



GEMEINDE ROSSDORF

**Bebauungsplan
„Hundeübungsplatz Industriestraße“
sowie teilbereichsbezogene Änderung
des Flächennutzungsplanes**

**Begründung
Vorentwurf
Juni 2017**

INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7

64653 Lorsch

Fon: 06251 - 584 783 0

Fax: 06251 - 584 783 1

Löwenhofstraße 5

55116 Mainz

mail@infrapro.de

www.infrapro.de

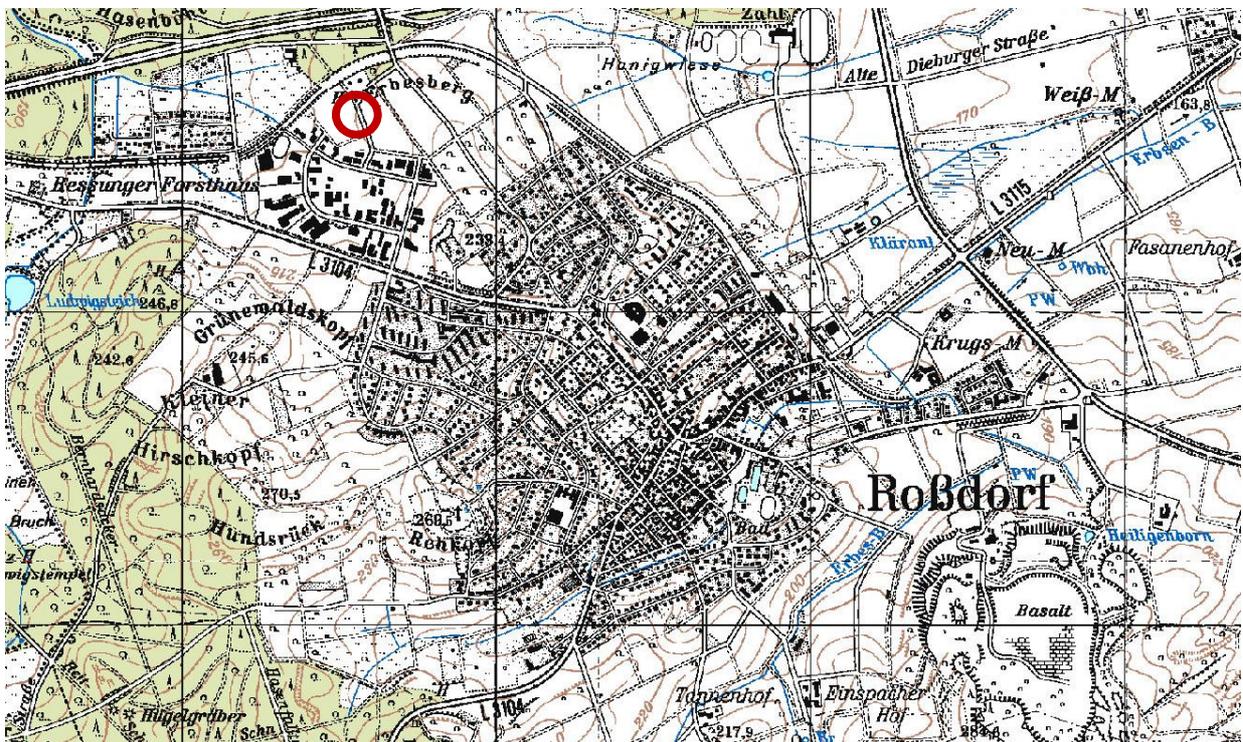
Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck der Bauleitplanung	4
1.1	Anlass und Planungserfordernis	4
1.2	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	5
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld	6
2	Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation	7
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	8
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
2.4	Aufstellungsverfahren	10
2.4.1	Verfahrenswahl	10
2.4.2	Verfahrensdurchführung	10
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	11
3	Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen	12
3.1	Erschließungsanlagen	12
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	12
3.1.2	Verkehrsanlagen	12
3.2	Umweltschützende Belange	12
3.2.1	Umweltprüfung	13
3.2.2	Artenschutz	13
3.2.3	Bodenschutz	14
3.2.4	Altlasten	14
3.2.5	Denkmalschutz	15
3.2.6	Immissionsschutz	15
3.2.7	Energiewende und Klimaschutz	15
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	17
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	17
3.3.2	Wasserschutzgebiete	17
4	Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte	17
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	17
4.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
4.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	19
4.1.4	Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen	19



4.1.5	Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen	19
4.1.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	20
4.2	Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan	20
4.2.1	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	20
4.2.2	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	20
4.2.3	Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge	21
4.2.4	Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen	21
4.3	Hinweise	22
5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	22
5.1	Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen	22
5.2	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	22
6	Flächenbilanz	22
7	Anlagen und Quellen	23
7.1	Anlagen	23

Übersichtslageplan



Quellen: © Hessisches Landesvermessungsamt, Wiesbaden 2001;
© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, Frankfurt 2001;
© megatel - Informations- und Kommunikationssysteme GmbH, Bremen 2001



1 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

1.1 Anlass und Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes geschaffen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Roßdorf-Ost“ wurde der bisherige Hundeübungsplatz planungsrechtlich überplant. Durch den Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ soll die Ausweisung eines neuen rund 17 ha großen Baugebietes mit adäquaten Flächen für Wohnen, Arbeiten, Gewerbe und Einzelhandel ermöglicht und die städtebauliche Entwicklung durch ein maßvolles Wachstum sichergestellt werden. Für die Flächen des bisherigen Hundeübungsplatzes erfolgt im Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet erstreckt sich weit über die Grenzen des Hundeübungsplatzes hinaus und betrifft eine Fläche von 3,16 Hektar zzgl. Verkehrsflächen. Da die Nutzung als Hundeübungsplatz einen Nutzungskonflikt zu dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet darstellt, soll der Hundeübungsplatz innerhalb Roßdorfs verlagert werden.

Die plangegenständige „Ausweichfläche“ für den Hundeübungsplatz, welche sich im Nordwesten von Roßdorf befindet, bietet sich hingegen für die beabsichtigte Nutzung durchaus an. Die Fläche ist bislang frei von jeglicher Bebauung und schließt unmittelbar an gewerbliche Bauflächen und somit an den sogenannten Innenbereich an. Aufgrund der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen können Immissionskonflikte vermieden werden. Auch ist für diesen Bereich keine gewerbliche Erweiterung geplant, so dass keine Argumente gegen die beabsichtigte, für Ortsrandlagen typische, Nutzung sprechen.

Das Plangebiet setzt sich aus mehreren Flurstücken zusammen, die zu etwa 50% im Besitz der Gemeinde Roßdorf und zu 50% in privatem Besitz sind. Mit Umsetzung des Planvorhabens wird somit eine Grundstücksneuaufteilung notwendig, die jedoch die vorliegende Bauleitplanung nicht tangiert.

Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf den Planbereich jedoch als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, wird zur Realisierung des Vorhabens eine teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes notwendig.

Aufgrund der Lage im sog. Außenbereich erfolgt die Aufstellung der Bauleitplanung im zweistufigen Regelverfahren. Gemäß § 2a BauGB ist im weiteren Verfahren ein Umweltbericht als Teil der Begründung anzufertigen.

1.2 Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Roßdorf. Im Süden grenzt an den Geltungsbereich des Plangebietes ein bestehendes Gewerbegebiet an.

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung umfasst eine Fläche von ca. 5.115 m² und wird räumlich begrenzt durch:

- die freie Flur im Norden sowie im Osten,
- das bestehende Gewerbegebiet West im Süden sowie
- einen Grillplatz mit anschließenden Waldflächen im Westen.

Der Geltungsbereich der Bauleitplanung betrifft ferner gemäß nachfolgender Abbildung 1 die Grundstücke mit der Katasterbezeichnung Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 114/1 - 119/1, 120 teilweise, 122 teilweise - 125 teilweise sowie 157/1 teilweise.

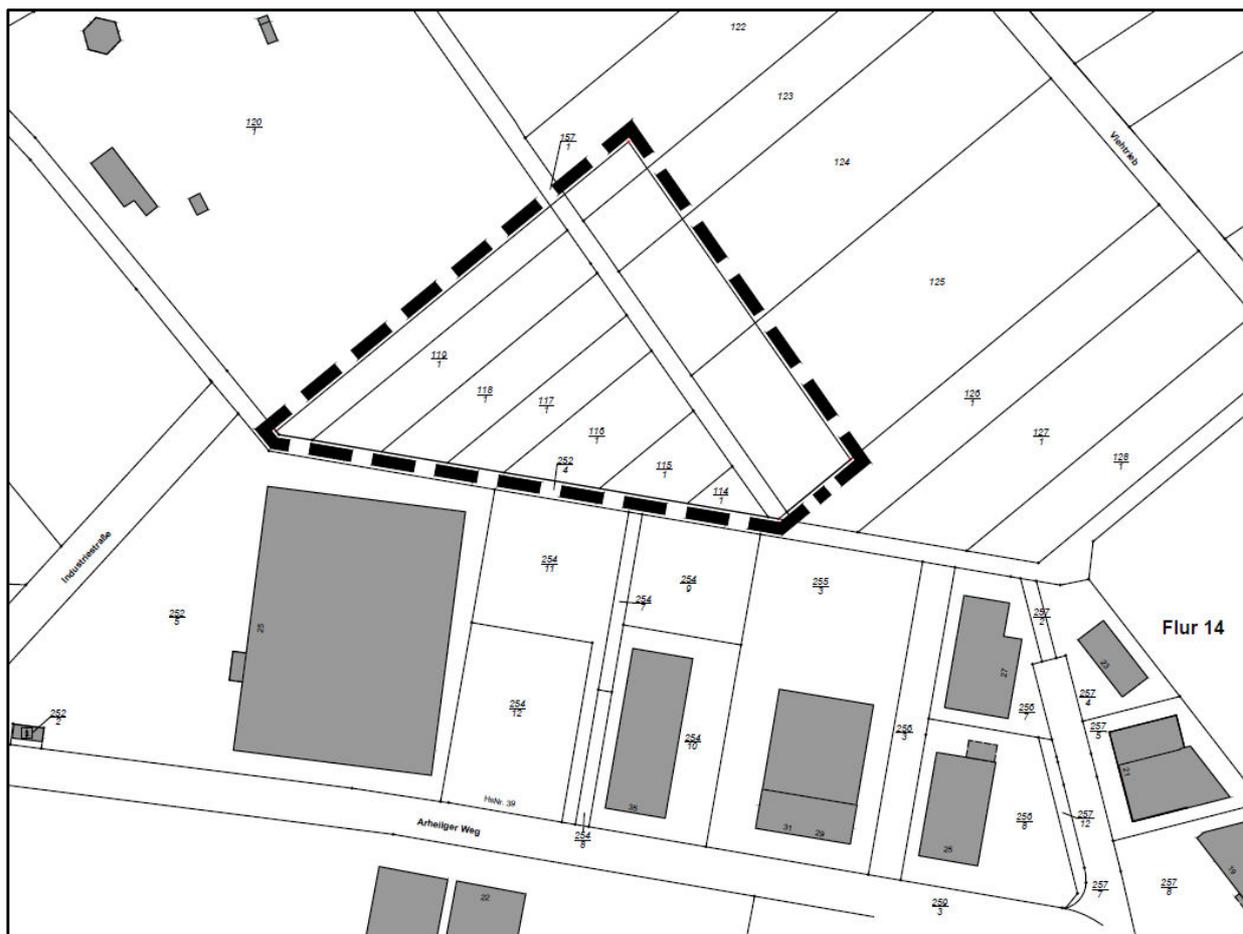


Abb. 1: Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sowie der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplan (InfraPro)

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereiches und dessen Umfeld

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend an die bebaute Ortslage des Gewerbegebietes West der Gemeinde Roßdorf. Das städtebauliche Gefüge wird dementsprechend südlich und südwestlich des Plangebietes durch die gewerblich genutzten Strukturen mit großen Gebäudekubaturen geprägt. Südwestlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Wertstoffhof mit größeren vollständig versiegelten Abstellflächen. Der nördlich des Wertstoffhofs gelegene Grillplatz weist hingegen unversiegelte Flächen auf. Im Süden grenzt ein Einzelhandelsbetrieb an das Plangebiet an.

Das Plangebiet selber ist derzeit frei von Bebauung und befindet sich im Außenbereich. Die Fläche kann als eine teilverbuschte Wiesenfläche mit Gehölzbestand (Grünlandbrache) angesprochen werden.



Abb. 2: Lage des Plangebietes, Quelle: Bilder © 2017 Google, Kartendaten © 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google, Abfrage: Juni 2017

Die in unmittelbarer Umgebung vorhandene Dachlandschaft wird durch Sattel- und Flachdächer geprägt. Zum Teil sind die Satteldächer mit Solarkollektoren ausgestattet. Die meisten Gebäude verfügen über zwei Vollgeschosse.

2 Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation

2.1 Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen

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

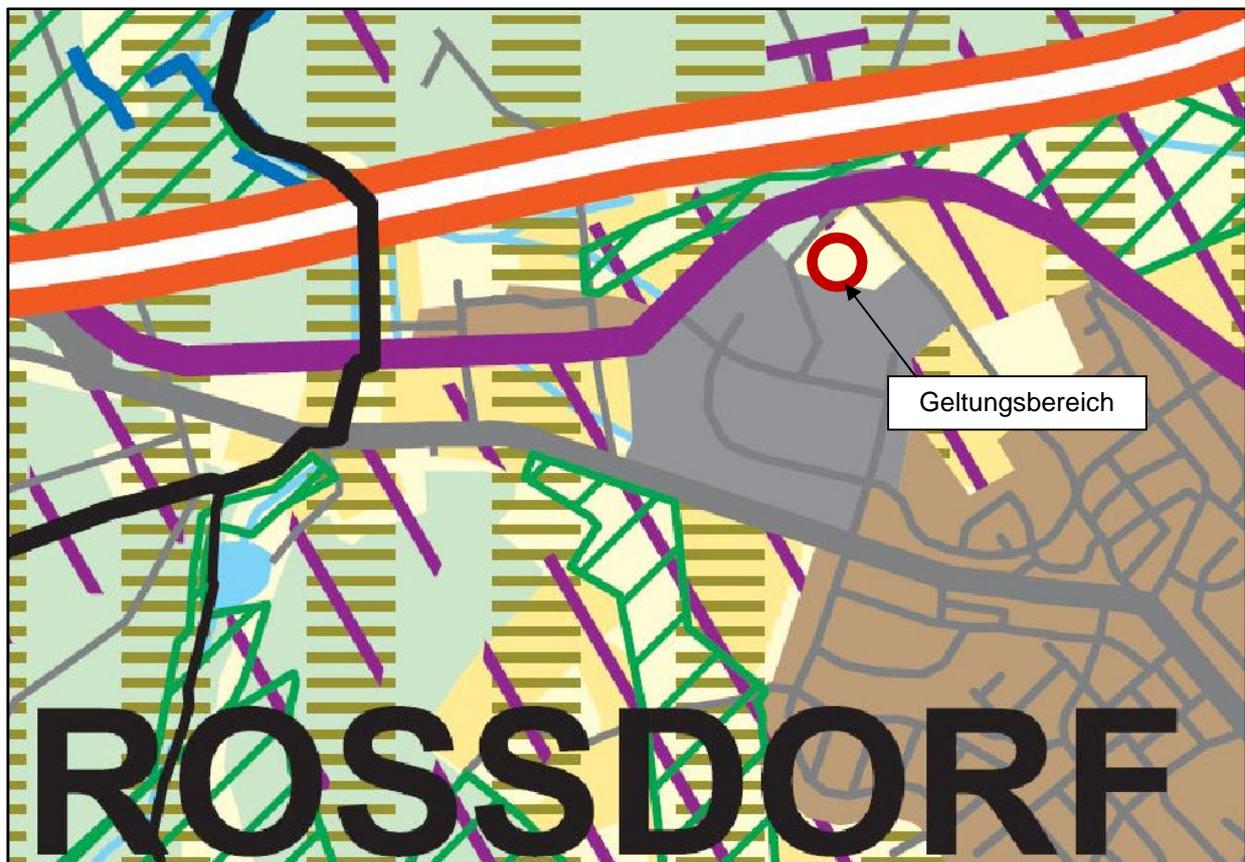


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

Der Plangeltungsbereich ist integraler Bestandteil eines „Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft“. Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft dienen i. S. d. RPS/RegFNP 2010 vordergründig der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion sowie der Offenhaltung der Landschaft, primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie stellen ferner Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. Nach Maßgabe des Regionalplanes kann die Flächeninanspruchnahme der „Vorbehaltsfläche für Landwirtschaft“ als kleinteilige Entwicklung angesehen werden. Hierfür besagt der Textteil zum Regionalplan Südhessen, dass die Flächeninanspruchnahme von Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft in geringem Umfang für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungszwecke etc. bis zu fünf Hektar möglich ist (Quelle: Regionalplan Südhessen 2010 – Text (G10.1-11)). In diesem Sinne werden die regionalplanerischen Vorgaben bei der Aufstellung

des Bebauungsplanes eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

2.2 Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf aus dem Jahr 2006, der für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den vorgesehenen Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, stellt das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ dar. Damit stimmen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht mit der geplanten Nutzung überein. Die überplante Fläche grenzt gemäß Darstellung des Flächennutzungsplanes im Süden an gewerbliche Bauflächen sowie an ein Sondergebiet an.

Aufgrund der bestehenden Plandarstellung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Roßdorf zu ändern. Ein Teil des Planbereiches ist fortan als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz“ darzustellen. Innerhalb dieser Fläche ist das in der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ festgesetzte sonstige Sondergebiet ebenfalls darzustellen. Das notwendige Änderungsverfahren wird parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes durchgeführt.

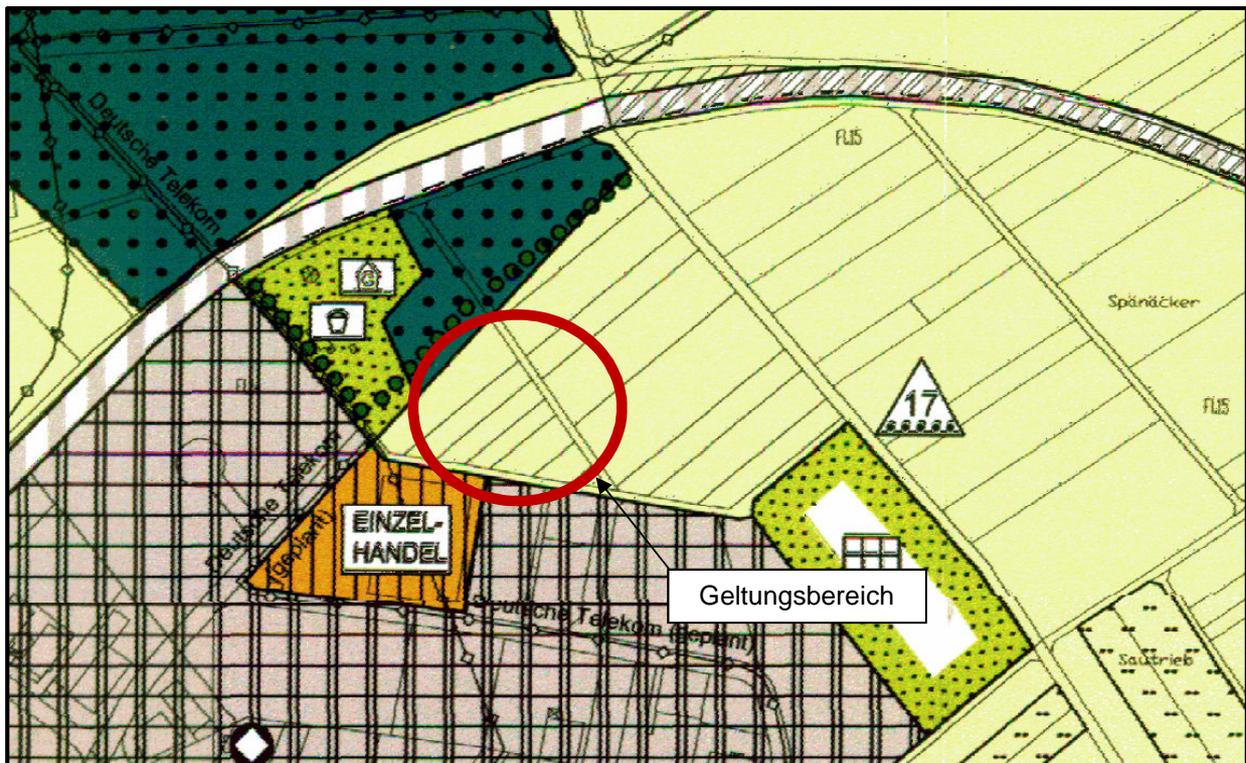


Abb. 4: Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Roßdorf, Quelle: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung wird bislang nicht durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Unmittelbar an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches grenzt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“ an, der zuletzt mit der 3. Änderung im März 2012 geändert wurde. Dieser setzt neben einem sonstigen Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelsbetriebe für Sonderposten“, auch ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen fest. Die Nutzungseinschränkung bezieht sich auf den Ausschluss von Einzelhandel. In beiden Gebieten gilt eine abweichende Bauweise, wodurch die Länge von Gebäuden über 50 m betragen darf. Innerhalb der Grundstücke, welche im Süden unmittelbar an das Plangebiet angrenzen, sind maximal zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß zulässig.

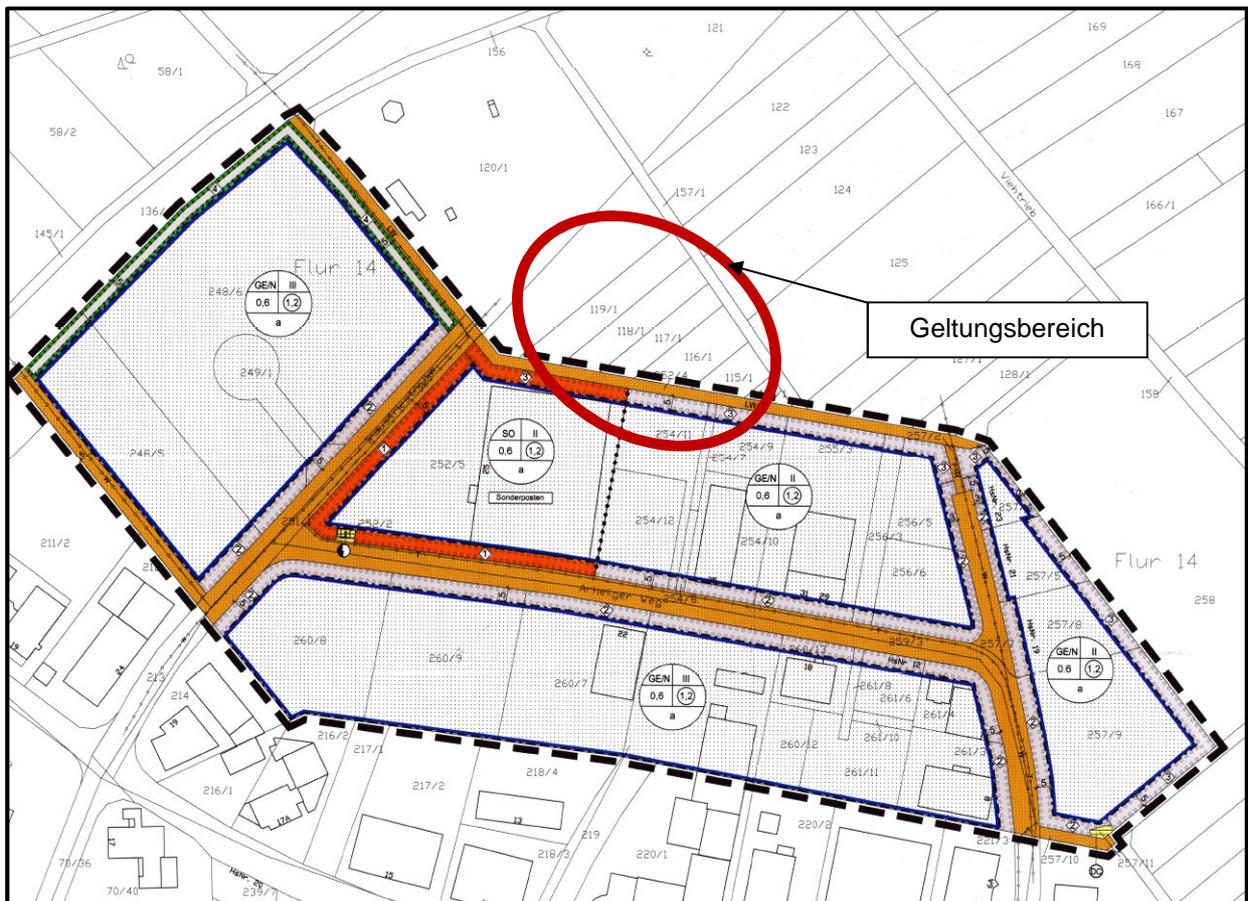


Abb. 5: Auszug aus dem Bauungsplan „Gewerbegebiet West II“, 3. Änderung der Gemeinde Roßdorf, Quelle: <https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>



2.4 Aufstellungsverfahren

2.4.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ sowie die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes wird im zweistufigen Regelverfahren und mit Erstellen eines Umweltberichts gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Er ist der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zugänglich. Die Anwendungsvoraussetzungen für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne einer Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung sind an dieser Stelle nicht gegeben. Die erforderliche Bauleitplanung erstreckt sich auf zwei parallel zu betreibende Verfahren:

- a) die teilbereichsbezogene **Änderung** des rechtswirksamen **Flächennutzungsplanes**;
- b) die **Aufstellung** eines **Bebauungsplanes**.

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

2.4.2 Verfahrensdurchführung

Vorbehaltlich der anstehenden Beratung und Beschlussfassung in den gemeindlichen Gremien wurden im Zuge der Planaufstellung, nach den Maßgaben des Baugesetzbuches (BauGB), die nachstehenden Verfahrensschritte durchgeführt und erforderlichen Beschlüsse durch die Gemeindevertretung gefasst.

- ___.__.2017 Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“.
- ___.__.2017 Kenntnisnahme und Billigung des vorgelegten Vorentwurfes zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB.
- ___.__.2017 Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.
- ___.__.2017 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit **Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich** ___.__.2017 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- ___.__.2017 Anschreiben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB; die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden schriftlich durch Übersenden des Vorentwurfs unterrichtet und **mit Fristsetzung bis einschließlich** ___.__.2017 zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.



- ___.__.2017 Die Gemeindevertretung hat die aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) abgegebenen Anregungen in Ihrer Sitzung vom ___.__.2017 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.
- ___.__.2017 Beschlussfassung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.
- ___.__.2017 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich ___.__.2017 und Angabe des Auslegungsortes. Der Öffentlichkeit wird somit innerhalb angemessener Frist Gelegenheit gegeben, sich über die Planungsabsicht näher zu unterrichten, diese zu erörtern und sich hierzu zu äußern.
- ___.__.2017 Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben mit Fristsetzung bis einschließlich ___.__.2017.
- ___.__.2017 **bis einschließlich** ___.__.2017: Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- ___.__.2017 Behandlung und Beschlussfassung über die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen gemäß der vorgelegten Abwägungstabelle und den darin enthaltenen Beschlussvorschlägen sowie Beschluss des Bebauungsplans „Hundeübungsplatz Industriestraße“ als Satzung gemäß § 10 BauGB und Feststellungsbeschluss zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Verfahrensnachweise werden im Fortgang des Aufstellungsverfahrens Zug um Zug vervollständigt.

2.4.3 Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes

Im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen; dazu sind zunächst die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Das Abwägungsgebot ist dann verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, wenn in die Abwägung Belange nicht eingestellt werden, die nach Lage der Dinge hätten eingestellt werden müssen, wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt oder wenn der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wird, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht. Innerhalb des so gezogenen Rahmens ist dem Abwägungserfordernis genügt, wenn sich die Plangeberin im Widerstreit verschiedener Belange für die Bevorzugung des einen und damit notwendigerweise für die Zurückstellung des anderen Belangs entscheidet. (u. a. OVG NRW, Urt. v. 19.07.2013 – 10 D 107/11.NE –, juris)

Die Anpassungen des Planinhaltes werden im Laufe des Planverfahrens sukzessive ergänzt.



3 Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen

3.1 Erschließungsanlagen

Die Erschließung des Plangebietes ist durch bereits vorhandene Erschließungsanlagen in der Industriestraße vorgegeben.

3.1.1 Technische Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Trinkwasser als auch die Entsorgung des Schmutzwassers ist über den vorhandenen Leitungsbestand im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Weitere Ausführung zur technischen Ver- und Entsorgung folgen im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung.

Grundsätzlich ist anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach den Maßgaben des Hessischen Wassergesetzes (§ 37 Abs. 4 HWG) innerhalb der privaten Grundstücke einer Verwertung zuzuführen, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Verwertung kann hierbei durch geeignete Bewirtschaftungsanlagen, z. B. nach Merkblatt ATV-DVWK M 153, in Mulden oder Mulden-Rigolen-Systemen gesammelt und der Versickerung zugeführt werden.

3.1.2 Verkehrsanlagen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Industriestraße“. Diese schließt wiederum an die Darmstädter Straße an, welche in die B 26 mündet. Von hier aus ist das überregionale Verkehrsnetz erreichbar. Großflächig betrachtet liegt das Plangebiet demnach sehr verkehrsgünstig für den motorisierten Individualverkehr.

Durch das Vorhaben wird untergeordnet ein Kfz-Mehrverkehr erzeugt, der jedoch ohne zusätzliche Maßnahmen vom bestehenden Straßenverkehrsnetz aufgenommen werden kann.

3.2 Umweltschützende Belange

Die Frage des naturschutzrechtlichen Eingriffs ist in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen. Eingriffe aufgrund einer Bauleitplanung resultieren grundsätzlich durch eine geplante Überbauung bzw. Befestigung bislang unbefestigter Bodenflächen. Zur genauen Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs ist eine detaillierte Bilanzierung nach der geltenden Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministers für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz im Rahmen des Umweltberichts vorzunehmen.

Weitere Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Zuge der weiteren Planausarbeitung.



3.2.1 Umweltprüfung

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

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

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

3.2.2 Artenschutz

Die Prüfung einer Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten erfolgt im Rahmen der Entwurfserarbeitung.

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

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



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

3.2.3 Bodenschutz

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

Bei eventuell erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Plangebietes darf der Oberboden des ursprünglichen Geländes nicht überschüttet werden, sondern er ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (natürlicher Boden) zu verwenden.

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

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

3.2.4 Altlasten

Zum Planbereich liegen keine Informationen über Altflächen oder Altlasten vor. Inwieweit sich aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie Erkenntnisse ergeben oder Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädlichen Bodenveränderungen und / oder Grundwasserschäden vorhanden sind, wird im Zuge der förmlichen Beteiligung vom Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt.

Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf sensorische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten



des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt (Dez. IV/Da 41.5), zu informieren.

3.2.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine geschützten Kulturgüter bekannt. Dennoch wird auch zu diesem Thema ein Texthinweis aufgenommen, wonach aus heutiger Sicht nicht zu erwartende Bodenfunde der zuständigen Behörde zu melden sind.

3.2.6 Immissionsschutz

Bei der geplanten Nutzungsart, hier: Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hundeübungsplatz“ handelt es sich um eine emissionsträchtige Nutzung. Allerdings befinden sich in der Umgebung keine schutzbedürftigen Nutzungen. Unmittelbar an das Plangebiet grenzen ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb sowie Gewerbebetriebe an, welche ebenfalls zu den emissionsträchtigen Nutzungen gezählt werden. Der Trennungsgrundsatz ist demnach eingehalten. Dieser besagt, dass emissionsträchtige Nutzungen räumlich voneinander so zu trennen sind, dass diese emissionsempfindliche und damit schutzbedürftige Nutzungen nicht negativ beeinträchtigen können. Demnach ist von schädlichen Beeinträchtigung der Umgebung durch Nutzungen innerhalb des Plangebietes nicht auszugehen. Ferner ist eine Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung der Planungsabsicht durch einen Fachgutachter ist daher nicht erforderlich.

3.2.7 Energiewende und Klimaschutz

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

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



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

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

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

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

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

Von den zuvor exemplarisch aufgezeigten Festsetzungsmöglichkeiten wurde vorliegend in Teilen Gebrauch gemacht. Insbesondere die Stellung baulicher Anlagen wurde nicht explizit beschränkt und kann frei gewählt werden. Die Ausrichtung der überbaubaren Flächen lässt eine Südausrichtung des künftigen Gebäudes und der Dachflächen zu, so dass die Nutzung solarer Energie ermöglicht wird. Die Zulässigkeit von Solaranlagen und Solarkollektoren wird planungsrechtlich im Textteil zum Bebauungsplan geregelt.

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



müssen die Festsetzungen auch begründbar sein; deshalb muss den Festsetzungen ein „Klimaschutzkonzept“ zugrunde gelegt werden, welches den Zusammenhang zwischen dem allgemeinen Klimaschutz und den kommunalen Planungsabsichten herstellt.

3.3 Wasserwirtschaftliche Belange

3.3.1 Oberflächengewässer und Hochwasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und dessen unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Oberflächengewässer. Hochwasserschutzgebiete sind somit ebenfalls nicht betroffen.

3.3.2 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.

4 Begründung der Festsetzungen und sonstigen Planinhalte

Der Bebauungsplan enthält rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Maßgebend hierbei ist der abschließende Festsetzungskatalog im § 9 Abs.1 BauGB. Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten planungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festsetzungen finden sich als auch in der Planzeichnung als auch im Textteil zum Bebauungsplan wieder.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird im Planbereich als „Sonstiges Sondergebiet“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz festgesetzt.

Der § 11 BauNVO ermöglicht über die Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 hinaus eine Festsetzung des sogenannten sonstigen Sondergebietes, ohne dass dieses nach den zulässigen Nutzungen bereits durch die BauNVO eingeschränkt ist, wie dies für die restlichen Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 der Fall ist. Aus diesem Grund ist auch die Festsetzung einer Zweckbestimmung gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zwingend erforderlich.



Zur Festsetzung des sonstigen Sondergebietes muss allerdings auch das Erfordernis gegeben sein, dass sich das Sondergebiet „von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheidet. In diesem Sinne liegt ein wesentlicher Unterschied vor, wenn ein Festsetzungsgehalt gewollt ist, welcher sich in keinem der nach den §§ 2 bis 10 geregelten Gebietstypen zuordnen und der sich deshalb auch mit einer auf sie gestützten Festsetzung nicht erreichen lässt. Aus diesem Grund ist es entscheidend, dass das festgesetzte „Sonstige Sondergebiet“ nach seiner Zweckbestimmung einen Gebietscharakter aufweist, welcher nach den restlichen Gebietstypen nicht festgesetzt werden kann und sich somit wesentlich unterscheidet.

Durch die beabsichtigte Nutzung sowie die Zweckbestimmung als Hundeübungsplatz unterscheidet sich das in Rede stehende Gebiet in der Nutzung eindeutig von denen die als Festsetzung nach den §§ 2 bis 10 möglich sind. Zusätzlich ist die Nutzung als Hundeübungsplatz in den zuvor genannten Gebieten nicht zulässig. Aus diesem Grund wurde für die vorliegende Bauleitplanung das „Sonstige Sondergebiet“ als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Die Zweckbestimmung wird dahingehend näher konkretisiert, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes bauliche Anlagen, die der Ausübung des Hundesports dienen, sowie die mit dem Hundesport verbundenen Nutzungen, zulässig sind. Insbesondere gehören hierzu bauliche Anlagen, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen (Vereinsgebäude) sowie bauliche Anlagen zur Lagerung von Übungsgeräten und Materialien. Die Zulässigkeit der soeben genannten baulichen Anlagen und der damit verbundenen Nutzungen erfolgt zur Optimierung der internen und externen Trainings- und Vereinsabläufe sowie zur Gewährleistung der notwendigen Versorgung innerhalb des Trainingsgeländes.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der zulässigen Grundfläche (GR) sowie der Gebäudehöhen, in diesem Fall spezifiziert durch Bestimmung der Firsthöhe (FH) und der Traufwandhöhe (TWH).

Die zulässige Grundfläche (GR) gibt die maximale Grundfläche in m² an, welche durch bauliche Anlagen überbaut werden darf. Weiterhin wird im Textteil zum Bebauungsplan bestimmt, dass die GR durch die Grundflächen von den in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamt-GR von maximal 1.050 m² überschritten werden darf. Von einer Festsetzung der maximalen GRZ wird, aufgrund der Lage im Außenbereich, abgesehen. Anstelle dessen wird eine maximale GR zur Einschränkung der maximal überbaubaren Fläche festgesetzt. Durch die exakte Angabe in m² kann eine genauere Einschränkung der überbaubare Fläche erfolgen. Hierdurch wird ein harmonischer Übergang vom bestehenden Gewerbegebiet West bis hin zur freien Flur gewahrt. Die zulässige Überschreitung der GR ist in erster Linie damit zu begründen, dass innerhalb der Grundstücke Abstellflächen für Fahrzeuge (Nutz- und Betriebsfahrzeuge) sowie Fahrzeuge des Personals- und Besucherverkehrs in ausreichender Anzahl und Größe bereit zu stellen sind, um letztlich den öffentlichen Straßenraum hiervon freizuhalten.



Als weiterer Festsetzungsparameter des Maßes der baulichen Nutzung wird die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Eine Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie der GR gewährleistet, dass die äußere Kubatur der Gebäude ein verträgliches Maß nicht überschreitet. Die zulässigen Gebäudekubaturen gewährleisten somit einen harmonischen Übergang vom südlich angrenzenden Gewerbegebiet zur freien Flur. Als Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen wird die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Industriestraße) in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte, festgesetzt. Hierdurch kann ein räumlicher Bezug zu der Festsetzung der Traufwand- und der Firsthöhe erstellt und somit ausreichend „bestimmte“ Höhenfestsetzungen getroffen werden.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise regelt das Verhältnis eines Gebäudes zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Danach gibt es zwei grundsätzliche Varianten: die offene und die geschlossene Bauweise. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, in der geschlossenen Bauweise werden sie ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. Die Bauweise wurde entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur in der Umgebung für den Geltungsbereich mit der offenen Bauweise festgesetzt. Ferner werden keine Baugrenzen oder überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Somit sind innerhalb des gesamten „Sonstigen Sondergebietes“ bauliche Anlagen zulässig. Hierdurch soll eine größtmögliche Flexibilität bei der Errichtung und Positionierung von baulichen Anlagen gewahrt bleiben. Dennoch sind die die maximal überbaubaren Grundflächen durch die Festsetzung einer GR eingeschränkt, sodass ein zu hoher Versiegelungsanteil verhindert werden kann.

4.1.4 Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz zulässig, insoweit sie dem Nutzungszweck ohne Einschränkung entsprechen. Zudem sind **Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO** innerhalb des gesamten „sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz zulässig. Hierdurch soll ebenfalls eine gewisse Flexibilität auf den relativ großen Grundstücken im Plangeltungsbereich bei der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen erhalten bleiben. Allerdings wird auch hier, zur Vermeidung eines zu hohen Versiegelungsanteils, eine Überschreitung der GR geregelt und durch die Festsetzung einer Gesamt-GR von maximal 1.050 zur Überschreitung der GR eingeschränkt.

4.1.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

In den Festsetzungsgehalt wurde eine Bestimmung über die zulässige Führung von Ver- und Versorgungsleitungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB aufgenommen. Damit soll verhindert werden, dass Versorgungsträger deren Verlegung vorbehaltlich und in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit auch oberirdisch vornehmen wollen.



Aus der Sicht der Plangeberin entspricht die oberirdische Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen weder dem heutigen technischen Stand noch den städtebaulichen Anforderungen. Überdies kann auch die Versorgungssicherheit bei oberirdischer Verlegung nicht in der Form gesichert werden, wie dies bei unterirdischer Verlegung gewährleistet ist. Daher wird bestimmt, dass Strom-, Telekommunikations- und sonstige Ver- und Versorgungsleitungen ausschließlich unterirdisch zu führen sind.

4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Vermeidung von Lockeckeffekten für Insekten, ist für die Außenbeleuchtung ausschließlich insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Beleuchtung zu verwenden. Die Beleuchtung der Außenflächen hat in warmweißem Licht (niedrige Lichttemperatur von kleiner bis gleich 3.300 Kelvin) zu erfolgen, denn grelle und kalte Lichtquellen weisen meist einen hohen Blau- und UV-Anteil auf und wirken daher als Insektenfallen, denn Insekten werden von diesem Licht angezogen. Quantifiziert wird die Lichtfarbe über die sog. Farbtemperatur in Kelvin. Im Straßenbereich sind aus Gründen der Verkehrssicherheit blendarme, nach unten abstrahlende Beleuchtungssysteme zu verwenden. Vorsorglich und zur Aufwertung der Lebensraumfunktion von Reptilien wurde eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Zäunen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten ist, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen.

4.2 Auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

4.2.1 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Neben den vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzungen wurden ergänzende bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen sowie der Freiflächen im Sinne § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO) aufgenommen.

Dabei wurde festgelegt, dass als Dachform ausschließlich Sattel-, Walm- oder Flachdach, zulässig ist. Die Bestandsaufnahme (hier: Auswertung von Luftbildern) zeigt, dass diese drei Dachformen in der südlich angrenzenden Dachlandschaft dominieren. Diese sind auch gemäß dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet West II“, 3. Änderung zulässig. Damit greift die Festsetzung der Dachformen die städtebauliche Umgebungsbebauung angemessen auf.

Zur Unterstützung der klimafreundlichen Energieerzeugung sind auf den Dächern Solarzellen und Sonnenkollektoren innerhalb des Plangeltungsbereiches zulässig.

4.2.2 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Neben planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden werden auch die Zulässigkeit und die Ausgestaltung von Einfriedungen näher bestimmt. So sind Mauern als Abgrenzung der Grundstücke unzulässig. Notwendige Stützmauern zur Abfangung von Gelände-



versprungen sind hiervon ausgenommen. Hierdurch soll ein landschaftlich harmonisches Bild angrenzend an die freie Flur gewahrt werden.

Des Weiteren wurde eine Festsetzung über die Ausgestaltung von Zäunen als Einfriedung erlassen. Diese sind ausschließlich als durchsichtige Einfriedungen in Form von Maschendrahtzäunen oder Wildschutzzäunen zulässig. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind Maschendrahtzäune oder Wildschutzzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante zulässig. Zäune sind durch Heckenpflanzungen zu begrünen. Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind zu mindestens 80% aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten, z. B. aus nachstehender Artenliste (Hinweis Teil C) zulässig. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie von reinen Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Mit der Gestaltungsfestsetzung über die Einfriedungen soll in erster Linie sichergestellt werden, dass in sich geschlossene Ansichtsflächen vermieden werden, so dass entlang des öffentlichen Verkehrsweges nicht der Eindruck eines "Korridors" entsteht. Zudem sollte gewährleistet werden, dass sich Einfriedungen in das bestehende Landschaftsbild einfügen. Aus diesen Grund wurde die Eingrünung dieser festgesetzt.

4.2.3 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge

Neben gestalterischen Festsetzungen zu Gebäuden wird auch die Oberflächengestaltung von Stellplätzen näher bestimmt. Für die Oberflächengestaltung wird festgesetzt, dass diese im Hinblick auf die Abflusswirksamkeit der Flächen nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen.

Zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser sind Stellplätze/Abstellplätze für PKW mit wasserdurchlässiger oder teilbegrünter Oberfläche herzustellen, sofern das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig versickert werden kann. Wasserundurchlässige Oberflächen sind dennoch für barrierefreie Stellplätze zulässig. Das Niederschlagswasser ist dann seitlich abzuleiten und zu versickern. Durch diese Festsetzung soll weiterhin der Anteil an vollständig versiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes reduziert werden und somit Wärmeinseleffekte minimiert werden. Gleichzeitig ist Ziel dieser Festsetzung, die Abwasseranlagen (Kanäle und Kläranlage) sowie auch die Vorfluter nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu be- oder überlasten.

4.2.4 Örtliche Bauvorschriften über die Begrünung von baulichen Anlagen sowie über die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen

Befestigte sowie vollständig versiegelte Flächen sind auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, um somit ebenfalls zur Verbesserung der zentralen Versickerung von Niederschlagswasser beizutragen. Auch durch diese Festsetzung soll ein vollständig versiegelter Bodenanteil innerhalb des Plangebietes reduziert werden. Hierdurch wird nicht nur der Wärmeinseleffekt minimiert, sondern auch optisch ein harmonischer Übergang von den bebauten Strukturen bis in die freie Flur ermöglicht.



4.3 Hinweise

Auf folgende Sachbelange wird hingewiesen:

- Denkmalschutz
- Schutz von Versorgungsleitungen
- Bodenschutz
- Verwenden von Niederschlagswasser
- Pflanzlisten
- Kampfmittel
- Artenschutz

5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Eigentumsverhältnisse und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Umsetzung des Planvorhabens zur Errichtung eines Hundeübungsplatzes wird eine Grundstücksneuaufteilung erforderlich. Eine verbindliche Vorgabe resultiert hieraus jedoch nicht, da der Festsetzungsgehalt des Bebauungsplanes letztlich dazu keine abschließend rechtsverbindliche Regelung treffen kann.

5.2 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten entstehen der Gemeinde Roßdorf im Stadium der Bauleitplanung durch Übernahme der üblichen Verwaltungskosten.

6 Flächenbilanz

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

Sondergebiet	ca. 5.115 m ²
Größe des Geltungsbereiches	ca. 5.115 m²



7 Anlagen und Quellen

7.1 Anlagen

Als Anlagen sind der Begründung beigelegt:

- Planzeichnung Bebauungsplan
- Textteil zum Bebauungsplan
- Planzeichnung Flächennutzungsplan

Aufgestellt:

Lorsch, im Juni 2017

M.Eng. Katharina Mack