht erbracht. Es würden „Erschließungsgrundstücke“ gebildet, die entsprechend von Miteigentumsanteilen auf die Berechnung von GRZ und GFZ angerechnet werden. Das sei unzulässig. Wegen der Lage und fehlender Infrastruktur werde der Autoverkehr „drastisch“ zunehmen. Die Regelung durch eine teilgebietsbezogene Stellplatzsatzung „dürfte“ rechtswidrig sein. Die Stellungnahme vom 30.10.2018 wird am 04.01.2019 erneut eingebracht.
2. Bürger/in 1	31.10.2018	hohe Dichte, fehlende Infrastruktur im Gebiet, fehlende Freifläche auf den Baugrundstücken, Denkmalschutz Wingertsweg 42, Befürchtungen vor Parken im Amselpfad, Fluglärm, Bewertung der Ästhetik der Gebäude, Bewertung der Planung, Klageandrohung

3. Bürger/in 2	30.10.2018	Verfahrensvorschriften HBO, hohe Dichte Verkehrsaufkommen Vorhandener Parkraum im Wendehammer entfällt
4. Bürger/in 3	07.01.2019	Umfang und Dichte der Bebauung, Grenzabstände Baugrunduntersuchung/Altlastenverdacht Erschließung, Stellplatzanordnung Forderung nach Versickerung und Zisternen
5. Bürger/in 4	18.12.2018	Beschränkung der Zufahrt zu den Wohngebäuden

A I) Beteiligung der Öffentlichkeit

1 Stellungnahmen der RA Hummel Post und Kollegen, Darmstadt vom 30.10.2018 und 04.01.2019

1.1 Allgemeines

Die öffentliche Auslegung sei nicht ordnungsgemäß erfolgt. Der Anruf eines Mandanten habe ergeben, dass das Rathaus am Montag, dem 29.10.2018 wegen der Auszählung der Volksbefragung Hessen geschlossen gewesen sei. Die Öffentlichkeitsbeteiligung sei somit eingeschränkt worden.

Erläuterung:

Unabhängig von einem Telefonanruf und der tatsächlichen Öffnung des Rathauses war in einer öffentlichen Bekanntmachung der Gemeinde auf die Schließung des Rathauses am 29.10.2018 hingewiesen worden. Um zu vermeiden, dass gegen die aufzustellende Satzung Verfahrensfehler geltend gemacht werden können, wurde die Offenlage wiederholt. Nach öffentlicher Bekanntmachung am 15.11.2018 wurde der Plan erneut vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 öffentlich ausgelegt.

Beschlussempfehlung zu 1.1:

Die Stellungnahme wurde zum Anlass einer Wiederholung der Öffentlichkeitsbeteiligung genommen. Die Einschränkung vom 29.11.2018 kann nicht mehr gegen eine ordnungsgemäße Beteiligung der Öffentlichkeit geltend gemacht werden.

1.2 Begründung, wasserwirtschaftliche Belange

Es lägen keine Untersuchungen zu den „Mehrmengen“ bei der Wasserver- und -entsorgung vor. Neben der Zunahme der Nutzer sei auch Niederschlagswasser auf zusätzlich befestigten Flächen zu berücksichtigen.

Die Dimensionierung der Ersterschließung habe sich am Umfang der zulässigen baulichen Nutzung orientiert. Bereits die beiden Reihenhausanlagen (Fasanenweg 10 und 15) hätten zu erhöhten Mengen geführt. Die Zunahme durch 9 weitere Wohneinheiten könne nicht als geringfügig bezeichnet werden.

Neben Befürchtungen hinsichtlich sich verändernder Druckverhältnisse werden notwendige, nachträgliche Erschließungsmaßnahmen befürchtet, durch die „die betroffenen Anlieger belastet werden“.

Erläuterung:

Der derzeit geltende Bebauungsplan lässt bereits den Bau zusätzlicher Wohneinheiten zu. Das ist erkennbar aufgrund der Festsetzung von i.d.R. durchgehenden überbaubaren Grundstücksflächen parallel zu den Verkehrswegen. Die offenbar plankonform durchgeführten Maßnahmen Fasanenweg 10 und 15 belegen dies. Auch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche auf der Liegenschaft Fasanenweg 21 würde bereits die Errichtung weiterer Wohneinheiten ermöglichen. Im Hinblick auf den Geltungsbereich des Gesamtplans können insofern 9 Wohneinheiten als geringfügig bezeichnet werden.

Die Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgungssysteme wurde durch die Gemeindewerke Roßdorf bzw. durch ein von ihr beauftragtes Ingenieurbüro geprüft und wird für das Vorhaben als ausreichend erachtet.

Maßgebend für die Sicherheit der Wasserversorgung ist die Löschwasserversorgung. Laut Stellungnahme der Gemeindewerke ist im Plangeltungsbereich eine Löschwasserversorgung auf Basis des DVG W405 mit einer Löschwasserentnahme gegeben.

Die Menge ($48 \text{ m}^3/\text{h} = 800 \text{ l}/\text{min.}$) ist laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 für ein Wohngebiet mit Gebäuden bis zu 3 Vollgeschossen und kleiner Gefahr der Brandausbreitung ausreichend. Von kleiner Gefahr der Brandausbreitung ist auszugehen, wenn die Gebäude eine harte Bedachung haben und die überwiegende Bauart der Umfassungen feuerhemmend, feuerbeständig oder hochfeuerhemmend ist. Diese Voraussetzungen sind bei dem Vorhaben erfüllt. Allerdings gilt als weitere Voraussetzung eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Aufgrund der Konkretisierung des Vorhabens ist es möglich, die bisher im Planentwurf vorgesehene GFZ von 0,8 – im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger - auf 0,7 festzusetzen. Damit entsprechen die Anforderungen an die Löschwasserversorgung des Vorhabens denen an die vorhandene umgebende Bebauung, die durch die vorhandenen Systeme erfüllt werden.

Aus der Rückmeldung der Gemeindewerke zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes ergibt sich, dass durch die geplante Bebauung (sofern die geplanten Kiesdächer und die teildurchlässige Befestigung der Stellflächen umgesetzt werden) zwar eine Erhöhung des Spitzenabflusses im Vergleich zum Bestand um ca. 30% stattfindet, aber der berechnete Prognosezustand (Prognose 2030) noch knapp unterschritten wird. Des Weiteren wird in der Rückmeldung der Gemeindewerke angemerkt, dass aus technischen Aspekten eine zwingende Anordnung von speziellen Retentionszisternen im Bebauungsplan aufgrund der Verhältnismäßigkeit nicht zu empfehlen sei, die vorgesehenen Regenwasserzisternen jedoch - wie im Flächenkonzept eingezeichnet - umgesetzt werden sollten.

Beschlussempfehlung zu 1.2:

Die Stellungnahme sowie die Stellungnahme des Landkreises, Brand- und Katastrophenschutz (3.2) wird aufgrund der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge von 800 l/min. zum Anlass genommen, die GFZ-Festsetzung von 0,8 auf 0,7 zu reduzieren.

Aufgrund ausreichend dimensionierter Entwässerungssysteme werden die Bedenken zur Abwasserentsorgung nicht geteilt.

Die Begründung wird unter 3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange durch die Erläuterungen ergänzt.

1.3 Begründung, Naturschutz und Landschaftspflege

In der Begründung sei ausgeführt, es lägen keine Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten vor. Das sei unzutreffend, da offenbar keine Untersuchung in Bezug auf den Artenschutz stattgefunden habe und Ausgleichsmaßnahmen nicht vorgesehen seien. Es folgen rechtliche Auslassungen über das Artenschutzrecht und Vermutungen, die Freifläche könne zum Beispiel als Nahrungshabitat für Fledermäuse dienen oder bei extensiv genutzten Flächen handle es sich oftmals um Lebensräume von Zauneidechsen.

Erläuterung:

Die Stellungnahme scheint zu verkennen, dass es sich bei der Planaufstellung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB handelt, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erstellt wird. Das wird u.a. möglich, wenn nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Als Schutzziel

wird dort genannt „die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes“.

Die Begründung führt dazu unter 3.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege aus:

Der Plangeltungsbereich und seine nahe Umgebung unterliegen nicht einer Schutzkategorie nach dem europäischen Naturschutzrecht (Natura 2000-Gebiete, EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat).

Im Südwesten des Wohnsiedlungsgebietes Stetteritz befindet sich jedoch eine kleine Teilfläche des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes Untere Gersprenz.

Und nach einer eingefügten Karte:

Es handelt sich dabei um eine geringere Schutzintensität. Die Verordnung für das Gesamtgebiet ist veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 13.08.1998 Seite 2892.

Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes werden nicht erfolgen. Insbesondere unter Berücksichtigung der untergeordneten Teilfläche, der Entfernung vom Plangeltungsbereich und der nur geringfügigen Änderung des Bebauungsplans können sie ausgeschlossen werden.

Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt und scheinen auf der räumlich begrenzten, strukturarmen Freifläche (Rasen) des Wohnbaugrundstücks innerhalb des Siedlungsgebietes unwahrscheinlich.

Möglicherweise notwendige Eingriffe in Gehölze im Randbereich erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit.

Dabei eventuell notwendig werdende Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erfordern ggf. nachfolgende Genehmigungsverfahren.

Im Übrigen gelten die fachgesetzlichen Regelungen des Artenschutzes, die durch die Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden. Sie sind allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem Verfahren nach § 13 BauGB. Insofern besteht kein Erfordernis zur Festlegung vorgezogener Maßnahmen gemäß § 44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG im Rahmen dieser Planaufstellung.

Insofern wird auf die artenschutzrechtlichen Regelungen verwiesen, die ggf. eigenständiger Verfahren bedürfen.

Unter 4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens in der Begründung werden die Regeln zur Berücksichtigung der Belange von Natur- und Landschaftspflege im durchgeführten Bauleitplanverfahren erneut erläutert:

Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Eingriffe, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich.

Ferner wurden sowohl obere und untere Naturschutzbehörde als auch der örtliche Vertreter der anerkannten Naturschutzverbände in Hessen als Träger öffentlicher Belange an

der Planaufstellung beteiligt. Aus deren Stellungnahmen ergaben sich keine Hinweise auf geschützte Tier- und /oder Pflanzenarten.

Beschlussempfehlung zu 1.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

1.4. Begründung, Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens

Die Gemeinde wolle den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufstellen, da die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt seien. Das sei unzutreffend, da durch die Erhöhung des Maß` der Nutzung die Grundzüge der Planung „fundamental“ berührt seien.

Es wird die vorhandene Grundstücksausnutzung beschrieben und betont, dass sich das Maß der Nutzung Bebauung auf den Liegenschaften Fasanenweg 10 und 15 unterhalb der festgesetzten Werte des Planentwurfs bewege. Die Grundzüge der Planung würden erst dann erhalten, wenn „mindestens vier der geplanten Doppelhaushälften aus der Planung herausgenommen würden.“

Erläuterung:

Unter 4. Auswahl und Erfordernis des Planverfahrens wird in der Begründung ausgeführt:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB, zumal die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden.

Insofern ist der Einwand gerechtfertigt. Es ist aber unschädlich, den letzten Halbsatz zu streichen. § 13 BauGB beschreibt das vereinfachte Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans und nennt dabei auch dessen Voraussetzungen, u.a., dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dieser Voraussetzung ungeachtet, ermöglicht § 13a BauGB die Anwendung des vereinfachten Verfahrens auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung z. B zur Nachverdichtung. Durch Maßnahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung können naturgemäß die Grundzüge der Planung durch Erhöhung der Dichte berührt werden, die Verfahrenserleichterung in diesen Fällen ist jedoch ausdrücklicher Wille der Gesetzgebung. Die Erwähnung im letzten Halbsatz ist somit überflüssig.

Beschlussempfehlung zu 1.4:

Die Begründung wird geändert. Der beanstandete Text lautet:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB ~~zumal die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden.~~

Der letzte Halbsatz wird gestrichen.

1.5 Begründung, Maß der Nutzung

A. Bedarf

In der Begründung würde ausgeführt, die Planaufstellung diene der Schaffung von familiengerechten Wohneinheiten auf 200 bis 300 m² großen Grundstücken Geplant seien offensichtlich 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss.

Es sei jedoch unzutreffend, dass der Bedarf nach größeren Wohnbaugrundstücken nicht vorhanden sei, auch sie seien marktgängig und unterlägen der gleichen Nachfrage wie die Geplanten. Vielmehr diene die Planung einer wirtschaftlich maximalen Ausnutzung.

B. Gebäudehöhe

Die Begründung gebe nicht die Höhe der Gebäude an und belege nicht, dass die geplanten Gebäude die Höhe der benachbarten Gebäude Fasanenweg 10 und 15 unterschreite.

C. Bewertung der Grundstücksneuordnung

Die festgesetzten überbaubaren Flächen „dürften“ rechtswidrig sein.

Es folgen Interpretationen der Begründung (5.1.5 Erschließung), die u.a. davon ausgehen, dass „Erschließungsgrundstücke“ gebildet werden sollen. Es sei unzulässig, Flächen, die der „straßenmäßigen Erschließung eines Baugrundstücks dienen“ bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächen einzubeziehen. Es wird ein Urteil des OVG Brandenburg (Urteil vom 18.12.2007 Az.2A 3.07) als Beleg herangezogen und der Grundstücksbegriff erläutert. Die Berechnung der Nutzungsmaße sei unzulässig, die Begründung für das Maß der baulichen Nutzung nicht tragfähig.

D. Zunahme des Fahrverkehrs

Die Lage des Grundstücks sei für Familien mit Kindern ungeeignet, da die Infrastruktureinrichtungen weit entfernt wären, „Betreuungs- und Besorgungsfahrten“ erforderlich würden. Deshalb wäre eine „drastische Zunahme des Autoverkehrs zu erwarten“.

E. Berechnungen

Die Berechnungen der GRZ und GFZ seien unzulässig und die Begründung für das Maß der Nutzung nicht tragfähig.

Erläuterung:

A. Bedarf

Nach den Wohnungsmarktberichten sind zunehmend kleinere Grundstücke von Familien nachgefragt. Es ist unbestritten, dass eigene Erfahrungswerte dem entgegengehalten werden können. Das ist jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Vielmehr gibt die Gesetzgebung Maßgaben zur Einschränkung des Flächenverbrauchs bei gleichzeitiger Bereitstellung ausreichender Flächen für den Wohnungsbau vor. Ein vorrangiges Instrument dazu sind Maßnahmen der Innenentwicklung (1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) Dieser Vorgabe wird mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefolgt und das Instrument der Nachverdichtung genutzt. Die wirtschaftliche Auswirkung einer Planung kann dabei nicht Gegenstand einer bauleitplanerischen Bewertung sein.

B. Gebäudehöhe

Aufgrund der Angabe in den Plänen können die geforderten Maße ermittelt werden. So ist z.B. die Kanaldeckelhöhe im Fasanenweg (Wendehammer) angegeben. Im Vergleich mit den maximal zulässigen Gebäudehöhen kann beispielsweise ermittelt werden, um welche Höhe die Gebäudeoberkannte maximal über der Kanaldeckelhöhe liegt (215,00 – 206,25 = 8,75). Für die Gebäude Fasanenweg 10A – 10D und Fasanenweg 15A – 15E außerhalb des Geltungsbereichs sind Traufen- und Firsthöhen ermittelt. Die Traufhöhen der Gebäude Fasanenweg 10 liegen bei 214,51 m ü. NN; die Firsthöhen bei 217,63 m ü. NN. Die Traufhöhen der Gebäude Fasanenweg 15 liegen zwischen 213,61 m ü. NN und 213,71 m ü. NN, während die Firsthöhen zwischen 215,02 m ü. NN

und 215,21 m ü. NN betragen. Damit werden die untenstehenden Aussagen der Begründung belegt.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dient somit der Klarstellung. Sie erfolgt mit 215,00 m ü NN und liegt damit geringfügig unter den Gebäudehöhen der drei vorhandenen Doppelhäuser westlich des Plangebietes (Fasanenweg 15A bis 15E) und ca. 2,60 m unter den Gebäudehöhen der 4 vorhandenen Reihenhäuser nördlich des Plangebietes (Fasanenweg 10A bis 10D).

Mit der Höhenbegrenzung auf 215 m ü. NN wird im Übrigen die maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan weist geringfügig niedrigere Werte aus (214,7 und 214,4 m ü. NN).

Redaktionell wurden die Angaben von Trauf- und Firsthöhen der Liegenschaften Fasanenweg 10 und 15 in die Darstellung der Bestandsgebäude außerhalb des Plangeltungsbereichs eingetragen bzw. grafisch vergrößert. Sie waren bereits in den Unterlagen der erneuten, beschränkten Offenlage enthalten.

C. Bewertung der Grundstücksneuordnung

Das Amt für Bodenmanagement wurde als Träger öffentlicher Belange zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gehört. Die Behörde teilt ausdrücklich mit:

Die Grundstückssituation solle so, wie im Bebauungsplan dargestellt, neu geordnet werden. Zur Regelung der Grundstücksverhältnisse empfehle man eine „Zerlegung“. Die Wegerechte seien durch Grunddienstbarkeiten auf der Grundlage notarieller Verträge abzusichern. Man berate gerne über dieses Verfahren.

Die Grundstücksneuordnung ist entsprechend dem Vorschlag vorgesehen. Sie obliegt den nachgeordneten Verfahren. Deren rechtliche Prüfung und Beurteilung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass entgegen der Annahme in der Stellungnahme keine „Erschließungsgrundstücke“ gebildet werden. Der Begriff kommt in der Begründung auch nicht vor. Es werden vielmehr Grundstücke im Baugebiet als Gemeinschaftseigentum gebildet, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Miteigentümer belastet werden. Das genannte Urteil bezieht sich auf die Einziehung einer Straße, die den „objektiven Charakter einer Verkehrsfläche hat“. Es handelt sich um die Erschließung des Bahnhofs Friedrichstraße in Berlin. Dem Charakter nach werden die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen im Gemeinschaftseigentum als gemeinschaftlich genutzte Hoffläche mit Überfahrtsmöglichkeit in Erscheinung treten. Schon der Zuschnitt der Flächen entspricht nicht dem „objektiven Charakter einer Verkehrsfläche“.

D. Zunahme des Fahrverkehrs

Die infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes ist bekannt, die eingeschränkte Anbindung an den ÖPNV in der Begründung erwähnt. „Betreuungs- und Besorgungsfahrten“ werden i.d.R. allerdings nicht mit dem ÖPNV durchgeführt. Insofern wird sich das individuelle Fahrtenaufkommen der Neubürger nicht von dem der derzeitigen Bewohner unterscheiden. Eine mögliche Zunahme von Verkehr kann nicht zwangsläufig ursächlich der Neubebauung zugeordnet werden. Vielmehr unterliegt sie auch den natürlichen Schwankungen durch Zu- und Wegzug der Bewohner vorhandener Bebauung und der Änderung von Lebensgewohnheiten. Die – vermutete – Zunahme des Autoverkehrs kann nicht als drastisch bezeichnet werden (siehe hierzu auch VGH Kassel, Urteil vom 17.8.2017 – 4C 2760/16.N).

E. Berechnungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan nimmt keine Berechnungen von GRZ und GFZ vor, er setzt sie als Obergrenzen fest. In der Begründung wird lediglich dargelegt, dass die festgesetzten Werte für die Realisierung des Vorhabens ausreichend sind. Die Nachweise obliegen dem nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren.

Die Begründung geht unter 5.1.2 Maß der Nutzung ausführlich auf das Erfordernis zur Festsetzung der Werte des Maß´ der Nutzung ein. Es wird insbesondere auf den Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, den Vorrang der Innenentwicklung sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderung für kostensparendes Bauen hingewiesen. Die Werte dienen u.a. diesen gesetzlichen Vorgaben an die städtebauliche Entwicklung. Im Rahmen der Konkretisierung des Vorhabens konnten die Werte der Geschossflächenzahl von 0,8 auf 0,7 gesenkt werden. Diese Änderung wurde in den Planentwurf aufgenommen und war Gegenstand einer erneuten, eingeschränkten Offenlage.

Beschlussempfehlung zu 1.5 A – E:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Erläuterungen führt sie nicht zu einer weiteren Änderung des Planentwurfs.

Der Text in der Begründung zu den Gebäudehöhen wird ergänzt (unterstrichener Text). Er lautet nun:

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dient somit der Klarstellung. Sie erfolgt mit 215,00 m ü NN und liegt damit geringfügig unter den Gebäudehöhen der drei vorhandenen Doppelhäuser westlich des Plangebietes (Fasanenweg 15A bis 15E) und ca. 2,60 m unter den Gebäudehöhen der 4 vorhandenen Reihenhäuser nördlich des Plangebietes (Fasanenweg 10A bis 10D).

Die Traufhöhen der Gebäude Fasanenweg 10 liegen bei 214,51 m ü. NN; die Firsthöhen bei 217,63 m ü. NN. Die Traufhöhen der Gebäude Fasanenweg 15 liegen zwischen 213,61 m ü NN und 213,71 m ü. NN, während die Firsthöhen zwischen 215,02 m ü. NN und 215,21 m ü. NN betragen.

1.6 Begründung, Stellplätze und Garagen

Bei der Neubebauung greife die Ausnahmeregelung der örtlichen Stellplatzsatzung nicht. Die vorgesehene Regelung „dürfte“ rechtswidrig sein. Es fehle an der Erforderlichkeit der örtlichen Bauvorschrift im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, da der Regelungsinhalt bereits durch die bestehende Satzung erfasst werde. Die getroffene Regelung liege ausschließlich im wirtschaftlichen Interesse. Es werde der Gleichheitsgrundsatz verletzt.

Erläuterung:

Da die Ausnahmeregelung der derzeit geltenden Satzung nicht greift, wird eine eigene Regelung in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Laut § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften erlassen. Dabei ist eine Beschränkung auf räumliche Teilbereiche bzw. eine gebietsbezogene Gliederung grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Insofern kann die geltende Satzung für einen bestimmten Bereich des Gemeindegebietes geändert werden.

§ 9 Abs. 4 BauGB sieht ausdrücklich vor, dass die Länder bestimmen können, auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan aufzunehmen und inwieweit die Vorschriften des BauGB darauf anzuwenden sind. Der hessische Gesetzgeber hat davon in § 91 Abs. 3 HBO Gebrauch gemacht.

Die Nutzung von notwendigerweise versiegelten Garagenzufahrten als Abstellflächen für Fahrzeuge dient der Einschränkung von Versiegelungen und entlastet sowohl die Entwässerungssysteme als auch die Ökosysteme.

Voraussetzung ist ein Wegekonzept, das außer den Nutzern der hintereinanderliegenden Stellplätze, Dritte nicht belastet. Das wurde mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt. Dem öffentlichen Interesse an der Bereitstellung ausreichender Stellplätze auf Privatgrundstücken wurde durch die Regelung nachgekommen, da die bereitzustellende Stellplatzanzahl gegenüber der geltenden Satzung nicht verändert wurde.

Die teilbereichsbezogene Änderung der Stellplatzsatzung wird einem öffentlichen Beteiligungsverfahren unterzogen und obliegt dem gleichen Gremium (Gemeindevertretung), das die geltende Stellplatzsatzung beschlossen hat.

Auch wird der Gleichheitsgrundsatz durch die teilbereichsbezogene Satzungsänderung nicht verletzt. Durch die bereits bestehende Ausnahmeregelung in der geltenden Satzung hat jeder Grundstückseigentümer die Möglichkeit, für seine bebaute Liegenschaft bei Entstehung der Stellplatzpflicht z.B. bei Einrichtung einer neuen Wohneinheit durch Dachausbau, hintereinanderliegende Stellplätze zu errichten. Bei Neubauten obliegt es jeder Bauherrschaft durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für ihr Vorhaben spezifische Regelungen zu erwirken.

Beschlussempfehlung zu 1.6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

2 Stellungnahme der Bürger/in 1 vom 31.10.2018

2.1 Geschossflächenzahl

Das „Baugesetz“ werde „vorsätzlich und grob fahrlässig mehrfach gebogen und gebeugt.

Es werde „vorsätzlich ein über Jahrzehnte gewachsenes, jetzt an die Natur angepasstes Wohngebiet zerstört.“

Das geschehe „langfristig und somit fortwährend über weitere Jahrzehnte, ohne, dass sich der Bauträger...jemals den zukünftigen ansässigen Bewohnern und auch Steuerzahlern gegenüber verantwortlich fühlen müsste.“

Erläuterung:

Die Planaufstellung erfolgt aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB entsprechend der Erforderlichkeit für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nach dem gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren.

Ein relevanter Zusammenhang der Aussagen mit dem Planentwurf, insbesondere der Geschossflächenzahl, wird nicht gesehen

Beschlussempfehlung zu 2.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

2.2 Maß und Nutzung

Die GRZ von 0,4 werde „nochmals auf 0,65 erhöht.“

Infrastrukturdefizite (ÖPNV, Grundschule, Lebensmittel, Ärzte) werden dargelegt.

Die Verdichtung führe zu einer „vorsätzlichen Verschandelung“.

Die Aussage in der Begründung, die Nachfrage nach Grundstücken über 400 m² seien unrichtig. Eigentümerwechsel und Vermietungen auf dem Stetteritz würden dies belegen.

Erläuterung:

Vermutlich ist mit der „Erhöhung“ der GRZ von 0,4 auf 0,65 die Erweiterung der GRZ gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO gemeint. Sie ist in der Begründung mit durchschnittlich 0,65 angegeben, liegt in Abhängigkeit von der Grundstücksaufteilung zwischen 0,52 und 0,77. Nach geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO) läge sie regulär nach § 19 Abs. 4 (bei einer GRZ von 0,4) bei 0,6. Im Bebauungsplan können abweichende Regelungen getroffen werden. Bei der Beurteilung des Wertes ist jedoch zu berücksichtigen, dass laut der zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1987 geltende BauNVO 1977 die „Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“ sowie von „Balkonen, Loggien und Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können“ auf die GRZ nicht anzurechnen waren. Nach der geltenden BauNVO sind sie anzurechnen. Deshalb darf die GRZ um 50% erhöht werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Wert 0,65 notwendige private Erschließungsflächen auf ausgewiesenen Baugrundstücksflächen einbezieht, die bei Festsetzung als öffentliche oder private Verkehrsflächen bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen unberücksichtigt blieben.

Die Begründung geht unter 5.1.2 Maß der Nutzung ausführlich auf das Erfordernis zur Festsetzung der Werte des Maß der Nutzung ein. Ebenso gelten die Erläuterungen zur Stellungnahme der RA Hummel. Post und Kollegen unter 1.5 E Berechnungen.

Auf den Einwand der fehlenden Infrastrukturausstattung ist in der Erläuterung zur Stellungnahme der RA Hummel. Post und Kollegen unter 1.5 D Zunahme des Fahrverkehrs ausführlich eingegangen.

Der Begriff der „Verschandelung“ ist planungsrechtlich nicht relevant. Aufgrund der vorliegenden Planung ist er auch nicht nachvollziehbar.

Auf den Einwand der Grundstücksnachfrage ist in der Erläuterung zur Stellungnahme der RA Hummel. Post und Kollegen unter 1.5 A Bedarf ausführlich eingegangen.

Beschlussempfehlung zu 2.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

2.3 Kundenkreis und Wohnverhalten

Es werden Fragen zum möglichen Erwerberkreis der Neubebauung aufgeworfen und eine „Berechnung“ aufgestellt, die zu dem Schluss kommt, dass „für den Wohlfühl-Lebensraum“ einer 3-4 köpfigen Familie im Außenbereich eine Fläche von weniger als 120 m² zur Verfügung stehe.

Erläuterung:

Die Aussagen geben eine subjektive Bewertung von Wohnqualität wieder. Sie ist nicht planungsrelevant und muss der individuellen Nachfrage überlassen bleiben.

Beschlussempfehlung zu 2.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

2.4 Denkmalschutz

Es wird auf das Baudenkmal Wingertsweg 42 hingewiesen.

Erläuterung:

Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde unter II. 3.3, deren Erläuterung und Beschlussempfehlung verwiesen. Dort ist auf den Sachverhalt umfassend eingegangen.

Beschlussempfehlung zu 2.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlussfassung entspricht der zu II. 3.3 zur Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde.

2.5 Immissionen lokal und überregional

Es werden Vermutungen zum Parkverhalten der zukünftigen Bewohner der Neubebauung geäußert und die Zusatzbelastung der umgebenden Straßen und Wege befürchtet. Ferner wird auf die Fluglärmbelastung des Gebietes hingewiesen, Lärmereignisse beispielhaft benannt und vermutete Mehrbelastungen durch Veränderung einer Flugroute geäußert.

Erläuterung:

Es wird auf die Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde unter II. 3.5 verwiesen. Dort ist der Belang des ruhenden Verkehrs umfassend behandelt.

Das Fachdezernat Immissionsschutz des Regierungspräsidiums Darmstadt bringt ausdrücklich keine „Bedenken und Anmerkungen“ gegen die Bauleitplanung (II. 6.3.7) vor.

Die planungsrelevanten Aussagen zum Immissionsschutz sind in 3.1.3 Immissionen der Begründung getroffen.

Beschlussempfehlung zu 2.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Beschlussfassung entspricht der zu II. 3.5 zur Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde.

2.6 Zusammenfassung

Als Zusammenfassung wird die Bewertung der Planung wiederholt. Ergänzend werden statt der geplanten Gebäude im „einfachsten und unästhetischsten Bauhausstil“ Gebäude mit Walmdach oder „Doppelhäuser im Toskana-Stil“ angeregt, „um das vorhandene gewachsene Gebiet (umliegende Bungalows) nicht noch weiter vorsätzlich zu verschandeln.“ Bei Nicht-Beachtung der Stellungnahme würden weitere rechtliche Schritte erwogen.

Eine Erläuterung erübrigt sich.

Beschlussempfehlung zu 2.6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

3 Stellungnahme der Bürger/in 2 vom 30.10.2018

3.1 Verfahrensbeteiligung

Es wird „Widerspruch“ gegen die Planung erhoben. Nach Hessischer Bauordnung (HBO) hätte die Bauaufsichtsbehörde die Nachbarschaft hören müssen, bevor von Vorschriften, die deren Schutz dienen, „Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen“ zugelassen werden. Eine Benachrichtigung der Anwohner habe nicht stattgefunden.

Erläuterung:

Die Stellungnahme verkennt, dass die Öffentlichkeitsbeteiligung für ein Bauleitplanverfahren nach dem BauGB durchgeführt wird. Verfahren nach der HBO sind nachfolgend. Dort erfolgt ggf. die Prüfung, ob nachbarschützende Vorschriften durch eine Baugenehmigung betroffen sein könnten.

Beschlussempfehlung zu 3.1:

Die Stellungnahme ist für die Bauleitplanung nicht relevant. Gleichwohl wird der den „Widerspruch“ begründende Aspekt des Verkehrsaufkommens aufgrund der Nachverdichtung in die Abwägung einbezogen.

3.2 Verkehrsaufkommen aufgrund der Nachverdichtung

Vorrangig erfolge die Einwendung „insbesondere aufgrund des zukünftig stark erhöhten Verkehrsaufkommens.“ Es läge keine ausreichende Begründung dafür vor, dass für das neue Bauvorhaben „die Dichte auf 0,8 (GRZ) und 0,8 (GFZ) festgelegt wird.“ Anstatt die besondere Problematik zu berücksichtigen, würde die Dichte auf eine erweiterte GRZ von 0,8 erhöht. Diese Werte seien im „innerstädtischen Kontext“ zu finden, aber nicht im ländlichen Umland. Die Konsequenzen für das nachbarliche Zusammenleben schienen nicht bedacht. Zurzeit diene der Wendehammer „als Parkraum für Gäste, Dienstleister und Anwohner, an den 10 Familien (Fasanenweg 10 A – D und Fasanenweg 15 A- F) angebunden sind, der z. Z. vorhandene Parkraum am Grundstück Fasanenweg 21 entfällt mit der Baumaßnahme komplett.“

Erläuterung:

Eine Erhöhung der GRZ erfolgt von 0,25 auf 0,4.

Vermutlich ist mit der Erhöhung der GRZ auf 0,8 die erweiterte GRZ gemeint. Nach geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO) läge sie regulär nach § 19 Abs. 4 bei 0,6. Im Bebauungsplan können abweichende Regelungen getroffen werden. Das ist mit der Festsetzung von 0,8 erfolgt und durch die interne Erschließung auf privaten Flächen begründet.

Die Begründung führt unter 5.1.2 Maß der Nutzung, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) dazu aus:

Bei einer Gesamtbetrachtung der, wie im Teilplan 1 dargestellten, 10 geplanten Doppelhaushälften ergibt sich eine „erweiterte“ GRZ von durchschnittlich ca. 0,65, welche jedoch auf Grund der oben beschriebenen Erschließungssituation im Zusammenhang mit der sich durch die Geometrie des vorhandenen Gesamtgrundstückes ergebenden möglichen Grundstücksaufteilung bei den einzelnen Doppelhaushälften zwischen einem Wert der „erweiterten“ GRZ von 0,52 und 0,77 schwankt.

Um diesen Schwankungsbereich abzudecken, wird deshalb anstatt der allgemein zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 eine „erweiterte“ GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Bei der Beurteilung des im Planentwurf festgesetzten Wertes ist jedoch zu berücksichtigen, dass laut der zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1987 geltende BauNVO 1977 die „Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“ sowie von sowie von „Balkonen, Loggien und Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landes-

recht im Bauwuch oder in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können“ auf die GRZ nicht anzurechnen waren. Nach der geltenden BauNVO sind sie anzurechnen.

Die Nutzung des Wendehammers in der beschriebenen Form ist unzulässig. Welcher „vorhandene Parkraum am Grundstück Fasanenweg 21“ entfällt, ist unklar. Hinsichtlich der Nutzung des öffentlichen Straßenraums wird auf die Erläuterungen zur Stellungnahme der Unteren Verkehrsbehörde unter II. 3.5 verwiesen.

Beschlussempfehlung zu 3.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4 Stellungnahme der Bürger/in 3 vom 07.01.2019

Nach allgemeinen Aussagen über das kommunale Handeln hinsichtlich der planerischen Entwicklung im Bereich Stetteritz wird betont, die vorliegende Planung gehe über das politisch und gesellschaftlich gewünschte Maß der Verdichtung hinaus. Insbesondere wird das begründet:

4.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Statt der für „reine Baugebiete“ maximal erlaubten GRZ von 0,4 statt bisher 0,25 werden zusätzliche Möglichkeiten mit Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,8 erlaubt.

Erläuterung:

Es wird auf die Höchstwerte von § 17 BauNVO für reine Wohngebiete hingewiesen. Bisher war die GRZ im Plangeltungsbereich mit 0,25 festgesetzt.

Vermutlich ist mit der Erhöhung der GRZ auf 0,8 die erweiterte GRZ gemeint. Sie ist in der Begründung mit durchschnittlich 0,65 angegeben. Nach geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO) läge sie regulär nach § 19 Abs. 4 BauNVO (bei einer GRZ von 0,4) bei 0,6. Im Bebauungsplan können abweichende Regelungen getroffen werden. Das ist hier erfolgt. Bei der Beurteilung des Wertes ist jedoch zu berücksichtigen, dass laut der zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1987 geltende BauNVO 1977 die „Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO“ sowie von „Balkonen, Loggien und Terrassen sowie für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in der Abstandsfläche zulässig sind oder zugelassen werden können“ auf die GRZ nicht anzurechnen waren, somit konnte durch die ursprüngliche Planfassung sogar eine höhere Flächenversiegelung als 80% realisiert werden.

Die Begründung geht unter 5.1.2 Maß der Nutzung ausführlich auf das Erfordernis zur Festsetzung der Werte des Maß' der Nutzung ein. Ebenso gelten die Erläuterungen zur Stellungnahme der RA Hummel. Post und Kollegen unter 1.5 E Berechnungen.

Beschlussempfehlung zu 4.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

Das Erfordernis zur Baulandbereitstellung durch Innenverdichtung rechtfertigt die aktuelle Erhöhung der Werte durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4.2 Straßenbegrenzungslinien

Fehlende Straßenbegrenzungslinien würden zu einer zusätzlichen Erhöhung der GRZ führen

Erläuterung:

Die öffentliche Verkehrsfläche (Straße) ist eindeutig und hinreichend in der Planzeichnung definiert. Es ist nicht erkennbar, inwiefern durch fehlende Begrenzungslinien, die GRZ erhöht werden könnte. Die interne Erschließung erfolgt über private Flächen mit entsprechender Sicherung. Die in Anspruch genommenen Flächen gehen in die Berechnung der erweiterten GRZ ein.

Die entsprechenden Angaben sind der Begründung insbesondere unter 5.1.2 Maß der Nutzung, 5.1.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen und 5.1.6 Erschließung zu entnehmen. Ebenso gelten die Erläuterungen zur Stellungnahme der RA Hummel, Post und Kollegen unter 1.5 C Bewertung der Grundstücksneuordnung.

Beschlussempfehlung zu 4.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.3 Reduzierung von Grenzabständen

Die Grenzabstände werden auf bis zu 1 m reduziert. Dies bevorteile den Investor.

Erläuterung:

Laut § 6 Abs. 2 Nr. 1 HBO dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und Wasserflächen bis zu deren Mitte liegen. Insofern entspricht die vorgesehene Regelung der Gesetzeslage und kann nicht als ungerechtfertigte Begünstigung eines Einzelnen angesehen werden.

Beschlussempfehlung zu 4.3:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.4 Aufschüttungen

Aufschüttungen bis zu 1 m bedingen die „Höherlegung“ der Bauwerke.

Erläuterung:

Laut der Festsetzung 4.2 sind zwar Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe inklusive Stützmauern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich, das hat jedoch keine städtebaulichen Auswirkungen auf die Höhe baulicher Anlagen. Es bedingt insbesondere keine Erhöhung der Gebäude über das zulässige Höchstmaß hinaus. Dieses ist unter 2.4 Höhe baulicher Anlagen als maximale Höhe über NN festgesetzt. Durch die zulässige Aufschüttung reduziert sich vielmehr die sichtbare Gebäudehöhe über der Geländeoberkante.

Beschlussempfehlung zu 4.4:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.5 Gebäudehöhe

„Aufgehendes Mauerwerk“ von etwa 9,1 m werde beantragt statt der bisher erlaubten 6,5 m. Mit der Böschung (3 m) am Spielplatzrand und der erlaubten Aufschüttung entspräche das mit ca. 13,1 m einer „innerstädtische Bebauung“.

Erläuterung:

Der geltende Bebauungsplan setzt eine maximale Höhe der talseitigen Außenwand mit 6,5 m fest. Allerdings ist als Bezugshöhe die Straßenoberkante bzw. der Anschnitt mit dem natürlichen Gelände (auf dem Baugrundstück) genannt. Auch nach geltendem Recht könnte somit die Differenz von 3 m zum niedriger gelegenen Spielplatz hinzugerechnet werden. Die Höhenlage des Spielplatzes kann nicht bei der Beurteilung des Planentwurfs addiert werden, während sie beim geltenden Plan außer achtgelassen wird. Es muss auch berücksichtigt werden, dass laut geltendem Recht alle Dachformen bis zu einer Neigung von 38 Grad zulässig sind. D.h. die Gesamthöhe eines Gebäudes könnte erheblich höher sein. Ein Abstellen der Betrachtung ausschließlich auf das „aufgehende Mauerwerk“ bei Flachdachgebäuden erscheint deshalb nicht sachgerecht.

Beschlussempfehlung zu 4.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.6 Bewertung der geplanten Architektur

Die 10 identischen Doppelhaushälften bedeuteten eine „langweilige Bauträgerarchitektur statt der vorhandenen architektonischen Vielfalt“.

Erläuterung:

Es handelt sich um eine persönliche Wertung der Architektur. Sie ist städtebaulich nicht relevant. Im Übrigen sind vergleichbare Bauträgerobjekte in der nahen Umgebung vorhanden.

Beschlussempfehlung zu 4.6:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.7 Grundstücksausnutzung durch Nebenanlagen

Die Grundstücke weisen keine Abstellräume (Keller, Dachboden) auf. Durch zweckentfremdete Garagen, Carports und Gartenhütten entstehe eine zusätzliche Versiegelung.

Erläuterung:

Die Flächen für Nebenanlagen sind in der Festsetzung der erweiterten GRZ bereits berücksichtigt. Weitere Flächen für Nebenanlagen sind ausgeschlossen (siehe auch die planungsrechtlichen Festsetzungen unter 4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen).

Beschlussempfehlung zu 4.7:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.8 Baulandpreise

Die „Unfähigkeit der Gemeinde“ führe zu hohen Baulandpreisen, die sich auf die Bodenrichtwerte auswirken. Es würden bereits 500 € / m² gezahlt. Das sei nicht familienfreundlich.

Erläuterung:

Die Marktpreise werden vornehmlich durch die Nachfrage nach dem knappen Bauland in der Region bestimmt. Die Gemeinde stellt durch ihre Bauleitplanungen an verschiedenen Standorten in der Gemeinde Bauland unterschiedlicher Güte und Preise zur Verfügung.

Beschlussempfehlung zu 4.8:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.9 Baugrunduntersuchungen / Altlasten

Durch nicht vorgenommene Bodenuntersuchungen auf einem „vermutlich belasteten Baugrund“ könnten auf die Gemeinde erhebliche Schadenersatzansprüche zukommen.

Erläuterung:

In der Begründung ist unter 3.1.5 Altlasten / Kampfmittel erwähnt, dass Kenntnisse über Altlasten Kampfmittel nicht vorliegen. Die Aussage wird hinsichtlich der Altlasten / Altstandorte durch die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.11.2018 bestätigt (siehe 6.3.2 Nachsorgender Bodenschutz). Der geforderte Hinweis zum Bodenschutz ist unter III.1 bereits im Planentwurf enthalten.

Eine Auskunft beim Kampfmittelräumdienst wurde vom Vorhabenträger bereits im Februar 2018 angefordert. Auch dort gab es keine Hinweise auf mögliche Gefährdungen.

Die Gemeinde hat die nötige Sorgfalt gewahrt. (siehe auch 4.11)

Beschlussempfehlung zu 4.9:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.10 Erschließung (3.1.2 Begründung)

Durch die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche bei Wegfall eines 2 m breiten mit Sträuchern bewachsenen Streifens entstehe ein „völlig anderer landschaftlicher Eindruck“. Der Verbindungsbereich für Insekten zwischen dem nördlich des beplanten Flurstücks gelegenen Kiefernwäldchen und dem Golfplatz / landwirtschaftlichen Flächen werde erheblich eingeschränkt.

Aufgrund der Zugänge zu den nördlichen Häusern würde die Schutzzone um den Spielplatz reduziert.

Erläuterung:

Der Ausbau der derzeitigen Wegefläche erfolgt nicht weiter als bis zum rückwärtigen Ende des Grundstücks der Trafostation. Bis dorthin ist kaum Bewuchs vorhanden, der entfernt werden müsste. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist dadurch nicht zu erwarten. Im Übrigen gelten die Eingriffsregelungen des § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Der nördlich des Baugrundstücks gelegene Verbindungsweg zwischen Wendehammer und Spielplatz wird ausschließlich als Fußweg genutzt. Diese Funktion bleibt unverändert.

Lediglich die nur fußläufig zu erreichenden Hauseingänge sind von dort erreichbar. Eine Beeinträchtigung der Spielplatzfunktion ist dadurch nicht zu erwarten.

Zwar ist auf der öffentlichen Grünfläche Spielplatz eine Fläche für Anpflanzungen zwischen Weg und Baugrundstück laut 4. Änderung des geltenden Bebauungsplans vom 02.06.2005 ausgewiesen. Sie wurde jedoch nicht realisiert. Im Rahmen der Abstimmung des Vorhabens mit der Gemeinde erfolgte die fußläufige Anbindung der beiden Wohneinheiten.

Beschlussempfehlung zu 4.10:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.11 Baugrunduntersuchungen / Altlasten (Begründung 3.1.5)

Der Plangeltungsbereich wurde bis ca. 1940 als Steinbruch genutzt und danach mit „Müll und Erdaushub“ verfüllt. Im Rahmen der 4. Änderung des geltenden Bebauungsplans für das Gelände des benachbarten Spielplatzes seien humantoxologische Untersuchungen durchgeführt worden, die jedoch für die Beurteilung einer wohnbaulichen Dauernutzung nicht ausreichend seien. Es werden weitere Untersuchungen für notwendig erachtet, da ansonsten das „rechtliche und finanzielle Risiko“ für die Gemeinde unkalkulierbar sei. Als besonders problematisch wird die Nordostecke des Flurstücks 211 angesehen.

Erläuterung:

Ein Baugrund- und Gründungsgutachten wurde vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben. Der Bericht des Büros für Geotechnik und Ingenieurgeologie Holger Baumann datiert vom 21.06.2018. Es wird als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Mittels Rammkernsondierungen wurden unterhalb eines ca. 0,2 m bis 0,4 m dicken und umgelagerten Oberbodens Auffüllungen mit variierenden Schichtdicken und heterogenen Bestandteilen erkundet. Die Auffüllungen bestehen vorwiegend aus Sand-Kiesgemischen und Schotter / Ziegelbruch sowie aus steinigen Sand-Schluff-Gemischen mit in ihren Anteilen variierenden grusigen und tonigen Beimengungen. Die Bohrtiefen erfolgten bis zu einer Endtiefe von 4,9 m. Danach war kein weiterer Bohrfortschritt erzielbar.

Ohne auf die detaillierten Ergebnisse der Erkundung und Gründungsempfehlungen einzugehen, kann festgestellt werden, dass sich bei der durchgeführten Erkundung im Plangeltungsbereich keine besonderen Hinweise auf die Wohnnutzung gefährdendes Bodenmaterial ergeben haben. Gleichwohl ist unter III. Hinweise und Empfehlungen 1. Bodenschutz ein Hinweis auf die Meldepflicht bei organoleptischen Auffälligkeiten bei Eingriffen in den Boden enthalten.

Des Weiteren wird dem Vorhabenträger der geäußerte Verdacht zur Kenntnis gegeben, um ggf. weitere Untersuchungen zu veranlassen und Vorkehrungen zu treffen. Sollten schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sein, obliegt es dem Vorhabenträger, notwendige Maßnahmen zu veranlassen und die Kosten zu tragen. Eine entsprechende Verpflichtung kann im Rahmen des Durchführungsvertrages geregelt werden. (siehe auch Erläuterung zu 4.9).

Beschlussempfehlung zu 4.11:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bereits – neben der Beteiligung der fachlich zuständigen Behörden - Baugrunduntersuchungen durchgeführt wurden, die keinen besonderen Hinweis auf gefährdende Bodenverunreinigungen erbracht haben. Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Weitere Veranlassungen obliegen ihm. Entsprechende Regelungen können Bestandteil des Durchführungsvertrages, der vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen ist, werden.

4.12 Maß der Nutzung (Begründung 5.1.2)

1. Straßenbegrenzungslinien
siehe 4.2
2. Das Baugrundstück sei gut geschnitten und erschlossen, sodass sich keinerlei Begründung für das Überschreiten der GRZ um mehr als 50% ergibt. Die beantragte Überschreitung um 100% sei für eine sinnvolle Nutzung nicht erforderlich.

Erläuterung:

Zuschnitt und überbaubare Grundstücksfläche entsprechen nicht den Anforderungen an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und dem sich daraus ergebenden Erfordernis zur Nachverdichtung, entsprechend dem BauGB. (siehe auch 4.1 u.a.)

3. Die Reduzierung der Abstandsfläche zum gemeindeeigenen Grundstück (Spielplatz) verhindere lärmreduzierende Anpflanzungen und bedeute eine erhebliche Nutzungseinschränkung des Grundstücks für mögliche Nachfolgenutzungen.
Der Grenzabstand zum Flurstück 228/1 (gemeint ist wahrscheinlich die Wegeparzelle) im Westen würde ebenfalls bis auf 1 m reduziert. Die Bewohner des Flurstücks 211 (Fasanenweg 15) konnten nicht damit rechnen, dass eine Bebauung „so nah“ an ihre Häuser heranrücke. Die Planänderung sei aus der Sicht der dortigen Bewohner rücksichtslos.

Erläuterung:

Abstandsflächen auf den öffentlichen Flächen entsprechend den Regelungen der HBO. (siehe auch 4.3). Eine Fläche für Anpflanzungen ist im Westen des Spielplatzes ausgewiesen und ausgeführt. Der Bereich des Hanges zwischen dem Plangeltungsbereich und der ebenen Spielplatzfläche scheint für Folgenutzungen nur eingeschränkt nutzbar (siehe Einwand der Stellungnahme 4.11 Baugrunduntersuchungen / Altlasten). Weitergehende Regelungen können im Durchführungsvertrag erfolgen.

Der Abstand der geplanten Wohngebäude zur Bebauung des Flurstücks 211 bezieht sich lediglich auf das südliche Wohngebäude (Fasanenweg 15E). Dort beträgt er 12 m.

4. Zugang zu den nördlich gelegenen Häusern
siehe 4.10
5. Ausbau des vorhandenen Weges als Zufahrt
Der derzeitige Ausbaustand wird beschrieben. Der „links der linken Mittellinie liegende Teil“ sei „optisch dem Flurstück 211 zugeschlagen“. Die Rechtssituation wäre zu prüfen.

Erläuterung:

Die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Im geltenden Bebauungsplan ist sie als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Ausbau, Kostenübernahme und Unterhaltung sind im Durchführungsvertrag zu regeln (siehe auch 4.10).

- 6.+7 Darstellung der möglichen Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen

Erläuterung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können in sowohl textlich als auch zeichnerisch dargestellt werden. In der Regel erfolgt im Interesse der Lesbarkeit eine kombinierte Darstellung. Diese ist auch hier erfolgt. Die Regelung zur Überschreitung der Baugrenzen ist teilweise optional. Die konkrete Planung wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

8. Abweichung von der Stellplatzverordnung

siehe 1.6

Beschlussempfehlung zu 4.12 (Nr. 1 – 8):

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

4.13 Wasserrechtliche Festsetzungen

Ob eine Versickerung möglich sein wird, sei durch Gutachten zu klären. Ansonsten solle die Errichtung von Zisternen verbindlich festgesetzt werden.

Erläuterung:

Die Forderung entspricht der Festsetzung im Planentwurf nach § 37 Abs. 4 HWG.

Beschlussempfehlung zu 4.13:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

5 Stellungnahme der Bürger/in 4 vom 18.12.2019

Die Zufahrt zum Fasanenweg 21 solle nicht nur über die Friedhofstraße /Stetteritzring sondern auch über den Stetteritzring erfolgen, da die der nördliche Zufahrtbereich bereits völlig überlastet sei.

Erläuterung:

Vermutlich wird eine Zufahrt von der südlich des Wohngebietes Stetteritz verlaufenden B 38 angeregt, um die Zufahrt von der Ortsmitte Gundershausen aus zu entlasten. Die Zufahrt zum Wohngebiet ist freigestellt. Sie kann nicht für einzelne Liegenschaften reglementiert werden.

Beschlussempfehlung zu 5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

A II) Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die eingegangenen Stellungnahmen sind in einer Übersicht dargestellt und werden nachfolgend unter A II) behandelt. Die Beteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 24.09.2018 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018.

Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fasanenweg 21“

A II) Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.09.2018 um die Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten und über die Offenlage vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 informiert.

Lfd. Nr. / Behörde / sonstiger TÖB	Adresse	Ort	Versand	Rücklauf	Wesentliche Inhalte
1. Amt für Bodenmanagement Fachbereich 22	Erbacher Straße 46 Kundenservice.afb-heppenheim@hvbg.hessen.de	64720 Erbach	24.09.2018 per mail	24.10.2018	Keine Bodenordnung nach BauGB erforderlich, Empfehlungen für die privatrechtliche Bodenordnung
Deutsche TelekomTechnik GmbH	Poststraße 20-28 christine.wust@telekom.de	55545 Bad Kreuznach	24.09.2018 per mail	ohne	
2. e-netz Südhessen GmbH & Co.KG	Dornheimer Weg 24 stellungnahmen@e-netz-suedhessen.de	64293 Darmstadt	24.09.2018 per mail	02.10.2018	Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens.
3. Kreisausschuss / Landrat des Landkreises Darmstadt - Dieburg c/o Untere Naturschutzbehörde	Postfach 111051	64276 Darmstadt	24.09.2018	24.10.2018	geplante Zone III b eines Wasserschutzgebietes, erforderliche Löschwassermenge 1.600l/min bei 2 Bar, Nähe eines Kulturdenkmals Hinweis auf erforderliche Brandwände Empfehlung zur Überprüfung der internen Erschließung Es wird genauere Definition der im B-Plan 4.1 erlaubten „gartenseitigen“ Überschreitungen durch Balkone /Terrassen gefordert.
4. Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie	Ida-Rhodes-Straße 1	65295 Darmstadt	24.09.2018	09.10.2018	Hinweis auf Bodendenkmäler ist inhaltlich korrekt. Die Quellenangabe jedoch ist jedoch zu korrigieren.

5. Naturschutzverbände Hessen c/o Herrn Konrad Leissler	Wingertstraße 36	64380 Roßdorf	24.09.2018	abgegeben bei Gemeinde	Einbindung Orts- und Landschaftsbild, Belastung der Infrastruktur, Wasserbedarf
6. Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	Luisenplatz 2	64278 Darmstadt	24.09.2018	02.11.2018	Kein Natur-oder Landschaftsschutzgebiet, Begrüßung der Nachverdichtung, geplantes Wasserschutzgebiet Zone III B,

A II) Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

1 Stellungnahme des Amtes für Bodenmanagement Heppenheim vom 24.10.2018

Da die öffentliche Erschließungsstraße sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinde, sei eine Bodenordnung (Umlegung) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) nicht erforderlich. Die Grundstückssituation solle so, wie im Bebauungsplan dargestellt, neu geordnet werden. Zur Regelung der Grundstücksverhältnisse empfehle man eine „Zerlegung“. Die Wegerechte seien durch Grunddienstbarkeiten auf der Grundlage notarieller Verträge abzusichern. Man berate gerne über dieses Verfahren.

Erläuterung:

In der Begründung ist unter 5.1.6 Erschließung zum Vorgehen hinsichtlich der Bodenordnung ausgeführt:

Die interne Erschließung erfolgt über private Gemeinschaftsflächen. Sie dienen teilweise auch der Aufnahme unterirdischer Erschließungsanlagen z.B. für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Für die Flächen gilt deshalb zwar die planungsrechtliche Ausweisung als Baugebiet (Reines Wohngebiet); sie unterliegen neben den Bestimmungen über die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch auch der Festsetzung als Fläche für Geh- Fahr – und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sowie der Nutzungsberechtigten der anliegenden Baugrundstücke. Die Rechte sind in gesonderten Verfahren öffentlich-rechtlich zu sichern.

Es ist vorgesehen, Gemeinschaftseigentum der begünstigten Grundstückseigentümer zu bilden und die jeweiligen Anteile den für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. Geschossfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO maßgeblichen Grundstücksflächen zuzuordnen.

Der Vorhabenträger wird die notwendigen Maßnahmen durchführen bzw. beauftragen.

Unter 7. Auswirkungen wird darüber hinaus festgestellt:

Die Kosten der Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung, insbesondere Vermessung und notwendige grundbuchliche Eintragungen gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers.

Beschlussempfehlung zu 1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Empfehlung zur Durchführung der Grundstücksneuordnung entspricht dem vorgesehenen Verfahren. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Das Beratungsangebot wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Zur Präzisierung und Klarstellung wird der Text in der Begründung redaktionell geändert.

Er lautet unter 5.1.6 Erschließung:

Die interne Erschließung erfolgt über private Gemeinschaftsflächen. Sie dienen teilweise auch der Aufnahme unterirdischer Erschließungsanlagen z.B. für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Für die Flächen gilt deshalb zwar die planungsrechtliche Ausweisung als Baugebiet (Reines Wohngebiet); sie unterliegen neben den Bestimmungen über die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch auch der Festsetzung als Flä-

*che für Geh- Fahr – und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sowie der Nutzungsberechtigten der anliegenden Baugrundstücke. Die Rechte sind in gesonder-
ten Verfahren öffentlich-rechtlich zu sichern.*

Es ist vorgesehen, Gemeinschaftseigentum der begünstigten Grundstückseigentümer zu bilden und die jeweiligen Anteile den für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. Geschossfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO maßgeblichen Grundstücksflächen zuzuordnen.

Unter 7. Auswirkungen wird darüber hinaus ergänzt:

*Die Kosten der Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung, insbesondere Vermessung, **notarielle Beurkundungen** und notwendige grundbuchliche Eintragungen gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers.*

2 Stellungnahme der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG vom 02.10.2018

Das Unternehmen sei in der Gemeinde Netzbetreiber für die Sparten Strom, Telekommunikation, Fernwirktechnik und Gas.

Innerhalb des Geltungsbereichs befänden sich Betriebsmittel der vertretenen Unternehmen, die bei einer Entwidmung von Wegeparzellen grundbuchlich zu sichern seien. Notwendige Leitungsumlegungen gingen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und seien rechtzeitig mit dem Unternehmen abzusprechen.

Man möge das Unternehmen über den weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens informieren.

Erläuterung:

Über den allgemeinen Hinweis auf Betriebsmittel hinaus sind keine weiteren spezifischen Unterlagen von dem Unternehmen in der Stellungnahme enthalten. Vielmehr wird generell darauf verwiesen, man könne sich Art und Lage der Betriebsmittel nach Registrierung aus dem Internet herunterladen. Das ist bereits im Rahmen der Erstellung des Entwurfs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt. Dabei konnten Leitungen für Niederspannung, Gas und Beleuchtung in der öffentlichen Wegeparzelle westlich des Baugrundstücks und den öffentlichen Verkehrsflächen Fasanenweg festgestellt werden. Sie führen zu der westlich des Geltungsbereichs gelegenen Trafostation (siehe auch 3.1.2 Erschließung). Eine Niederspannungsleitung führt an der südlichen Grundstücksgrenze von Osten nach Westen. Eingetragen ist weiterhin eine Trasse Hoch- und Mittelspannung, die von der Trafostation lediglich nach Süden führt. Alle Leitungen sind unterirdisch verlegt.

Die Unterlagen sind dem Vorhabenträger bekannt. Über notwendige Maßnahmen - insbesondere zur Erschließung des geplanten Vorhabens - werden mit dem Versorgungsträger Verhandlungen geführt.

Beschlussempfehlung zu 2:

Die Stellungnahme von e-netz Südhessen führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung. Das Unternehmen wird über das weitere Verfahren im Rahmen der Mitteilung der Beschlüsse informiert.

3 Stellungnahme des Landkreises Darmstadt-Dieburg vom 24.10.2018

3.1 Gewässer- und Bodenschutz

3.1.1 Wassergewinnung:

Es wird mitgeteilt, dass der Bereich des vorgesehenen Vorhabens in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg liege. Auf die Muster Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen wird verwiesen.

Erläuterung:

Die Planung ist von der aktuellen Lage des Plangeltungsbereiches außerhalb eines Wasserschutzgebietes ausgegangen, deshalb erwähnen weder der Bebauungsplan noch dessen Begründung das Thema.

Aufgrund des Hinweises ergab eine Nachfrage beim Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, dass eine entsprechende Ausweitung der Schutzzone III B im Rahmen des schon einige Zeit andauernden Verfahrens in Abstimmung der zuständigen Behörden denkbar sei.

Die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung ist veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 13/1996 Seite 991 ff. Die mit der Planung beabsichtigte Wohnnutzung lässt nicht, auch nur annähernd, einen Konflikt mit den Verboten gemäß § 4 der Muster-Verordnung erkennen.

Beschlussempfehlung zu 3.1.1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung des Bebauungsplans wird unter 3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange aufgenommen, dass der Plangeltungsbereich in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg liegt. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan genommen.

Unter III. Hinweise und Empfehlungen wird als Nr. 3 Wasserwirtschaft / Wasserhaushalt eingefügt und erhält den entsprechenden Hinweis:

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I–XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Die nachfolgende Nummerierung verschiebt sich.

3.1.2 Niederschlagswasser:

Es wird empfohlen, Niederschlagswasser „in geeigneten Fällen“ zu verwerten, soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Sollte eine Versickerung geplant sein, wird eine Prüfung der hydrogeologischen Situation im Vorfeld empfohlen. Auf die Voraussetzungen wird hingewiesen. Eine Versickerung sei nur erlaubnisfrei, wenn nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser breitflächig über die bewachsene, belebte Bodenzone versickert werden könne.

Erläuterung:

Der Planentwurf enthält unter I Nr.6 die Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

*Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden,
Natur und Landschaft*

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen der Baugrundstücke versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen).

Beabsichtigt ist dabei eine breitflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, die bei „günstigen Standortbedingungen“ gemäß § 4 Nr. 2 der Mustersatzung für Wasserschutzgebiete, Zone III B für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser erlaubt ist. Als nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser gilt u. a. Niederschlagswasser von Hofflächen von zu Wohnzwecken genutzten Grundstücken.

Der Planentwurf enthält ferner unter II. die landesrechtliche Festsetzung nach § 37 Abs. 4 Hessischem Wassergesetz:

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Regenwasserzisternen zu sammeln. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisternen ist in das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten. Das Volumen der Zisternen muss mindestens 15 l je m² Dachfläche betragen. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

Aufgrund der Festsetzungen ist eine ordnungsgemäße Verwendung/Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet.

Beschlussempfehlung zu 3.1.2:

Die Hinweise und Empfehlungen werden zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen des Planentwurfs sowohl hinsichtlich der Verwertung als auch der Rückhaltung und Versickerung berücksichtigt. Sie führen nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

3.1.3 Grundwasser:

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser sei erlaubnispflichtig.

Erläuterung:

Es ist nicht beabsichtigt, Stoffe in das Grundwasser einzubringen. Ein Erfordernis aufgrund der Bauleitplanung ist auch nicht erkennbar.

Beschlussempfehlung zu 3.1.3:

Der Hinweis führt zu keiner Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung. Er wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

3.1.4 Bodenschutz (Bodenveränderungen)

Die Funktionen des Bodens seien nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Falls Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt seien oder sich im Zuge

der Baumaßnahmen ergäben, sei die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten und die Bauarbeiten seien einzustellen.

Erläuterung:

Der Bebauungsplanentwurf enthält unter III.1 Bodenschutz den Hinweis:

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

Beschlussempfehlung zu 3.1.4:

Da der Planentwurf hinsichtlich möglicher schädlicher Bodenveränderungen einen umfangreichen Hinweis enthält, führt der Inhalt der Stellungnahme nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

3.1.5 Bodenschutz (Einbringen von Material)

Der Bodenschutzbehörde sei mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht würden. Das entsprechende Formular stehe unter einer Internetadresse zur Verfügung.

Es wird hinsichtlich des Bodenmaterials auf die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV und die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall hingewiesen.

Erläuterung:

Der Vorhabenträger wird auf die Mitteilungspflicht und die entsprechenden Formulare sowie die technischen Regeln hingewiesen. Weder die Mitteilungspflicht noch die Anforderungen oder technischen Regeln sind jedoch Gegenstand der Bauleitplanung.

Beschlussempfehlung zu 3.1.5:

Die Stellungnahme führt zu keiner Änderung des Planentwurfs oder der Begründung. Der Hinweis auf die Mitteilungspflicht wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben.

3.2 Brand- und Katastrophenschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sei unter Zugrundelegung des DVGW-Arbeitsblattes W 405 eine Löschwasserversorgung von 1.600 Litern pro Minute (96 m³/h) bei mindestens 2 Bar Fließdruck erforderlich. Die Flächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 seien zu berücksichtigen. So z.B. eine Aufstellfläche von 7x12 m². Straßen seien für eine Achslast von mindestens 10 t zu befestigen und so anzu-

legen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.

Erläuterung:

Laut Stellungnahme der Gemeindewerke ist im Plangeltungsbereich eine Löschwasserversorgung auf Basis des DVG W405 mit einer Löschwasserentnahme gegeben.

Die Menge ist laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 für ein Wohngebiet mit Gebäuden bis zu 3 Vollgeschossen und kleiner Gefahr der Brandausbreitung ausreichend. Von kleiner Gefahr der Brandausbreitung ist auszugehen, wenn die Gebäude eine harte Bedachung haben und die überwiegende Bauart der Umfassungen feuerhemmend, feuerbeständig oder hochfeuerhemmend ist. Diese Voraussetzungen sind bei dem Vorhaben erfüllt. Allerdings gilt als weitere Voraussetzung eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7. Bei einer GFZ von 0,8 (wie sie im Planentwurf vorgesehen ist) beträgt der Richtwert bereits das Doppelte.

Im Rahmen der Konkretisierung der Planung und exakter Berechnungen des Vorhabens war es möglich, die GFZ – im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger - auf 0,7 zu reduzieren. Damit entsprechen die Anforderungen an die Löschwasserversorgung des Vorhabens denen an die vorhandene umgebende Bebauung, die durch die vorhandenen Systeme bereits erfüllt werden.

Mit Schreiben vom 21.01.2019 wurde die Abteilung Brand- und Katastrophenschutz beim Landkreis darüber informiert und um erneute Stellungnahme bis zum 04.02.2019 gebeten. Laut Stellungnahme vom 31.01.2019 ist die Löschwasserversorgung bei einer GFZ von 0,7 ausreichend, wenn die Gebäude massiv sind, mindestens feuerhemmender Bauart und mit harter Bedachung ausgeführt werden. Die Planänderung wurde in den Planentwurf aufgenommen und war Gegenstand einer erneuten, eingeschränkten Offenlage.

Sechs der Wohngebäude des Vorhabens sind vom Wendehammer des Fasanenwegs erschlossen. Für vier Wohngebäude ist die Anbindung an diesen Wendehammer über eine ca. 32 m lange nahezu gradlinige Zufahrt geplant. Die als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche hat eine Breite von ca. 7 m. Die Fläche kann nach entsprechendem Ausbau als Aufstellfläche genutzt werden.

Die erforderlichen Flächen können in der geforderten Qualität hergestellt werden. Die detaillierte Planung ist Gegenstand des Durchführungsvertrages. Dort können die besonderen Anforderungen festgehalten werden.

Beschlussempfehlung zu 3.2:

Es wird befürwortend zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der Stellungnahme im Hinblick auf die ihr zugrunde liegenden Richtwerte des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wie auch der zur Verfügung stehenden Wassermenge von 800 l/min., die GFZ-Festsetzung von 0,8 auf 0,7 reduziert wurde. Der Hinweis auf die Herstellung der Flächen für den Brand- und Katastrophenschutz nach den Anforderungen der DIN 14090 wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Abschließende Regelungen obliegen dem Durchführungsvertrag.

3.3. Untere Denkmalschutzbehörde

Das Vorhaben liege in der unmittelbaren Umgebung des Kulturdenkmals Wingerts-
weg 42. Deshalb sei der Umgebungsschutz nach § 18 Abs. 2 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) zu beachten. Die textlichen Festsetzungen zu Geschossigkeit und Dachgestaltung berücksichtigten diesen Zusammenhang bereits.

Es wird ergänzend ein Hinweis auf den Umgebungsschutz angeregt. Ferner soll auf das Genehmigungserfordernis des Denkmalrechts hingewiesen werden und den Vorbehalt gestalterischer Bedingungen und Auflagen durch die Denkmalschutzbehörde.

Erläuterung:

Der erwähnte § 18 Abs. 2 HDSchG begründet das Genehmigungserfordernis für die Errichtung von Anlagen in der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sich dies auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken kann.

Die Denkmaleigenschaft des Gebäudes Wingertsweg 42 wurde aufgrund einer Nacherhebung ermittelt. Es handelt sich um ein frühes Werk der Moderne von einem Schüler Mies van der Rohes.

Zwischen dem Plangeltungsbereich und dem Kulturdenkmal besteht ein erheblicher Höhenunterschied. Dazwischen befindet sich hochstämmiger Baumbestand. Insbesondere nördlich des geplanten Vorhabens und ca. 15 m näher an dem Baudenkmal befindet sich jedoch eine Reihenhausbauung (Fasanenweg 14 A-E), deren Gesamthöhe (First 215,21 m ü NN) die des geplanten Vorhabens mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 215 m ü NN übersteigt. Aufgrund der Entfernung, der Topographie und des zwischen den Gebäuden vorhandenen Gehölzbestandes ist nicht erkennbar, inwiefern sich das geplante Vorhaben auf den Bestand oder das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals auswirken könnte.

Ein Gespräch mit der unteren Denkmalbehörde hat am 13.12.2018 stattgefunden. Als Folge wurden Fotoaufnahmen - u.a. aufgenommen mit einer Drohne – sowie ein Farbkonzept der Denkmalbehörde vorgelegt. Mit e-mail vom 04.01.2019 teilt die Denkmalbehörde mit, dass die geplante Bebauung das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals nicht beeinträchtigt. Die geplante Farbgebung sei auch angemessen.



Kulturdenkmal mit vorhandener Bebauung im Osten (Fasanenweg 14)



Kulturdenkmal mit vorhandener Bebauung im Norden (Wingertsweg 40)



Kulturdenkmal mit Gehölzbestand vor dem geplanten Vorhaben.

Beschlussempfehlung zu 3.3

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger mit besonderem Hinweis auf das denkmalrechtliche Genehmigungserfordernis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weitergegeben. Denkmalrechtliche Hinweise oder Regelungen im Rahmen der Bauleitplanung sind aufgrund der Stellungnahme und der Ergebnisse des weiteren Informationsaustauschs nicht erforderlich.

3.4 Ländlicher Raum

Es ergäben sich keine grundlegenden Bedenken. Sofern sich Ausgleichserfordernisse ergäben, so sollten diese aufgrund der Kompensationsverordnung vom 1. September 2005 entwickelt und umgesetzt werden. Dazu sollten keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Erläuterung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich.

Beschlussempfehlung zu 3.4

Die Stellungnahme ist für die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht relevant. Sie führt deshalb zu keiner Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

3.5 Untere Verkehrsbehörde

Gegen die Planung bestünden weder aus straßenrechtlicher noch aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzliche Bedenken. Ein möglicher über die Stellplatzsatzung hinausgehender Bedarf an Stellflächen für Besucher sei jedoch nicht berücksichtigt. Es würde zusätzlicher Parkdruck auf öffentlichen Verkehrsflächen aufgebaut, der in der Regel ein Erfordernis zur Regelung und Überwachung des ruhenden Verkehrs bedinge. Öffentliche Verkehrsflächen sollten so dimensioniert sein, dass weitere Parkmöglichkeiten, die über den Bedarf der Anwohner hinausgehen, vorhanden sind.

Erläuterung:

Ein Recht auf Parkflächen im öffentlichen Verkehrsraum besteht grundsätzlich nicht. Sowohl durch verkehrliche Erfordernisse als auch durch räumliche Beschränkungen sind Parkmöglichkeiten in öffentlichen Verkehrsflächen eingeschränkt. Bei Bedarf erfolgt das durch verkehrsbehördliche Regelungen, die gelegentlicher Überwachung bedürfen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche (Wendehammer), die an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans anschließt, ist das Abstellen privater Fahrzeuge ohnehin untersagt. Flächen für Entsorgungsfahrzeuge sind sicherzustellen; Feuerwehrezufahrten sind freizuhalten.

Die notwendigen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken untergebracht. Weiter entfernt sind Parkmöglichkeiten in den öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden. Diese stehen allen Bewohnern bzw. ihren Besuchern und auch „Fremden“ zur Verfügung. Eine Zunahme durch gelegentliche Besucher einer Neubebauung ist im Rahmen der Gesamtnutzung des öffentlichen Straßenraums zur Unterbringung parkender Fahrzeuge unerheblich.

Beschlussempfehlung zu 3.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu keiner Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung. Ggf. sind verkehrsbehördliche Anordnungen vorzunehmen und zu überwachen, um den Erfordernissen von Verkehrssicherheit und Brandschutz gerecht zu werden.

3.6 Bauaufsichtsbehörde

3.6.1 Ersatz von Baugrenzen durch Baulinien

Es wird angeregt zu prüfen, ob – aufgrund der geringen Abstände der Bauflächen zu der östlichen Grundstücksgrenze (Gemeindespielplatz) – die dortigen Baugrenzen nicht durch Baulinien ersetzt werden können.

Erläuterung:

Festsetzungen in Bebauungsplänen sind nach §1 Abs. 3 BauGB vorzunehmen, soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung von Baulinien an der Grundstücksgrenze ist nicht erkennbar. Zwar ist die Gemeinde laut § 12 Abs. 3 BauGB bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht auf die Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB oder auf Grund der nach § 9a BauGB erlassenen Verordnungen beschränkt, im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 2) sind Ausmaß und Stellung der Gebäude jedoch ausreichend bestimmt. Die Festsetzung einer Baulinie hätte insbesondere auf die Erfordernisse des Brandschutzes keine Auswirkungen.

Beschlussempfehlung zu 3.6.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt zu keiner Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

3.6.2 Ausbildung von Brandwänden

Hinweis, dass die östlichen Gebäudewände, die nur Abstände von 1 m bzw. 1,95 m zur Grundstücksgrenze haben, gemäß § 33 Abs. 2 HBO als Brandwände auszubilden sind.

Erläuterung:

Laut § 33 Abs. 2 Nr. 1 HBO sind Brandwände u.a. erforderlich, wenn Gebäudeabschlusswände an oder in einem Abstand, von weniger als 2,5 m gegenüber der Grundstücksgrenze errichtet werden, es sei denn, dass ein Abstand von mindestens 5 m zu bestehenden oder nach den baurechtlich Vorschriften zulässigen künftigen Gebäuden öffentlich-rechtlich gesichert ist.

Der Gesamtplan Bebauungsplan NR RO-2 für das Gebiet Stetteritz hat wiederholt teilbereichsbezogenen Änderungen erfahren. Die 4. Änderung vom 02.06.2005 bezieht sich ausschließlich auf das an den Plangeltungsbereich im Osten angrenzende Grundstück Flur 7 Nr. 227 (Spielplatz). Die Planung weist im gesamten Geltungsbereich dieser 4. Änderung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz aus. Zusätzlich ist der an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Fasanenweg 21 angrenzende Geländestreifen als Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen. Aufgrund dieser Planausweisung kann davon ausgegangen werden, dass § 33 Abs. 2 Nr. 1 hier nicht zwingend anzuwenden ist. Vielmehr ist anzunehmen, dass auf der öffentlichen Grünfläche Spielplatz keine Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 3 HBO zulässig sind. Insbesondere wird die Fläche für den Erhalt von Bepflanzungen, planungsrechtlich nicht einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden können. Insofern steht der Verzicht auf die Ausbildung von Brandwänden an die-

ser Stelle einer Baugenehmigung nicht entgegen. Ggf. müssen öffentlich-rechtliche Regelungen getroffen werden, die jedoch nicht Gegenstand der Bauleitplanung sind.

Beschlussempfehlung zu 3.6.2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der planungsrechtlichen Ausweisung des betroffenen Nachbargrundstücks als öffentliche Grünfläche Spielplatz und Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind jedoch bis maximal 4 m von der Grundstücksgrenze entfernt weder Gebäude vorhanden, noch zulässig oder aufgrund der Topografie wirtschaftlich zu errichten. Die Stellungnahme führt deshalb zu keiner Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

3.6.3 Flächen für die interne Erschließung

Es wird angeregt, die Umgrenzung der Flächen für die interne Erschließung in Verbindung mit den ausgewiesenen Flächen für Stellplätze auf deren Anfahrbarkeit zu überprüfen.

Erläuterung:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (Teilplan 1) weist Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der anliegenden Baugrundstücke und der Versorgungsträger aus. Geringfügige Inanspruchnahmen von weiteren nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die Erschließung werden dadurch nicht ausgeschlossen. Insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung I. 4.2 sind Zufahrten zu Stellplätzen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit sind geringfügige Inanspruchnahmen für z.B. Eckausrundungen möglich. Sie gehen in die Berechnung der erweiterten GRZ ein. Eine Überprüfung ergab diesbezüglich keinen Änderungsbedarf.

Beschlussempfehlung zu 3.6.3:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung ist erfolgt. Sie führt jedoch zu keiner Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

3.6.4 Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Terrassen

Es wird angeregt, die planungsrechtliche Festsetzung I. 4.1 zur Überschreitung der Baugrenzen „gartenseitig“ zu präzisieren, da sonst grundsätzlich die Überschreitung an allen Gartenseiten möglich sei.

Erläuterung:

Aufgrund des Gebäudetyps und der Erschließung scheint zwar die Gartenseite bestimmbar, eine eindeutigere Formulierung wird jedoch in Zweifelsfällen zur Rechtssicherheit beitragen.

Beschlussempfehlung zu 3.6.4:

Die Anregung wird aufgegriffen. Die Festsetzung I 4.1 Satz 2 lautet:

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände allseitig um bis zu 60 cm und auf der **süd-süd-östlichen** Gartenseite durch Balkone und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

3.6.5 Veränderungen des Geländes

Aufgrund der hängigen Geländesituation könne eine textliche Festsetzung aufgenommen werden (analog ähnlicher Bebauungspläne), dass Aufschüttungen und Abgrabungen einschließlich Stützmauern über das in der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässige Maß hinaus, zulässig seien.

Erläuterung:

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nur gering geneigt. Ausweislich des Vorhaben und Erschließungsplans werden Aufschüttungen und Abgrabungen sowie deren Stützmauern nicht in einem Ausmaß erforderlich, sodass von ihnen Auswirkungen wie von Gebäuden ausgehen und sie deshalb Abstandsflächen zu den Nachbargrenzen nach § 6 der HBO erfordern. Eine in der Stellungnahme erwähnte Beschränkung des „zulässigen Maßes“ von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie deren Stützmauern ergibt sich aus der Landesbauordnung nicht. Auch gibt die Stellungnahme keinen Aufschluss darüber, welcher Art und welchen Inhalts die textliche Festsetzung, die aufgenommen werden „könnte“, sein soll. Die erwähnten „ähnlichen Bebauungspläne“ werden nicht näher benannt.

Der Planentwurf sieht unter 1.4.2 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen vor, dass Aufschüttungen bis zu einer Höhe von 1 m über der vorhandenen Geländeoberfläche einschließlich notwendiger Stützmauern auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Diese Festsetzung wird für die Realisierung des Vorhabens als notwendig und ausreichend erachtet.

Beschlussempfehlung zu 3.6.5:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zusätzlicher Regelungsbedarf zu Aufschüttungen und Abgrabungen für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist nicht erkennbar.

Die Stellungnahme führt nicht zu Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

**Altlasten
DA-DI-Werk-Gebäudemanagement
Polizeipräsidium Südhessen
Schulservice
Sportkreis Darmstadt-Dieburg
Untere Naturschutzbehörde**

Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

Eine Beschlussfassung erübrigt sich.

4 Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege (hessenArchäologie) vom 09.10.2018

Die Stellungnahme beziehe sich ausschließlich auf den Bereich der Bodendenkmalpflege; eine gesonderte Stellungnahme der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan würden keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Hinweise zur Sicherung der Bodendenkmäler seien inhaltlich korrekt müssen aber auf das novellierte Denkmalschutzgesetz angepasst werden.

Erläuterung:

Die Baudenkmalpflege (Untere Denkmalbehörde) wurde im Rahmen der Trägeranhörung des Landkreises Darmstadt-Dieburg beteiligt. Die Stellungnahme ist unter 3.3. behandelt. Nach dem novellierten Denkmalschutzgesetz wurden die Regelungen zu den Bodenfunden im § 21 (statt bisher § 20) untergebracht. Inhaltliche Änderungen sind nicht erfolgt.

Beschlussempfehlung zu 4:

Im Hinweis III. 2 Archäologische Bodenfunde wird „§ 20 HDSchG“ durch „§ 21 HDSchG“ ersetzt.

5 Stellungnahme der Naturschutzverbände Hessen vom 31.10.2018, vertreten durch Herrn Konrad Heinrich Leißler, Roßdorf

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Der Geländeschnitt zeige den Aufriss zweier der vorgesehenen Doppelhäuser, nicht aber die umgebenden Häuser. Die Wirkung der Neubauten auf das Orts- und Landschaftsbild könne deshalb nicht beurteilt werden. Man bitte um Ergänzung.

Erläuterung:

Der Schnitt dient der Vorhabenbeschreibung. Im Zusammenhang mit den Höhenangaben für die umgebende Bebauung auf den Liegenschaften Fasanenweg 14 und Fasanenweg 10 ist erkennbar, dass das Vorhaben hinsichtlich der Höhe die o. g. genannte Bebauung nicht übersteigt. Allerdings musste festgestellt werden, dass die, in den Plänen aufgeführten Trauf- und Firshöhen nicht lesbar sind. Das kann durch eine Vergrößerung der Schrift geändert werden.

Die Begründung führt zusätzlich aus unter

5.1.2 Maß der Nutzung: Zahl der Vollgeschosse /Höhe baulicher Anlagen:

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dient somit der Klarstellung. Sie erfolgt mit 215,00 m ü NN und liegt damit geringfügig unter den Gebäudehöhen der drei vorhandenen Doppelhäuser westlich des Plangebietes (Fasanenweg 15A bis 15F) und ca. 2,60 m unter den Gebäudehöhen der 4 vorhandenen Reihenhäuser nördlich des Plangebietes (Fasanenweg 10A bis 10D).

Aufgrund der Lage inmitten eines Baugebietes und dessen individueller Einzelhausbebauung sind besondere Anforderungen einer Neubebauung an das Orts- und Landschaftsbild, denen das geplante Vorhaben entgegenstehen könnte, nicht erkennbar.

Beschlussempfehlung zu 5.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung. Redaktionell werden die Angaben zu Trauf- und Firshöhen in den Planunterlagen größer dargestellt.

5.2 Infrastruktur

Durch die Zunahme der Wohneinheiten belastet die Infrastruktur „mehr und mehr“. Insgesamt verfrachte die Region und ihre Nachbargebiete „kaum noch Zuzug“. Beispielhaft wird die ruinöse Wasserentnahme im Ried genannt und die Abwanderung aus den ländlichen Räumen in die Ballungsgebiete. Die Planung sei kein Einzelfall und biete weitere Anreize hierzu.

Erläuterung:

Die Stellungnahme beschreibt eine allgemeine Entwicklung. Sie steht nicht in einem erkennbar unmittelbaren Zusammenhang mit der Planung. Eine Zunahme der Belastung der Infrastruktur insgesamt ist zwar gegeben, im konkreten Fall ist der Nachweis über die ausreichend vorhandene technische Infrastruktur jedoch erbracht.

Beschlussempfehlung zu 5.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

6 Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 02.11.2018**6.1 Raumordnung und Landesplanung**

Der Bebauungsplanentwurf sei an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Erläuterung:

Gemäß § 1 (4) BauGB sind „die Bauleitpläne (...) den Zielen der Raumordnung anzupassen“. Ein Verstoß gegen dieses Anpassungsgebot würde zur Ungültigkeit des Bauleitplans führen.

Beschlussempfehlung zu 6.1:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplanentwurf nicht gegen die Anpassungspflicht nach § 1 (4) BauGB verstößt.

6.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Vom Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs sei kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen. Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen werde auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

Erläuterung:

Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ist nicht erfolgt (siehe Stellungnahme des Landkreises).

Beschlussempfehlung zu 6.2:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die von der Oberen Naturschutzbehörde zu vertretenen Belange von der Planung nicht berührt werden.

6.3 Arbeitsschutz und Umwelt**6.3.1 Oberflächengewässer (Abflussregelung/Hochwasserschutz/Hydrologie)**

Die gesicherte Abflussregelung sei nachzuweisen. Diese liege vor, wenn der durch die Bebauung bedingte höhere Abfluss bei Niederschlag von den vorhandenen Fließgewässern ohne Schaden für die bebauten Flächen und die Unterlieger aufgenommen und abgeleitet werden kann. Falls dies nicht möglich sei, seien zunächst intensiv alle realisierbaren dezentrale Kleinmaßnahmen und Rückhaltungen sowohl im Innen- als auch im Außenbereich (Versickerung, Flächenentsiegelung, Dachbegrünung) auszuschöpfen. Darüber hinaus seien erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen.

Erläuterung:

Oberflächengewässer, deren Abflussregelung beeinträchtigt werden könnte, sind im Plangeltungsbereich und seiner nahen Umgebung nicht vorhanden.

Niederschlagswasser von Flächenbefestigungen ist laut planerischer Festsetzung I. 6 Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft auf den Flächen selbst oder in deren Randbereiche zu versickern.

Ferner ist in den Plan eine Festsetzung nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) aufgenommen, wonach Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen (Volumen 15 l je m² projizierter Dachfläche) zu sammeln und der Überlauf in das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten oder unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu versickern ist. Die Nachweise der ausreichenden Kapazität der örtlichen Entwässerungssysteme wurden erbracht. Damit sind die kommunalen Möglichkeiten zur Optimierung der Abflussregelung ausgeschöpft.

Beschlussempfehlung zu 6.3.1:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im Planentwurf enthaltenen Festsetzungen berücksichtigen die erwähnten Belange von Abflussregelung und Hochwasserschutz im Rahmen der gemeindlichen Möglichkeiten und der aktuellen örtlichen Erfordernisse.

6.3.2 Nachsorgender Bodenschutz

Laut Altflächendatei ALTIS lägen keine Einträge im Plangeltungsbereich vor. Somit ergäben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Man bitte, folgenden Hinweis aufzunehmen:

„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

Die Belange des Dezernates 41.5 seien in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

Erläuterung:

Der Planentwurf enthält unter:

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

*„Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist **in diesem Verdachtsfall** ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.“*

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.“

Beschlussempfehlung zu 6.3.2:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sie führt nicht zu einer Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

Die Abweichung im Hinweis vom Vorschlag des Regierungspräsidiums dient der Klarstellung, dass nur im Verdachtsfall ein Fachgutachter hinzuzuziehen ist.

6.3.3 Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufstellung des Bebauungsplans folge dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neu geordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit werde ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher werde der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

Erläuterung:

Der im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellte Bebauungsplan der Innenentwicklung entspricht sowohl dem in § 1 (5) Satz 3 BauGB genannten Grundsatz der vorrangigen städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung als auch den in § 1a (2) BauGB dargelegten Ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, wobei insbesondere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Beschlussempfehlung zu 6.3.3:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Regierungspräsidium Darmstadt den Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

6.3.4 Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) – Wasserschutzgebiet (siehe auch Stellungnahme des Landkreises Darmstadt Dieburg vom 24.10.2018, 3.1.1 Wassergewinnung)

Es wird mitgeteilt, dass der Bereich des vorgesehenen Vorhabens in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg liege. Auf die Musterschutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen wird verwiesen.

Erläuterung:

Die Planung ist von der aktuellen Lage des Plangeltungsbereiches außerhalb eines Wasserschutzgebietes ausgegangen, deshalb erwähnen weder der Bebauungsplan noch dessen Begründung das Thema.

Aufgrund des Hinweises ergab eine Nachfrage beim Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, dass eine entsprechende Ausweitung der Schutzzone III B im Rahmen des schon einige Zeit andauernden Verfahrens in Abstimmung der zuständigen Behörden denkbar sei.

Die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung ist veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 13/1996 Seite 991 ff. Die mit der Planung beabsichtigte Wohnnutzung lässt nicht, auch nur annähernd, einen Konflikt mit den Verboten gemäß § 4 der Muster-Verordnung erkennen.

Beschlussempfehlung zu 6.3.4:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung des Bebauungsplans wird unter 3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange aufgenommen, dass der Plangeltungsbereich in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg liegt. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan genommen.

Unter III. Hinweise und Empfehlungen wird als Nr. 3 Wasserwirtschaft / Wasserhaushalt eingefügt und erhält den entsprechenden Hinweis:

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I–XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Die nachfolgende Nummerierung verschiebt sich.

6.3.5 Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) - Grundwasserflurabstand

Die Unterlagen enthielten keine Aussagen zur Grundwassersituation im Bereich der Planung. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden seien in der Planung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu untersuchen, um diese angemessen berücksichtigen zu können und ggf. bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung von Schäden durch Grundwasser oder Schichtenwasser zu treffen. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen seien gemäß 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Erläuterung:

Unter 3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange ist in der Begründung erwähnt: "Mit hohen Grundwasserständen ist aufgrund der Lage nicht zu rechnen", nachdem vorher unter 3.1.1. Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung die Lage des Plangeltungsbereichs auf einer Anhöhe beschrieben wurde. Grundwassermessstellen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie sind im Bereich Roßdorf nicht vorhanden. Für die Gebäude des Vorhabens ist keine Unterkellerung geplant.

Beschlussempfehlung zu 6.3.5:

Aufgrund der Stellungnahme wird kein Erfordernis zur Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung gesehen. Insbesondere gibt es keine Anhaltspunkte für die Kennzeichnung des Gebietes nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, „bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.“

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Es obliegt ihm, ggf. weitere Maßnahmen einzuleiten.

6.3.6 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Abwasser sei den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen, die Satzung sei zu beachten.

Unbelastetes Regenwasser sei nach Möglichkeit zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Ggf. sei dazu eine Einleiteerlaubnis erforderlich. Bei Einleitung oder Versickerung seien die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.

Erläuterung:

Wie in der Begründung unter 3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange ausgeführt, sind die vorhandenen Anlagen geeignet, um die Abwasserentsorgung zu gewährleisten. Die Nachweise der ausreichenden Kapazität der örtlichen Entwässerungssysteme sind erbracht.

Niederschlagswasser von Flächenbefestigungen ist laut planerischer Festsetzung I. 6 Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft auf den Flächen selbst oder in deren Randbereiche zu versickern.

Ferner ist in den Plan eine Festsetzung nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) aufgenommen, wonach Niederschlagswasser von Dachflächen in Zisternen (Volumen 15 l je m² projizierter Dachfläche) zu sammeln und der Überlauf in das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten oder unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zu versickern ist.

Die direkte Einleitung in einen Vorfluter ist nicht vorgesehen.

Beschlussempfehlung zu 6.3.6:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Da sie im Planentwurf und seiner Begründung sowie in den vorstehenden Beschlussfassungen umfassend berücksichtigt wurden, führen sie zu keinen Änderungen oder Ergänzungen des Planentwurfs oder seiner Begründung.

Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Es obliegt ihm, bei der Durchführung von Maßnahmen die entsprechenden Erfordernisse und Empfehlungen zu beachten.

6.3.7 Immissionsschutz

Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

Eine Beschlussfassung zu 6.3.7 erübrigt sich.

6.3.8 Bergaufsicht

Nach Darstellung der herangezogenen Datengrundlagen befinden sich auf dem Grundstück weder aktuelle noch frühere Betriebe des Bergbaus. Eine Fläche zur Rohstoffsicherung ist nicht betroffen.

Eine Beschlussfassung zu 6.3.8 erübrigt sich.

6.4 Kampfmittelräumdienst

Der Kampfmittelräumdienst werde im Rahmen der Bauleitplanung ausnahmsweise nur dann beteiligt, wenn von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt seien.

Erläuterung:

Unter 3.15 Altlasten/Kampfmittel der Planbegründung wird bereits dargelegt, dass Erkenntnisse über Bodenbelastungen durch Kampfmittel aufgrund einer Auskunft des Kampfmittelräumdienstes vom 15.02.2018 nicht vorliegen.

Eine Beschlussfassung zu 6.4 erübrigt sich.

Beschlussvorlage zu B:

(Abwägung)

- B I)** Nach der Abwägung aus der 1. Offenlage erfolgte eine Reduzierung der zulässigen GFZ von 0,8 auf 0,7. Diese Planänderung erforderte eine erneute, eingeschränkte Offenlage. Diese weitere Offenlage auf der Grundlage des § 4a Abs. 3 , Satz 2 und Satz 3 BauGB erfolgte vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und wurde – wegen der technischen Unmöglichkeit der Bereitstellung im Internet durch die Gemeinde - vom 20.05 bis einschließlich 03.06.2019 wiederholt.
Es ist eine Stellungnahme eingegangen, die in der Übersicht dargestellt und nachfolgend unter B I) behandelt wird

Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fasanenweg 21“

B I)

Lfd. Nr. / Stellungnehmer	Adresse / Eingangsdatum	Wesentliche Inhalte
1. RA Hummel, Post und Kollegen für 17 Bürger/innen	Frankfurter Straße 5-7 64293 Darmstadt 31.05.2019	Die Stellungnahme vom 30.10.2018 und vom 04.01.2019 wird erneut eingebracht. Abrede der festgesetzten Bedachungsarten als „harte Bedachung“ nach der DIN 4102-4. Abrede der Durchführbarkeit des Vorhabens mit einer reduzierten GFZ von 0,7 Abrede der gesicherten Entsorgung von Niederschlagswasser

B I) Beteiligung der Öffentlichkeit

1 Stellungnahme der RA Hummel Post und Kollegen, Darmstadt vom 31.05.2019

1.1 Stellungnahmen vom 30.10.2018 und 04.01.2019

Die Abwägung ist unter A I) Nr. 1 und den dazu gefassten Beschlüssen erfolgt.

Eine weitere Beschlussfassung erübrigt sich.

1.2 Brandschutz

Eine harte Bedachung sei gemäß DIN 4102-4 nur die aus natürlichen oder künstlichen Steinen der Baustoffklasse A sowie aus Beton oder Ziegeln. Der Entwurf sehe bekieste oder extensiv begrünte Dächer vor. Extensiv begrünte Dächer gälten hinsichtlich des Brandschutzes nicht als harte Bedachung und stellten bei Dürre sogar eine erhöhte Brandgefahr dar.

Aus der Planung sei eine Reduzierung der GFZ von 0,8 auf 0,7 nicht ersichtlich. Es sei zu befürchten, dass die Planung mit einer GFZ von 0,8 aufgrund einer Befreiung realisiert werden müsse.

Erläuterung:

Als harte Bedachungen nach DIN 4102-4 gelten Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig sind. Auch extensiv begrünte Dächer mit bestimmten Eigenschaften sind in der genannten DIN-Vorschrift unter der Nr. 11.4.7 als Bedachungen, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme widerstandsfähig erwähnt. Insofern ist die Behauptung in der Stellungnahme nicht nachvollziehbar. Es obliegt der Prüfung des Brandschutzes im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren, ob eine vorgesehene Extensivbegrünung den Anforderungen an eine „harte Bedachung“ entspricht.

Im Übrigen ist der Einwand auch nicht zwingend für die vorgelegte Bauleitplanung relevant. Wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, sieht eine landesplanerische Festsetzung vor, dass Flachdächer „mit einer Bekiesung oder extensiver Begrünung zu versehen sind.“ Sollten brandschutztechnische Gründe gegen eine Extensivbegrünung geltend gemacht werden können, ist die Ausführung bekiester Dächer zweifelsfrei plankonform.

Der Planentwurf Teilplan 1 Bebauungsplan vom Juli 2018 setzte eine GFZ von 0,8 fest. Daraus kann nicht geschlossen werden, dass das Vorhaben zwingend diesen Wert erreichen muss. Die GFZ konnte im Entwurf vom März 2019 auf 0,7 reduziert werden. In den Erläuterungen zu den Beschlüssen aus der 1. Offenlage (A) geht das Erfordernis für die Reduzierung von 0,8 auf 0,7 aus Gründen der Löschwasserversorgung eindeutig hervor. Ferner ist dargelegt, dass aufgrund der fortgeschrittenen Planung des Vorhabens exakte Berechnungen die Festsetzung begründen. Es kann demnach nicht behauptet werden, die Festsetzung erfordere Befreiungen, um das Vorhaben zu realisieren. Die Festsetzung ist unabhängig von der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan einzuhalten. Die Stellungnahme verkennt außerdem, dass Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 BauGB an Voraussetzungen gebunden sind, die eindeutig nicht vorliegen.

Beschlussempfehlung zu 1.2:

Aufgrund der Erläuterungen führen die Einwände in der Stellungnahme nicht zu einer Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

1.3 Entsorgung des Niederschlagwassers

Es wird aus der geänderten Begründung referiert, wonach die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Entsorgungssysteme ausweislich der vorliegenden Berechnungen und Prognosen für die zusätzlich geplante Bebauung ausreichend sind. Nach der Begründung werde die „die Belastungsgrenze des Kanalnetzes knapp unterschritten.“ Wenn allerdings die Errichtung von Regenwasserzisternen empfohlen werde, weil die Belastungsgrenze nur knapp unterschritten werde, wäre eine Überlastung des Kanalnetzes zu befürchten. Falls die Zisternen nicht als Brauchwasserspeicher genutzt würden, fände ohne „verpflichtende“ Versickerung auf dem Grundstück bei wiederholtem Starkregen der Überlauf der Zisternen in das örtliche Kanalsystem statt. Das führe zu Gebäudeschäden.

Erläuterung:

Der maßgebliche Text in der Begründung lautet:

„Aus der Rückmeldung der Gemeindewerke zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes ergibt sich, dass durch die geplante Bebauung (sofern die geplanten Kiesdächer und die teildurchlässige Befestigung der Stellflächen umgesetzt werden) zwar eine Erhöhung des Spitzenabflusses im Vergleich zum Bestand um ca. 30% stattfindet, aber der berechnete Prognosezustand (Prognose 2030) noch knapp unterschritten wird. Des Weiteren wird in der Rückmeldung der Gemeindewerke angemerkt, dass aus technischen Aspekten eine zwingende Anordnung von speziellen Retentionszisternen im Bebauungsplan aufgrund der Verhältnismäßigkeit nicht zu empfehlen sei, die vorgesehenen Regenwasserzisternen jedoch - wie im Flächenkonzept eingezeichnet - umgesetzt werden sollten.“

Diese Aussage zur Hydraulik in der Begründung wird in der Stellungnahme der Rechtsanwälte fehlinterpretiert. Es wird in der Begründung ausgeführt, dass „*der berechnete Prognosezustand (Prognose 2030) noch knapp unterschritten wird.*“ Die Aussage beinhaltet – entgegen der Stellungnahme - nicht, dass aufgrund der geplanten Bebauung die Belastungsgrenze des Kanalnetzes (nur noch) knapp unterschritten wird. Vielmehr bezieht sie sich auf einen Prognosezustand 2030, der aufgrund von abgeschätzten Nachverdichtungen im Teileinzugsgebiet erreicht werden könnte. Für das maßgebliche Grundstück war dabei von einer abflusswirksamen Fläche von 1020 m² auszugehen. Die Planung sieht hingegen nur eine abflusswirksame Fläche von 960 m² vor.

Aufgrund der daraus sich ergebenden Berechnung beträgt der Abstand der Drucklinie zu der GOK (Geländeoberkante) ca. 2 m. Deshalb wird laut Gemeindewerke kein unmittelbarer Sanierungsbedarf aufgrund hydraulischer Randbedingungen festgestellt.

Die Errichtung von Regenwasserzisternen als Retentionszisternen (Zisternen zum Zweck der Regenwasserrückhaltung und damit Entlastung des Kanalnetzes) wird von den Gemeindewerken nicht als notwendig erachtet, sondern es wird lediglich angeraten, die durch den Vorhabenträger auf freiwilliger Basis als landesrechtliche Festset-

zung nach dem Hessischen Wassergesetz in den Bebauungsplan aufgenommenen Zisternen, die eine Brauchwassernutzung ermöglichen, umzusetzen.

Daraus folgt – entgegen der Aussage in der Stellungnahme - keinesfalls im Umkehrschluss, dass ohne die Errichtung der Zisternen, bei bereits gefüllten Zisternen oder ohne eine verpflichtende Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken eine Überlastung des Kanalnetzes zu befürchten sei und die Aufnahme von Niederschlagswasser des Vorhabens zu Schäden „in den sonst an das Kanalnetz angebundenen Gebäuden, insbesondere tieferliegenden Grundstücken führen wird.“

Beschlussempfehlung zu 1.3:

Aufgrund der Stellungnahme der Gemeindewerke und der Erläuterungen führt die Stellungnahme nicht zu einer Änderung des Planentwurfs. Die Verpflichtung zur Versickerung des von den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück in den Bebauungsplanentwurf ist nicht erforderlich.

Die Begründung wird ergänzt. Sie lautet nun:

„Aus der Rückmeldung der Gemeindewerke zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes ergibt sich, dass durch die geplante Bebauung (sofern die geplanten Kiesdächer und die teildurchlässige Befestigung der Stellflächen umgesetzt werden) zwar eine Erhöhung des Spitzenabflusses im Vergleich zum Bestand um ca. 30% stattfindet, aber der berechnete Prognosezustand (Prognose 2030) noch knapp unterschritten wird, da für das maßgebliche Grundstück laut Prognose 2030 von einer abflusswirksamen Fläche von 1020 m² auszugehen wäre, während die geplante Bebauung nur eine abflusswirksame Fläche von 960 m² vorsieht. In der Berechnung zur Kanalauslastung beträgt der Abstand der Drucklinie zu der GOK (Geländeoberkante) ca. 2 m. Bei der Berechnung wurde kein unmittelbarer Sanierungsbedarf aufgrund hydraulischer Randbedingungen festgestellt.

Des Weiteren wird in der Rückmeldung der Gemeindewerke angemerkt, dass aus technischen Aspekten eine zwingende Anordnung von speziellen Retentionszisternen im Bebauungsplan aufgrund der Verhältnismäßigkeit nicht zu empfehlen sei, die vorgesehenen Regenwasserzisternen jedoch - wie im Flächenkonzept eingezeichnet - umgesetzt werden sollten.“

Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fasanenweg 21“

B II) Stellungnahmen gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.04.2019 um die Abgabe ihrer Stellungnahme zu den geänderten Teilen gebeten und über die Offenlage vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 informiert.

Behörde / sonstiger TÖB	Adresse	Ort	Versand	Rücklauf	Wesentliche Inhalte
Amt für Bodenmanagement Fachbereich 22	Erbacher Straße 46 Kundenservice.afb- heppen- heim@hvbg.hessen.de	64720 Erbach	09.04.2019 per mail	25.04.201 per mail	Gleichlautende Stellungnahme wie am 24.10.2018 zur 1. Offenlage
e-netz Südhessen GmbH & Co.KG	Dornheimer Weg 24 stellungnahmen@e-netz- suedhessen.de	64293 Darmstadt	09.04.2019 per mail	30.04.2019 per Post	Gleichlautende Stellungnahme wie am 02.10.2018 zur 1. Offenlage
Kreisausschuss / Landrat des Land- kreises Darmstadt - Dieburg c/o Unte- re Naturschutzbehörde	Postfach 111051	64276 Darmstadt	09.04.2019 per Post	13.05.2019 per Post	Es wurde nur die Bauaufsichtsbehörde beteiligt. Diese äußert keine Bedenken.
Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie	Ida-Rhodes-Straße 1	65295 Darmstadt	09.04.2019 per Post	26.04.2019 02.05.2018 per Post	Nachfrage, Unterlagen per mail verschickt. Gleichlautende Stellungnahme wie am 09.10.2018 zur 1. Offenlage
Naturschutzverbände Hessen c/o Herrn Konrad Leissler	Wingertstraße 36	64380 Roßdorf	09.04.2019 per Post	ohne	
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung	Luisenplatz 2	64278 Darmstadt	09.04.2019 per Post	17.04.2019	Keine Bedenken

Beschlussvorlage zu B II):

Erläuterung:

Die erneut angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die um ihre Stellungnahmen zu den geänderten Teilen des Planentwurfs gebeten wurden, haben keine Stellungnahmen abgegeben, ihre Stellungnahmen aus der 1. Offenlage wiederholt oder keine Bedenken zu der Planänderung geäußert.

Die Abwägung über die Stellungnahmen aus der 1. Offenlage erfolgte bereits durch die unter B II) gefassten Beschlüsse.

Beschlussempfehlung zu B II):

Die eingegangenen Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Ihr Inhalt erfordert keine Änderung des Planentwurfs oder seiner Begründung.

Beschlussvorlage zu C:
(Satzungsbeschluss)

Erläuterung:

Die während des Offenlegungszeitraums vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 seitens der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden unter A I) behandelt. Es handelt sich dabei um die Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei im Namen verschiedener Eigentümer und zwei Stellungnahmen Privater (Bürger/in 1 und 2). Wegen einer veröffentlichten Schließung des Rathauses am 29.10.2018 zwecks Auszählung der Volksbefragung zur Änderung der Hessischen Verfassung wurde die Offenlegung im Zeitraum vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 wiederholt. Es sind zwei weitere Stellungnahmen von Privatpersonen eingegangen (Bürger/in 3 und 4). Die Abwägung der Stellungnahmen ist ebenfalls unter A I) erfolgt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Anschreiben vom 24.09.2018 zeitgleich mit der Öffentlichkeitsbeteiligung vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind unter A II) behandelt.

Aufgrund der Stellungnahmen erfolgte eine Reduzierung der Geschossflächenzahl, die ein erneutes Offenlegungsverfahren erforderte.

Nach der Planänderung erfolgten deshalb erneute, eingeschränkte Offenlagen vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und – wegen der technischen Unmöglichkeit der Bereitstellung im Internet durch die Gemeinde – deren Wiederholung vom 20.05 bis einschließlich 03.06.2019. Dabei ist die Stellungnahme einer Rechtsanwaltskanzlei eingegangen, deren Abwägung unter B I) erfolgt ist.

Über die erneute, eingeschränkte Offenlage wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.04.2019 informiert (siehe B II)).

Aus den Beschlüssen zu den Stellungnahmen aus der erneuten, eingeschränkten Beteiligungen der Öffentlichkeit ergeben sich keine Änderungen oder Ergänzungen des normativen Planinhalts, die ein erneutes weiteres Beteiligungsverfahren erfordern würden.

Aus den Stellungnahmen des angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergeben sich ebenfalls keine Änderungen oder Ergänzungen des normativen Planinhalts, die ein erneutes Beteiligungsverfahren erfordern würden.

Hinweise und Empfehlungen werden entsprechend den Beschlüssen zu den eingegangenen Stellungnahmen in den Planentwurf aufgenommen; die Begründung wird sachbezogen ergänzt.

Somit kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussempfehlung für den Satzungsbeschluss:

Die Gemeindevertretung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fasanenweg 21“ als Satzung.

Zugrunde gelegt wird der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 und der auf die geänderten Teile beschränkten Beteiligung vom 20.05 bis einschließlich 03.06.2019.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Gundernhausen, Flur 7 Nr.210 und 228/1 teilweise.

Gemeinde Roßdorf

Ortsteil Gundernhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Fasanenweg 21“

Begründung

Vorhabenträger
Dexturis-Bau GmbH

Juli 2018
geändert März 2019
ergänzt Juli 2019

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass	1
2. Planungsziel	1
3. Planungsgrundlagen	
3.1 Örtliche Gegebenheiten	
3.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung	2
3.1.2 Erschließung	3
3.1.3 Immissionen	4
3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange	4
3.1.5 Altlasten / Kampfmittel	5
3.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege	5
3.2 Rechtliche Vorgaben	7
4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens	7
5. Planausweisungen	
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	
5.1.1 Art der Nutzung	8
5.1.2 Maß der Nutzung	8
5.1.3 Bauweise	9
5.1.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche	9
5.1.5 Stellplätze und Garagen	10
5.1.6 Erschließung	10
5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen	
5.2.1 Dachgestaltung	11
5.2.2 Grundstücksfreiflächen	11
5.2.3 Stellplätze	11
5.3 Wasserrechtliche Festsetzungen	11
6. Realisierung	12
7. Auswirkungen	12

1. Planungsanlass

Die Nutzung des auf der Liegenschaft befindlichen Einfamilien-Wohnhauses wird aufgegeben. Die Dexturis-Bau GmbH hat das Grundstück erworben und tritt als Vorhabenträger für eine mit der Gemeinde abgestimmte Neuordnung und –bebauung auf. Das vorhandene Gebäude wird sachgerecht beseitigt werden, um auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Voraussetzung zur Errichtung von 5 Doppelhäusern zu erstellen. Ein vor dem Satzungsbeschluss abzuschließender Durchführungsvertrag regelt die Durchführung und Kostenübernahme der notwendigen Erschließungsanlagen bzw. deren Änderung und Ergänzung. Er regelt außerdem Beginn und Abschluss der Maßnahme innerhalb eines festgesetzten überschaubaren Zeitraums.

Mit der Zustimmung zu der Maßnahme leistet die Gemeinde einen Beitrag zur zügigen Bereitstellung von zunehmend nachgefragtem Wohnraum im Verdichtungsgebiet Rhein-Main.

2. Planungsziel

Bei dieser Planaufstellung handelt es sich um die Schaffung der Voraussetzungen für eine Nachverdichtung auf der Liegenschaft Fasanenweg 21 im Ortsteil Gundernhausen der Gemeinde Roßdorf.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück Flur 7 Nr. 210 mit einer Gesamtgröße von ca. 2500 m².

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplan mit integriertem Landschaftsplan „NR RO-2 für das Gebiet Stetteritz“ vom 16.07.1988.

Er weist für die Liegenschaft Fasanenweg 21 eine winkelförmige überbaubare Grundstücksfläche zentral auf dem Baugrundstück aus (siehe Abbildung 1).



Abbildung 1 Ausschnitt aus dem gültigen Bebauungsplan o.M.

Diese zusammenhängende Gesamtfläche umfasst die derzeit mit einem Wohnhaus bebaute Fläche und ermöglicht darüber hinaus eine Erweiterung / Ergänzung derselben. Im Zusammenhang mit nur einem zulässigen Vollgeschoss und dem Nutzungsmaß einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bei einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,3 entspricht die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichte Bauform weder zeitgemäßen Wohnbedürfnissen weiter Teile der Bevölkerung noch den aktuellen städtebaulichen Zielsetzungen. Insbesondere das Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB legt deshalb eine Änderung des Bebauungsplans mit dem Ziel der Verdichtung auf der Liegenschaft nahe.

Ziel dieser Änderung ist insofern die Nutzbarmachung innerörtlicher Baulandreserven zu Wohnzwecken.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Örtliche Gegebenheiten

3.1.1 Einbindung in die bauliche und planerische Umgebung

Das Baugebiet Stetteritz im Ortsteil Gundernhausen der Gemeinde Roßdorf befindet sich im Südosten der Gemeinde auf einer Anhöhe. Es stellt sich als städtebaulich eigenständigen, homogenen Bereich innerhalb der Gemeinde Roßdorf dar. Er grenzt nur peripher an die bebaute Ortslage Gundernhausens an und ist größtenteils von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Im Südosten befinden sich die Flächen des Golfplatz Groß-Zimmern; im Südwesten ist eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes Untere Gersprenz ausgewiesen.

Das Siedlungsgebiet wird durch eine ringförmige Erschließungsstraße – den Stetteritzring – an die bebaute Ortslage Gundernhausens angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt u.a. durch den Fasanenweg, der bis zum augenscheinlich höchsten Punkt des Baugebietes führt. Vor der Liegenschaft Nr. 21 endet er in einem Wendehammer. Östlich und südlich der Liegenschaft fällt das Gelände um ca. 3 m ab, sodass der Plangeltungsbereich dort nicht an Baugrundstücke angrenzt. Im Süden führt unterhalb einer Böschung ein Fußweg vorbei; im Osten führt ein Fußweg vom Wendehammer zu einem tiefergelegenen Spielplatz.

Die maßgebliche gebaute Umgebung wird bestimmt durch die Bebauung am Wendehammer. Westlich befinden sich 3 Doppelhäuser unter der Hausnummer 15, im Norden sind es 4 Reihenhäuser, die unter der Adresse Fasanenweg 10 zu finden sind.

Vermutlich handelt es sich hierbei um Gebäude, die erhebliche Zeit nach der Erstbebauung des Gebietes errichtet worden sind. In der weiteren Umgebung befinden sich augenscheinlich Einzelhäuser als Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss auf großen eingewachsenen Grundstücken, die in den 70-er und 80-er Jahren des vorigen Jahrhunderts errichtet worden sind.

Sie entsprechen den Vorgaben des geltenden Bebauungsplans, der vermutlich einen Teil der bei Planaufstellung bereits vorhandenen Wohngebäude abgesichert und Festsetzungen für eine verträgliche Einbindung von Neubauten auf den noch unbebauten Grundstücken getroffen hat.



Abbildung 2 Bebaute Umgebung o.M.

3.1.2 Erschließung

Das Wohnsiedlungsgebiet Stetteritz ist sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich der technischen Infrastruktur umfassend erschlossen. Die Liegenschaft Fasanenweg 21 grenzt an den Wendehammer als Endpunkt der Straße und wird von dort bisher angefahren. Zugänge sind jedoch auch über den Fußweg zum Spielplatz und einen westlich des Baugrundstücks gelegenen Weg, der eine Trafostation anbindet, möglich. Das geplante Vorhaben mit insgesamt 10 Doppelhaushälften erfordert eine Ergänzung der vorhandenen Anlagen. Vorgesehen sind ein Ausbau des Weges zur Trafostation und die weitere Anbindung der Baugrundstücke über private Erschließungsanlagen. Die Wegeparzelle hat eine Breite von ca. 7 m. Sie befindet sich im Eigentum der Gemein-

de und ist für den erforderlichen Ausbau der Erschließungsanlage für das Vorhaben geeignet.

Durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet lediglich bis zum nördlichen Ausgangspunkt des Stetteritzrings mit Bussen erschlossen. Es bestehen Verbindungen nach Darmstadt im Stundentakt bei Verdichtung zu den Hauptverkehrszeiten.

3.1.3 Immissionen

Aufgrund der Lage am Ende der Erschließungsstraße sind durch den motorisierten Individualverkehr bedingte Immissionen gering. Es gibt keine Anzeichen für eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ für Reine Wohngebiete; besondere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind deshalb nicht erforderlich.

Beeinträchtigungen durch umgebende gewerbliche Nutzungen liegen ebenfalls nicht vor.

Der Plangeltungsbereich liegt nicht innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Flughafen Frankfurt/Rhein-Main.

3.1.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserver- und die Abwasserentsorgung erfolgen über die vorhandenen Systeme. Aufgrund der Zunahme von nur 10 Wohneinheiten durch die Planänderung werden nur geringfügige Mehrmengen zu erwarten sein. Sie sind insofern vernachlässigbar, als auch bei Bauvorhaben nach § 34 BauGB im derzeit unbeplanten Innenbereich mit vergleichbaren Auswirkungen zu rechnen wäre.

Abwasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Die kommunale Kläranlage ist geeignet, den Anforderungen gerecht zu werden.

Die Wasserversorgung erfolgt für den Ortsteil Gundershausen der Gemeinde durch den Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg. Er kann die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser sicherstellen.

Die Leistungsfähigkeit der Ver- und Entsorgungssysteme wurde durch die Gemeindewerke Roßdorf bzw. durch ein von ihr beauftragtes Ingenieurbüro geprüft und wird für das Vorhaben als ausreichend erachtet.

Maßgebend für die Sicherheit der Wasserversorgung ist die Löschwasserversorgung. Laut Stellungnahme der Gemeindewerke ist im Plangeltungsbereich eine Löschwasserversorgung auf Basis des DVG W405 mit einer Löschwasserentnahme gegeben.

Die Menge (48 m³/h = 800 l/min.) ist laut DVGW-Arbeitsblatt W 405 für ein Wohngebiet mit Gebäuden bis zu 3 Vollgeschossen und kleiner Gefahr der Brandausbreitung ausreichend. Von kleiner Gefahr der Brandausbreitung ist auszugehen, wenn die Gebäude eine harte Bedachung haben und die überwiegende Bauart der Umfassungen feuerhemmend, feuerbeständig oder hochfeuerhemmend ist. Diese Voraussetzungen sind bei dem Vorhaben erfüllt. Allerdings gilt als weitere Voraussetzung eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7.

Aufgrund der Konkretisierung des Vorhabens ist es möglich, die bisher im Planentwurf vorgesehene GFZ von 0,8 – im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger - auf 0,7 festzusetzen. Damit entsprechen die Anforderungen an die Löschwasserversorgung des Vorhabens denen an die vorhandene umgebende Bebauung, die durch die vorhandenen Systeme erfüllt werden.

Aus der Rückmeldung der Gemeindewerke zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes ergibt sich, dass durch die geplante Bebauung (sofern die geplanten Kiesdächer und die teildurchlässige Befestigung der Stellflächen umgesetzt werden) zwar eine Erhöhung des Spitzenabflusses im Vergleich zum Bestand um ca. 30% stattfindet, aber der berechnete Prognosezustand (Prognose 2030) noch knapp unterschritten wird, **da für das maßgebliche Grundstück laut Prognose 2030 von einer abflusswirksamen Fläche von 1020 m² auszugehen wäre, während die geplante Bebauung nur eine abflusswirksame Fläche von 960 m² vorsieht. In der Berechnung zur Kanalauslastung beträgt der Abstand der Drucklinie zu der GOK (Geländeoberkante) ca. 2 m. Bei der Berechnung wurde kein unmittelbarer Sanierungsbedarf aufgrund hydraulischer Randbedingungen festgestellt.**

Des Weiteren wird in der Rückmeldung der Gemeindewerke angemerkt, dass aus technischen Aspekten eine zwingende Anordnung von speziellen Retentionszisternen im Bebauungsplan aufgrund der Verhältnismäßigkeit nicht zu empfehlen sei, die vorgesehenen Regenwasserzisternen jedoch - wie im Flächenkonzept eingezeichnet - umgesetzt werden sollten.

Überschwemmungsgebiete und überschwemmungsgefährdete Gebiete sind von der Planaufstellung nicht betroffen. Mit hohen Grundwasserständen ist aufgrund der Lage nicht zu rechnen.

Der Plangeltungsbereich liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg liegt. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten. Konflikte mit der wohnbaulichen Nutzung ergeben sich dadurch nicht.

~~Wasserschutzgebiete und~~
Heilquellengebiete werden ~~ebenfalls~~ von der Planung nicht berührt.

3.1.5 Altlasten / Kampfmittel

Der Standort ist nach vorliegenden Informationen in der Altflächendatei (ALTIS) nicht registriert.

Laut Auskunft des Kampfmittelräumdienstes beim Regierungspräsidium Darmstadt vom 15.02.2018 liegen Erkenntnisse über Bodenbelastungen durch Kampfmittel nicht vor.

3.1.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Plangeltungsbereich und seine nahe Umgebung unterliegen nicht einer Schutzkategorie nach dem europäischen Naturschutzrecht (Natura 2000-Gebiete, EU-Vogelschutz, Flora-Fauna-Habitat).

Im Südwesten des Wohnsiedlungsgebietes Stetteritz befindet sich jedoch eine kleine Teilfläche des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiets Untere Gersprenz.

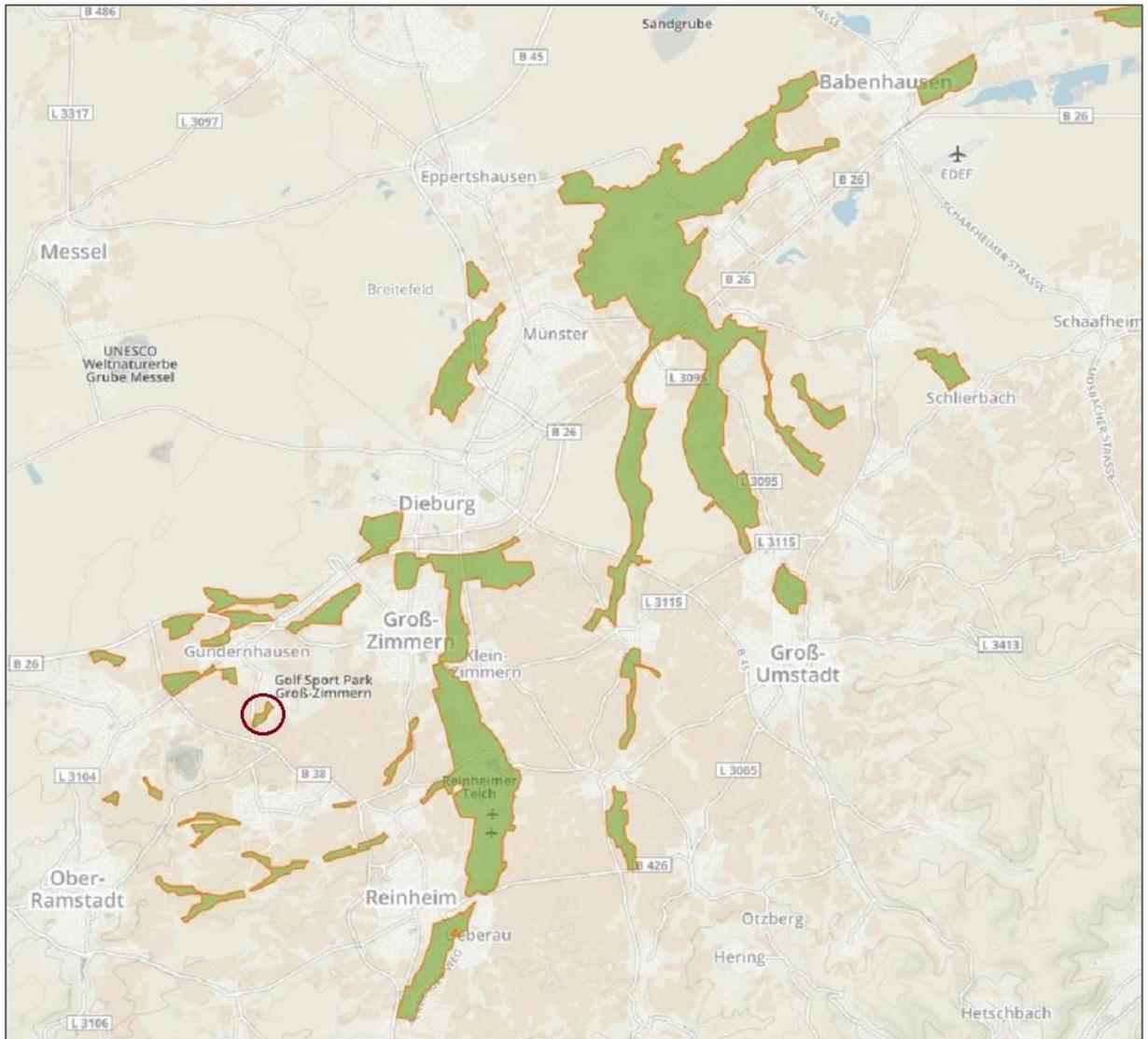


Abbildung 3 Landschaftsschutzgebiet Untere Gersprenz o.M.

Es handelt sich dabei um eine geringere Schutzintensität. Die Verordnung für das Gesamtgebiet ist veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 13.08.1998 Seite 2892.

Auswirkungen auf den Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes werden nicht erfolgen. Insbesondere unter Berücksichtigung der untergeordneten Teilfläche, der Entfernung vom Plangeltungsbereich und der nur geringfügigen Änderung des Bebauungsplans können sie ausgeschlossen werden.

Hinweise auf geschützte Tier- und Pflanzenarten im Plangeltungsbereich sind nicht bekannt und scheinen auf der räumlich begrenzten, strukturarmen Freifläche (Rasen) des Wohnbaugrundstücks innerhalb des Siedlungsgebietes unwahrscheinlich.

Möglicherweise notwendige Eingriffe in Gehölze im Randbereich erfolgen nach den fachgesetzlichen Regelungen, insbesondere außerhalb der Brut- und Setzzeit. Dabei eventuell notwendig werdende Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange erfordern ggf. nachfolgende Genehmigungsverfahren.

Im Übrigen gelten die fachgesetzlichen Regelungen des Artenschutzes, die durch die Bauleitplanung nicht eingeschränkt werden. Sie sind allerdings nicht Gegenstand der Bauleitplanung in dem Verfahren nach § 13 BauGB. Insofern besteht kein Erfordernis

zur Festlegung vorgezogener Maßnahmen gemäß § 44 Abs.5 Satz 3 BNatSchG im Rahmen dieser Planaufstellung.

Eine Baumschutzsatzung existiert in der Gemeinde nicht.

3.2 Rechtliche Vorgaben

Im Regionalplan Südhessen 2010, der für den hiesigen Raum die Ziele der Raumordnung wiedergibt, an die gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Bauleitpläne anzupassen sind, ist das Plangebiet - wie im Übrigen auch seine gesamte Umgebung, die durch den Bebauungsplan NR RO-2 für das Gebiet Stetteritz definiert ist - als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ ausgewiesen. Es ist allseitig von einem Vorranggebiet für die Landwirtschaft innerhalb eines Regionalen Grünzugs umgeben.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf vom 29.06.2006 stellt das Plangebiet - wie auch seine Umgebung - als „Wohnbaufläche, Bestand“ dar. Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte Ausweisung der Nutzungsart für Wohnen ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf weist für das Plangebiet keine Besonderheiten auf.

4. Erfordernis und Auswahl des Planverfahrens

Das Planverfahren ist erforderlich, um das in Kapitel 1 beschriebene Planungsziel zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung zu erreichen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient der Realisierung einer Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Deshalb erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 BauGB) nach den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB. ~~zumal die Grundzüge der bisherigen Planung nicht berührt werden.~~ Die Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgen in den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB. Von der Umweltprüfung und der Aufstellung eines Umweltberichts wird nach den Regelungen dieses Verfahrens abgesehen.

Eingriffe, hinsichtlich des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind im Sinne des Gesetzes deshalb nicht erforderlich. Es werden jedoch Festsetzungen getroffen, die die Eingriffe minimieren bzw. notwendige Eingriffe durch Neuanpflanzung ausgleichen.

Die Aufstellung erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB. In einem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet der Vorhabenträger sich, innerhalb einer bestimmten Frist das Vorhaben zu realisieren. Darüber hinaus übernimmt der Vorhabenträger die Kosten der Planaufstellung sowie der notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

5. Planausweisungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der Nutzung

Als Art der Nutzung wird ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Auf eine Gliederung nach § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird verzichtet, da entsprechend der Vorschriften zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen dieser nach BauNVO festgesetzten Nutzungsart nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Dabei handelt es sich eindeutig um 5 Gebäude (Doppelhäuser) für eine Wohnnutzung mit den dazugehörigen Nebenanlagen. Die Ausweisung ist auch durch die umgebende Wohnbebauung sowie die bisherige Planfestsetzung begründet. Es besteht kein Erfordernis für eine Änderung, da das geplante Vorhaben der Festsetzung entspricht.

5.1.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Sowohl der Bestand in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabens als auch die Ausweisungen im Bebauungsplan NR RO-2 Stetteritz entsprechen hinsichtlich der Dichtewerte mit einer GRZ von 0,25 und einer GFZ von 0,3 nicht dem aktuellen Bedarf. Grundstücke der Größenordnung über 400 m² werden für Gebäude mit 1 bis 2 Wohneinheiten nicht nachgefragt. Zum einen sind Bodenrichtwerten von 340,00 / m² (Richtwert zum 01.01.2018) und aktuell darüber für bau- bzw. kaufwillige Familien kaum finanzierbar; zum anderen erscheint der Aufwand für Unterhalt und Pflege i.d.R. unangemessen hoch und mit dem Erwerbsleben nur schwer vereinbar.

Zusätzlich bedingt durch den Wohnraumbedarf in der Region und dem städtebaulichen und umweltpolitischen Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, erfolgt deshalb eine Erhöhung der Werte auf 0,4 (GRZ) und 0,7 (GFZ).

Entsprechend dem abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan sind diese Festsetzungen erforderlich, um die familiengerechte Wohnbebauung zu ermöglichen.

Die Werte liegen innerhalb des Rahmens des § 17 der BauNVO bei 2 der Ermittlung zugrunde liegenden Vollgeschossen. Auch unter Berücksichtigung der nächstgelegenen Bebauungen auf den Liegenschaften Fasanenweg 10 und 15 sind sie angemessen und vertretbar.

Die obengenannte Grundfläche der Wohngebäude darf durch die Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden. Im Bebauungsplan können jedoch abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Die regelhafte Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50% erscheint - wegen der notwendigen privaten Erschließungsflächen als Zuwegung für die Bebauung in zweiter und dritter Reihe in dem räumlich beschränkten Plangeltungsbereich als nicht ausreichend.

Bei einer Gesamtbetrachtung der, wie im Teilplan 1 dargestellten, 10 geplanten Doppelhaushälften ergibt sich eine „erweiterte“ GRZ von durchschnittlich ca. 0,65, welche jedoch auf Grund der oben beschriebenen Erschließungssituation im Zusammenhang mit der sich durch die Geometrie des vorhandenen Gesamtgrundstückes ergebenden möglichen Grundstücksaufteilung bei den einzelnen Doppelhaushälften zwischen einem Wert der „erweiterten“ GRZ von 0,52 und 0,77 schwankt.

Um diesen Schwankungsbereich abzudecken wird deshalb anstatt der allgemein zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,6 eine „erweiterte“ GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Mit der Realisierung des Vorhabens geht zwangsläufig eine Flächenversiegelung einher, die die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzung unter I.6 Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan, Teilplan 1 festgesetzten versickerungsfähigen Flächenbefestigungen ist jedoch durch die ermöglichte Überschreitung nur mit geringfügigen weiteren Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen.

Die Einhaltung der Grenze von 0,6 würde zu einer wesentlichen Erschwerung des mit der Gemeinde abgestimmten Vorhabens führen.

Zahl der Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird entgegen der bisherigen Ausweisung von einem Vollgeschoss auf zwei erhöht. Zur Schaffung von familiengerechten Wohneinheiten auf den zwischen 200 und 300 m² großen Grundstücken ist das erforderlich.

Sowohl aufgrund der Nicht-Anrechnung von Geschossflächen außerhalb von Vollgeschossen auf die GFZ als auch aufgrund der Definition des Vollgeschosses nach landesrechtlichen Vorschriften ist die Errichtung eines über die zwei Vollgeschosse hinausgehenden, weiteren Staffelgeschosses als Nicht-Vollgeschoss möglich. Das gilt im Vorhaben- und Erschließungsplan als vereinbart. Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe dient somit der Klarstellung. Sie erfolgt mit 215,00 m ü NN und liegt damit geringfügig unter den Gebäudehöhen der drei vorhandenen Doppelhäuser westlich des Plangebietes (Fasanenweg 15A bis 15F) und ca. 2,60 m unter den Gebäudehöhen der 4 vorhandenen Reihenhäuser nördlich des Plangebietes (Fasanenweg 10A bis 10D).

Die Traufhöhen der Gebäude Fasanenweg 10 liegen bei 214,51 m ü. NN; die Firsthöhen bei 217,63 m ü. NN. Die Traufhöhen der Gebäude Fasanenweg 15 liegen zwischen 213,61 m ü NN und 213,71 m ü. NN, während die Firsthöhen zwischen 215,02 m ü. NN und 215,21 m ü. NN betragen.

5.1.3 Bauweise

Die Gebäude sind in der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser mit Grenzabstand zu den Nachbargrundstücken zu errichten. Darüber hinaus sind nach § 6 Abs. 10 Satz 1 Nr. 1 Hessische Bauordnung (HBO) unmittelbar an Nachbargrenzen Stellplätze und Garagen einschließlich Abstellraum oder –fläche zulässig. Dabei gelten die Beschränkungen nach § 6 Abs. 10 Satz 2 HBO.

5.1.4 Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden fünf überbaubare Grundstücksflächen durch Baugrenzen ausgewiesen. Sie haben jeweils eine Abmessung von 14,26 m x 11 m und entsprechen damit den vorgesehenen Baukörpern. Durch untergeordnete Bauteile kann die Fläche allseitig um 60 cm überschritten werden. Dadurch wird ein angemessener Handlungsspielraum ermöglicht. Die gartenseitige Überschreitung von 3 m für Balkone und Terrassen ist notwendig, um eine der Lage und den Bautypen adäquate Freiraumnutzung zu gewährleisten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Wege sowie Nebenanlagen wie Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze - soweit

sie nicht in der Fläche für Stellplätze und Garagen untergebracht werden – errichtet werden. Dort sind auch weitere Nebenanlagen wie z.B. Wärmepumpen und Abstellräume für Gartengeräte zulässig. Das Erfordernis für deren Unterbringung auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ergibt sich insbesondere aus dem Verzicht auf eine Unterkellerung der Gebäude.

5.1.5 Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Pkw sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen für PKW sowie Fahrradstellplätze können sowohl auf der ausgewiesenen Fläche für Stellplätze und Garagen als auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche untergebracht werden (siehe 5.1.4).

Die laut gemeindlicher Stellplatzsatzung notwendige Zahl der PKW- und Fahrradstellplätze für ein Einfamilienhaus beträgt jeweils zwei. Gemäß der Satzung (§ 5 Abs.3) kann bei bereits bestehenden Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten ausnahmsweise ein notwendiger Stellplatz für PKW auch in der Zufahrtsfläche einer Garage oder eines Stellplatzes nachgewiesen werden, wenn er der gleichen Wohneinheit zugeordnet ist. Über die Ausnahme entscheidet der Gemeindevorstand.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan für die Nachverdichtung sieht hintereinander angeordnete Stellplätze für 6 der 10 geplanten Wohneinheiten vor. Die gemeindliche Stellplatzsatzung wird in den beschriebenen Punkten deshalb für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ersetzt. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 91 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO) wird die Regelung der Stellplätze als örtliche Bauvorschrift in den Bebauungsplan aufgenommen. Festgesetzt werden die Zahl der Stellplätze für Fahrräder und PKW sowie die Zulässigkeit von hintereinander und / oder in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage angeordneten Stellplätzen für PKW sofern sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden. Weitere Regelungen erübrigen sich aufgrund der konkreten Vorgaben aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan und der geringen Größe des Geltungsbereichs.

5.1.6 Erschließung

Die vorgesehene Neuordnung der Liegenschaft Fasanenweg 21 mit bisher nur einem aufstehenden Wohngebäude erfordert umfangreiche Erschließungsmaßnahmen.

Die verkehrliche und technische Anbindung kann an die vorhandenen Anlagen erfolgen.

Die dort angeschlossene öffentliche Verkehrsfläche im Westen des Plangeltungsbereichs bedarf des Ausbaus – insbesondere auch als Zufahrt für Feuerwehrfahrzeuge zu den südlich gelegenen Gebäuden. Der Ausbau weiterer öffentlicher Flächen erscheint nicht erforderlich.

Die interne Erschließung erfolgt über private Gemeinschaftsflächen. Sie dienen teilweise auch der Aufnahme unterirdischer Erschließungsanlagen z.B. für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation.

Für die Flächen gilt deshalb zwar die planungsrechtliche Ausweisung als Baugebiet (Reines Wohngebiet); sie unterliegen neben den Bestimmungen über die Zulässigkeit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen jedoch auch der Festsetzung als Fläche für Geh- Fahr – und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger sowie der Nutzungsberechtigten der anliegenden Baugrundstücke. Die Rechte sind in gesonderten Verfahren **öffentlich-rechtlich** zu sichern.

Es ist vorgesehen, Gemeinschaftseigentum der begünstigten Grundstückseigentümer zu bilden und die jeweiligen Anteile den für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche bzw. Geschossfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO bzw. § 20 Abs. 2 BauNVO maßgeblichen Grundstücksflächen zuzuordnen.

5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Notwendige Wegebefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf der Fläche selbst oder in die angrenzenden Flächen versickern kann, um die Belastung der Kanalisation und die Auswirkungen der Flächenversiegelung zu reduzieren.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Dachgestaltung

Im Interesse eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind alle Gebäude des Vorhabens mit Flachdächern zu versehen. Ergänzt durch die festgesetzte maximale Gebäudehöhe wird das gewährleistet.

5.2.2 Grundstücksfreiflächen

Die vollständige Begrünung nicht bebauter bzw. befestigter Teile des Baugrundstücks entspricht dem Ziel des Erhalts eines durchgrüneten Wohngebietes innerhalb des Ortsteils Gundernhausen der Gemeinde Roßdorf. Der vorgeschriebene Anteil heimischer Gehölze trägt dazu bei, die Artenvielfalt sowohl der Pflanzen als auch der heimischen Tierarten zu unterstützen.

5.2.3 Stellplätze

Wie bereits in 5.1.5 Stellplätze und Garagen erläutert, weicht die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Unterbringung der Stellplätze für PKW von der zurzeit geltenden Stellplatzsatzung der Gemeinde ab. Deshalb bedarf es einer eigenen Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sie wird auf das für das Vorhaben erforderliche Maß beschränkt. Die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze für Fahrräder und Personenkraftwagen wird mit jeweils 2 pro Wohneinheit festgelegt, wie es auch die geltende Stellplatzsatzung vorsieht. Als abweichende Besonderheit wird die allgemeine Zulässigkeit von hintereinander angeordneten Stellplätzen für die Neubauten als Satzung nach der Hessischen Bauordnung festgelegt. Werden Stellplätze der gleichen Wohneinheit zugeordnet, sind sie auch in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage bzw. vor einer Garage oder vor einem Stellplatz zulässig.

Die Aufnahme der landesrechtlichen Regelung in den Bauleitplan nach § 9 Abs. 4 BauGB und die damit verbundene Teilnahme an den Verfahrensschritten der Planaufstellung nach dem BauGB dient der Rechtssicherheit.

5.3 Wasserrechtliche Festsetzungen gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Obwohl die Entsorgung des Abwassers über die vorhandenen kommunalen Anlagen erfolgen kann, wird zur Entlastung dieser und im Interesse einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine wasserrechtliche Festsetzung in den Plan aufgenommen. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser soll in Zisternen gesam-

melt werden wobei die Entnahme von Brauchwasser zulässig ist soweit keine wasserwirtschaftlichen und gesundheitlichen Belange entgegenstehen.
Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

6. Realisierung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans (Teilplan 2). Im vor dem Satzungsbeschluss der Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichten sich die Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer zu vereinbarenden Frist.

7. Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen, die über die Ziele und Zwecke dieser Planung hinausgehen und auf die in den vorstehenden Darlegungen bereits eingegangen worden ist, sind nicht erkennbar; dies gilt insbesondere für die kommunale Infrastruktur.

Der kommunale Haushalt wird infolge dieser Planänderung nicht originär belastet, da die Erschließung im Plangeltungsbereich insgesamt als gesichert anzusehen ist, und die Kosten der durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, notwendigen Veränderung und Ergänzungen von Erschließungsmaßnahmen (Hausanschlüsse und Zufahrten, Änderungen am Ausbau der Straßen, Private Erschließungsstraßen) für die zusätzliche Bebauung vom Vorhabenträger zu tragen sind.

Die Kosten der Maßnahmen zur Grundstücksneuordnung, insbesondere Vermessung, **notarielle Beurkundungen** und notwendige grundbuchliche Eintragungen gehen ebenfalls zu Lasten des Vorhabenträgers.

Notwendige Regelungen werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen.

Wegen der geringen bis vernachlässigbaren Auswirkungen dieser Planänderung wird auch bezüglich des Klimaschutzes kein Erfordernis für weiter gehende Maßnahmen gesehen, die dem Klimawandel entgegenwirken bzw. die der Anpassung an den Klimawandel dienen. Vielmehr trägt der Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Nachverdichtung im besiedelten Gebiet dazu bei, die Versiegelung zusätzlicher Flächen im Außenbereich zu vermeiden und deren klimatische Ausgleichsfunktion zu erhalten.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO

Gemäß §12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat.

WR

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden.

0,4

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

0,7

2.3 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)

II

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf **215,00 m ü. NN** (Höhe über Normalnull) beschränkt.

Durch untergeordnete technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Solar Kollektoren und Antennen, darf die jeweilige Gesamthöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

Offen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

0

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände allseitig um bis zu 60 cm und auf der süd-südöstlichen Gartenseite durch Balkone und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Wege, Fahrradabstellplätze, Wärmepumpen sowie untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke, Mülltonnenstandplätze, sonstige Nebenanlagen, Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der vorhandenen Geländeoberfläche einschließlich notwendiger Stützmauern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.

6. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen, Schotterrasen).

II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen nach § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig.

Die Dachflächen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen mit einer Bekiesung oder extensiven Begrünung zu versehen.

2. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

3. Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Personenkraftwagen beträgt jeweils 2 pro Wohneinheit. Werden Stellplätze der gleichen Wohneinheit zugeordnet, sind sie auch hintereinander und/oder in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage zulässig. Diese Regelung ersetzt die zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Regenwasserzisternen zu sammeln. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisternen ist in das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten. Das Volumen der Zisternen muss min. 15 L je m² Dachfläche betragen. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Wasserwirtschaft / Wasserhaushalt

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserkwerk Dieburg.

4. Pflanzbeispiele

Beispiele für standortgerechte Bäume

Feldahorn (*acer campestre*)
Spitzahorn (*acer platanoidis*)
Hainbuche (*carpinus betulus*)
Wallnuss (*juglans regia*)
Wildapfel (*malus sylvestris*)
Felsenkirsche (*prunus mahaleb*)

Wildbirne (*pyrus pyraeaster*)
Echte Mehlbeere (*sorbus avia*)
Eberesche (*sorbus aucuparia*)
Speierling (*sorbus domestica*)
Elsbeere (*sorbus torminalis*)

Beispiele für standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche (*cornus mas*)
Roter Hartriegel (*cornus sanguinea*)
Haselnuss (*corylus avellana*)
Weißdorn (*crataegus monogyna*)
Liguster (*ligustrum vulgare*)

Schlehe (*prunus spinosa*)
Beerensträucher (*ribes div. spec.*)
Hundsrose (*rosa canina*)
Schwarzer Holunder (*sambucus nigra*)
Wolliger Schneeball (*viburnum lantana*)

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

5. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fasanenweg 21"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den "Bebauungsplan NR RO-2 mit integriertem Landschaftsplan, zum Gebiet Stetteritz" vom 16.07.1988 in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan 1: Bebauungsplan



M.: 1:500

Stand der Planunterlagen: Juli 2018

Erklärung der zeichnerischen Festsetzungen

	Baugrenze (§ 23 BauNVO i.V.m §16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
	öffentliche Verkehrsfläche
	Umgrenzung der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der anliegenden Baugrundstücke und der Versorgungsträger.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise:

	vorgesehene Grundstücksgrenzen
--	--------------------------------

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
Gemäß §12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrages verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von **0,8** überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

2.3 maximale Zahl der Vollgeschosse (Z)

2.4 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen wird auf **215,00 m ü. NN** (Höhe über Normalnull) beschränkt.
Durch untergeordnete technische Aufbauten, wie z.B. Schornsteine, Photovoltaikanlagen, Solar-kollektoren und Antennen, darf die jeweilige Gesamthöhe um bis zu 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise

Offen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Überbaubare / nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen in der Planzeichnung definiert. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände alleseitig um bis zu 60 cm und auf der süd-südöstlichen Gartenseite durch Balkone und Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden.

4.2 Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen, Wege, Fahrradabstellplätze, Wärmepumpen sowie untergeordnete Gebäude für Abstellzwecke, Mülltonnenstandplätze, sonstige Nebenanlagen, Aufschüttungen bis zu 1 m Höhe über der vorhandenen Geländeoberfläche einschließlich notwendiger Stützmauern sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen für Personenkraftwagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen sind ebenfalls innerhalb dieser Flächen zulässig.

6. Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen für Boden, Natur und Landschaft

Flächenbefestigungen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser auf den Flächen selbst oder in die angrenzenden Flächen des Baugrundstücks versickern kann (z. B. Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittflügen, Schotterrassen).

II. Landesrechtliche Festsetzungen i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen nach § 91 Abs. 3 Hessische Bauordnung (HBO)

1. Dachgestaltung

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig.
Die Dachflächen, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind mit Ausnahme von technischen Einrichtungen mit einer Bekiesung oder extensiven Begrünung zu versehen.

2. Grundstücksfreiflächen

Die nach Abzug der überbauten sowie der befestigten Flächen verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen und dauerhaft im Bestand zu erhalten. Mindestens 20 % dieser Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen, wobei pro Baum eine Fläche von 10 m² und pro Strauch eine Fläche von 2 m² anzurechnen ist.

3. Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze für Fahrräder und Personenkraftwagen beträgt jeweils 2 pro Wohneinheit. Werden Stellplätze der gleichen Wohneinheit zugeordnet, sind sie auch hintereinander und/oder in der Zufahrtsfläche zu einem Stellplatz oder einer Garage zulässig. Diese Regelung ersetzt die zum Zeitpunkt einer Bauantragstellung geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde.

Festsetzungen nach § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in auf dem Grundstück zu errichtenden Regenwasserzisternen zu sammeln. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Der Überlauf der Zisternen ist in das örtliche Entwässerungssystem einzuleiten. Das Volumen der Zisternen muss min. 15 L je m² Dachfläche betragen. Die bei den Berechnungen anzusetzenden Größen der Dachflächen sind die Grundflächen der Gebäude mit Dachüberstand. Alternativ kann eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Berücksichtigung der örtlichen Untergrundverhältnisse erfolgen.

III. Hinweise und Empfehlungen

1. Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist in diesem Verdachtsfall ein Fachgutachter in Alltlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Archäologische Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

3. Wasserwirtschaft / Wasserhaushalt

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der geplanten Schutzzone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

4. Pflanzbeispiele

Beispiele für standortgerechte Bäume

Feldahorn (acer campestre)
Spitzahorn (acer platanoidis)
Hainbuche (carpinus betulus)
Wallnuss (juglans regia)
Wildpappel (malus sylvestris)
Felsenkirsche (prunus mahaleb)

Wildbirne (pyrus pyrastrer)
Echte Mehlbeere (sorbus avia)
Eberesche (sorbus aucuparia)
Speierling (sorbus domestica)
Elsbeere (sorbus torminalis)

Beispiele für standortgerechte Sträucher

Kornelkirsche (cornus mas)
Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
Haselnuss (corylus avellana)
Weißdorn (crataegus monogyna)
Liguster (ligustrum vulgare)

Schlehe (prunus spinosa)
Beerensträucher (ribes div. spec.)
Hundsrose (rosa canina)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Wolliger Schneeball (viburnum lantana)

Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen

Bei der Pflanzung tief wurzelnder Bäume im Nahbereich von Leitungstrassen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Leitungen einzuhalten, ansonsten sind zwingend Schutzmaßnahmen durchzuführen (DIN 1998, DIN 18920).

5. Allgemeiner Hinweis

Die genannten Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen und die sonstigen zitierten Vorschriften können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991*1 S. *58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.007.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl.I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S.184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 14.09.2018 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 20.09.2018 in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 31.10.2018 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 gemäß §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2019 in der Zeit vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.05.2019 vom 20.05. bis einschließlich 03.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten Teile des Planentwurfs.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 24.09.2018.

Mit Anschreiben vom 09.04.2019 wurden die beteiligten Träger über die eingeschränkte erneute Beteiligung informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den _____

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den _____

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 1 „Fasanenweg 21“

Vorhabenträger
Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:500

Entwurf
Juli 2018

geändert März 2019
ergänzt Juli 2019

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540

Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fasanenweg 21"

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den "Bebauungsplan NR RO-2 mit integriertem Landschaftsplan, zum Gebiet Stetteritz" vom 16.07.1988 in allen seinen Festsetzungen.

Teilplan 2 : Vorhaben- und Erschließungsplan



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991^I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz zur Neufassung der Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15.09.2016 (GVBl. S. 167)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S.184)

Verfahrensvermerke (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Aufstellung

Die Gemeindevertretung hat die Planaufstellung in ihrer Sitzung am 14.09.2018 beschlossen.

Offenlegung

Der Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Offenlegung am 20.09.2018 in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 31.10.2018 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2018 in der Zeit vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Der geänderte Planentwurf ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2019 in der Zeit vom 23.04. bis einschließlich 10.05.2019 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.05.2019 vom 20.05. bis einschließlich 03.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt worden. Die Auslegung beschränkte sich gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB auf die geänderten Teile des Planentwurfs.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte durch Anschreiben vom 24.09.2018.

Mit Anschreiben vom 09.04.2019 wurden die beteiligten Träger über die eingeschränkte erneute Beteiligung informiert.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am _____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Diese Ausfertigung stimmt mit dem als Satzung beschlossenen Plan überein.

Ausgefertigt: Roßdorf, den _____

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss ist am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit Ablauf dieses Tages hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Roßdorf, den _____

Siegel Christel Sprößler,
Bürgermeisterin

M.: 1:250

Stand der Planunterlagen: Juli 2018

Übersichtsplan o.M.



Gemeinde Roßdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Teilplan 2 „Fasanenweg 21“

Vorhabenträger Dexturis - Bau GmbH

Maßstab 1:500

Entwurf

Juli 2018

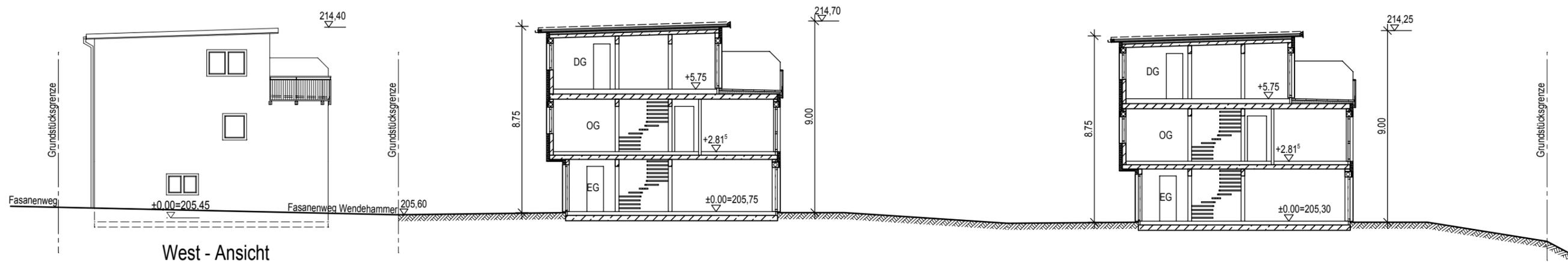
geändert März 2019 ergänzt Juli 2019

Marianne Streicher-Eickhoff
Dipl.-Ing. Bauassessorin
Schillerstraße 23 A
64846 Groß-Zimmern
Tel.: 06071 / 3936540



M.: 1:250

Geländeschnitt



DURCHFÜHRUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSVERTRAG ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

Gemeinde Roßdorf „Fasanenweg 21“

Die Gemeinde Roßdorf,
vertreten durch den Gemeindevorstand
Frau Bürgermeisterin Christel Sprößler und xxxx
- nachfolgend „Gemeinde“ genannt –

und

die Dexturis-Bau GmbH
Auf dem Hohenstein 1
61231 Bad Nauheim
- nachfolgend „Vorhabenträger“ genannt -

schließen folgenden Vertrag:

Präambel

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf am 14.09.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fasanenweg 21“ auf der Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplans beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fasanenweg 21“ soll in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „NR RO-2 für das Gebiet Stetteritz“ in allen seinen Festsetzungen ersetzen. Vorrangiges Ziel ist die Nachverdichtung des Flurstücks Gemarkung Gundernhausen Flur 7 Nr. 210 (Liegenschaft Fasanenweg 21) durch Wohnbebauung. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fasanenweg 21“ 5 Doppelhäuser mit den notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen zu erstellen. Als Vorbereitung dafür sind neben der Bauleitplanung notwendige Erschließungs- und Ordnungsmaßnahmen durchzuführen. Der Vorhabenträger erklärt sich bereit und in der Lage, alle notwendigen Maßnahmen zur Realisierung des Vorhabens innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen im Einvernehmen mit der Gemeinde durchzuführen.

Das Gebiet, für das der Erschließungs- und Durchführungsvertrag geschlossen wird, umfasst die Flurstücke Gemarkung Gundernhausen Flur 7 Nr. 210 und 228/1 teilweise mit einer Größe von insgesamt ca. 2.544 m². Es handelt sich dabei um ein Wohnbaugrundstück (Liegenschaft Fasanenweg 21) und die Teilfläche eines gemeindlichen Grundstücks, das derzeit überwiegend als Zufahrt zu einer Trafostation genutzt wird.

§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung des in § 3 beschriebenen Vorhabens auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fasanenweg 21“.

Sie umfasst

- die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB
- die Beseitigung der auf der Liegenschaft Fasanenweg 21 vorhandenen Bebauung

- die Grundstücksneuordnung durch Vermessung und private bzw. öffentlich rechtliche Sicherungen
- die Planung und Herstellung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen
- Die Herstellung der Wohngebäude einschließlich der notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Gundernhausen Flur 7 Nr. 210 und 228/1 teilweise mit einer Größe von insgesamt ca. 2.544 m².

§ 2 Bestandteil des Vertrages

- (1) Bestandteil des Vertrages sind:
- der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fasanenweg 21“ in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 01.10.2018 bis einschließlich 31.10.2018 und vom 26.11.2018 bis einschließlich 08.01.2019 (Teilplan1) mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Teilplan 2). Sollte ein geänderter Plan als Satzung beschlossen werden, ersetzt die Fassung der Satzung den Entwurf.
 - Lagepläne mit Eintragung der Erschließungsmaßnahmen, Wasserversorgungsleitungen und Entwässerungsleitung. (Anlagen 1,2 und 3)
- (2) Die Vertragspartner bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

- (1) Das Vorhaben betrifft die Erstellung von 5 Doppelhäusern mit den notwendigen Stellplätzen und Nebenanlagen sowie die Herstellung der technischen Erschließungsmaßnahmen auf dem Privatgrundstück Gemarkung Gundernhausen Flur 7 Nr. 210.
- (2) Es betrifft ferner die Herstellung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 240 m² auf dem gemeindeeigenen Flurstück Gemarkung Gundernhausen, Flur 7 Nr. 228/1.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des in § 3 genannten Vorhabens nach den Regelungen dieses Vertrages. Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fasanenweg 21“ die notwendigen vollständigen Antragsunterlagen zur Realisierung des Vorhabens bei den zuständigen Behörden einzureichen. Er wird spätestens 12 Monate nach Ablauf der Fristen im Verwaltungsverfahren bzw. nach Rechtskraft der notwendigen Genehmigungen mit dem Vorhaben beginnen und es innerhalb von 30 Monaten nach Baubeginn fertig stellen.
- (3) Eine Verlängerung der in Absatz 2 genannten Fristen kann in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragsparteien erfolgen.

§ 5 Vorbereitungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger wird alle erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen durchführen. Dazu gehören:

Abbrucharbeiten

Vorhandener baulicher Bestand ist zu beseitigen und fachgerecht zu entsorgen.
Beim Abriss von Gebäuden sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Gehölzbeseitigungen

Sollte die Beseitigung von Gehölzen erforderlich sein, sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Gehölzbeseitigungen sind im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen, um zu verhindern, dass europarechtlich geschützte Vogelarten und ihre Lebensräume vernichtet werden.

Vermessung und Grundstücksneuordnung

Vermessung und Grundstücksneuordnung zur Bildung der Baugrundstücke sowie der Gemeinschaftsflächen erfolgen durch Katastervermessung und grundbuchliche Eintragung. Die notwendigen privatrechtlichen vertraglichen Regelungen obliegen den Vorhabenträgern.

Sicherung von Leitungsrechten

Das Vorhaben ist mit den Trägern der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen abzustimmen. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind öffentlich rechtlich oder grundbuchlich zu sichern. Versiegelungen und Anpflanzungen sind vorab mit dem Versorgungsträger detailliert abzustimmen, insbesondere die erforderlichen Abstände zu den Leitungen. Dasselbe gilt für die Errichtung baulicher Anlagen wie z.B. Terrassen, Gartenhütten, Garagen u. ä.

§ 6 Erschließungsmaßnahmen

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die notwendigen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgen auf der Grundlage der gemeindlichen Satzungen in Abstimmung mit der Gemeinde durch qualifizierte Auftragnehmer. Dazu gehören:

Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche, die bereits laut Bebauungsplan „NR RO-2 für das Gebiet Stetteritz“ als solche ausgewiesen ist und der Erschließung der Liegenschaften Fasanenweg 15 A- E dient, ist so herzustellen, dass sie den Anforderungen des Landkreises Darmstadt-Dieburg, Brand- und Katastrophenschutz zum Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen genügt (siehe Anlage 1).

Herstellung der Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen

Die Wasserversorgung wird im Bereich des Wendehammers im Fasanenweg von einer bestehenden Wasserleitung bis auf das private Baugrundstück geführt und von dort weiter zu den Hausanschlüssen in den einzelnen Doppelhaushälften. Siehe Anlage 3.

Der Kanalanschluss für die auf dem privaten Baugrundstück zusammengeführten Entwässerungsleitungen erfolgt in der nordöstlichen Grundstücksecke an den bestehenden Mischwasserkanal (siehe Anlage 2).

- (2) Der Vorhabenträger legt die Ausführungsplanung für die Maßnahmen der Gemeinde zur Abstimmung vor.

- (3) Der Vorhabenträger beauftragt geeignete Unternehmen und zeigt den Beginn der Erschließungsmaßnahmen der Gemeinde an. Beauftragte der Gemeinde sind berechtigt, die Baumaßnahmen zu überwachen und ggf. die sofortige Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (4) Vorhabenträger und Beauftragte der Gemeinde vereinbaren einen gemeinsamen Abnahmetermin für die Leistungen mit den Auftragnehmern. Mit der Protokollierung der gemeinsamen Abnahme gehen die Anlagen auf den gemeindeeigenen Flächen sowie die Gewährleistungsansprüche an die Gemeinde über.

§ 7 Erschließungs- und Anschlussbeiträge

- (1) Da das Baugrundstück Fasanenweg 21 bereits erschließungsbeitragsfrei ist und die Herstellung der zusätzlichen öffentlichen Erschließung durch den Vorhabenträger erfolgt, werden keine Erschließungsbeiträge nach § 127 Abs. 2 Nr. 1-3 BauGB erhoben.
- (2) Die Kosten für die Anschlüsse und die Herstellung der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Wasser- und Abwasser) von den vorhandenen Anlagen in der öffentlichen Verkehrsfläche bis auf das private Baugrundstück und die Hausanschlüsse in den geplanten Doppelhaushälften sowie die dazu notwendigen Tiefbauarbeiten werden vom Vorhabenträger übernommen. Darüber hinausgehende Grundstücksanschlusskosten werden nicht erhoben.

§ 8 Kostenübernahme

- (1) Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung. Die Verpflichtung zur Kostentragung schließt insbesondere die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fasanenweg 21“ einschließlich ggf. erforderlicher Fachgutachten und aller Planausfertigungen ein.

§ 9 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen auf ihre Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung zu übertragen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Gemeinde. Die Gemeinde wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich ihr gegenüber verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.

§ 10 Kosten bei Nichtdurchführung des Vorhabens

- (1) Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in § 4 des Vertrags genannten Fristen realisiert, ist die Gemeinde Roßdorf gemäß § 12 (6) Satz 1 BauGB gehalten, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fasanenweg 21“ aufzuheben. Die Kosten des Aufhebungsverfahrens trägt der Vorhabenträger.

§ 11 Haftungsausschluss

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Gemeinde keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fasanenweg 21“. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätig ist, ist ausgeschlossen.

- (2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Laufe eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 12 Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 13 Wirksamwerden

- (1) Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Fasanenweg 21“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB zum Vorhaben erteilt wird.

Roßdorf, den

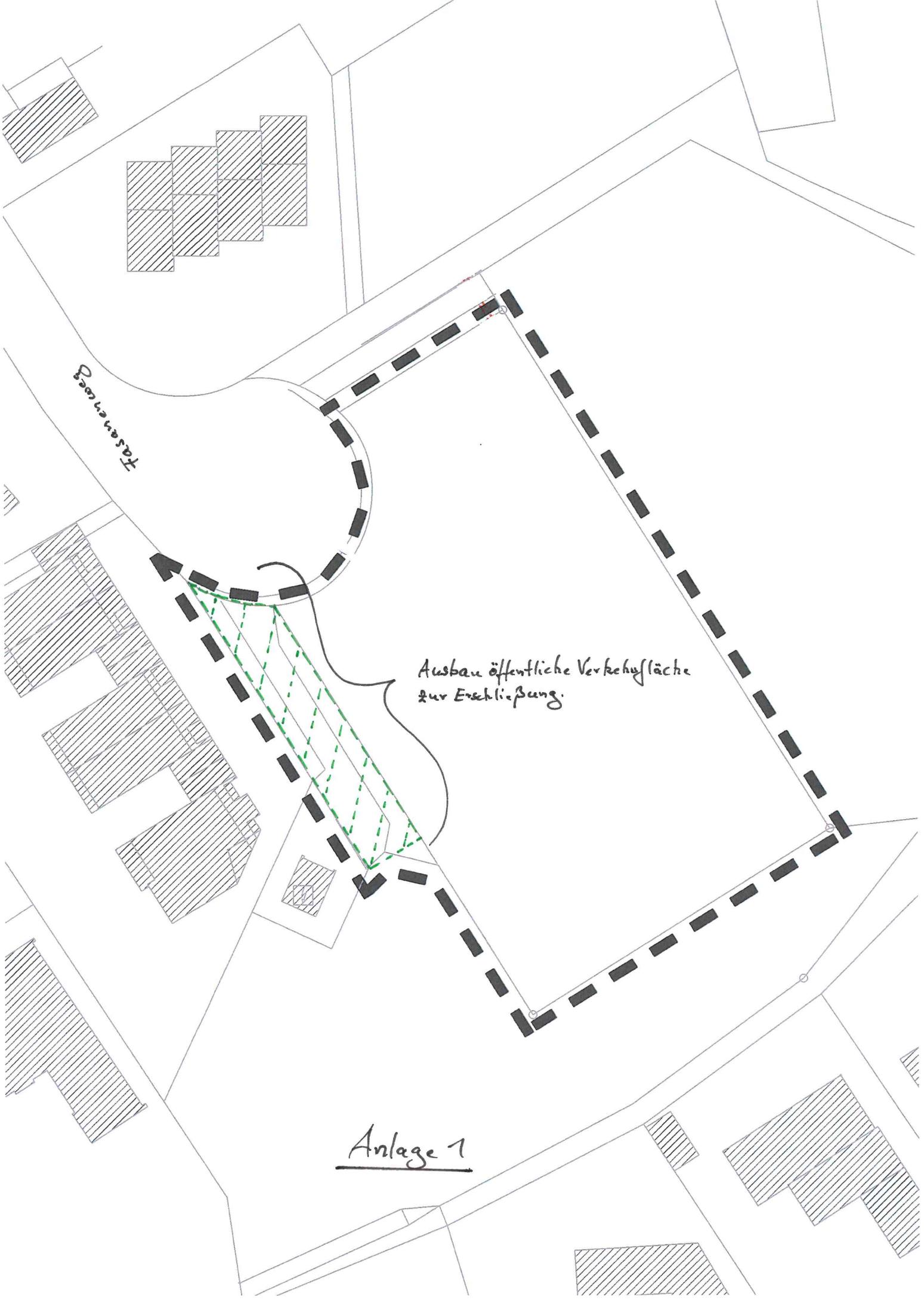
Der Gemeindevorstand

Christel Sprößler
(Bürgermeisterin)

XXXXXXXXXX
(Erster Beigeordneter)

Bad Nauheim, den

Der Vorhabenträger



Tasmanweg

Ausbau öffentliche Verkehrsfläche
zur Erschließung.

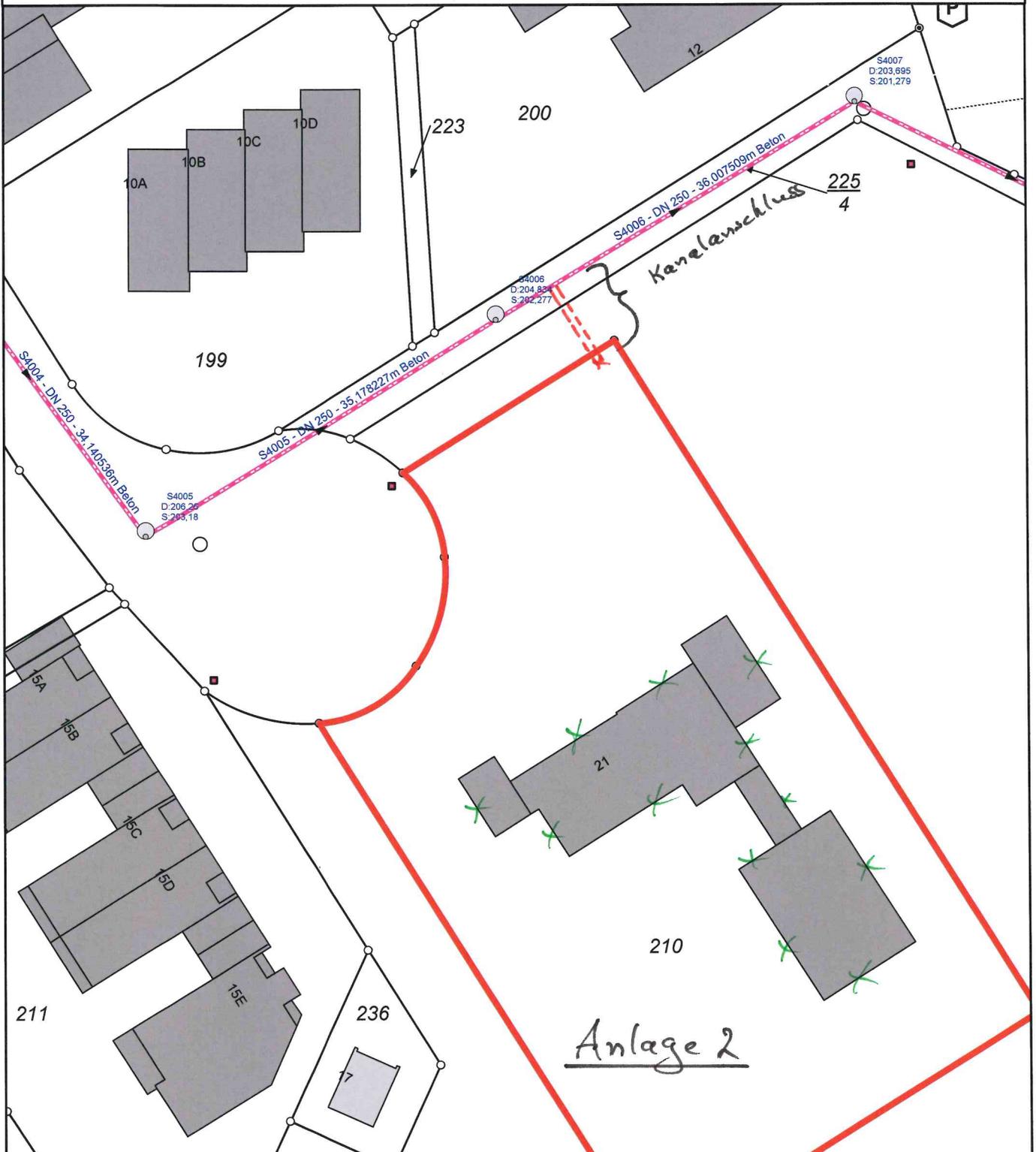
Anlage 1



Gemeinde Roßdorf

Lageplan

(Entwässerung)



Gedruckt am 06.02.2018



Veranlasser: Dextris
Lage: Fasanenweg 21
Bearbeiter: Herr Skroblin

**Die Maße sind
unbedingt vor Ort zu
prüfen!**

Gemeinde Roßdorf
Erbacher Straße 1
64380 Roßdorf

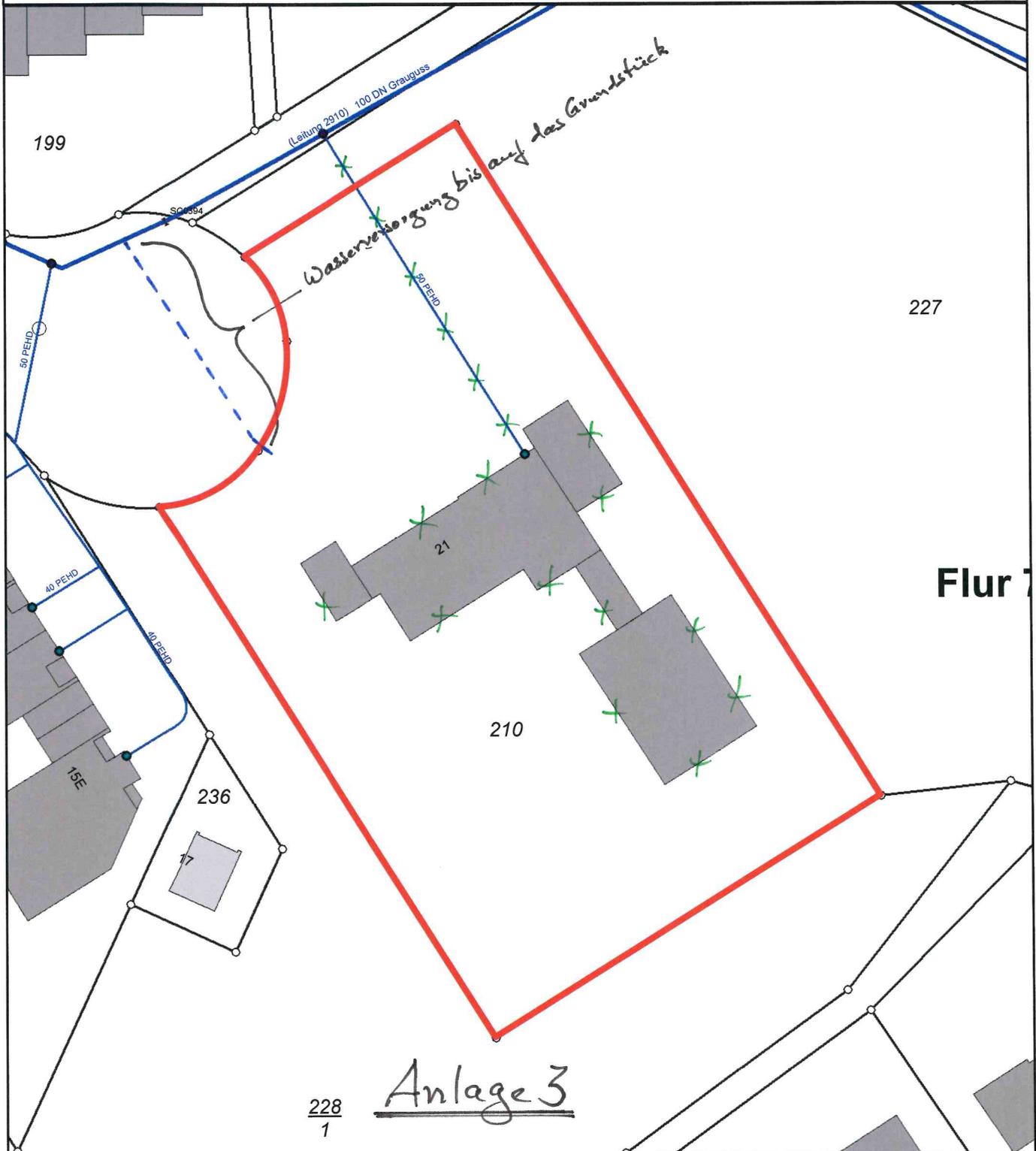
www.rossdorf.de

Tel.: 06154 808 300



Gemeinde Rossdorf

Lageplan (Wasserversorgung)



Gedruckt am 06.02.2018

Veranlasser: Dexturis
Lage: Fasanenweg 21
Bearbeiter: Herr Skroblin



Gemeinde Rossdorf
Erbacher Straße 1
64380 Rossdorf

www.rossdorf.de

Tel.: 06154 808 300