

Vorlage III/621/2018

**Gemeindevertretung
zur 18. Sitzung
am 14.12.2018**

Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplans „Gundernhausen Nord-West II und III“

- a) **Beschluss zur Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen**
- b) **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

- Anlagen:**
- **Liste der Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
 - **Abwägung der im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung und der erneuten Behördenbeteiligung zum 2. Entwurf vorgebrachten Stellungnahmen**
 - **Planzeichnung, Stand November 2018**
 - **Textliche Festsetzungen, Stand November 2018**
 - **Begründung, Stand November 2018**

Die Gemeindevertretung möge beschließen:

- a) **Beschluss zur Prüfung der während der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen**

Die Gemeindevertretung beschließt die als Anlagen beigefügten Beschlussvorlagen zu den während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen.

- b) **Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

Die Gemeindevertretung beschließt die Bebauungsplanänderung in der Fassung November 2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, den Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und damit in Kraft zu setzen.

Begründung:

zu a)

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 27.04.2018 wurde der Aufstellungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ gefasst und beschlossen, das Bauleitplanverfahren als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.

In derselben Sitzung der Gemeindevertretung wurde dem Entwurf zugestimmt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung (April 2018) wurde in der Zeit vom 22.05.2018 bis einschließlich 22.06.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Parallel dazu hat die Planungsgruppe Darmstadt im Auftrag der Gemeinde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 09.05.2018 eingeleitet.

Von Bürgern wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.

Einigen im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf vorgebrachten Anregungen konnte entsprochen werden. Dadurch ergaben sich gegenüber der Entwurfsfassung (April 2018) Änderungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Gegenüber dem Entwurf wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die maximale Grundfläche wurde auf 2.000 m² erhöht.
- Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wurde auf 2 festgesetzt.
- Die maximale Höhe von Einfriedungen wurde auf 2 m festgesetzt.

Von der Planungsgruppe Darmstadt wurde ein 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung erstellt.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom 14.09.2018 wurde dem 2. Entwurf (Fassung Juni 2018) zugestimmt und beschlossen, die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die erneute Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

Der 2. Entwurf der Bebauungsplanänderung wurde in der Zeit vom 01.10.2018 bis einschließlich 15.10.2018 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Parallel dazu hat die Planungsgruppe Darmstadt im Auftrag der Gemeinde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum 2. Entwurf nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 25.09.2018 eingeleitet.

Über die Stellungnahmen zum 2. Entwurf, Beschlussvorschläge zur Abwägung, ist nunmehr zu entscheiden.

zu b)

Durch die im Zuge der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich keine Änderungen gegenüber der 2. Entwurfsfassung (Juni 2018).

Die Gemeindevertretung wird gebeten, die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ mit der im Bebauungsplan enthaltenen Satzung nach § 91 HBO (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen) zu beschließen.

Die Bebauungsplanänderung ist durch Bekanntmachung in Kraft zu setzen.

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

einstimmig

dafür

dagegen

Enthaltungen

Liste der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
3. Änderung Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“

Nr.	Behörden	Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB	Erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB
1	Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Az: III 31.2 Wilhelminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	Schreiben vom 08.06.2018 Az. 61d 04 (2) 3/2 - Roßdorf Anregungen und Hinweise	Schreiben vom 30.10.2018 Az. 61d 02/01-37 Hinweise
2	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	keine Stellungnahme	Schreiben vom 20.08.2018 Az. I 18 KMRD- 6b 06/05- R 1667-2018 Hinweise
3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Jägertorstraße 207 64289 Darmstadt	Schreiben vom 11.06.2018 Az. 411-TÖB-43/5 Anregungen und Hinweise	Schreiben vom 08.10.2018 Az. 411-TÖB-43/5 Hinweise
4	Amt für Bodenmanagement Fachbereich 22 Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt	Schreiben vom 12.06.2018 Az. Herr Ziergiebel Keine Anregungen oder Bedenken	Schreiben vom 10.10.2018 Az. Herr Ziergiebel Keine Anregungen oder Bedenken
5	Hessen Archäologie Ida-Rhodes-Straße 1 64295 Darmstadt	Schreiben vom 22.06.2018 Az. A III.3 Da 898-2018 Hinweise	Schreiben vom 16.10.2018 Az. A III.3 Da 1554-2018 Hinweise
6	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	Schreiben vom 25.06.2018 Az. Frau Wust Hinweise	Keine Stellungnahme
7	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Dornheimerweg 24 64293 Darmstadt	Schreiben vom 23.05.2018 Az. G132/Ch Hinweise	Schreiben vom 27.09.2018 Az. G130 Fr Hinweise
8	Herr Konrad Leissler als Vertreter von BVNH, BUND, DGWV, HGON, NABU, SDW Wingertstraße 36 64380 Roßdorf	Schreiben vom 13.06.2018 Az. Herr Leißler Hinweise	Keine Stellungnahme
9	Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland Landesverband Hessen e.V. Geleitsstraße 14 60599 Frankfurt am Main	Siehe Nr. 8	Siehe Nr. 8
10	Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V. Friedenstraße 26 35578 Wetzlar	Siehe Nr. 8	Siehe Nr. 8
11	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V. Lindenstraße 5 61209 Echzell	Siehe Nr. 8	Siehe Nr. 8
12	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V. Rathausstraße 56 65203 Wiesbaden	Siehe Nr. 8	Siehe Nr. 8
13	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. c/o Dr. Jörg Weise Schiffenberger Weg 14 35435 Wettenberg	Siehe Nr. 8	Siehe Nr. 8
14	Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V. Verteilerstelle Götz Erbismühler Weg 25 61276 Weilrod	Siehe Nr. 8	Siehe Nr. 8

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhäuser Nord-West II und III“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Regierungspräsidium Darmstadt Wilhelmminenstraße 1-3 64283 Darmstadt	Schreiben vom 30.10.2018 Az.: III 31.2 -61d 02/01-37	
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Bebauungsplanänderung.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des o.g. innerstädtischen Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet überlagert wird. Bezüglich der zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p> <p>Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt bestehen gegen die o.g. 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhäuser Nord-West II und III“ keine Bedenken.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: Keine</p>
2	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	Schreiben vom 20.08.2018 Az.: I 18 KM RD- 6b 06/05- R 1667-2018	
	<p>Keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel</p> <p>Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.</p> <p>Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.</p>		<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeinde Roßdorf über die während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhäuser Nord-West II und III“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3.	Landkreis Darmstadt-Dieburg Jägerforstraße 207 64289 Dieburg	Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Schreiben vom 08.10.2018 Az.: 411-TÖB-43/5	
3.1	Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:	<p>Brand- und Katastrophenschutz; Hinweise zur Löschwasserversorgung des Plangebietes</p> <p>Gegen die geplante 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhäuser Nord-West II und III“, Erweiterung der Fläche der Kindertagesstätte bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Eine Stellungnahme hinsichtlich der Löschwassermenge und der Feuerwehrerschließungsflächen kann erst nach Vorlage der Maße der baulichen Nutzung erfolgen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetz über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz - HBKG-, aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-.</p> <p>Die Löschwassermenge muss für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwasserentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweissschildern nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3.2	Gewässer und Bodenschutz	<p>Kann die jeweils angegebene Löschwassermenge vom öffentlichen Wasserversorgungsnetz nicht erbracht werden und/oder stehen keine unerschöpflichen Wasserquellen (z.B. aus offenen Gewässern) zur Verfügung, so ist der Wasservorrat durch eine andere geeignete Maßnahme (Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen oder Löschwasserbehälter) sicherzustellen.</p> <p>Die Straßen sind für eine Achslast von mindestens 10t zu befestigen und so anzulegen, dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p>	
3.2.1	Hinweis auf die Lage innerhalb der Wasserschutzzone III B	<p>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III B des sich in Planung befindenden Wasserschutzgebietes für die Brunnen I-XIII der ZVG. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Musterschutzgebietsverordnung.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Auf die Beachtung der Bestimmungen der Musterschutzgebietsverordnung wird bereits unter Nr. 6 der Begründung hingewiesen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: Keine</p>
3.2.2	Hinweise bei einer möglichen Regenwasserversickerung	<p>Für eine mögliche Regenwasserversickerung ist unbedingt im Vorfeld neben der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser die hydrogeologische Situation im Vorfeld zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergrunddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt und die Mächtigkeit des Sickertraumes unter der Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m beträgt bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung: Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse wird im Ursprungsbebauungsplan keine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Diese Regelung gilt unverändert weiter.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan: Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeinde Roßdorf über die während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3.2.3	<p>Hinweise zum Bodenschutz</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig. Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</p> <p>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/lauf-und-einbringen-von-materialien</p> <p>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV. Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Hier gelten die technischen Regeln der Ländereinigkeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</p> <p>Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfall von Grundwasser, auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefordert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeinde Roßdorf über die während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3.3	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Bzgl. Untere Denkmalschutzbehörde, untere Naturschutzbehörde, Altlasten Ländlicher Raum, Polizeipräsidium Südhessen und Sportkreis Darmstadt-Dieburg, bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	
4	<p>Amt für Bodenmanagement Heppenheim Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt</p>	<p>Schreiben vom 10.10.2018 Az.: HP -02-06-03-02-B2018#146</p>	
	<p>Keine Anregungen oder Bedenken</p> <p>Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Es bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	
5	<p>Hessen Archäologie Ida-Rhodes-Straße 1 64295 Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 16.10.2018 Az.: A III.3 Da 1554-2018</p>	
5.1	<p>Verweis auf die Stellungnahme vom 22.06.2018</p> <p>Mit dieser Stellungnahme gehen wir auf Ihr Schreiben vom 25.09.2018 ein, das in der Außenstelle Darmstadt am 04.10.2018 eingegangen ist. Aufgrund der Verkürzung der Frist ist eine Stellungnahme erst zum jetzigen Zeitpunkt möglich.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.06.2018, zu der sich keine Änderung ergeben hat.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.2	<p>Anregung einen Hinweis zu potenziellen Bodendenkmälern aufzunehmen (Stellungnahme vom 22.06.2018)</p> <p>Gegen den o.a. Bebauungsplan werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.</p> <p>Folgender Hinweis ist zur rechtlichen Sicherstellung in der Baugenehmigung textlich aufzunehmen:</p> <p><i>Wir weisen darauf hin, dass bei Erarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettfreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSShG 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 (§ 21 Abs. 3 HDSShG).</i></p> <p><u>Hinweis:</u> Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung ist bereits entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu Bodendenkmälern befindet sich in Nr. 5.1 „Bodendenkmalpflege“ der textlichen Festsetzungen sowie in Kapitel 7 „Bodendenkmalpflege“ der Begründung.</p> <p>Auswirkungen den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	
7	<p>e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Dornheimerweg 24 64293 Darmstadt</p>	<p>Schreiben vom 27.09.2018 Az.: G130 Fr</p>	
7.1	<p>Keine Bedenken, Hinweise zur Versorgung des Plangebietes</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fern-wirktechnik.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeinde Roßdorf über die während der erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf eingegangenen Stellungnahmen

3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“

Nr.	Einsender / Behörde / TöB	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		<p>In Gundernhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme nach §4 Abs. 1 BauGB vom 23.05.2018. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert und wurden in dem von Ihnen als Anlage zugeschickten Beschlussvorschlag zur Abwägung zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	
7.2		<p>Keine Bedenken, Hinweise zur Versorgung des Plangebietes (Stellungnahme vom 23.05.2018)</p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik.</p> <p>In Gundernhausen sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine</p>

Festsetzungen nach der Planzeichenverordnung

Maß der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)
 II
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
 Gfläch =
 Maximale Grundfläche
 = 2.000 m²
 (§ 10 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Sozialen Zwecken dienende
 Gebäude und Einrichtungen
 Hier: Kindertagesstätte

**Fläche für Versorgungsanlagen, für die
 Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität
 (Transformatorstation)

Grünflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
 Spielplatz

**Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
 und sonstigen Bepflanzungen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 der Bebauungsplanänderung
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Gemeinde Roßdorf

**3. Änderung
 des Bebauungsplanes
 "Gundernhäuser Nord-West II und III"**



M 1:500



November 2018

(1512_2018-09 13.11.2018)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT

Alicenstraße 23
 64283 Darmstadt
 Telefon (06151) 9950-0
 mail@planungsguppeDA.de



Gemeinde Roßdorf

**3. Änderung des Bebauungsplanes
„Gundernhausen Nord-West II und III“**

Textliche Festsetzungen

November 2018

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Sc. Thomas Gröne

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

- I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 1. Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
- II. **Wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG (jetzt § 37 Abs. 4 HWG)**
 2. Die wasserrechtliche Satzung gemäß § 42 Abs. 3 HWG (jetzt § 37 Abs. 4 HWG) des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ bleibt für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
- III. **Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO (jetzt § 91 HBO)**
 3. Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung über die Gestaltung baulicher Anlagen, bleiben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes weiterhin rechtswirksam.
 4. Die Festsetzung Nr. 15.4 über die Gestaltung baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt:

Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- IV. **Hinweise**
 5. **Folgende Hinweise werden im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich getroffen:**
 - 5.1 **Bodendenkmalpflege**

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler vorkommen können (§ 2 Abs. 2, § 21 HDSchG).

Bei Erdarbeiten 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, Archäologie, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 06151-3977830/3977836; poststelle.archaeologie.da@lfd-hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Die Unterlassung dieser Meldung ist gem. § 86 Abs. 1 und 3 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.
 - 5.2 **Nachsorgender 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 ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

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

5.3 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII“ des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg.

Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991 ff.) zu beachten.

Gemeinde Roßdorf

**3. Änderung des Bebauungsplanes
„Gundernhausen Nord-West II und III“**

**Begründung
(§ 9 Abs. 8 BauGB)**

November 2018

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Sc. Thomas Gröne

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Begher, Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsguppeDA.de
www.planungsguppeDA.de

INHALT

1.	Erfordernis und Ziel der Planänderung	2
2.	Rechtsgrundlagen.....	2
3.	Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes	2
4.	Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	3
5.	Planungsrechtliche Situation	4
5.1	Regionalplan	4
5.2	Flächennutzungsplan	4
5.3	Bebauungsplan	5
6.	Schutzausweisungen	5
7.	Bodendenkmalpflege	5
8.	Altlasten.....	6
9.	Inhalt der Änderungen	6
10.	Begründung der Änderungen.....	6
11.	Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange	7
11.1	Natur und Landschaft	7
11.2	Wasserwirtschaft.....	7
11.3	Immissionsschutz.....	7
12.	Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung.....	8
12.1	Verbal-argumentative Einordnung	8
12.2	Ausgleich	8
13.	Umweltbericht	8
14.	Bodenordnung	8
15.	Planungsstatistik.....	8

ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“	3
Abbildung 2: Ausschnitt RPS 2010 (o.M.)	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)	5
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Gundernhausen Nord-West II und III"	5

1. Erfordernis und Ziel der Planänderung

Im Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte (Kita) festgesetzt. Da die Nachfrage nach Betreuungsplätzen das Angebot übersteigt, soll die Kita ausgebaut werden.

Um den Ausbau der Kita um jeweils eine Gruppe für über und unter 3-jährige planungsrechtlich zu sichern, ist eine Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“ notwendig. Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ soll in Richtung Süden und Westen erweitert werden.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die bauleitplanerischen Voraussetzungen für diese Änderung geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F. vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) i. d. F. vom 28.11.2016 (GVBl. I S. 211).

3. Räumlicher Geltungsbereich und Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Gundernhausen, Flur 2, die Flurstücke 698/1, 699/3, 699/4 und 700.

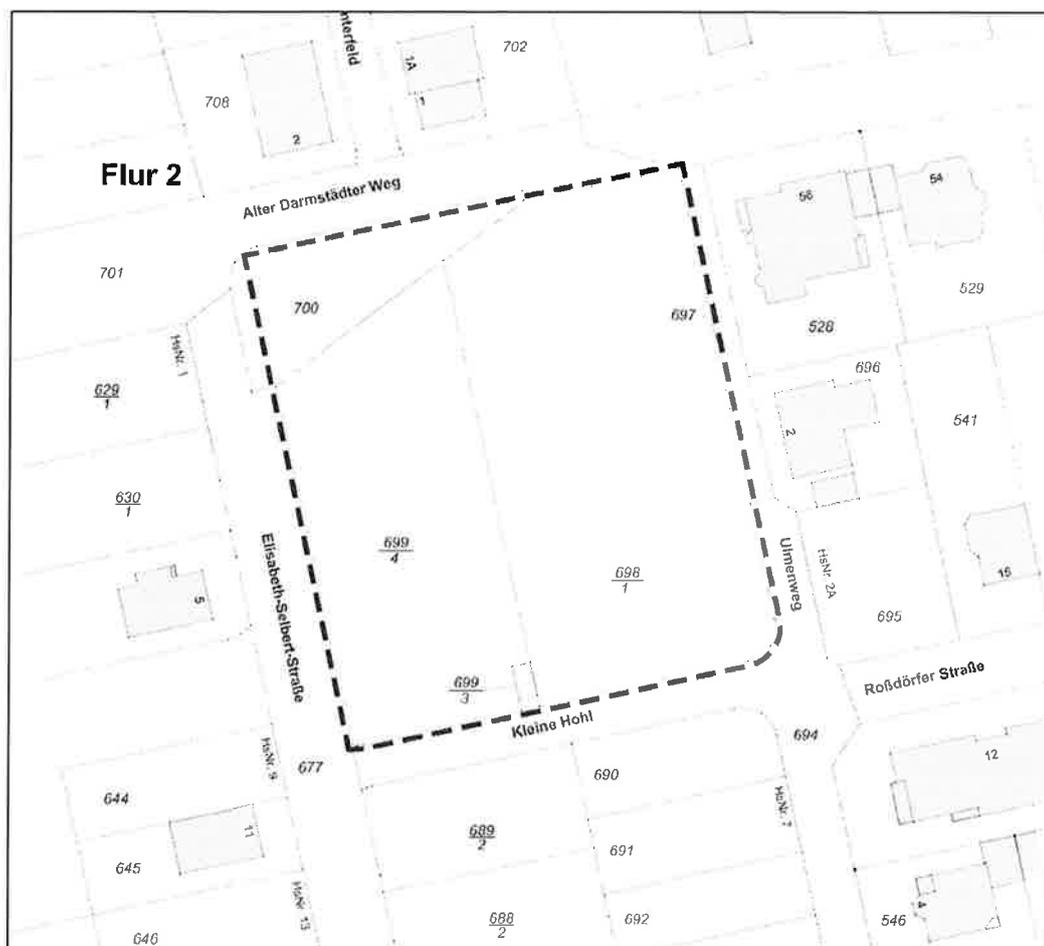


Abbildung 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gundernhausen Nord-West II und III“

4. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die bauliche Entwicklung auf dem Grundstück kann als Bebauungsplan der Innenentwicklung bewertet werden. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB kann angewandt werden, weil die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO 2.000 m² beträgt und somit unterhalb des Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren von 20.000 m² liegt.

Wesentliche Merkmale des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind:

- Es kann das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) angewandt werden.
- Es kann von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen werden.
- Es müssen Eingriffe nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht ausgeglichen werden.
- Der Flächennutzungsplan kann auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung im Rahmen der Innenentwicklung und trägt einem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPG nicht notwendig.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat (FFH)-Schutzgebieten oder Vogelschutzgebieten liegen nicht vor, da sich das nächstgelegene FFH-Schutzgebiet in einen Abstand von 1,75 km zum Plangebiet befindet.

5. Planungsrechtliche Situation

5.1 Regionalplan

Im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Vorranggebiet Siedlung, Planung“ dargestellt. Daher ist der Bebauungsplan an die Ziele der Regionalplanung angepasst.



Abbildung 2: Ausschnitt RPS 2010 (o.M.)

5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der westliche Teil des Plangebietes als „Grünfläche - Planung“ mit der Zweckbestimmung Spielplatz und der östliche Teil als „Fläche für den Gemeinbedarf – Planung“ dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

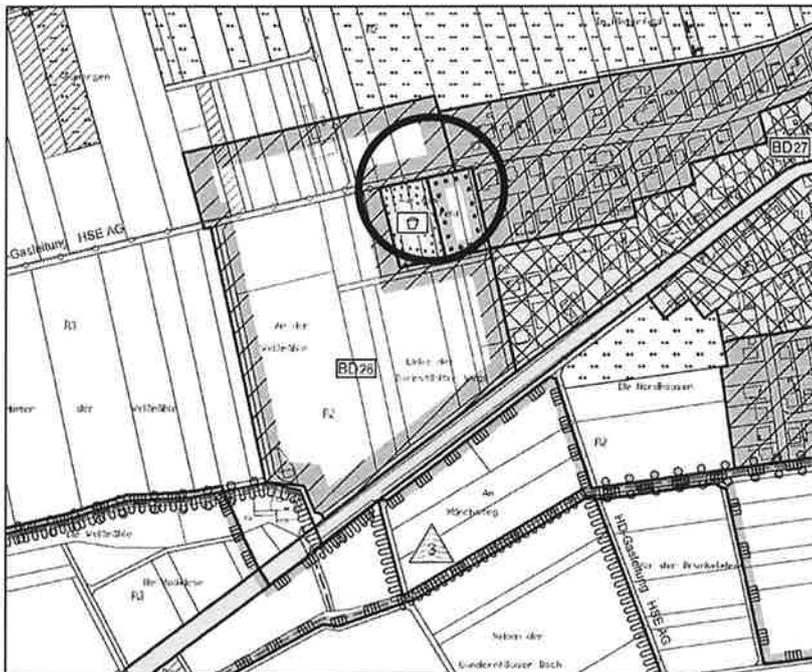


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan (o.M.)

5.3 Bebauungsplan

Mit dieser Bebauungsplan-Änderung wird der seit 19.02.2009 rechtskräftige Bebauungsplan Wohngebiet „Gundernhausen Nord-West II und III“ und dessen 1. Änderung vom 29.07.2010 geändert.

Im Geltungsbereich befinden sich eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Kindertagesstätte“, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen, Elektrizität.

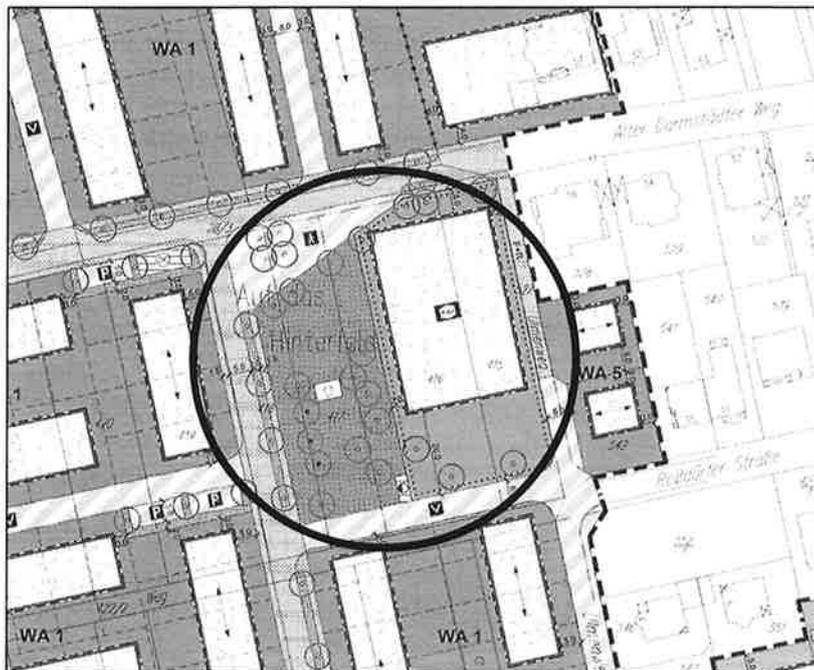


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Gundernhausen Nord-West II und III"

6. Schutzausweisungen

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen „Brunnen I-XIII“ des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) zu beachten.

Schutzausweisungen nach dem Naturschutzrecht, Forstrecht, Denkmalschutzrecht oder Artenschutzrecht liegen im Plangebiet nicht vor.

7. Bodendenkmalpflege

Das Bauvorhaben liegt in einem Gebiet, in dem archäologische Denkmäler vorkommen können (§ 2 Abs. 2, § 21 HDSchG).

Bei Erdarbeiten 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, Archäologie, Ida-Rhodes-Straße 1, 64295 Darmstadt zu melden, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen (Tel.: 06151-3977830/3977836; poststelle.archaeologie.da@lfd-

hessen.de). Funde und Fundstellen sind in unveränderter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Die Unterlassung dieser Meldung ist gem. § 76 Abs. 1 und 3 HBO eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

8. Altlasten

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.

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 Bundesbodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

9. Inhalt der Änderungen

Die gegenüber der bisher rechtskräftigen Planfassung und dessen 1. Änderung nicht geänderten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben weiterhin rechtswirksam.

Folgende Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen werden getroffen:

1. Die Gemeinbedarfsfläche wird erweitert.
2. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte „Fußgängerbereich“ wird durch die Erweiterungen der öffentlichen Grünfläche und der Gemeinbedarfsfläche überplant.
3. Anstatt einer überbaubaren Grundstücksfläche, wird eine maximale Grundfläche von 2000 m² für die Kindertagesstätte festgesetzt.
4. Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.
5. Änderung der Baumfestsetzungen
6. Die Höhe zulässiger Einfriedungen wird mit maximal 2,00 m festgesetzt.

10. Begründung der Änderungen

Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche

Die Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche ist notwendig, um den Ausbau der Kindertagesstätte zu sichern. Die Größe des im Ursprungsplan festgesetzten Baufensters reicht nicht aus.

Entfall des Fußgängerbereichs

Der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Fußgängerbereich wurde bislang nicht umgesetzt. Auf einem Großteil der Fläche befindet sich ein Teil der Spielplatzfläche und ein Teilbereich im Osten ist dem Außengelände der Kita zuzuordnen. Um diese Entwicklung im Bebauungsplan zu berücksichtigen, wird der Fußgängerbereich zum Großteil als „öffentliche Grünfläche „Spielplatz““ und im Osten als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Festsetzung einer maximalen Grundfläche

Anstatt einer überbaubaren Grundstücksfläche, wird die maximal zulässige Grundfläche der Kita angegeben. So wird zum einen die Versiegelung durch das Kita-Gebäude begrenzt, zum anderen wird der exakte Standort für den Ausbau nicht konkret angegeben, sodass eine gewisse Flexibilität bei der Durchführung des Ausbaus gewährleistet ist.

Um für noch nicht absehbare Erweiterungen der Kita vorbereitet zu sein, wird die maximale Grundfläche auf 2000 m² festgesetzt. Da diese Grundfläche ausreichend groß ist, können durch diese Größe sowohl die Gebäudegrundfläche, als auch Terrassen, Balkone, Überdachungen, Dachüberstände etc. abgedeckt werden.

Festsetzung von zwei Vollgeschossen

Um sicherzustellen, dass sich die Kita in die umgebende Bebauung einfügt, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Änderung der Baumfestsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan sind diverse Einzelbäume zum Anpflanzen und zum Erhalt festgesetzt. Dies entspricht nicht der Situation im Plangebiet, da vor allem aufgrund des Platzbedarfes für die notwendigen Spielgeräte die festgesetzten Bäume nicht angepflanzt bzw. erhalten wurden. Eine Begrünung ist nur in den Randbereichen möglich. Am westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche werden zwei bestehende Bäume im Westen des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt.

Höhe zulässiger Einfriedungen

Für die Wohnbebauung ist die Höhe der Einfriedungen auf 1,20 m begrenzt. Für die Kita wird aus Sicherheitsgründen eine Höhe von 2,00 m benötigt.

11. Auswirkungen der 3. Änderung auf die zu berücksichtigenden Belange

11.1 Natur und Landschaft

Die naturräumlichen Grundlagen sowie die landschaftsplanerische Bewertung und Zielkonzeption sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt. Es wird darauf verwiesen.

Die Auswirkungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange von Natur und Landschaft im Hinblick auf erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden in Kapitel 12. dargestellt.

11.2 Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt.

Die für den Wasserabfluss wirksame versiegelte Fläche vergrößert sich durch die Änderungen nur geringfügig.

11.3 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes zum gesamten Bebauungsplan sind in der Begründung zum Bebauungsplan „Gundernhausen Nord-West II und III“ dargestellt.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich hierzu keine Änderungen.

12. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

12.1 Verbal-argumentative Einordnung

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Erweiterung der bestehenden Kita planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet unterliegt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich von Roßdorf-Gundernhausen einer Vorbelastung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Vegetation und Fauna sowie Landschafts- und Ortsbild. Aufgrund der Vorbelastung in Form der bestehenden Bebauung der Fläche kommt es durch das Vorhaben zu keinen erheblich negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Die Vermeidung, Minimierung und der Ausgleich negativer Eingriffsfolgen werden im Plangebiet u.a. durch folgende Maßnahmen angestrebt:

- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelbaren Flächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen,
- Grundstücksbepflanzung.

12.2 Ausgleich

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

13. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden.

Bei Bauleitplänen für die Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit einen Umweltbericht auszuarbeiten.

14. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist erforderlich.

15. Planungsstatistik

Geltungsbereich Bebauungsplan ca. 4.300 m²