

**Vorlage III/621/2018**

**Gemeindevertretung**

**zur 15. Sitzung**

**am 08.06.2018**

**Betr.: Bauleitplanung der Gemeinde Roßdorf  
Teilbereichsbezogene Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes innerhalb des Geltungsbereiches des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“**

**hier: a) Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;  
b) Anerkennung des Entwurfs zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.**

**Anlage: Bestandsplan  
Entwicklungsplan  
Entwurf FNP  
Entwurf der Begründung, Stand Mai 2018  
Behandlung der eingegangenen Anregungen  
Umweltbericht Stand Mai 2018**

**Die Gemeindevertretung möge beschließen:**

zu a) Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen werden entsprechend den Vorschlägen in der vorliegenden Auflistung zur Anlage I, welche Bestandteil dieser Beschlussfassung ist, behandelt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen eingegangen sind.

Die geringfügige räumliche Erweiterung des Geltungsbereiches für die vorliegende teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ wird gebilligt und es wird beschlossen, das weitergehende Aufstellungsverfahren auf dieser planerischen Grundlage fortzuführen.

Der Gemeindevorstand wird alsdann beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, welche Anregungen zum Inhalt der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe zu unterrichten.

zu b) Die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im räumlichen Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ wird hiermit als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB anerkannt und gebilligt. Es wird beschlossen, das weitere Aufstellungsverfahren für die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes auf dieser planerischen Grundlage und die weiteren Verfahrensschritte dementsprechend durchzuführen.

Grundlage obiger Beschlussfassungen ist die vorgelegte Planung zum Entwurf des Planungs- und Ingenieurbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co.KG, Lorsch, mit Planstand Mai 2018, in den die nach Anlage I aufgeführten Änderungen eingearbeitet wurden.

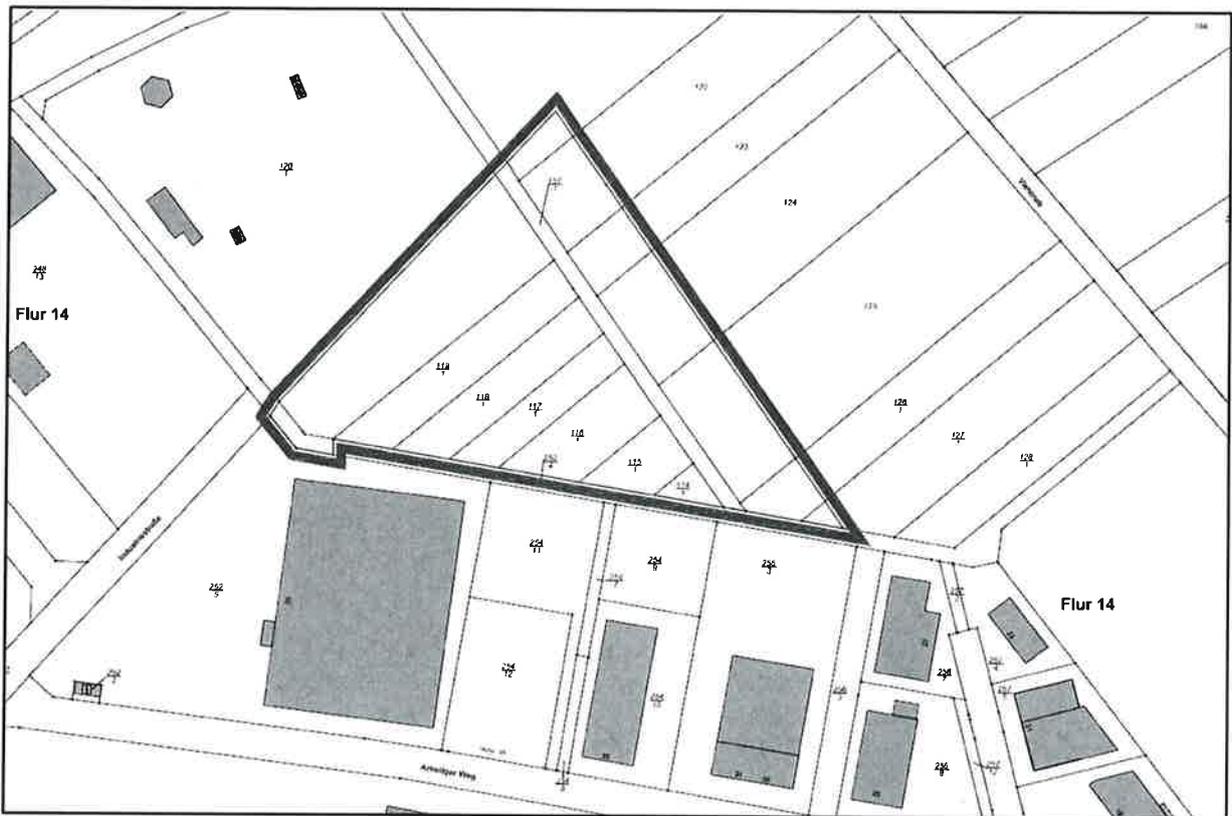
### **Begründung:**

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.



**Abbildung** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (InfraPro)

Der Gemeindevorstand empfiehlt, der Beschlussvorlage zuzustimmen.

Christel Sprößler, Bürgermeisterin

einstimmig

dafür

dagegen

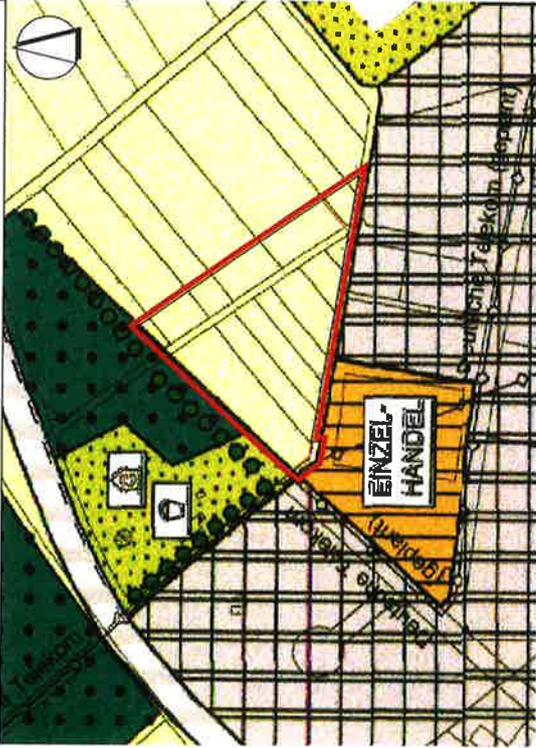
Enthaltungen

# Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hundeübungsplatz Industriestraße"

Gemarkung Roßdorf, Flur 14, Nrn. 114/1 - 119/1, 120/1 tw., 121 tw. - 125 tw. sowie 126/1 tw., 127/1 tw., 157/1 tw., 252/4 tw.

Gemeinde Roßdorf

## RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



### LEGENDE: RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)

Bestand	Planung	Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)	Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)	Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)	Sonderbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)

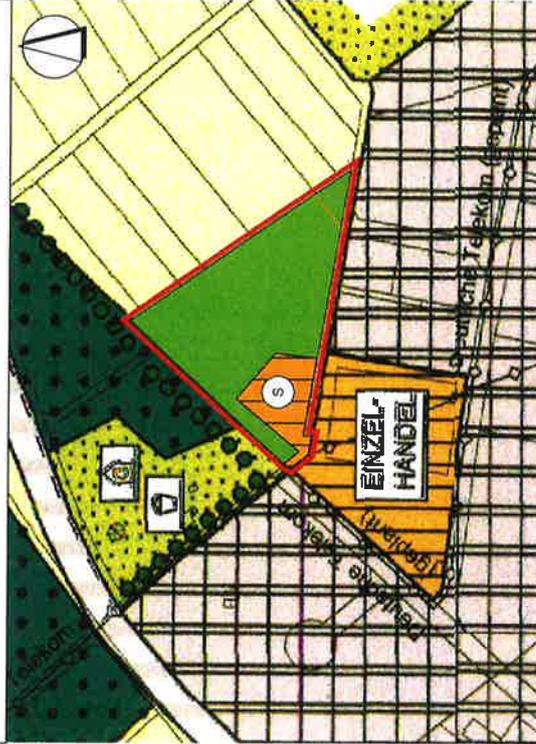
Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes

## ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



### LEGENDE: ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 BauNVO)

	Sonderbauflächen hier: "Hundeübungsplatz"
	Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Grünfläche mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz
	Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes



GEMEINDE ROßDORF

Teilbereichsbezogene Änderung  
des Flächennutzungsplanes  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
"Hundeübungsplatz Industriestraße"  
Gemarkung Roßdorf, Flur 14  
Entwurf  
Malsstab 1 : 2.500  
Blatt 1 von 1

**INFRA PRO**  
Ingenieur  
GmbH & Co. KG  
Hilfenloher Straße 7  
08226 Roßdorf  
Tel. 03751 - 531 7010  
Fax 03751 - 531 1231  
mailto: info@infra-pro.de  
www.infra-pro.de





# Teiländerung FNP / Bebauungsplan "Hundeübungsplatz Industriestraße" GEMEINDE ROSSDORF

## PLANZEICHNUNG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### Biotoptypen

(in Klammer: Nutzungstypen nach KV, vgl. EA-Bilanz)

-  Grenze des Geltungsbereichs
-  Laubbaum Bestand (04, 110)
-  Gehölz Sukzession im und am Wald (01, 152)
-  Gebüschsäume (02, 100) hier: verbüsste Gehölz Sukzession
-  Intensiv genutzte Frischwiese (06, 320)
-  Wiesenbrache (09, 130)
-  Verkehrsfläche deren Wasserabfluss versickert hier: Asphalt (10, 530)
-  Schotter / teilversiegelte Fläche (10, 530)
-  Durch Nutzung dauernd vegetationsarme Flächen hier: Bewirtschaftungs- und Fußweg (10, 610)
-  Dachfläche, hier: Gebäude Kindergärten (10, 710)
-  Neophyten (vorwiegend Kanadische Goldrute teilm. Armenische Brombeere) - 5 BWP



Ordnungszustand	Erstellung	01/18
Rechtsgrundlagen	Änderung	01/18
Verfahren	Ausfertigung	01/18
Projekt	Datum der letzten Änderung	01/18, 2018
Überschriften	ohne Maß	

**GEMEINDE ROSSDORF**

Teiländerung FNP / Bebauungsplan  
"Hundeübungsplatz Industriestraße"  
Gemarkung Rossdorf Flur 14

Bestandsplan

Maßstab 1 : 1.000 Blatt 1

**INFRAPRO**

Planungsbüro für Städte und Gemeinden  
Friedrichstraße 10, 04209 Rossdorf  
Telefon: 03429 1334-1334  
Telefax: 03429 1334-1333  
E-Mail: info@infra-pro.de  
www.infra-pro.de



# GEMEINDE ROSSDORF

Teilbereichsbezogene Änderung des  
Flächennutzungsplanes  
im Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
„Hundeübungsplatz Industriestraße“

Begründung

Entwurf

Mai 2018

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

mail@infrapro.de  
www.infrapro.de





Entwurfsverfasser:



InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

Hüttenfelder Straße 7  
64653 Lorsch

Löwenhofstraße 5  
55116 Mainz

Fon: 06251 - 584 783 0

mail@infrapro.de

Fax: 06251 - 584 783 1

www.infrapro.de

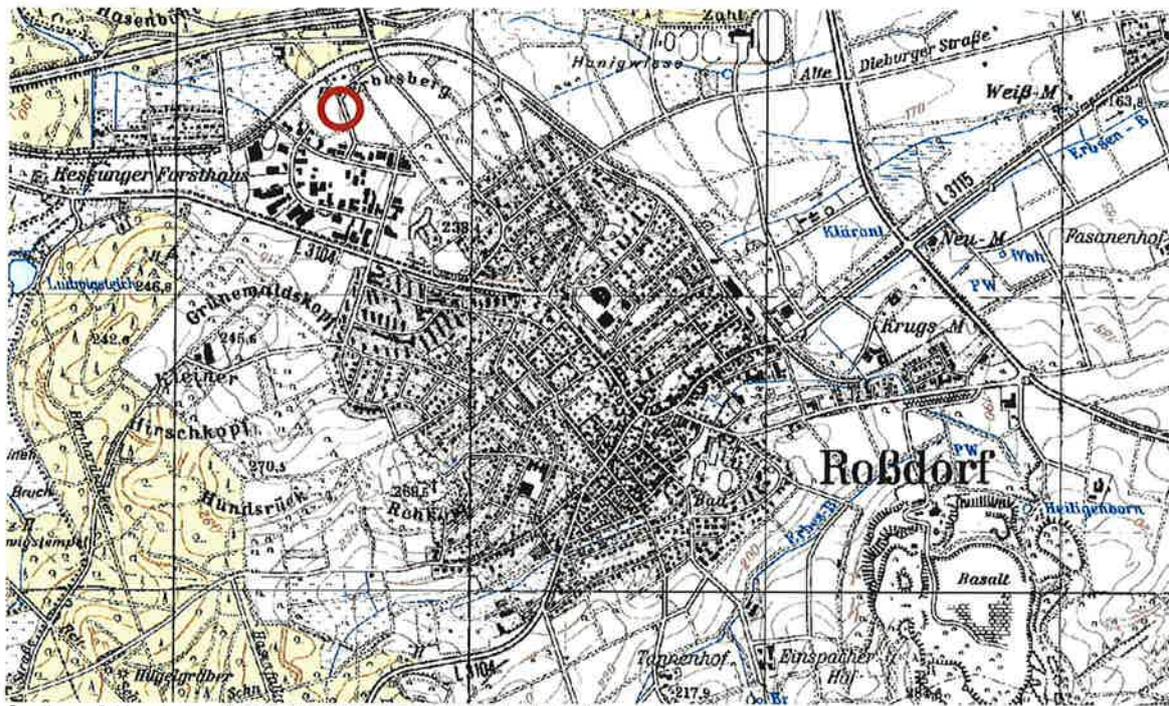
## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
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
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen / planungsrechtliche Situation</b>	<b>7</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung: Regionalplan Südhessen	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	8
2.4	Aufstellungsverfahren	9
2.4.1	Verfahrenswahl	9
2.4.2	Verfahrensdurchführung	9
2.4.3	Darstellung abwägungsrelevanter Anpassungen des Planinhaltes	10
<b>3</b>	<b>Fachplanungen und sonstige Planungsgrundlagen</b>	<b>11</b>
3.1	Erschließungsanlagen	11
3.1.1	Technische Ver- und Entsorgung	11
3.1.2	Verkehrsanlagen	11
3.2	Umweltschützende Belange	12
3.2.1	Umweltprüfung	12
3.2.2	Artenschutz	12
3.2.3	Bodenschutz	13
3.2.4	Altlasten	14
3.2.5	Denkmalschutz	14
3.2.6	Immissionsschutz	15
3.2.7	Energiewende und Klimaschutz	16
3.2.8	Waldflächen und Waldumwandlung	17
3.3	Wasserwirtschaftliche Belange	17
3.3.1	Oberflächengewässer und Hochwasserschutz	17
3.3.2	Wasserschutzgebiete	17
<b>4</b>	<b>Begründung der Darstellungen</b>	<b>18</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	18
4.2	Grünfläche	18
<b>5</b>	<b>Auswirkungen der Bauleitplanung</b>	<b>19</b>



5.1	Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen	19
6	Flächenbilanz	19
7	Weitere Bestandteile der Bauleitplanung	19

## 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. 7.043 m<sup>2</sup> 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 - 125 teilweise sowie 126/1 teilweise, 127/1 teilweise, 157/1 teilweise und 252/4 teilweise.



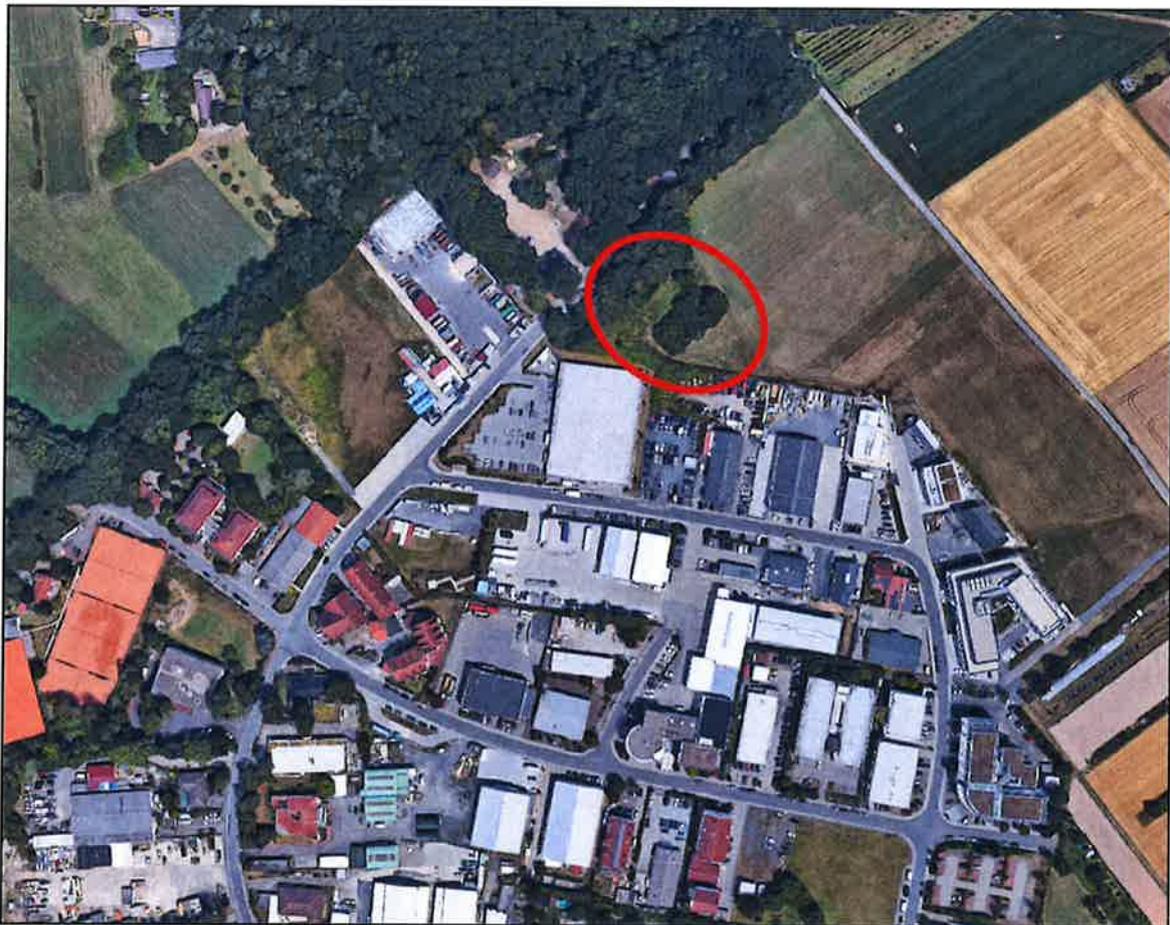
**Abb. 1:** Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster mit Eintragung der Grenze des vorläufigen räumlichen Geltungsbereiches der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (InfraPro)



### 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 teilverbusste 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.

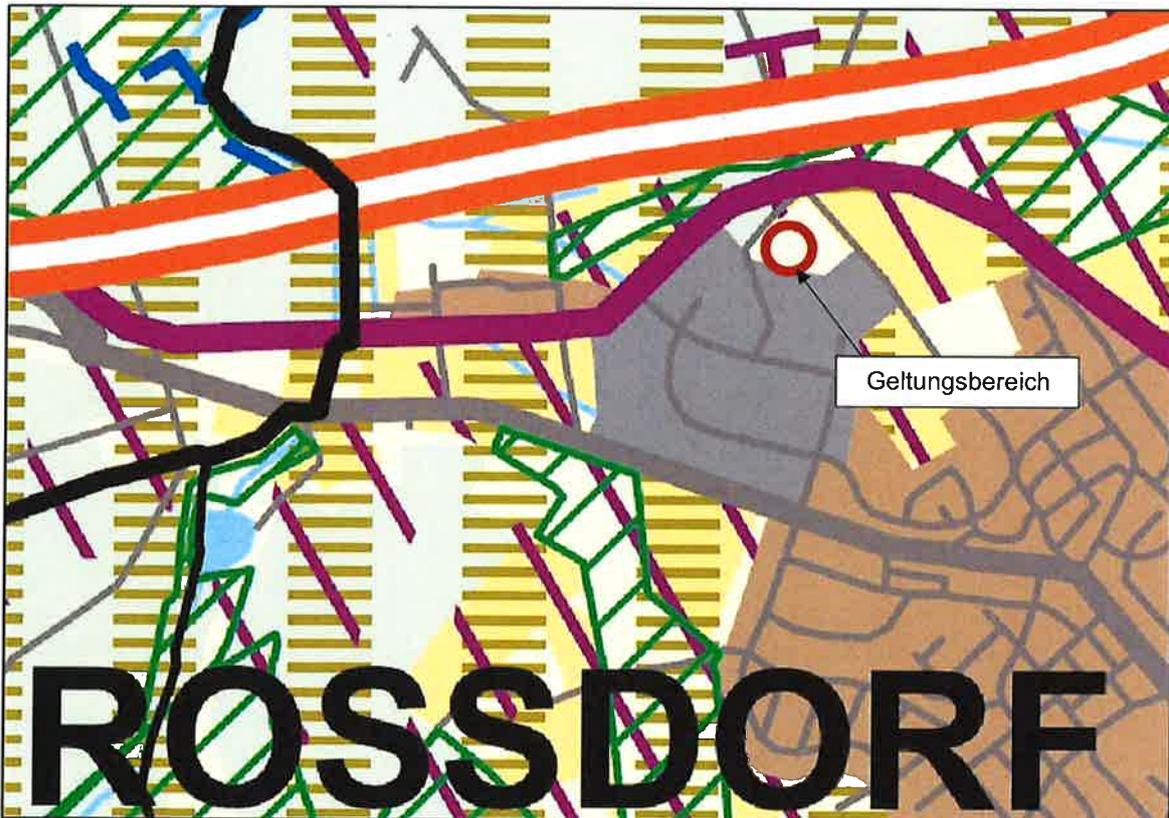


Abb. 3: Auszug aus dem gültigen Regionalplan Südhessen, Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt

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 der

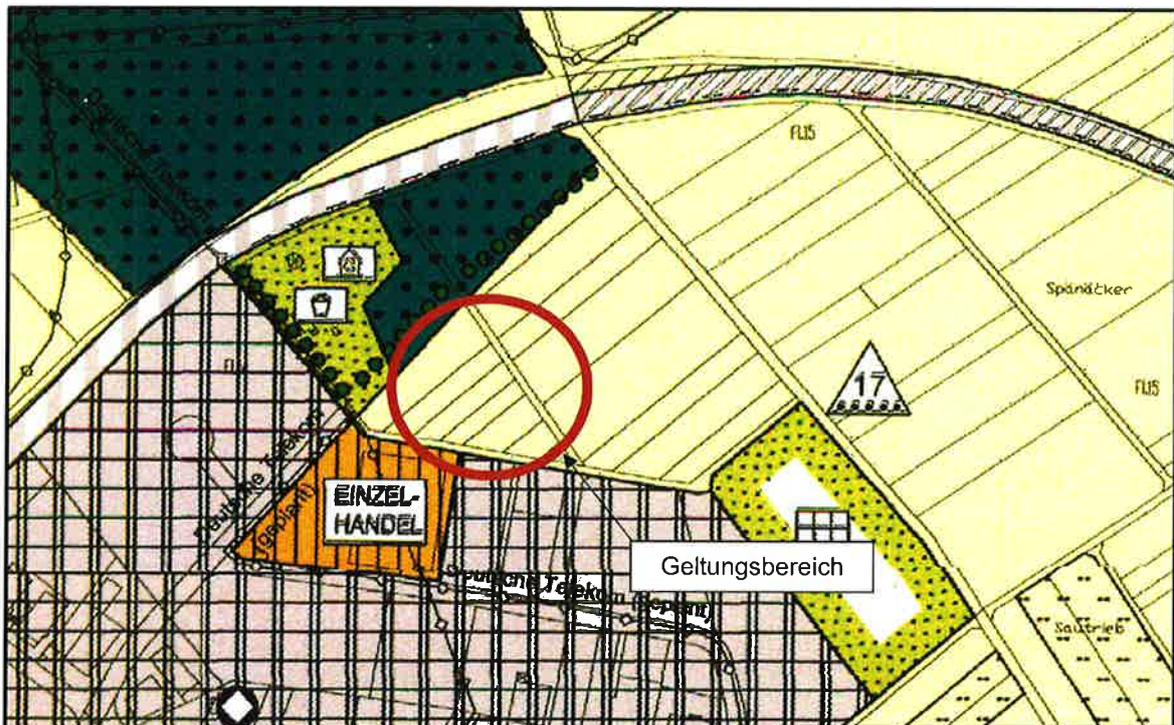


vorliegenden Bauleitplanung eingehalten, die vorliegende Bauleitplanung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Regional- und Landesplanung.

## 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>



## 2.4 Aufstellungsverfahren

### 2.4.1 Verfahrenswahl

Die Aufstellung der vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ wird im zwei-stufigen 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. Die förmliche Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz / Industriestraße“ erfolgt nachgelagert zum vorliegenden Entwurf der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes.

- 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.

- 29.06.2017** Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ (Aufstellungsbeschluss).
- 29.06.2017** 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.
- 24.07.2017** Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit **Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich 25.08.2017** 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.
- 20.07.2017** 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 Vorentwurfes unterrichtet und **mit Fristsetzung bis ein-**



**schließlich 25.08.2017** zur Stellungnahme sowie zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

\_\_.\_\_.2018 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 \_\_.\_\_.2018 geprüft und beschlossen. Das Ergebnis wurde den Anregungsträgern mitgeteilt.

\_\_.\_\_.2017 Beschlussfassung der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Gemeindevertretung als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung.

\_\_.\_\_.2018 Ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit mit Bekanntgabe der Auslegungsfrist bis einschließlich \_\_.\_\_.2018 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.

\_\_.\_\_.2018 Durchführung der förmlichen Beteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben mit Fristsetzung bis einschließlich \_\_.\_\_.2018.

\_\_.\_\_.2018 **bis einschließlich \_\_.\_\_.2018:** Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.

\_\_.\_\_.2018 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 Feststellungsbeschluss zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“

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 erkannt 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 Planinhalts 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.

Das anfallende Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.

##### **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 Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung befinden sich im Umweltbericht der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes. Detailliertere Ausführungen sowie eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgen im Zuge der Entwurfserarbeitung zum Bebauungsplan. Die dazugehörigen Maßnahmen werden ebenfalls auf dieser Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

#### **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). An dieser Stelle wird auf den Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher separater Bestandteil der Bauleitplanung ist, verwiesen.

#### **3.2.2 Artenschutz**

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.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden gegeben.

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**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Roßdorf 11 und 46: vorgeschichtliche Siedlungen; Roßdorf 63: römische Siedlung). Es muss gewährleistet werden, dass durch die mögliche Bebauung, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zugelassen wird, Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG nicht zerstört werden. Aus diesem Grund wurde zunächst eine vorbereitende Untersuchung im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion des beplanten Geländes in Erwägung gezogen. In diesem Zusammenhang fanden Abstimmungsgespräche mit einem fachkundigen Büro statt. Als Grundlage zur Erstellung dieser vorbereitenden Untersuchung muss die gesamte Fläche geräumt und frei von Bewuchs sein. Teile die bewaldet sind, und kein Durchkommen mit dem Messgerät ermöglichen werden somit ausgespart. Weil allerdings das Plangebiet recht stark durch Bäume und Gehölze bewachsen ist, entstehen in großen Teilen des Geltungsbereiches Messlücken, sodass die in Rede stehende Untersuchung sehr viel an Aussagekraft verlieren würde. Der Rodung von Bäumen und Räumung von Gehölzen stehen naturschutzräumliche und landschaftliche Belange entgegen. Vor allem die, entlang westlicher Geltungsbereichsgrenze, vorhandenen Bäume sollen jedoch erhalten werden, sodass eine pauschale Rodung aller Bäume und Gehölze zur Durchführung der Untersuchung nicht gerechtfertigt ist und daher nicht durchgeführt werden kann.

Daher wurden, seit der frühzeitigen Beteiligung, Abstimmungsgespräche mit dem Hundeverein und der Gemeinde Roßdorf geführt mit dem Ziel die Fläche für das sonstige Sondergebiet einzuschränken und somit auch die Zulässigkeit von baulichen Hauptanlagen nur auf einen bestimmten Teilbereich zu beschränken. Als Ergebnis dieser Gespräche konnte das Sonstige Sondergebiet auf einen Bereich im Westen reduziert werden. Die wesentlichen Eingriffe in den Boden können somit deutlich reduziert werden und werden demnach auch innerhalb des, der Grünfläche räumlich untergeordneten, Sonderbaufläche bzw. Sonstigen Sondergebietes statt-



finden. Die restliche Fläche wird als Grünfläche dargestellt. Hier können neben einer Hundeauslaufstrecke auch untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. kleine Trainingshindernisse, entstehen. Der Teilbereich der Sonderbaufläche befindet sich nun innerhalb des sehr stark (durch Gehölze) bewachsenen Bereiches, sodass vor allem an dieser Stelle die geophysikalische Untersuchung deutlich erschwert wird. Aus diesem Grund gab es dahingehend eine Einigung mit Hessen Archäologie, dass die ggf. erforderliche vorbereitende Untersuchung bzw. geophysikalische Prospektion auf die Bauantragsebene verschoben wird und die Situation im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung neu bewertet wird. Dies wird durch eine verbindliche Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan gesichert. Erst nach einer denkmalrechtlich Genehmigung sind Eingriffe in den Boden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Somit wäre dennoch gewährleistet, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG gesichert werden können. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch diese mit Hessen Archäologie abgestimmte Lösung, kulturdenkmalschutzrechtliche Belange ausreichend Berücksichtigung finden.

### 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.

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Flächen sind grundsätzlich - mit Ausnahme der üblichen Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung sowie der Erhöhung verkehrs- und nutzungsbedingte Emissionen – in erster Linie durch die emissionsträchtige Nutzung als Hundeübungsplatz mit einer erhöhten Lärmbelastung zu erwarten. Dennoch ist wie bereits oben festgestellt, der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz gewahrt. In diesem Zusammenhang ergeben sich keine Konflikte durch das Nebeneinander unverträglicher Nutzungen, da unmittelbar an das Plangebiet ein Einkaufsmarkt sowie Gewerbebetriebe angrenzen und diese, genauso wie die Nutzung als Hundeübungsplatz, zu den emissionsträchtigen Nutzungen zählen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet und der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf folgende schutzbedürftige Räume

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen

Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen zum einen ein Einkaufsmarkt sowie des weiteren Lagerflächen. Beide Nutzungen sind vielmehr emissionsträchtige als



schutzbedürftige Nutzungen. Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Räume (gemäß der Aufzählung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109) sind lediglich in einem untergeordnetem Ausmaß vorhanden und befinden sich weitestgehend auf der Seite, die zur Straße „Arheiliger Weg“ zugeordnet ist und somit dem Plangebiet abgewandt ist. Daher ergibt sich ein räumlicher Puffer von Emissionsquelle und Immissionsort. Hinsichtlich der Betriebszeiten werden die Trainingszeiten, welche auf der Homepage des Hundesportvereins zu entnehmen sind, zu Grunde gelegt, da es sich lediglich um einen Standortwechsel handelt und derzeit keine Änderungen der Trainingseinheiten bekannt sind.

Diese Trainingszeiten verdeutlichen, dass die Nutzung des Hundeübungsplatzes nur zur Tageszeit stattfindet, hauptsächlich nachmittags und in den frühen Abendstunden bzw. samstags lediglich vormittags. Daher sind Nachtzeiträume von der vorliegenden Nutzung nicht betroffen. Zudem werden die einzigen Schutzräume, die allerdings weitestgehend abgewandt vom Plangebiet und untergeordnet vorhanden sind, in den Nachtstunden üblicherweise nicht genutzt, da es sich hierbei um Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsstätten handelt. Diese haben in der Regel eine Kernarbeitszeit im üblichen Zeitraum von 08.00-18.00 Uhr. Aus diesem Grund wird von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum nicht ausgegangen.

Aufgrund der oben genannten Ausführungen werden Immissionskonflikte durch die vorliegende Bauleitplanung vermieden. 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.

### **3.2.8 Waldflächen und Waldumwandlung**

Aufgrund des Planungsanlasses zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes könnte auch ein Teilbereich in Anspruch genommen werden, welcher gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) Wald darstellt.

Bei jeglicher Rodung oder Nutzungsänderung einer Waldfläche bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.

## **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. Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG).

### **3.3.2 Wasserschutzgebiete**

Wasserschutzgebiete sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht betroffen.



## 4 Begründung der Darstellungen

Der Flächennutzungsplan enthält Darstellungen auf Grundlage von § 5 Baugesetzbuch (BauGB). Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung finden sich alsdann in der Planzeichnung wieder.

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß der zeichnerischen Darstellung zur Flächennutzungsplanänderung eine „Sonderbaufläche“ dargestellt. Das Erfordernis für diese Darstellung ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“. Dieser setzt für den in Rede stehenden Bereich ein „Sonstiges Sondergebiet“ fest. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, muss dieser ebenfalls geändert werden.

### 4.2 Grünfläche

Die restliche Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches wird (mit Ausnahme der Sonderbaufläche) als eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hundeübungsplatz dargestellt.

Das Erfordernis für diese Darstellung ergibt sich ebenfalls aus der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“. Dieser setzt für den in Rede stehenden Bereich eine „öffentliche Grünfläche“ fest. Da der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf für das Plangebiet auch eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt, muss dieser ebenfalls geändert werden.

Durch die Festsetzung von diesen soeben genannten verschiedenen Nutzungen kann gewährleistet werden, dass die Errichtung von baulichen Hauptanlagen sich lediglich auf die räumlich untergeordnete Sonderbaufläche bezieht. Somit kann eine zu hohe Versiegelung innerhalb des gesamten Geltungsbereiches deutlich reduziert werden. Zudem kann hierdurch gewährleistet werden, dass im Rahmen der geplanten Nutzung und durch die Darstellung der Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes, dennoch ein harmonischer Übergang in die freie Flur gewahrt bleibt.



## 5 Auswirkungen der Bauleitplanung

### 5.1 Kosten der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen

Haushaltswirksame Kosten, die ursächlich auf die Durchführung des Aufstellungsverfahrens oder die Umsetzung der Bauleitplanung zurück zu führen sind, werden zunächst, mit Ausnahme der üblichen Verwaltungskosten, nicht erwartet.

## 6 Flächenbilanz

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

Grünfläche	ca. 5.907m <sup>2</sup>
Sonderbaufläche	ca. 1.136 m <sup>2</sup>
<b>Größe des Geltungsbereiches</b>	<b>ca. 7.043 m<sup>2</sup></b>

## 7 Weitere Bestandteile der Bauleitplanung

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung:

Planteil zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz / Industriestraße“ im Maßstab 1:2.500

Umweltbericht

Bestandskarte im Maßstab 1:1.000

Entwicklungsplan 1: 1.000

Aufgestellt:

Lorsch, im Mai 2018

M.Eng. Katharina Mack

InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG

**Gemeinde Roßdorf**  
**- Bauamt -**

## **ANLAGE I**

**Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung am Vorentwurf gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB**

**zur teilbereichsbezogenen Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ in der Gemarkung Roßdorf**

**Bearbeitet durch:**



**InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG**

17.05.2018

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben / Mail vom **20. Juli 2017** des von der Gemeinde im Sinne des § 4b BauGB als Verwaltungshelfer ohne Entscheidungsbefugnis beauftragten Planungsbüros InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG von der Planung unterrichtet und um Stellungnahme gebeten:

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Ort
1.	AMPRION GmbH	Dortmund
2.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim, FB 22	Heppenheim
3.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e. V.	Wettenberg
4.	BUND Landesverband Hessen e. V.	Frankfurt
5.	DADINA Darmstadt-Dieburger Nahverkehrsorganisation	Darmstadt
6.	Deutsche Telekom AG T-Com, TI NL Mitte	Eschborn
7.	e-Netz Südhessen GmbH & Co. KG	Darmstadt
8.	Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern	Groß-Zimmern
9.	Handwerkskammer Rhein-Main	Darmstadt
10.	Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.	Echzell
11.	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	Darmstadt
12.	hessenArchäologie	Darmstadt
13.	Hessen-Forst	Dieburg
14.	Hessenwasser GmbH & Co. KG	Groß-Gerau
15.	Industrie- und Handelskammer	Darmstadt
16.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen; Abt. Archäologische Denkmalpflege, Schloss/Glockenbau	Darmstadt
17.	Landesamt für Denkmalpflege; Schloss Biebrich	Wiesbaden
18.	Landesjagdverband Hessen e. V.	Bad Nauheim
19.	Landkreis Darmstadt-Dieburg	Darmstadt
20.	Magistrat der Stadt Darmstadt	Darmstadt
21.	Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt	Ober-Ramstadt
22.	Magistrat der Stadt Reinheim	Reinheim
23.	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Hessen e. V.	Wetzlar
24.	Ortslandwirt	
25.	PLEdoc GmbH	Essen
26.	Polizeipräsidium Darmstadt	Darmstadt
27.	Regierungspräsidium Darmstadt	Darmstadt
28.	Schutzgem. Deutscher Wald Landesverband Hessen e. V.	Wiesbaden
29.	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	Frankfurt
30.	Wasserverband Gersprenzgebiet	Erbach/Odw.
31.	Wehrbereichsverwaltung West	Wiesbaden

### A. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ohne Hinweise oder Anregungen

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Zuge der Stellungnahme keine Anregungen vorgebracht bzw. mitgeteilt, dass ihre Belange nicht berührt werden. Eine weitergehende städtebauliche Stellungnahme und ein dazugehöriger Beschlussvorschlag können daher entfallen. Die sachlich kurz gefassten und inhaltlich auf den jeweiligen Aufgabenbereich bezogenen Stellungnahmen werden im Hinblick auf eine effiziente Verfahrensabwicklung begrüßt.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
A 1	Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main	20.07.2017
A 2	Magistrat der Stadt Reinheim	24.07.2017
A 3	Wasserverband Gersprenzgebiet	20.07.2017

### B. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen

Von den folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen; diese werden gemäß der Anlage I zur weitergehenden Behandlung vorgeschlagen.

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom
B 1	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	03.08.2017
B 2	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement	24.07.2017
B 3	hessenArchäologie	10.08.20017
B 4	Hessen-Forst Forstamt Dieburg	08.08.20017
B 5	IHK Darmstadt	25.08.2017
B 6	Landkreis Darmstadt-Dieburg	21.08.2017
B 7	Ortslandwirt Gemeinde Roßdorf	25.07.2017
B 8	PLEdoc GmbH	25.07.2017
B 9	Polizeidirektion Darmstadt-Dieburg	08.08.2017
B 10	Regierungspräsidium Darmstadt	30.08.2017
B 11	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	17.08.2017

**C. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Hinweisen oder Anregungen**

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen.

Nachdem die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen abgelaufen ist und keine weiteren Stellungnahmen verspätet eingegangen sind, kann davon ausgegangen werden, dass die Öffentlichkeit, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Anregungen zum Inhalt der vorgelegten Bauleitplanung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<b>B</b>	<b>Stellungnahmen mit Hinweisen und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB</b>		
<b>B 1</b>	<p><b>e-netz Südhessen GmbH &amp; Co. KG                      Stellungnahme vom 03. August 2017</b></p> <p>Vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.                      Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH &amp; 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 Roßdorf sind wir Netzbetreiber der Sparte Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es wird festgestellt, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
<b>B 2</b>	<p><b>Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement                      Stellungnahme vom 24. Juli 2017</b></p> <p>Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Gemeinde Roßdorf bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von Seiten der Antragsträgerin keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen. Anregungen oder Hinweise zur vorliegenden teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p><u>Fachlicher Hinweis:</u> Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.</p>	<p>Kennntisnahme. Klassifizierte Straßen befinden sich weder innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches noch sind solche Straßen durch die vorliegende Bauleitplanung betroffen. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich daher hieraus nicht.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
B 3	<p><b>hessenArchäologie</b> <b>Stellungnahme vom 10. August 2017</b></p> <p>Die vorliegende Planung wird vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, im derzeitigen Stadium abgelehnt, da nicht sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend berücksichtigt werden.</p> <p>Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Roßdorf 11 und 46; vorgeschichtliche Siedlungen; Roßdorf 63: römische Siedlung).</p> <p>Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.</p> <p>Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, ist ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Plangeber in seiner Eigenschaft als Verursacher zu tragen sind.</p> <p>Als vorbereitende Untersuchung sollte sobald wie möglich vor weiteren Planungsschritten eine geophysikalische Prospektion des beplanten Geländes durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/ Totalausgra-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es muss gewährleistet werden, dass durch die mögliche Bebauung, die im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zugelassen wird, Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG nicht zerstört werden. Aus diesem Grund wurde zunächst eine vorbereitende Untersuchung im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion des beplanten Geländes in Erwägung gezogen. In diesem Zusammenhang fanden Abstimmungsgespräche mit einem fachkundigen Büro statt. Als Grundlage zur Erstellung dieser vorbereitenden Untersuchung muss die gesamte Fläche geräumt und frei von Bewuchs sein. Teile die bewaldet sind, und kein Durchkommen mit dem Messgerät ermöglichen werden somit ausgespart. Weil allerdings das Plangebiet recht stark durch Bäume und Gehölze bewachsen ist, entstehen in großen Teilen des Geltungsbereiches Messlücken, sodass die in Rede stehende Untersuchung sehr viel an Aussagekraft verlieren würde. Der Rodung von Bäumen und Räumung von Gehölzen stehen naturschutzräumliche und landschaftliche Belange entgegen. Vor allem die, entlang westlicher Geltungsbereichsgrenze, vorhandenen Bäume sollen jedoch erhalten werden, sodass eine pauschale Rodung aller Bäume und Gehölze zur Durchführung der Untersuchung nicht gerechtfertigt ist und daher nicht durchgeführt werden kann.</p> <p>Daher wurden, seit der frühzeitigen Beteiligung, Ab-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Die nebenstehenden Inhalte zur Berücksichtigung der kulturdenkmalrechtlichen Belange sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan im Abschnitt 3.2.5 zu ergänzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>bung) erforderlich sind.                      Dieses Gutachten dient auch als Grundlage für die Beurteilung der Auswirkung im Rahmen der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 2 BauGB.</p> <p>Eine Liste zu den Grabungs- und Prospektfirmen, die in Hessen zugelassen sind, wird vom Bundesverband freiberuflicher Kulturwissenschaftler e. V., Adenauerallee 10, 53 113 Bonn geführt.                      Unter <a href="http://www.b-f-f.de/mg-listen/Archäologie-grabungsfirmen.php#list">http://www.b-f-f.de/mg-listen/Archäologie-grabungsfirmen.php#list</a>, finden Sie den Link zu der pdf-Liste der Archäologischen Grabungsfirmen, die in Hessen zugelassen sind.</p>	<p>stimmungsgespräche mit dem Hundeverein und der Gemeinde Roßdorf geführt mit dem Ziel die Fläche für das sonstige Sondergebiet einzuschränken und somit auch die Zulässigkeit von baulichen Hauptanlagen nur auf einen bestimmten Teilbereich zu beschränken. Als Ergebnis dieser Gespräche konnte das Sonstige Sondergebiet auf einen Bereich im Westen reduziert werden. Die wesentlichen Eingriffe in den Boden können somit deutlich reduziert werden und werden demnach auch innerhalb des, der Grünfläche räumlich untergeordneten, Sonstigen Sondergebietes stattfinden. Die restliche Fläche wird als Grünfläche festgesetzt. Hier können neben einer Hundeauslaufstrecke auch untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. kleine Trainingshindernisse, entstehen. Der Teilbereich des Sonstigen Sondergebietes befindet sich nun innerhalb des sehr stark (durch Gehölze) bewachsenen Bereiches, so dass vor allem an dieser Stelle die geophysikalische Untersuchung deutlich erschwert wird. Aus diesem Grund gab es dahingehend eine Einigung mit der Anregungsträgerin, dass die ggf. erforderliche vorbereitende Untersuchung bzw. geophysikalische Prospektion auf die BauantragsEbene verschoben wird und die Situation im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung neu bewertet wird. Dies wird durch eine verbindliche Festsetzung im Textteil zum Bebauungsplan gesichert. Erst nach einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind Eingriffe in den Boden innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässig. Somit wäre dennoch gewährleistet, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG gesichert werden können. Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch diese mit der Anregungsträgerin abgestimmte Lösung, deren Belange ausreichend Berücksichtigung finden. Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt der vorliegenden teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung er-</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde beim Kreis Darmstadt-Dieburg zur Kenntnis.</p> <p>Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege beinhaltet sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>geben sich hieraus nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird festgestellt, dass die untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen der vorangegangenen frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt wurde. Seitens der unteren Denkmalschutzbehörde werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich hieraus nicht.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
B 4	<p><b>Hessen-Forst Forstamt Dieburg Stellungnahme vom 08. August 2017</b></p> <p>Zu dem Plangebiet gehört ein Teil der Parzelle Gemarkung Roßdorf, Flur 14 Nr. 120/1.                      Auf diesem befindet sich Wald im Sinne des Hess. Waldgesetzes. Der Saum zieht sich noch etwas auf die Parzelle 119/1 hinein.                      Aus den Planunterlagen geht nicht hervor, ob dieser erhalten bleibt oder umgewandelt werden soll.                      Sofern eine Rodung und Nutzungsänderung geplant ist, bedarf es einer Genehmigung nach § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz.                      Für eine Abstimmung über die weitere Vorgehensweise bin ich dankbar.</p>	<p>Es wird angemerkt, dass die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung dazu dienen sollte grundsätzlich über Anlass und Ziel der Planung zu informieren. Zu damaligem Planstand waren die Gespräche zwischen Hundesportverein und Plangeberin noch nicht vollständig abgeschlossen, weshalb auf konkrete Flächenfestsetzungen für bauliche Anlagen verzichtet wurde. Nun wurden die Gespräche abgeschlossen und eine konkrete Planung in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, wobei darauf geachtet wurde, dass der größte Teil des erhaltenswerten Waldbestandes erhalten bleibt. Aus diesem Grund wird eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass der Waldbestand weitestgehend erhalten bleibt. Das Plangebiet ist in der westlichen Hälfte stark durch den Bewuchs durch Gehölze geprägt. Der Übergang von der Waldfläche über die Gehölzsukzession, bis zur Wiesenbrache ist ein fließender. Aus diesem Grund ist die exakte Ab-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Die Begründung ist um Kapitel 3.2.8 „Waldumwandlung“ wie folgt zu ergänzen: „Aufgrund des Planungsanlasses zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes könnte auch ein Teilbereich in Anspruch genommen werden, welcher gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) Wald darstellt.                      Bei jeglicher Rodung oder Nutzungsänderung einer Waldfläche bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>grenzung der betroffenen Waldfläche schwierig. Daher sollte ein Hinweis in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen werden, dass bei Eingriffen in den Waldbestand eine Genehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz erforderlich wird. Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geplanten Nutzungsänderung in eine private Grünfläche solle im Rahmen der Entwurfsarbeitung zum Bebauungsplan eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Aufgrund der nachfolgenden förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Antragsträgerin erneut die Gelegenheit eingeräumt eine Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan und somit zu den konkretisierten Festsetzungen sowie gesondert zu den Entwurfsunterlagen zum Flächennutzungsplan abzugeben.</p>	
<p><b>B 5</b></p>	<p><b>IHK Darmstadt</b>  <b>Stellungnahme vom 25. August 2017</b></p> <p>Vielen Dank, dass wir zu dem Bauleitplan Stellung nehmen können.                  Wir haben keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan. Wir schließen nicht aus, dass kammerzugehörige Unternehmen Einwände haben können, die uns nicht bekannt sind.                  Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir ebenfalls keine Anregungen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Antragsträgerin keine Bedenken oder Anregungen zum Bebauungsplan sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vorbringen. Kammerzugehörige Unternehmen hatten die Möglichkeit eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Zeitraum vom 24.07.2017 bis einschließlich 25.08.2017 abzugeben. An dieser Stelle wird festgehalten, dass seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit Hinweisen oder Anregungen eingegangen sind. Demnach sind auch keine Stellungnahmen von kammerzugehörigen Unternehmen eingegangen, sodass davon ausgegan-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                  Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 6	<p><b>Landkreis Darmstadt-Dieburg Stellungnahme vom 21. August 2017</b></p> <p>Seitens des Landkreises Darmstadt-Dieburg wird in vorstehender Angelegenheit wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>gen wird, dass deren Belange im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die von den Fachstellen zu ihrem Aufgabebereich vorgebrachten Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahmen in die Abwägung ein gestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sind den betroffenen Fachstellen zugeordnet und werden an betref fender Stelle zur Behandlung und Beschluss fassung vorgeschlagen.</p>
B 6.1	<p><b>Gewässer und Bodenschutz</b></p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutz gebietes.</p> <p>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).</p>	<p>Es wird festgestellt, dass diese Information bereits in der Begründung (Kapitel 3.3.1) enthalten ist.</p> <p>Die Begründung sollte um nebenstehende Information ergänzt werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Die Begründung ist in Kapitel 3.3.1 „Oberflächengewässer und Hochwasserschutz“ wie folgt zu ergänzen: „Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 Hessisches Wassergesetz (HWG).“</p>
	<p>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Belange ist die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30. Juli 2014 zu beachten. Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt <a href="https://verwaltung.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=ee d899f247d18c4f7614b5bc0349da73">https://verwaltung.hessen.de/irj/RPDA_Internet?cid=ee d899f247d18c4f7614b5bc0349da73</a> unter Planung &amp; Verkehr → Bauleitplanung → Erlass mit Arbeitshilfe zur</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die von der Anregungsträgerin genannte Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen ist der Plangeberin bekannt.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung heruntergeladen werden.</p> <p>Niederschlagswasser sollte in geeigneten Fällen bewertet, ortsnah versickert oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz, § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes).</p> <p>Eine Versickerung ist nur zulässig, wenn die hydrogeologischen Gegebenheiten (Durchlässigkeit, Grundwasserflurabstand) eingehalten werden und das zu versickernde Niederschlagswasser schadlos versickert werden kann. Empfehlung: Dies ist auf jeden Fall im Vorfeld zu untersuchen.</p> <p>In vorliegendem Fall ist der Einbau von Zisternen vorgesehen.</p> <p>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser ist erlaubnispflichtig.</p> <p>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</p> <p>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 600m<sup>3</sup> auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die hinsichtlich der Verwendung von Niederschlagswasser bereits verbindlich im Textteil zum Bebauungsplan unter Teil B, Nr. 5 geregelt ist, sowie zusätzlich ein Hinweis zur Verwendung von Niederschlagswasser mit aufgenommen wurde. Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt der vorliegenden teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehende Anregung betrifft jedoch vielmehr die nachfolgende Ausführungsplanung als die vorliegende Bauleitplanung, da im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeübungsplatz Industriestraße“ keine direkte Versickerung festgesetzt ist. Dennoch sollte die nebenstehende Anregung im Hinweis teil des Textteils zum Bebauungsplan ergänzt werden. Der Darstellungsgehalt der vorliegenden teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung ist hiervon nicht betroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die nebenstehenden Hinweise sind ausreichend gesetzlich geregelt. Dennoch sollte der Hinweis zum Bodenschutz im Textteil zum Bebauungsplan entsprechend nebenstehender Stellungnahme der Anregungsträgerin ergänzt werden. Der Darstellungsgehalt der vorliegenden teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung ist hiervon nicht betroffen.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>gung  <a href="https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien">https://umweltministerium.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien</a>.                      Bei der Verwertung und Einbringen von Materialien, insbesondere von Fremdmaterialien ist das Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht und die Verwertung außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht zu unterscheiden. Dabei sind das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BBodSchG) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zum Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die LAGA-Mitteilung 20 zu beachten.</p>		
B 6.2	<p><b>Brand- und Katastrophenschutz</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Löschwassermenge von 800 Litern pro Minute bei einem Fließdruck von 2 Bar erforderlich.  <i>Begründung:</i>                      Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 Hessisches Gesetzes 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-.                      Die Löschwassermenge muss für eine Löszeit von mindestens 2 Stunden aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz zur Verfügung stehen. Beim Einbau von Hydranten nach DIN 3221 zur Löschwassernentnahme ist das DVGW-Regelwerk W 331 zu beachten. Die Hydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dieser sollte im Hinweiseteil des Textteils zum Bebauungsplan ergänzt werden. Auswirkungen auf den teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplan ergeben sich hieraus keine.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                      Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.                      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.                      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>		
<b>B 6.3</b>	<p><b>Ländlicher Raum</b></p> <p>Aus der Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wählenden öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur nehmen wir wie folgt Stellung:                      Die betroffenen Flächen sind im Regionalplan als Vorbehaltsfläche Landwirtschaft ausgewiesen und werden landwirtschaftlich genutzt.                      Die Flächen sind gut erschlossen und landwirtschaftlich in Teilen gut zu bewirtschaften. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen aus diesen Gründen dauerhaft in der landwirtschaftlichen Nutzung bleiben, soweit das Vorhaben nicht umgesetzt würde. Im Planungsraum sind in den vergangenen Jahren in größerem Umfang landwirtschaftlich wertvolle Flächen durch Bebauung verlorengegangen. Insoweit besteht eine enorme Nachfrage nach Ackerflächen. Dieser Konflikt würde bei der Umsetzung der Planung verschärft, insoweit bestehen aus Sicht der Belange Landwirtschaft/Feldflur Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme. Zunächst soll an dieser Stelle festgehalten werden, dass diese Information bereits in der Begründung enthalten ist. Es wird zudem festgestellt, dass derzeit der größte Teil der Fläche keine landwirtschaftliche Nutzung erfährt, da diese überwiegend mit Gehölzstrukturen bewachsen und demnach der Landwirtschaft nicht zugänglich sind. Zudem ist die Fläche bereits verbracht und aufgrund des ungünstigen Grundstückszuschnittes (Dreiecksgrundstück) ist diese schwierig zu bewirtschaften.                      Des Weiteren sollte an dieser Stelle angemerkt werden, dass die Inanspruchnahme der Fläche für die beabsichtigte Nutzung seitens der Unteren Naturschutzbehörde als vertretbar angesehen wird.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                      Keine.</p>
	<p>Zur weiteren Bearbeitung der Belange nach 3.2 der Planung bitten wir zu gewährleisten, dass die natur-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kompensationsmaßnahmen werden entweder über das</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b></p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>schutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen weiterhin mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft (Ortslandwirt) und dem Bewirtschafter der Fläche gemäß § 15 Abs. 3 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) abgestimmt werden und dass die Maßnahmen analog zu den Vorgaben von § 2 Abs. 3 Satz 1 der Kompensationsverordnung (Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handhabbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben vom 1. September 2005) entwickelt und umgesetzt werden.</p> <p>PS: in den Planunterlagen sind uns Unstimmigkeiten aufgefallen, die nochmals überprüft werden sollten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage des Plangebietes (Begründung Vorentwurf Seite 5, Abb. 1 und Bebauungsplan-Vorentwurf)</li> <li>• Lage des Plangebietes (Vorentwurf „ Teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes“ In Anlehnung daran differiert die Größe des Geltungsbereiches und somit auch die Inanspruchnahme von Ackerflächen.</li> </ul>	<p>Ökokonto der Plangeberin oder durch Ankauf von Punkten aus dem Ökokonto von HessenForst erfolgen. Somit kann gewährleistet werden, dass durch die Kompensationsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Abstimmung mit dem örtlichen Vertreter der Landwirtschaft erscheint nach derzeitigem Planstand demnach nicht als notwendig. Sollten sich dennoch Änderungen ergeben wird der Ortslandwirt in die Gespräche mit einbezogen. Dennoch wird der Ortslandwirt weiterhin im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB an der vorliegenden Bauleitplanung beteiligt. Weitergehende Aussagen werden hierzu im Rahmen der Entwurfsarbeitung zum Bauabwägungsplan getroffen. Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt der vorliegenden teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird angemerkt, dass die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung dazu dienen sollte grundsätzlich über Anlass und Ziel der Planung zu informieren. Zu demaltem Planstand waren die Gespräche zur konkreten Planung zwischen Hundesportverein und Plangeberin noch nicht vollständig abgeschlossen, weshalb auf enge Flächenfestsetzungen für bauliche Anlagen verzichtet wurde. Nun wurden die Abstimmungsgespräche abgeschlossen und eine konkrete Planung zur Flächennutzung in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, wobei darauf geachtet wurde, dass der größte Teil des Geltungsbereiches nicht durch das sonstige Sondergebiet überplant wird und auch die Erhaltung des Waldbestandes ermöglicht wird. Aus diesem Grund sollte auch zum einen der Geltungsbereich des Bauabwägungsplanes an den der Flächennutzungsplanänderung</p>	<p>Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Der Geltungsbereich zur teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes sollte geringfügig um die Flurstücke 126/1 teilweise (tw.), 127/1 tw., 252/4 tw. und 121 tw. erweitert werden. Zudem ist die Darstellung der Nutzungen in „Sonderbauflächen“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung gemäß den nebenstehend beschriebenen Abstimmungsgesprächen zu gliedern.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 6.4	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Wir halten die notwendig gewordene Verlagerung des Hundeübungsplatzes an den vorgesehenen Standort angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet aus Sicht des Naturschutzes für vertretbar.</p> <p>Der Planungsgeltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als Brachfläche mit Hochstaudenfluren und Gehölzsukzession dar.</p> <p>Im nächsten Verfahrensschritt werden daher aus unseiner Sicht artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Aufgrund der Biotopausstattung kann mit dem Vorkommen von Zauneidechsen gerechnet werden. Ebenfalls zu untersuchen sind die gehölzbrütenden Vogelarten.</p> <p>Aufgrund der derzeitigen Biotopstruktur stellt sich die Fläche als wertvoller Lebensraum für Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Wildbienen etc.) dar. Im nächsten Verfahrensschritt werden daher aus unseiner Sicht artenschutzrechtliche Untersuchungen erforderlich. Aufgrund der Biotopausstattung kann mit dem Vorkommen von Zauneidechsen gerechnet werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. 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 muss für das vorliegende Bauleitplanverfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Sollte dies der Fall sein, so müssten Verhinderungsmaßnahmen festgelegt und im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Im Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Flächen-nutzungsplanänderung sind die für die Artenschutzprüfung im nachgelagerten Planungs- bzw. Zulassungsverfahren erforderlichen Angaben - der Flächen-nutzungsplan-Ebene angemessen - darzule-</p>	<p>Die nebenstehenden Anregungen werden zur Kenntnis genommen. 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 muss für das vorliegende Bauleitplanverfahren geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Sollte dies der Fall sein, so müssten Verhinderungsmaßnahmen festgelegt und im Textteil zum Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Im Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Flächen-nutzungsplanänderung sind die für die Artenschutzprüfung im nachgelagerten Planungs- bzw. Zulassungsverfahren erforderlichen Angaben - der Flächen-nutzungsplan-Ebene angemessen - darzule-</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>gen. Der Artenschutz wird strukturell berücksichtigt, in dem das naturraumtypische Artenspektrum und die Wirkfaktoren auf Grundlage verlässlich vorliegender Erkenntnisse über geschützte Vorkommen berücksichtigt werden und bei welchen Arten eventuell artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Es ist davon auszugehen, dass der Planungsgeltungsbereich sich in seiner derzeitigen Biotopstruktur als Lebensraum für Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Wildbienen etc.) und Reptilien (Zauneidechse) darstellt. Ferner ist davon auszugehen, dass Vögel des (Halb)offenlandes sowie hölzgebundene Arten und Kulturfolgerarten sowie Niederwild die Fläche als Teil ihres Lebensraums im Rahmen von Biotopwechselbeziehungen (v.a. Nahrungssuche) nutzen. Diese Informationen werden ebenfalls im Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung aufgeführt. Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng geschützten und auf europäischer Ebene alle besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Da die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung des Vorhabens entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden müssen und hier ggf. Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sind, wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Die Aussagen wirken sich jedoch hauptsächlich auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes aus und werden demnach auch im Rahmen der Entwurfserarbeitung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt. Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt der vorliegenden Bauleitplanung ergeben sich hieraus nicht.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 6.5	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b>  <b>Alflasten</b>  <b>Schulservice</b>  <b>Sportkreis Darmstadt-Dieburg</b></p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von den nebenstehenden Fachstellen keine Bedenken und Anregungen vortragen werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
B 7	<p><b>Ortslandwirt Gemeinde Roßdorf</b>  <b>Stellungnahme vom 25. Juli 2017</b></p> <p>Vielen Dank für die Informationen zum geplanten „Hundeübungsplatz Industriestraße“.                  Als Ortslandwirt der Gemeinde Roßdorf ist es mir wichtig, dass keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen verbraucht werden.                  Deshalb meine dringende Anregung, evtl. benötigte Ausgleichsflächen entweder, sofern möglich, direkt auf dem geplanten Gelände oder im nahe gelegenen Wald vor zu nehmen.                  Begründung: Die Landwirtschaft verliert durch die Ausweisung des Misch- u. Gewerbegebiets Roßdorf/Ost über 91.000 m² landwirtschaftlich genutzte Flächen.                  Durch dieses geplante Gebiet ist die Umsiedlung des Hundevereins erst nötig geworden, auch diese Umsiedlung geschieht auf landwirtschaftlichen Flächen.                  Deshalb ist es völlig indiskutabel für evtl. benötigte Ausgleichsflächen weitere landwirtschaftliche Flächen zur Verfügung zu stellen.                  Ich bitte Sie dies bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen! Vielen Dank.</p>	<p>Kennnissnahme.                  Es soll zunächst festgehalten werden, dass nach derzeitigem Planstand die Kompensationsmaßnahmen entweder auf Ausgleichsflächen über das Ökokonto der Plangeberin oder über Ankauf von Punkten aus dem Ökokonto von HessenForst erfolgen und somit keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden sollen. Den Belangen des Anregungsträgers wird demnach durch diese Vorgehensweise zur Kompensation von Eingriffen entsprochen.                  Weitergehende Aussagen hierzu werden im Rahmen der Gleichsibilanzierung zum Bebauungsplan „Hundeübungsplatz / Industriestraße“ ergänzt. Da die vorliegende Flächennutzungsplanänderung die Funktion der vorbereitenden Bauleitplanung erfüllt und die tatsächlichen Eingriffe erst auf der Bebauungsplanebene planungsrechtlich als zulässig gelten, erachtet es die Plangeberin als ausreichend übergeordnete Aussagen auf Ebene der Flächennutzungsplanung zu treffen und detaillierte Aussagen zur Kompensation inklusive Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu formulieren. Auswirkun-</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.  <b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p><b>B 8</b></p> <p><b>PLEdoc GmbH</b>  <b>Stellungnahme vom 25. Juli 2017</b></p> <p>Mit Bezug auf Ihr o. g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Open Grid Europe GmbH, Essen</li> <li>• Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</li> <li>• Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg</li> <li>• Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>• Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>• Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> <li>• GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>• Viatel GmbH; Frankfurt</li> </ul> <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger</p>	<p>gen auf den Darstellungsgehalt der vorliegenden teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hieraus nicht.</p> <p>Es wird festgestellt, dass im Geltungsbereich keine Versorgungsanlagen der Anregungsträgerin sowie der nebenstehend genannten Versorgungsunternehmen vorhanden sind.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	<p>ein darauf abgestellter Beschlussvorschlag können entfallen.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erst im Rahmen der Erarbeitung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan bestimmt werden und zur Umsetzung der Maßnahmen notwendige Flächen dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Im Zuge der durchzuführenden förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan wird die Anregungsträgerin erneut beteiligt, erhält erneut Einsicht in die Planunterlagen und kann sich zu diesen äußern.</p> <p>Keine.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
B 9	<p><b>Polizeidirektion DA-DI Stellungnahme vom 08. August 2017</b></p> <p>Vielen Dank für die Einbindung der Polizei und für die Möglichkeit der Einsichtnahme in die im Betreff genannte Bauleitplanung mit Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans und den Entwurf des Bebauungsplans zum Betreff.</p> <p>Insbesondere ist die verkehrliche Erschließung über vorhandene Straßen bereits gesichert.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich wie gewohnt jederzeit gern zur Verfügung.</p>	<p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Bebauungsplan haben, insbesondere da die verkehrliche Erschließung über vorhandene Straßen bereits gesichert ist. Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung ergeben sich demnach nicht.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 10	Regierungspräsidium Darmstadt Stellungnahme vom 30. August 2017		Die von den Dezernaten zu ihren Aufgabenbe- reichen vorgetragenen Anregungen werden im Sinne der jeweils nebenstehenden städtebau- lichen Stellungnahmen in die Abwägung ein- gestellt. Daraus sich ergebende Auswirkungen auf die teilbereichsbezogene Änderung des Flächennutzungsplanes sind den betroffenen Dezernaten zugeordnet und werden an betref- fender Stelle zur Behandlung und Beschluss- fassung vorgeschlagen.
B 10.1	Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu den o.g. Bauleitplanentwürfen aus der Sicht der <b>Raumord- nung und Landesplanung</b> wie folgt Stellung:  Der ca. 0,5 ha große Plangebietsbereich liegt inner- halb des im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flä- chennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ausgewiesenen Vor- behaltgebietes für Landwirtschaft. Gemäß Kapitel 3.4.1 Siedlungsgebiete dürfen in allen Ortsteilen kleine- re Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha am Rande der Ortslage zu Lasten der Vorbehaltsgbie- te für Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Das geplante Sondergebiet „Hundeübungsplatz“ steht daher nicht im Widerspruch zu regionalplanerischen Zielsetzungen, so dass die Bauleitplanung daher ge- mäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumord- nung und Landesplanung angepasst gelten kann.	Es wird festgestellt, dass die Bauleitplanung als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ange- passt gilt. Diese Information ist bereits in der Begrün- dung zur vorliegenden Bauleitplanung in Kapitel 2.1 enthalten. Auswirkungen auf die Planunterlagen erge- ben sich somit nicht.	<b>Auswirkungen auf den Flächennutzungs- plan:</b> Keine.
B 10.2	Aus der Sicht des <b>Naturschutzes und der Land- schaftspflege</b> teile ich Ihnen mit, dass von dem Gel- tungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanände- rung/des o.g. Bebauungsplanentwurfes kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.  Eine weitere Beurteilung der Planung ist erst nach Vor-	Es wird festgestellt, dass kein Naturschutz- oder Land- schaftsschutzgebiet von der Planung betroffen ist.  Kenntnisnahme. Der Umweltbericht wird integraler	<b>Auswirkungen auf den Flächennutzungs- plan:</b> Keine.  <b>Auswirkungen auf den Flächennutzungs- plan:</b> Keine.

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	lage des Umweltberichts möglich.	Bestandteil der Bauleitplanunterlagen zur förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Anrechnungsträgerin erhält somit die Gelegenheit zu den Inhalten des Umweltberichtes Stellung zu nehmen.	<b>plan:</b> Keine.
<b>B</b> <b>10.3</b>	Aus <b>forstlicher Sicht</b> teile ich Ihnen Folgendes mit:  Durch den Bebauungsplan „Hundeübungsplatz Industriestraße“ werden Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz beansprucht. Aus Sicht der Oberen Forstbehörde möchte ich dazu mitteilen, dass alle Nutzungsänderungen einer Waldumwandlungsgenehmigung nach § 12 HWaldG bedürfen. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg	Es wird angemerkt, dass die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Vorentwurf der vorliegenden Bauleitplanung dazu dienen sollte grundsätzlich über Anlass und Ziel der Planung zu informieren. Zu damaligem Planstand waren die Gespräche zwischen Hundesportverein und Plangeberin noch nicht vollständig abgeschlossen, weshalb auf konkrete Flächenfestsetzungen für bauliche Anlagen verzichtet wurde. Nun wurden die Gespräche abgeschlossen und eine konkrete Planung in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt, wobei darauf geachtet wurde, dass der größte Teil des erhaltenswerten Waldbestandes erhalten bleibt. Aus diesem Grund wird eine „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf Ebene des Bebauungsplanes festgesetzt. Hierdurch soll gesichert werden, dass der Waldbestand weitestgehend erhalten bleibt. Das Plangebiet ist in der westlichen Hälfte stark durch den Bewuchs durch Gehölze geprägt. Der Übergang von der Waldfläche über die Gehölzsukzession bis zur Wiesenbrache ist ein fließender. Aus diesem Grund ist die exakte Abgrenzung der betroffenen Waldfläche schwierig. Daher sollte ein Hinweis in die vorliegende Bauleitplanung aufgenommen werden, dass bei Eingriffen in den Waldbestand eine Genehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz erforderlich wird. Aufgrund der im Rahmen des Bebauungsplanes rechtsverbindlich geplanten Nutzungsänderung in eine private Grünfläche	<b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Die Begründung ist um Kapitel 3.2.8 „Waldumwandlung“ wie folgt zu ergänzen: „Aufgrund des Planungsanlasses zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Hundeübungsplatzes könnte auch ein Teilbereich in Anspruch genommen werden, welcher gemäß § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) Wald darstellt. Bei jeglicher Rodung oder Nutzungsänderung einer Waldfläche bedarf es einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 HWaldG. Die hierfür zuständige Behörde ist der Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg.“

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>solle im Rahmen der Entwurfsarbeitung zum Bebauungsplan eine Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt der teilbereichsbezogenen Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Aufgrund der nachfolgenden förmlichen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird der Antragsträgerin erneut die Gelegenheit eingeräumt eine Stellungnahme zu den Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan und somit zu den konkretisierten Festsetzungen sowie gesondert zu den Entwurfsunterlagen zum Flächennutzungsplan abzugeben.</p>	
<p><b>B</b> <b>10.4</b></p>	<p>Aus der Sicht meiner <b>Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt</b> teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p><u>Nachsorgender Bodenschutz</u>                      Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altlagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.</p> <p>Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.</p> <p><u>Vorsorgender Bodenschutz</u>                      Die Behandlung des Schutzgutes Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgenden Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:</p>	<p>Kennntnisnahme. Der Hinweis, dass sich aus der Altflächendatei ALTIS keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden ergeben sollte in der Begründung unter Kapitel 3.2.4 „Altlasten“ ergänzt werden.</p> <p>Des Weiteren wird festgestellt, dass die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes bereits ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Auf die nebenstehenden Inhalte sollte im Umweltbericht eingegangen werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                      Die Begründung ist in Kapitel 3.2.4 „Altlasten“ wie folgt zu ergänzen: „Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden gegeben.“</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                      Keine.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                      Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>1. Bodenziele</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht</li> </ul> <p>2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des BodenViewers (<a href="http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm">http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm</a>))</li> </ul> <p>3. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs</li> <li>o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad</li> </ul> <p>4. Bodenausgleichsmaßnahmen</p> <p>5. Allgemeine Zusammenfassung Boden</p> <p>Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie <a href="http://www.hlug.de/start/boden/planung.html">http://www.hlug.de/start/boden/planung.html</a> einsehbar.</p>	<p>Allerdings werden speziell die Bodenausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes festgelegt. Demnach ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf den Darstellungsgehalt der teilbereichsbezogenen Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die entsprechende Arbeitshilfe wird zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichtes beachtet.</p>	
	<p><u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u></p> <p>Das im geplanten Sondergebiet anfallende Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Diese Information sollte sich in der Begründung unter 3.1.1 „Technische Ver- und Entsorgung“ wiederfinden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b></p> <p>Die Begründung ist in Kapitel 3.1.1 „Technische Ver- und Entsorgung“ wie folgt zu ergänzen: „[...]Das anfallende Abwasser ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen. Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten.“</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit im Plangebiet zu verwerten, in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeingebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass ein entsprechender Hinweis bereits Bestandteil der Bauleitplanunterlagen ist. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
	<p><u>Immissionsschutz</u> Die Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei vorliegendem Planungskonzept hinreichend beachtet worden. Die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen werden einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetzes hinsichtlich des Trennungssatzes bei der vorliegenden Planung eingehalten werden und schädliche Umwelteinwirkungen somit vermieden werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>
	<p>Vorsorglich möchte ich darauf hinweisen, dass es durch die Nutzung des Geländes als Hundeübungsplatz zu erheblichen Lärmemissionen kommen kann. Sofern man von einer Nutzung des Hundeübungsplatzes zur Tageszeit ausgeht (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) dürfen die Immissionsrichtwerte an maßgeblichen Immissionsorten 65 dB(A) nicht überschreiten. Der Schallleistungspegel durch Hundegebell kann bis zu 90dB(A) betragen. In der Begründung wird angegeben, dass sich keine schutzbedürftigen Nutzungen angrenzend an das Plangebiet befinden.</p> <p>Hinweis: Schutzbedingte Räume nach DIN 4109 sind: - Wohnräume, einschließlich Wohndielen - Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Kran-</p>	<p>Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Flächen sind grundsätzlich - mit Ausnahme der üblichen Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung sowie der Erhöhung verkehrs- und nutzungsbedingte Emissionen – in erster Linie durch die emissionsträchtige Nutzung als Hundeübungsplatz mit einer erhöhten Lärmbelastung zu erwarten. Dennoch ist wie bereits oben festgestellt, der Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz gewahrt. In diesem Zusammenhang ergeben sich keine Konflikte durch das Nebeneinander unverträglicher Nutzungen, da unmittelbar an das Plangebiet ein Einkaufsmarkt sowie Gewerbebetriebe angrenzen und diese, genauso wie die Nutzung als Hundeübungsplatz, zu den emissionsträchtigen Nutzungen zählen. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet und der deutlichen Entfernung</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Die nebenstehenden Ausführungen in der städtebaulichen Stellungnahme zum Immissionschutz sind in der Begründung zum Flächennutzungsplan, im Kapitel 3.2.6, zu ergänzen.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>kenhäusern und Sanatorien                      Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen                      Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsstätten</p> <p>Im Sinne des aufgeführten Hinweises empfehle ich die Umgebung nochmals zu untersuchen, um schutzbedürftige Räume zu identifizieren (z. B. Arheilger Weg 27 und 23). Weiterhin sind Angaben zu machen, welche Betriebszeiten für den Hundeübungsplatz angelegt werden sollen. Der Betrieb zur Nachtzeit kann zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Gewerbegebiet führen und ist ggf. auszuschließen. Eine Nutzungsbeschreibung über Dauer, Aufenthalt und Betriebsablauf sollte ebenfalls der Detailplanung zugrunde gelegt werden, da sich die Auswirkungen auf das umliegende Gebiet maßgeblich durch die Art und Weise der Nutzung beeinflussen.</p>	<p>zu Wohnbauflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume entsprechend den ersten drei nebenstehenden aufgelisteten Punkten. Unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzen zum einen ein Einkaufsmarkt sowie des weiteren Lagerflächen. Beide Nutzungen sind vielmehr emissionsträchtige als schutzbedürftige Nutzungen. Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Räume (gemäß nebenstehendem Punkt 4 der Aufzählung schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109) sind lediglich in einem untergeordnetem Ausmaß vorhanden und befinden sich weitestgehend auf der Seite, die zur Straße „Arheilger Weg“ zugeordnet ist und somit dem Planungspuffer von Emissionsquelle und Immissionsort. Hinsichtlich der Betriebszeiten werden die Trainingszeiten, welche auf der Homepage des Hundesportvereins zu entnehmen sind, zu Grunde gelegt, da es sich lediglich um einen Standortwechsel handelt und derzeit keine Änderungen der Trainingseinheiten bekannt sind. Diese Trainingszeiten verdeutlichen, dass die Nutzung des Hundeübungsplatzes nur zur Tageszeit stattfindet, hauptsächlich nachmittags und in den frühen Abendstunden bzw. samstags lediglich vormittags. Daher sind Nachtzeiträume von der vorliegenden Nutzung nicht betroffen. Zudem werden die einzigen Schutzräume, die allerdings weitestgehend abgewandt vom Plangebiet und untergeordnet vorhanden sind, in den Nachtstunden üblicherweise nicht genutzt, da es sich hierbei um Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsstätten handelt. Diese haben in der Regel eine Kernarbeitszeit im üblichen Zeitraum von 08.00-18.00 Uhr. Aus diesem Grund wird von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte im Nachtzeitraum nicht ausgegangen.</p> <p>Aufgrund der oben genannten Ausführungen werden</p>	

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>Für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hinsichtlich Immissionsschutz daher folgendes zu beachten:</p> <p>Es sind Angaben zu machen, ob die Planung Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume oder entsprechend genutzte bzw. geplante Fläche haben kann. Hinsichtlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung genügt eine angemessene allgemeine, zusammenfassende (qualitative) Form (Textform).</p> <p>Aus Sicht der Fachdezernate <u>Grundwasser</u> und <u>Oberflächengewässer</u> werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.</p>	<p>Immissionskonflikte durch die vorliegende Bauleitplanung vermieden. In diesem Zusammenhang wird auch festgestellt, dass weder seitens der betroffenen Gewerbetreibenden noch seitens der Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main Stellungnahmen im Rahmen der vorangegangenen frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3, 4 Abs. 1 BauGB zur vorliegenden Bauleitplanung eingingen.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer schrieb in ihrer Stellungnahme vom 25.08.2017, dass sie keine Anregungen oder Bedenken vorbringen. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die IHK ebenfalls keine Anregungen geäußert. Daher wird davon ausgegangen, dass deren Belange ausreichend im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Daher ergeben sich keine Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Entwurfsarbeitung erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes. In diesem Zuge sollten die nebenstehenden Informationen berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                      Ein Umweltbericht ist zu erstellen und den Entwurfsunterlagen beizufügen.</p>
	<p>Aus Sicht der Fachdezernate <u>Grundwasser</u> und <u>Oberflächengewässer</u> werden keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.</p> <p><u>Bergaufsicht</u>                      Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:                      Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von Seiten der nebenstehenden Fachdezernate keine Bedenken und Anmerkungen gegen den Bebauungsplan und die Flächennutzungsplanänderung vorgebracht werden.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Nach erfolgter Auswertung der genannten Quellen kommt die Bergaufsichtsbehörde zu dem Ergebnis, dass keine</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                      Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	<p>- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010                      - Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG</p> <p>Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne</li> <li>-Hinsichtlich des Altbergbaus:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse</li> <li>- In der Datenbank vorliegende Informationen</li> <li>- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weiburg über früheren Bergbau</li> </ul> </li> </ul> <p>Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Betriebs- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.</p> <p>Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Rohstoffsicherung:</u> Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.</p> <p><u>Aktuelle Betriebe:</u> Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen nähere Umgebung.</p> <p><u>Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten:</u> Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.</p> <p>Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbaubehörde keine Sachverhalte entgegen.</p>	<p>ne von Ihr vertretenen Belange betroffen sind und der vorliegenden Bauleitplanung keine Sachverhalte entgegenstehen.</p>	
<p><b>B</b>  <b>10.5</b></p>	<p>Aus der Sicht des <b>Kampfmittelräumdienstes</b> teile ich Ihnen mit, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur</p>	<p>Es wird festgestellt, dass durch das Regierungspräsidium Darmstadt der Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt wurde und in diesem Zusammenhang auch keine</p>	<p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b>                      Keine.</p>

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Städtebauliche Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 11	<p>dann beteilige, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem o. g. Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelmitteldienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei den Kampfmittelmitteldienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie an xxx, Tel. 06151-xxx, richten. Schriftliche Anfragen sind an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelmitteldienst, 64278 Darmstadt zu richten.</p> <p><b>Unitymedia Hessen GmbH &amp; Co. KG</b>  <b>Stellungnahme vom 17. August 2017</b></p> <p>Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.                      Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.                      Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.</p>	<p>ne Hinweise über das Vorkommen von Kampfmitteln gegeben werden können. Der Gemeinde Roßdorf liegen keine Kenntnisse vor. Hierauf wird im Textteil zum Bebauungsplan, im Abschnitt C Nr. 6 „Kampfmittel“ bereits hingewiesen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan oder den Flächennutzungsplan ergeben sich somit nicht.</p> <p>Kenntnisnahme. Es wird festgestellt, dass seitens der Antragsträgerin keine eigene Arbeiten oder Mitverlegungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes geplant sind.</p>	<p>Die vorgetragenen Anregungen und Hinweise werden im Sinne der nebenstehenden städtebaulichen Stellungnahme zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan:</b> Keine.</p>

Aufgestellt:

Lorsch, den 17.05.2018  
 InfraPro Ingenieur GmbH & Co. KG  
 M.Eng. Katharina Mack

Roßdorf, den 17.05.2018  
 Gemeindevorstand der Gemeinde Roßdorf  
 - Bauamt -



# GEMEINDE ROSSDORF

Teilbereichsbezogene Änderung  
des Flächennutzungsplans  
innerhalb des Geltungsbereichs des  
Bebauungsplans  
„Hundeübungsplatz Industriestraße“

Umweltbericht  
Mai 2018

## INFRAPRO

Ingenieur GmbH & Co. KG

[mail@infrapro.de](mailto:mail@infrapro.de)  
[www.infrapro.de](http://www.infrapro.de)



**Inhaltsverzeichnis:**

1	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....	3
2	FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND ART DER BERÜCKSICHTIGUNG ...	4
3	TECHNISCHES VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN INFORMATIONEN .....	7
4	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES (BASISSZENARIO) .....	8
4.1	Lage und Naturraum .....	8
4.2	Schutzgut Boden .....	8
4.3	Schutzgut Klima und Luft .....	9
4.4	Schutzgut Wasser .....	11
4.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt .....	11
4.6	Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung .....	15
4.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter .....	16
4.8	Schutzgut Landschaft .....	16
4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	16
5	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHT- DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	17
6	PROGNOSE DER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI PLANUNGSDURCHFÜHRUNG .....	17
6.1	Schutzgut Boden .....	17
6.2	Schutzgut Fläche .....	18
6.3	Schutzgut Klima und Luft .....	18
6.4	Schutzgut Wasser .....	20
6.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt .....	20
6.6	Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter .....	21
6.7	Schutzgut Landschaft .....	22
6.8	Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe .....	23
6.9	Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung .....	23
7	STÖRFALLBETRACHTUNG UND KUMULATION .....	23
7.1	Störfallrisiken .....	23
7.2	Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	24
7	VERMEIDUNGS-, VERRINGERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN .....	26
7.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen .....	26
8	EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....	27
9	PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN .....	27
10	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) .....	27
11	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG .....	28
12	QUELLEN .....	29
13	ANLAGEN .....	29

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Für die Flächen des bisherigen Hundeübungsplatzes in der Gemeinde Roßdorf erfolgt im Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“ die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA). Da die Nutzung als Hundeübungsplatz einen Nutzungskonflikt zu dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet darstellt, soll der Hundeübungsplatz innerhalb Roßdorfs verlagert werden.

Geplant ist eine Verlagerung des Hundeübungsplatzes in den Nordwesten von Roßdorf in direkter Nachbarschaft zum Gewerbegebiet West II. Der Geltungsbereich des Plangebiets ist Teil des Bebauungsplans „Hundeübungsplatz Industriestraße“. 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. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die geplante Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz umfasst eine unbebaute Grünfläche von ca. 0,7 ha. Im Süden grenzt an den Plangebungsbereich das bestehende Gewerbegebiet an.



Abbildung 1 Übersichtskarte – Luftbildauszug mit Eintragung der Grenzen für den räumlichen Geltungsbereich der FNP Änderung (rot) (Luftbild Quelle: Map data ©2016 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google), Google, Abfrage: Mai 2018



## 2 Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010 - StAnz. 42/2011 vom 17. Oktober 2011) ist der Planbereich als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ dargestellt.

In dem seit September 2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf ist das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Es sind keine landschaftsplanerischen Entwicklungsziele für den Plangebietsbereich festgesetzt.

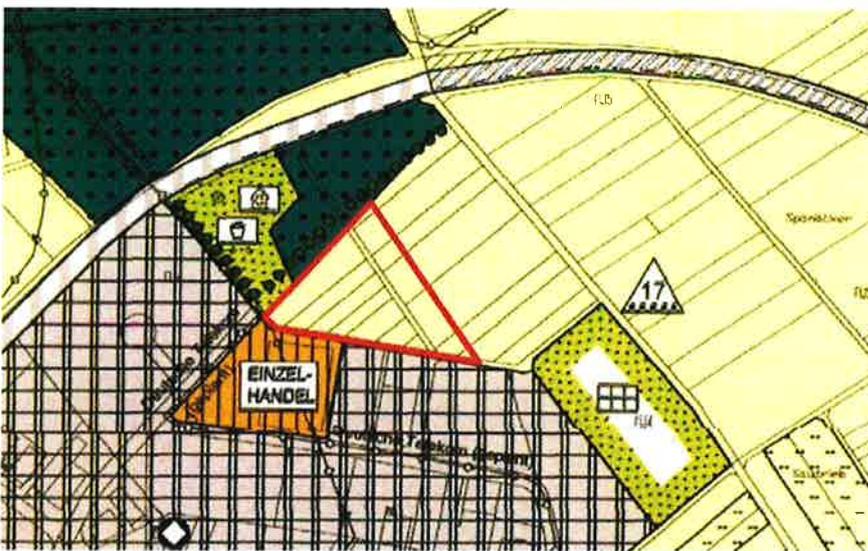


Abbildung 2:  
Auszug aus dem rechts-wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Roßdorf, mit Darstellung des Geltungsbereichs



Abbildung 3:  
Auszug aus dem Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Gemeinde Roßdorf 1 mit Darstellung des Geltungsbereichs



Die Entwicklungskonzeption des Landschaftsplans der Gemeinde Roßdorf<sup>1</sup> stellt im Plangebiet entsprechend der Bestandssituation überwiegend Grünlandbrache und Gehölzstrukturen dar. Für den Biotopverbund relevante Vernetzungsstrukturen wie der alte Bahndamm (18) und der Vernetzungskorridor vom Hühnerbusch zum Wald befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs. Darüber hinaus sind keine Entwicklungsziele formuliert.

Für den Planbereich gibt es bislang keine verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne).

### **Bodenschutz**

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der sparsame und schonende Umgang mit der Ressource Boden, u.a. durch Begrenzung der Flächenversiegelung, formuliert auch das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz als Ziel.

Die nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen durch Abwehr schädlicher Bodenveränderungen sowie die Verpflichtung zur weitest möglichen Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit bei Beeinträchtigungen von Böden ist als Grundsatz und Ziel in § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes formuliert.

### **Gewässerschutz**

Gemäß § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind „...die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen“

- Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes und außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des § 46 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

### **Schutzgebiete und Objekte nach Naturschutzrecht**

§ 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert in seinen allgemeinen Grundsätzen den Schutz von Natur und Landschaft als Lebensgrundlage des Menschen und die dauerhafte Sicherung

- der biologischen Vielfalt
- der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

---

<sup>1</sup> LANDSCHAFTSBÜRO PIRKL-RIEDEL-THEURER (2001): Landschaftsplan Gemeinde Roßdorf. Darmstadt



- der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts von Natur und Landschaft als Ziel.
  - Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000 Gebieten. Relevante funktionale Wechselbeziehungen zu Natura 2000 Gebieten sind ebenfalls nicht erkennbar.
  - Von dem Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet betroffen ist.
  - Für einen Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung werden Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz beansprucht.
  - Rund 500 m östlich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets „Auenverbund Untere Gersprenz“ an. Sie wird von der Planung nicht in Anspruch genommen.
  - Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen.

### **Klimaschutz**

Im Baugesetzbuch in § 1 Abs. 5 Satz 2 ist die Klimaschutzklausel verankert. Hiernach sind in Bauleitplänen die Erfordernisse des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Anpassung an den Klimawandel dienen zu berücksichtigen (§ 1a, Abs 5 BauGB).

### **Immissionsschutz**

§ 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) definiert als Ziele den Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser und Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und die Vorbeugung der Entstehung schädlicher Umwelteinwirkungen. Es beinhaltet weiterhin die „... Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft...“ sowie den „Schutz und die Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen...“ durch genehmigungsbedürftige Anlagen.

- Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind insbesondere Lärmimmissionen auf umliegende, schutzbedürftige Nutzungen zu berücksichtigen.

### **Denkmalschutz**

Gemäß § 12(1) des hessische Denkmalschutzgesetz (HDSchG) „...ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.“

- Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich verschiedene Bodendenkmäler (Roßdorf 11 und 46: vorgeschichtliche Siedlungen; Roßdorf 63: römische Siedlung), die möglicherweise in das Planungsgebiet hineinreichen (Stellungnahme von Hessenarchäologie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der TÖB).



### **3 Technisches Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen**

Bei der Zusammenstellung der Informationen wurde bzw. wird auf folgende Unterlagen und Materialien zurückgegriffen:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßdorf mit integriertem Landschaftsplan
- LANDSCHAFTSBÜRO PIRKL-RIEDEL-THEURER (2001): Landschaftsplan Gemeinde Roßdorf. Darmstadt
- Internetseite des Kreis Darmstadt-Dieburg
- Luftbilder (google maps)
- Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Grontmij GmbH (2011): Fortschreibung des landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen. Koblenz
- Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>, Abruf 11.05.2018

Es ergaben sich keine besonderen Anforderungen an die zu prüfenden Umweltbelange und ihre Intensität. Die Datenlage war ausreichend. Es sind bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen keine Schwierigkeiten aufgetreten.



## **4 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes (Basisszenario)**

### **4.1 Lage und Naturraum**

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Rhein-Main-Tieflandes in der naturräumlichen Einheit „Reinheimer Hügelland“ (231), das vom Nordrand des Odenwaldes zur Untermainebene überleitet. Es handelt sich um eine nahezu waldfreie Lösshügellandschaft, die aufgrund der fruchtbaren Böden vorwiegend durch Ackerbau in großen Nutzungseinheiten geprägt ist<sup>2</sup>.

### **4.2 Schutzgut Boden**

Der natürlich gewachsene Boden erfüllt nach § 2 (2) BBodSchG eine Vielzahl von Funktionen im Naturhaushalt. Da der Boden ein endliches Gut darstellt und seine Funktionen nicht ersetzbar sind, kommt ihm grundsätzlich eine hohe Bedeutung im Naturhaushalt zu.

Innerhalb des Geltungsbereichs bilden flugsandreiche Solifluktionsdecken das Ausgangssubstrat für die Bodenbildung, die im Zuge der Bodenbildung zu Braunerden mit Bänder-Parabraunerden und örtlich Podsol-Braunerden verwittern.

Die flugsanddominierten Böden im Untersuchungsraum besitzen aufgrund des geringeren Sorptions- und Wasserspeichervermögens sowie der schlechten Basenversorgung und geringen nutzbaren Feldkapazität ein geringes Ertragspotenzial<sup>3</sup>.

Die Bewertung von Bodenfunktionen nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) ist von besonderer Relevanz in verschiedenen Planungsverfahren. Die Beurteilung der Bodenfunktion als Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung (Abb.4) beruht auf der Aggregation der Kriterien „Standorttypisierung für die Biotopentwicklung“, „Ertragspotenzial“, „Wasserhaushalt“ sowie „Nitratrückhalt“ und ordnet den daraus resultierenden Stufen die Klassen des Gesamt-Bodenfunktionserfüllungsgrades von 1-5 zu.

Für das Plangebiet selbst sind nicht flächendeckend Bodendaten abrufbar, um die Datenlücke zu schließen erfolgt eine Übertragung der Informationen der Nachbarflächen, unter Berücksichtigung der Bodenflächendaten 1:50 000 für Hessen (BFD50).

Zusammenfassend wird die Bewertung des Planungsraums im Hinblick auf seine Bodenfunktionen als gering eingestuft.

---

<sup>2</sup> Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

<sup>3</sup> Bodenviewer Hessen - Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie, link: <http://bodenviewer.hessen.de>

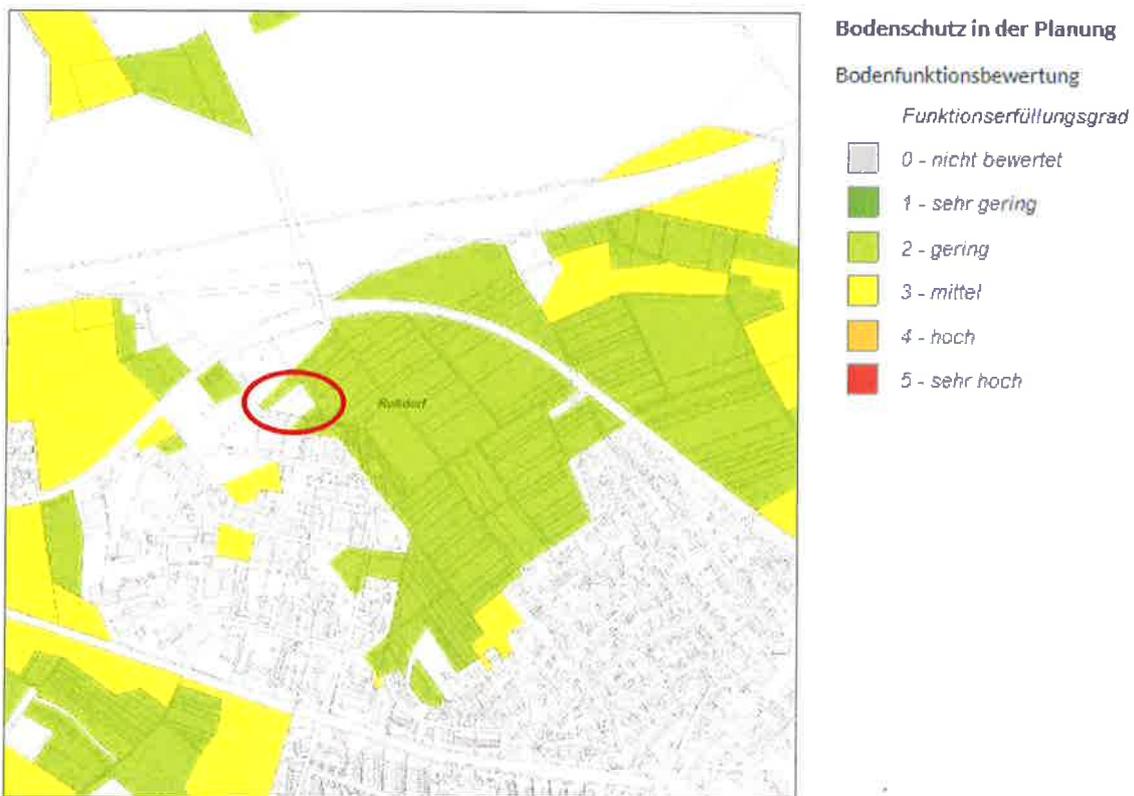


Abbildung 4: Bodenviewer Hessen - Beurteilung der Bodenfunktion als Gesamtbewertung für die Raum- und Bauleitplanung

Vorbelastungen für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die ehemals intensive landwirtschaftliche Nutzung, aus der sich folgende Beeinträchtigungen ergeben können:

- Gefügezerstörung und Bodenverdichtung durch Bearbeitung mit schweren Maschinen
- Ökologische Verarmung der Bodenfauna und Flora
- Potenzieller Eintrag von Agrochemikalien in das System Boden/Wasser

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergaben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen, schädlichen Bodenveränderungen.

### 4.3 Schutzgut Klima und Luft

Regionalklimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem Klimabezirk „Westlicher Odenwald“ zugehörig. Kennzeichnend ist ein schwach subkontinental geprägtes gemäßigtes Klima bei milden Wintern mit selten auftretenden längeren Frostperioden und geschlossener Schneedecke und mäßig warmen Sommern. Die Hauptwindrichtung ist West bzw. Südwest.

Die lokalklimatische Situation wird durch Relief, Vegetationsbedeckung und Bodennutzung bestimmt. Insbesondere bei windschwachen, austauscharmen Wetterlagen entstehen durch Aufheizung und Abkühlung von Oberflächen unterschiedlicher Eigenschaften kleinräumige

Luftdruckunterschiede, die in Abhängigkeit des Reliefs zu lokalen Luftmassentransporten und Ausgleichsströmungen führen.

Die dicht bebauten Siedlungsflächen und Verkehrsflächen stellen dabei aufgrund des hohen Versiegelungsgrades Flächen der Wärmespeicherung bzw. verstärkte Aufheizung dar. Die Wald- und Offenlandflächen nördlich des Geltungsbereichs sind durch ihre hohe nächtliche Ausstrahlung potenzielle Produktionsflächen für Kaltluft, die in Gefällerrichtung abfließt. Der Geltungsbereich ist somit auch Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets, wobei der Kaltluftabfluss und die Eindringtiefe in die Siedlungsfläche durch die schwache Reliefenergie insgesamt als gering einzustufen ist.

Im Rahmen des Forschungsprojekts „Netzwerk zur Klimaadaptation in der Region Starkenburg – KLARA-Net“ und der darauf basierenden Konkretisierung für den Landkreis Darmstadt-Dieburg „KlaDaDi“ wurden die Auswirkungen des prognostizierten Klimawandels in der Region ermittelt und Handlungskonzepte für die Städte und Gemeinden entwickelt.

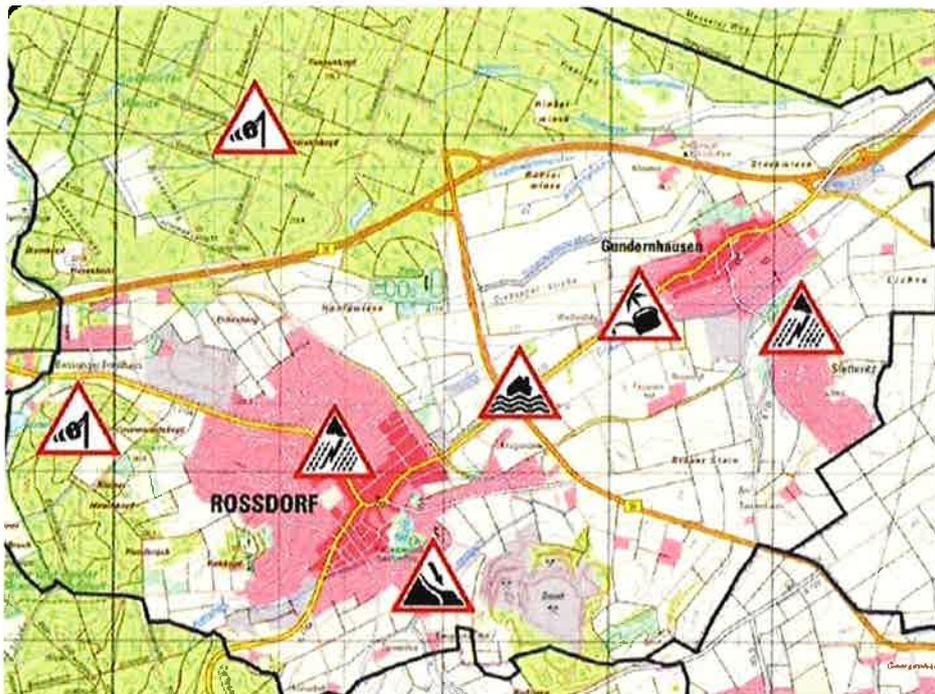


Abbildung 5:  
Auszug  
KLADaDi,  
Steckbrief zur  
zukünftigen  
Betroffenheit  
der Gemeinde  
Roßdorf durch  
den Klimawandel

Aufgrund des globalen Klimawandels wird zukünftig eine Zunahme von extremen Wetterereignissen prognostiziert, die sich im Planungsraum voraussichtlich durch ausgeprägte Hitze-/Trockenperioden und eine Zunahme von Stürmen und lokaler Starkregenereignisse zeigt. Hierdurch entstehen zunehmend Probleme durch Trockenstress bei Bäumen und landwirtschaftlichen Kulturen, Windwurf im Bereich der Waldflächen nördlich und westlich von Roßdorf und bei Straßenbäumen, Überschwemmungen (insb. am Erbsenbach zw. Roßdorf und Gundershausen) sowie Oberbodenabtrag durch Erosion.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Untersuchungsgebiet. Das Plangebiet gehört zum Einzugsgebiet des Rheins, befindet sich jedoch in unmittelbarer Nähe zur Wasserscheide und somit zur Grenze des Einzugsgebietes des Mains.

Das Plangebiet ist Teil der hydrogeologischen Einheit des Kristallin und Rotliegenden des Odenwaldes (Kluftwasserleiter), welches den Grundgebirgssockel bildet. Unter Abgleich mit der nächstgelegenen Grundwassermessstelle Nr. 527 068 Darmstadt<sup>4</sup>, die bei einer Geländehöhe von 196,80 einen Grundwasserstand von max. 1,0 m unter aufweist, ist innerhalb des Plangebiets mit Geländehöhen zwischen 208 m und 215 m ü.NN nicht mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Für den rund 1,5 km südöstlich Bebauungsplan „Roßdorf Ost“<sup>5</sup> wurde trotz geringerer Geländehöhen im Rahmen der Bodenuntersuchungen zur Baugrunduntersuchung kein oberflächennahes Grundwasser angetroffen.

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie ergaben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden keine Hinweise auf das Vorhandensein von Grundwasserschäden.

#### 4.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt

##### Biotoptypen

Die Bestandssituation im Geltungsbereich ist, wie aus der anliegenden Bestandskarte ersichtlich wird, durch eine Wiesenbrache, intensiv genutzte Frischwiese und Gehölzbestände gekennzeichnet.



Abbildung 6: Wiesenbrache mit Gehölzbeständen  
und anschließender Gewerbebebauung

intensiv genutzter Frischwiese

Die Wiese im Kernbereich des Plangebietes wurde über einen längeren Zeitraum nicht gemäht und befindet sich im Zustand der Sukzession mit standortgerechter Ruderalvegetation. Aber auch Neophyten mit invasiven Arten wie der Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*) bilden auf gesamten Wiesenbrache große Dominanzbestände und verdrängen die einheimische

<sup>4</sup> Fachinformationssystem Grundwasser- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu), (HLNUG)

<sup>5</sup> Infracpro (2017): Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren „Roßdorf-Ost“, Lorsch



Flora. Innerhalb der Gehölzsukzession hat sich vielfach die Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*) ausgebreitet. Insgesamt dominieren Nutzungstypen von mittlerem Biotopwert.

Das Planungsgebiet ist gemäß seiner Parzellenstruktur in Bereiche unterschiedlicher Nutzungen gegliedert <sup>6</sup>. Es finden sich folgende Nutzungs- und Biotoptypen <sup>7</sup> (**Bestandsplan** in Anlage):

Typ - Nr.	Standard-Nutzungstyp	Fotodokumentation
09.130	Wiesenbrache	
01.152	Gehölzsukzession im und am Wald	
02.100	Gebüsche, Säume, verbuschte Gehölzsukzession	
06.320	Intensiv genutzte Frischwiese	
10.610	bewachsene Feldwege	

<sup>6</sup> Bestandsaufnahme vom 11.05.2018 mit Fotodokumentation, Christina Nolden, InfraPro, 12.05.2018

<sup>7</sup> HMULV, Kompensationsverordnung-KV, 01. September 2005, Wiesbaden

- 10.530 Schotter-, Kies- u. Sandwege, wassergebundene Decke parallel zur verlängerten Industriestraße, Stellplatzflächen südöstlich des asphaltierten Wirtschaftswegs



### Angrenzende Flächen:

Blick in die Industriestraße in Richtung Süden mit an das Plangebiet anschließendem asphaltiertem Wirtschaftsweg



Gewerblich genutzte Flächen des südlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Bauungsplans „Gewerbegebiet West II“.

Die gewerblich genutzten Flächen des Gewerbegebiet sind großflächig versiegelt mit einem geringen Anteil ziergartenartiger Flächen.





---

**Freizeitanlage westlich des Plangebiets**

---

Nach Nordosten folgt die freie Feldflur mit strukturfreien landwirtschaftlich genutzten Flächen.



---

Waldbestand nordwestlich des Plangebiets



---

**Tierwelt**

Der Planungsgeltungsbereich stellt sich in seiner derzeitigen Biotopstruktur als Lebensraum für Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Wildbienen etc.) und Reptilien (Zauneidechse) dar. Ferner ist davon auszugehen, dass Vögel des (Halb)offenlandes sowie gehölzgebundene Arten und Kulturfolgerarten sowie Niederwild die Fläche als Teil ihres Lebensraums im Rahmen von Biotopwechselbeziehungen (v.a. Nahrungssuche) nutzen. Gleiches gilt für Fledermäuse, für die Gehölzränder als Leitlinien bei der Futtersuche dienen.

Insgesamt unterliegt die Tierwelt im Plangebiet auch typischen Störeffekten (Lärm, Licht, Bewegungsunruhe) durch Siedlungsrandeinflüsse und Barrierewirkungen, die die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen entfalten. Für das südliche Umfeld des Plangebiets ist davon auszugehen, dass es in erster Linie von störungsunempfindlichen synanthropen Arten genutzt wird.



## **Biologische Vielfalt**

Für alle intensiv bewirtschafteten landwirtschaftlichen Nutzflächen ergibt sich grundsätzlich eine eingeschränkte Biodiversität. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs und seine angrenzenden Bereiche sind gekennzeichnet durch eine geringe Vielfalt der Biotoptypen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem geringen Anteil extensiver Strukturen mit Vernetzungsfunktion. Der Kernbereich des Plangebiets ist jedoch gekennzeichnet durch ruderalisierte Wiesenflächen mit Gehölzsukzession, die sich nach Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entwickelt haben und eine höhere Biodiversität aufweisen. Aufgrund großer Neophytenbestände ist die Wertigkeit der Biotoptypen jedoch als beeinträchtigt zu beurteilen.

Bedeutsame Biotopwechselbeziehungen zu struktureicheren Flächen sind nicht erkennbar, zumal die die Siedlungsrandlage zum südlich anschließenden Gewerbegebiet eine Barriere im Biotopverbund darstellen.

## **4.6 Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch ergeben sich vielfältige Überschneidungen mit anderen Schutzgütern, insbesondere mit den Schutzgütern Landschaftsbild, Grundwasser, Boden sowie Klima/Luft. Zu den möglichen Beeinträchtigungen für den Menschen zählen Auswirkungen durch Lärm-, Geruchs-, Schadstoff- und Lichtimmissionen sowie durch Altlasten.

### Immissionen / Emissionen

Bei der angrenzenden Bebauung südlich des Geltungsbereichs handelt es sich um gewerbliche Bauflächen sowie einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel, durch die sich Lärm-, Licht- und Geruchsemissionen ergeben, die auf das Plangebiet einwirken.

Emissionen aus den Bereichen der Lufthygiene (Geruch, Staub) sind durch den Wertstoffhof zu erwarten. Insgesamt ergeben sich erhebliche Vorbelastungen, insbesondere durch das Verkehrsaufkommen der Industriestraße mit Wertstoffhof (Industriestraße 28) und dem großflächigen Einzelhandel (Industriestraße 25) sowie dem Zufahrtsverkehr in der Arheilger Straße.

Wesentliche Immissionen oder Emissionen aus den Bereichen Licht, Strahlung, Elektromog und Klima sind hier jedoch nicht festzustellen.

Die Staubentwicklung auf den nördlich benachbarten Landwirtschaftsflächen betrifft im Wesentlichen die Erntezeit und ist somit zeitlich sehr begrenzt. Zudem leitet die Hauptwindrichtung (Südwesten) mögliche Emissionen vom Plangebiet hinweg.

### Erholung

Grundlegende Anforderungen an den Erholungsraum sind Bewegungsfreiheit, Ruhe und frische Luft. Diese Voraussetzungen werden hier im Besonderen durch das benachbarte Gewerbegebiet als Emittent von Lärm, Licht und Geruch beeinträchtigt. Die Erholungsfunktion des Plangebiets resultiert aus seiner Erschließung über das Feldwegenetz. In Anbindung an die verlängerte Industriestraße werden die Wirtschaftswege zur Naherholung genutzt.



### Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Kampfmittelräumdienst wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren nur dann beteiligt, wenn im Bauleitplanverfahren von gemeindlicher Seite konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem Bauleitplanverfahren haben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden keine Hinweise dieser Art ergeben.

#### **4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

Als Sachgüter sind die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich als potentielle Produktionsstätten zu nennen. Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen stellt in der Karte der Feldflurfunktionen<sup>8</sup> im Umfeld von Roßdorf überwiegend Flächen mit der Kategorie 1a und 1b dar. Aufgrund der edaphischen und sonstigen Produktionsfaktoren kommt den Ackerflächen in diesem Gebiet demnach eine hohe Bedeutung zu.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet und dessen Umfeld werden überwiegend als Grünlandflächen bewirtschaftet. Da für den Kernbereich des Plangebietes die intensive Nutzung aufgegeben wurde und der Aufwuchs von Gehölzen in Teilbereichen als Wald im Sinne des Hess. Waldgesetzes einzustufen ist, wird im vorliegenden Fall keine existenziell nachteilige Auswirkungen der Planung auf einzelne Landwirte erwartet.

Im Plangebiet sind kulturhistorisch bedeutsame Fundstätten nicht auszuschließen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde durch Hessen Archäologie auf das Vorhandensein archäologische Fundstellen hingewiesen.

#### **4.8 Schutzgut Landschaft**

Der Landschaftscharakter ist geprägt durch eine offene Agrarlandschaft mit Ackerbau und Grünland in großflächigen Nutzungseinheiten, die nach Norden von Waldbestand arrondiert wird und nach Süden zur Ortslage überleitet. Der Landschaftsraum ist traditionell intensiv bewirtschaftet und bietet aufgrund seiner Ausstattung nur geringen Erlebnis- und Erholungswert. Aufgrund der siedlungsnahen Lage und dem bestehenden Feldwegenetz ist die Umgebung des Plangebiets Teil des ortsnahen Erholungsraums für die Anwohner.

#### **4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Auf die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern wurde in den jeweiligen Kapiteln eingegangen. So nehmen die Bodeneigenschaften und geologischen Gegebenheiten Einfluss auf das Verhalten des Bodenwassers, des Grundwassers, der natürlichen Vegetationsstrukturen sowie der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und Anbaumöglichkeiten. Die Nutzungs- / Vegetationsstrukturen nehmen durch ihre Oberflächeneigenschaften und Verdunstungsleistung Einfluss auf die lokalklimatische Situation. Sie prägen den Charakter der Landschaft und

---

<sup>8</sup> Grontmij GmbH (2011): Fortschreibung des landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen. Karte: Gesamtbewertung der Feldfunktionen im Maßstab 1:440.000. Koblenz



deren Funktion als Erholungsraum sowie die Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

## **5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Ausbleiben des geplanten Vorhabens wäre die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung in der bisherigen Form sowie die fortschreitende Sukzession im Bereich der Brachflächen anzunehmen. Eine wesentliche künftige Aufwertung des Plangebiets aus naturschutzfachlicher Sicht ist nicht abzusehen.

Für die Anlage eines Hundeübungsplatzes würde dies bedeuten, dass ein neuer Standort außerhalb der Ortslage zu diesem Zweck entwickelt werden müsste, da sich am derzeitigen Standort ein Nutzungskonflikt zu dem Gebietstyp allgemeines Wohngebiet darstellt.

## **6 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Planungsdurchführung**

### **6.1 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (Bodenschutzklausel). Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden, § 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

Nach § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Eine Überbauung von Boden ist somit immer als erheblicher Eingriff zu bewerten, da Grund und Boden nicht vermehrbar ist und somit auch kein Ausgleich oder Ersatz möglich ist.

Vorrangiges Ziel der vorbereitenden Bauleitplanung ist die Begrenzung des Flächenverbrauchs und der Schutz von Böden mit hohem und sehr hohem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen.

Mit der Umsetzung des geplanten Vorhabens werden Böden mit geringem Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen versiegelt.

Anhand der Verteilung der Bau-, Verkehrs- und Grünflächen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ergibt sich auf der rd. 0,7 ha großen Fläche des Plangeltungsbereichs – neben rd. 0,1 ha Waldbestand - eine Flächenversiegelung von rd. 0,1 ha durch Dachflächen und Nebenanlagen.

Im Bereich der als privaten Grünflächen mit Zweckbindung Hundeübungsplatz festgesetzten Freiflächen ergeben sich für rd. 0,5 ha keine maßgeblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes



Boden. Aufgrund der Nutzung als Hundeübungsplatz ist hier eine Verdichtung der oberen Bodenschicht zu erwarten.

Insgesamt resultieren aus dem Vorhaben Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch Reduzierung der Versickerungsleistung, Störung der bodenbiologischen Prozesse, Verlust von Boden als Lebensraum von Pflanzen und Tieren und Produktionsstandort.

Durch die Festsetzung von Grundstücksfreiflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von rund 85 % gegenüber eines versiegelbaren Teilbereichs von rund 15 % des Plangebiets kann die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen im Geltungsbereich minimiert werden.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) 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 einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung durch konkrete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich berücksichtigt.

## 6.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche ist eng verzahnt mit dem Schutzgut Boden bzw. überlagert sich teilweise mit diesem. Anders als um die konkreten und verschiedenen Funktionen des Bodens geht es jedoch um die Nutzung von Boden bzw. Fläche. Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches thematisieren und soweit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele).

Im Rahmen der Umweltprüfung wird das Schutzgut Fläche insbesondere über die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB berücksichtigt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die kompakte bauliche Nutzung mit Minimierung der Fläche des Baugrundstücks zugunsten einer Maximierung der Grünfläche führt der Eingriff zu einer vertretbaren Auswirkung auf das Schutzgut Fläche.

## 6.3 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Bebauung der Fläche gehen Bereiche verloren, die Bildungsflächen für Kaltluft mit direktem Bezug zur Siedlungsfläche darstellen. Mit der Flächenversiegelung durch Bau- und

Verkehrsflächen geht eine lokale Verstärkung von Temperaturextremen - insbesondere während sommerlicher Hitzeperioden – einher, da kein Ausgleich über die verdunstende Bodenoberfläche und Vegetationsdecke mehr stattfindet.

Durch die Festsetzung von Grundstücksfreiflächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von rund 85 % des Plangebiets und einer Beschränkung des versiegelbaren Flächenanteils auf 15 % werden lufthygienisch wirksame Vegetationsstrukturen weitgehend erhalten, die zum klimatischen und lufthygienischen Ausgleich beitragen (Verdunstung, Beschattung, Luftfiltration). Darüber hinaus kann durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen im Bereich von Nebenanlagen und die verbindliche Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen sichergestellt werden, dass ein Mindestanteil klimawirksamer Flächen im Baugebiet erhalten bleiben.

Von dem Plangebiet selbst gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima / Luft aus. Eine erhöhte Schadstoff- und Staubbelastung ist während der Bauphase nur temporär zu erwarten. Mittelbare Auswirkungen auf das Schutzgut ‚Klima/Luft‘ ergeben sich durch den vom geplanten Hundeübungsplatz verursachten Mehrverkehr im umgebenden Straßennetz.

Eine Veränderung des Kleinklimas tritt für den Geltungsbereich nur kleinräumig und punktuell ein. Erhebliche nachteilige Veränderungen der lokalklimatischen Situation sind durch die Umsetzung des Bauvorhabens nicht zu erwarten.

Die Liste der Handlungsoptionen des Forschungsprojekts „KLADaDi“ zur Anpassung an den Klimawandel beinhaltet für den Bereich Roßdorf nachfolgend aufgeführte Maßnahmen.

Handlungsoptionen zur Anpassung an den Klimawandel			
Handlungsoptionen	Wirkungsfelder	Wirkung*	Bemerkungen
1 Schutz vor Erosion: an kritischen Stellen Stabilisierung mit Vegetation, z.B. Hecken anlegen / hangparallele Bewirtschaftung auf landwirtschaftlichen Flächen, z.B. Weinbau.	Bodenerosion 	↗	Einträge in Gewässer vermeiden / Pufferzonen anlegen
2 Trockenresistente Bepflanzung für öffentliche Plätze und Straßenbepflanzung; im Forst auf Durchmischung und standortangepasste Baumarten achten.	Trockenheit und Dürre 	↗	Einsatz von Gießwagen; Pflege durch Pflanzenpatenschaften (siehe auch Option 8)
3 Retentionsräume schaffen, durch Renaturierung von Gewässerabschnitten, wo möglich, oder Rückhaltebecken. Bei betroffenen Anwohnern Bewusstsein schaffen und Eigenvorsorge unterstützen.	Hochwasser, Starkregen  	↗	Vier Renaturierungsmaßnahmen bereits umgesetzt.
4 Dezentrale Regenwasserumsetzung stärken, z.B. Dachbegrünung, Rigolen, Flächenversickerung; Förderung von Zisternen. Abfluss verbessern ohne Gefahr für Unterlieger	Starkregen, Hitzebelastung  	↗	-
5 Entsieglung von Flächen, z.B. betonierete Plätze - Schaffung von Grünstrukturen und Wasserflächen zur klimatischen Verbesserung und Abmilderung von Starkregenereignissen, z.B. in Weiterentwicklung des Erbsenbachprojektes	Hitzebelastung, Starkregen  	↗	-
6 Windschneisen unterbrechen durch bauliche Veränderungen oder Anpflanzungen	Starkwindböen und Stürme 	↗	-
7 Forstwirtschaft / Naturschutz: Risikokarten oder -kataster für gefährdete Baumarten und Neophyten / Schädlinge erstellen.	Trockenheit und Dürre, Starkwindböen und Stürme, Sonstiges   	↘	-
8 "weiche Maßnahmen": - Teilnahme am Landwirtschaftsstammtisch - Pflanzenpatenschaften von öffentlichen Grünflächen zur Pflege und Bewässerung	Bodenerosion, Trockenheit  	→	Maßnahmen laufen bereits.

\* Erläuterung: ↗ Hoch → Mittel ↘ Gering

Abbildung 7: Auszug KLADaDi, Handlungsoptionen zur Anpassung an den Klimawandel



#### **6.4 Schutzgut Wasser**

Die Bodenversiegelung im Bereich der Bau- und Verkehrsflächen führt zum vollständigen Verlust der Niederschlagsversickerung auf den betroffenen Flächen und zur Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die Festsetzung von rund 85 % Grundstücksfreiflächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und einer Beschränkung des versiegelbaren Flächenanteils auf 15 % werden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser erheblich minimiert. Darüber hinaus ist die Verwendung von versickerungsfähigen Oberflächenbelägen im Bereich von Nebenanlagen vorgesehen, so dass das Wasser zumindest teilweise dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

#### **6.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

Mit der Umsetzung des geplanten Bauvorhabens werden überwiegend Flächen mit mittlerer Bedeutung hinsichtlich der Biotopausstattung und biologischen Vielfalt in Anspruch genommen. Für einen Teilbereich der Flächen, die im forstrechtlichen Sinne Wald sind, wird eine Bestandssicherung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanverfahrens festgesetzt. Für die vor Umsetzung des Vorhabens zu rodenden Gehölzbestände von rund 1.000 qm Fläche werden die forstrechtlichen Belange nach § 12 Abs. 2 Hess. Waldgesetz im Sinne einer Waldumwandlungsgenehmigung im weiteren Verfahrensablauf berücksichtigt werden.

Durch das geplante Vorhaben ist von einer Zunahme der akustischen und visuellen Störung angrenzender Lebensräume durch Lärm und Bewegungsunruhe durch das Vorrücken der Siedlungsgrenze in die freie Landschaft auszugehen. Hinsichtlich der zu erwartenden Störwirkungen ist anzumerken, dass im ohnehin gestörten Raum der Siedlungsrandlage v.a. störungsunempfindliche, synanthrope Arten leben, die eine hohe Anpassungsfähigkeit an anthropogen geprägte Lebensräume besitzen und so zumindest teilweise die neu entstehenden Siedlungsfreiflächen als Ersatzlebensraum nutzen können.

Nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wird die notwendig gewordene Verlagerung des Hundeübungsplatzes an den vorgesehenen Standort angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet aus Sicht des Naturschutzes für vertretbar eingestuft.

#### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Im Umweltbericht zur teilbereichsbezogenen FNP-Änderung sind die für die Artenschutzprüfung im nachgelagerten Planungs- bzw. Zulassungsverfahren erforderlichen Angaben - der Flächennutzungsplan-Ebene angemessen - darzulegen.

Der Artenschutz wird strukturell berücksichtigt, in dem das naturraumtypische Artenspektrum und die Wirkfaktoren auf Grundlage verlässlich vorliegender Erkenntnisse über geschützte Vorkommen berücksichtigt werden und bei welchen Arten eventuell artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Es ist davon auszugehen, dass der Planungsgeltungsbereich sich in seiner derzeitigen Biotopstruktur als Lebensraum für Insekten (Schmetterlinge, Heuschrecken, Wildbienen etc.) und



Reptilien (Zauneidechse) darstellt. Ferner ist davon auszugehen, dass Vögel des (Halb)offenlandes sowie gehölzgebundene Arten und Kulturfolgerarten sowie Niederwild die Fläche als Teil ihres Lebensraums im Rahmen von Biotopwechselbeziehungen (v.a. Nahrungssuche) nutzen.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng geschützten und auf europäischer Ebene alle besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung des Vorhabens entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird im weiteren Verfahren ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden.

## **6.6 Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter**

### Immissionen / Emissionen

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf benachbarte Flächen sind - mit Ausnahme der üblichen Emissionen in der Phase der baulichen Realisierung sowie der Erhöhung verkehrs- und nutzungsbedingte Emissionen – in erster Linie durch die emissionsträchtige Nutzung als Hundeübungsplatz mit einer erhöhten Lärmbelastung zu erwarten.

Grundsätzlich ergibt sich aus dem Trennungsgebot nach § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), Konflikte durch das Nebeneinander unverträglicher Nutzungen zu vermeiden. Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu einem bestehenden Gewerbegebiet und der deutlichen Entfernung zu Wohnbauflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf schutzbedürftige Räume oder entsprechend genutzte bzw. geplante Flächen und somit können Immissionskonflikte vermieden werden.

Ferner ist eine wesentliche Immissionsbelastung durch Einwirken von Störfaktoren aus nachbarschaftlichen Nutzungen auf das Plangebiet nicht abzusehen.

Nach der Stellungnahmen der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Regierungspräsidium Darmstadt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bauleitplanverfahren sind die Vorgaben des § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz bei vorliegendem Planungskonzept hinreichend beachtet worden.

### Erholung

Die Erholungsfunktion des Plangebiets und seiner Umgebung resultiert aus der siedlungsnahen Lage und seiner Erschließung über das Feldwegenetz. Insgesamt ergeben sich hinsichtlich der Erholungsfunktion jedoch erhebliche Vorbelastungen, insbesondere durch das Verkehrsaufkommen in der Industriestraße sowie den Zufahrtsverkehr in der Arheilger Straße.

Innerhalb des Plangebiets verläuft ein Feldweg, der jedoch in erster Linie zur Bewirtschaftung der Flächen genutzt wird und für die Naherholung von untergeordneter Bedeutung ist. Die Nutzbarkeit der umgebenden Wegeverbindungen zum Zweck der Erholung bleibt auch mit der Umsetzung des Vorhabens erhalten und wird nicht beeinträchtigt.



### Belange des Kampfmittelräumdienstes

Der Gemeinde Roßdorf liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Es wird darauf hingewiesen, dass dies bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft nicht davon entbindet, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen. Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **Kultur- und Sachgüter**

Hinsichtlich der Betroffenheit von Sachgütern ist der Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit insgesamt mittlerer Bedeutung durch das Vorhaben zu nennen. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gehen landwirtschaftliche Flächen mit überwiegend hoher Bedeutung als Produktionsstandort verloren (Verlust von ca. 0,3 ha Wiesenbrache und 0,2 ha intensiv genutzter Frischwiese). Aufgrund der bereits länger bestehenden Nutzungsaufgabe im überwiegenden Flächenanteil des Plangeltungsbereichs und der verhältnismäßig geringen Flächengrößen wird die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Nutzflächen als vertretbar beurteilt.

Um Qualität und Quantität der im Plangebiet vermuteten archäologischen Fundstellen zu überprüfen ist eine geophysikalische Prospektion im Sinne einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich.

### **6.7 Schutzgut Landschaft**

Mit der Ausweisung des Sondergebietes am geplanten Standort werden Flächen mit mittlerer Bedeutung für Landschaftsbild und Erholung beansprucht.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird ein Baugrundstück von untergeordneter Größe nördlich des großflächigen Einzelhandels festgesetzt. Mit den minimierten Festsetzungsparametern des Maßes der baulichen Nutzung zur maximal zulässigen Grundfläche und Fläche für Nebenanlagen sowie der Begrenzung auf ein Vollgeschoss fügen sich die geplanten baulichen Anlagen in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Es erfolgt somit eine kleinflächige Erweiterung des Siedlungsrandes nach Norden. Die gemäß Vorentwurf zum Bebauungsplan als private Grünflächen festgesetzten Flächen werden aufgrund ihrer geplanten Nutzung (Hundeübungsplatz) als begrünte Flächenanteile verbleiben und das Landschaftsbild nicht nachhaltig stören.

Durch Bestandssicherung der Gehölzflächen östlich der verlängerten Industriestraße im Zuge der verbindlichen Bauleitplanverfahrens kann die visuelle Einbindung des Plangebietes gewährleistet und akustische Störungen zum benachbarten Grill- und Spielplatz minimiert werden.



Durch diese etablierte Randbegrünung des Planungsareals und die bestehende Bebauung im Süden fügt sich das Plangebiet grundsätzlich gut in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Roßdorf ein.

Durch Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - Festsetzung eines Baugrundstücks mit einer maximal überbaubaren Grundfläche und großflächiger Grünflächenanteile sowie Festsetzungen zu einer begrünten Einfriedung des Plangebiets - wird eine Ortsrandsituation geschaffen, die sich gut in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Roßdorf einbindet.

### **6.8 Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die Auswirkungen der Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle sowie die eingesetzten Techniken und Stoffe wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln berücksichtigt. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergaben sich keine besonderen Anforderungen an die zu prüfenden Umweltbelange und ihre Intensität. Die Erstellung besonderer Fachuntersuchungen bzw. -gutachten wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

### **6.9 Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung**

Bezüglich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der sparsamen und effizienten Nutzung von Energien lässt der Bebauungsplan für die Ausrichtung der überbaubaren Flächen 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.

Weitere Festsetzungen zur zwingenden Nutzung regenerativer Energien werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nicht getroffen. Die weitere Entscheidung, welche Energiestandards letztendlich auf dem Baugrundstück eingesetzt werden, soll den Grundstückseigentümern vorbehalten bleiben. Der Nutzung von regenerativen Energien stehen keine Festsetzungen entgegen oder erschweren diese.

## **7 Störfallbetrachtung und Kumulation**

### **7.1 Störfallrisiken**

Durch das Planungsvorhaben bestehen keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen. Somit entstehen diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB.

Es besteht keine Möglichkeit, dass aufgrund der Ausweisung des Sondergebiets mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz ein Störfall im Sinne der Störfall-Verordnung eintritt, sich die Eintrittswahrscheinlichkeit eines solchen Störfalls vergrößert oder sich die Folgen eines solchen Störfalls verschlimmern können.



Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG, der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie umsetzt, ist das Abstandsgebot für schutzbedürftige Nutzungen, wie öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete zu beachten. Öffentlich genutzte Gebäude dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Benutzerkreises<sup>9</sup>.

Der Bundesrat geht davon aus, dass öffentlich genutzte einzelne Gebäude nur dann von § 3 Abs. 5d BImSchG erfasst werden, wenn sie für die gleichzeitige Anwesenheit einer größeren Zahl von Besuchern bestimmt sind<sup>10</sup>. In dem Konzept zur Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie in der MBO werden bauliche Anlagen, die öffentlich zugänglich sind, nur dann einem besonderen Verfahren unterzogen, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 zusätzliche Besucher ermöglicht wird<sup>11</sup>.

Bei der Anlage eines Hundeübungsplatzes mit Vereinsgebäude ist im vorliegenden Fall von einem nicht-öffentlichen Gelände aufgrund der Nutzung durch einen eingetragenen Verein auszugehen, so dass keine schutzbedürftige Nutzung vorliegt, für die nach § 3 Abs. 5d BImSchG der Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie das Abstandsgebot zu beachten ist. Auch für den Fall einer Öffnung des Vereinsgeländes für den Verkehr mit der Öffentlichkeit, ist aufgrund des begrenzten Raumangebotes und der Nutzungsart nicht von einer gleichzeitigen Nutzung durch mehr als 100 Besuchern auszugehen.

## 7.2 Kumulation und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln abgehandelt. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung auf die Wechselwirkungen beziehen sich auf das Schutzgut Boden, da seine Eigenschaften und Leistungsfähigkeit maßgeblich die Art und Intensität der Nutzung und die Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere und den Landschaftscharakter prägen. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der geplanten Flächenversiegelung im Bereich der neuen Bauflächen und Bodenverdichtung im Bereich der Grünflächen. Damit einher geht ein Verlust der Bodenfunktionen und Niederschlagsrückhaltung sowie der Verdunstungsfunktion und der

---

<sup>9</sup> Vgl. VGH Mannheim, Beschluss vom 29.04.2015, Az. 3 S 2101/14, FStBW 2015, 990-991 = FStHe 2016, 85-87 (Fitnesscenter).

<sup>10</sup> Nr. 7 der Stellungnahme des Bundesrates zum „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates“ vom 17. Juni 2016 (Bundesrats-Drucksache 237/16 (Beschluss)).

<sup>11</sup> Vgl. OVG Münster, Urteil vom 3.09.2009 - 10 D 121/07.NE -, BauR 2010, 572-576, jurion Rn. 144 (Datteln); enger VGH Kassel, Urteil vom 26.03.2015, Az. 4 C 1566/12 N, NVwZ-RR 2015, S. 612, juris Rn. 41 („Bauhaus-Drive-in“).



Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Landwirtschaftliche Flächen gehen als Produktionsstandort verloren. Die Nutzbarkeit der Fläche als siedlungsnaher Freiraum im Rahmen der Naherholung entfällt durch das Vorrücken der Siedlungsgrenze in die freie Landschaft.

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bezüglich Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bezüglich der Nutzung von natürlichen Ressourcen ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

<b>Umweltbelange</b>	<b>Prognose</b>
Erhaltungsziele und der Schutzzweck von natura 2000 und weiteren Schutzgebieten	Keine Auswirkungen
Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, soweit diese umweltbezogen sind	Keine Auswirkungen
Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter, soweit diese umweltbezogen sind	Keine wesentlichen Auswirkungen, vorbehaltlich der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	Berücksichtigt im Rahmen der Festsetzungen zur verbindlichen Bauleitplan
Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie	Berücksichtigt im Rahmen der der Festsetzungen zur verbindlichen Bauleitplan
Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in bestimmten Gebieten	Keine maßgeblichen Auswirkungen
die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	Keine maßgeblichen Auswirkungen
Auswirkungen Bauphase, Betriebsphase, Abrissarbeiten, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe	Berücksichtigt im Rahmen des Umweltberichts
Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung	Berücksichtigung im Rahmen der Festsetzungen zur verbindlichen Bauleitplan



## 7 Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 7.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen

Der Bebauungsplanvorentwurf enthält Festsetzungen und Empfehlungen, die für die Vermeidung und Verringerung von Eingriffen von Bedeutung sind. Die damit verbundenen Maßnahmen werden in folgender Tabelle zusammengefasst:

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs	Fachliche Begründung
wasserdurchlässigen Ausführung von Stellplätzen und Fußwegen	Teilweise Erhalt der Bodenfunktionen und der Versickerungsfähigkeit.
Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen im Übergang zur freien Landschaft  Heckenpflanzungen zur Einfriedung aus einheimischen, standortgerechten Gehölzarten	Optische Gliederung der Fläche und Einbindung des in die Landschaft  Verbesserung der Lebensraumeignung für die heimische Vogelwelt und Fledermausfauna durch Schaffung von Habitatpotenzial  Verbesserung der Vernetzung von Lebensräumen  Schaffung klimatisch ausgleichender Vegetationsstrukturen  Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen durch Schaffung einer dauerhaften Vegetationsdecke
Festsetzung blendarmer und insektenfreundlicher Beleuchtungssysteme	Vermeidung von Beeinträchtigungen der heimischen Fauna
Festsetzung eines Mindestbodenabstands von Zäunen, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen	Verbesserung der Lebensraumeignung und Vernetzung von Lebensräumen für Kleintiere
Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Grundfläche, gestalterische Festsetzungen der Gebäude	Harmonisches Einfügen in das Siedlungsgefüge
Waldneuanlage im Zuge der Waldumwandlungsgenehmigung	Kompensationspflichten nach anderen Vorschriften, insbesondere Ersatzaufforstungen oder die Zahlung einer Walderhaltungsabgabe, sind auf die naturschutzrechtlich geschuldete Kompensation anzurechnen <sup>12</sup> (§ 1 (2) KV Hessen)

Ein im weiteren Verfahren ermittelter, darüber hinaus gehender Kompensationsbedarf sowie eine Flächenzuordnung auf Basis einer detaillierten Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

<sup>12</sup> HMULV, Kompensationsverordnung-KV, 01. September 2005, Wiesbaden



## **8 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Die Bilanzierung des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild und seiner Kompensation erfolgt durch die Gegenüberstellung der Biotopwertigkeit der Fläche im vorhandenen Zustand und im Planzustand. Der Bewertung der Nutzungstypen im Bestandsplan liegt die Kompensationsverordnung (KompensationsVO) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom September 2005 zugrunde.

Eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Der erforderliche Kompensationsbedarf soll über das Ökokonto der Gemeinde Roßdorf sowie über weitere Ökokonto-Maßnahmen, die von Hessen Forst auf landeseigenen Waldflächen umgesetzt wurden, kompensiert werden.

## **9 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

In die Prüfung der Alternativen sind die Belange der Bauleitplanung und hier insbesondere auch die Umweltbelange einzubeziehen. Zu prüfen sind allerdings nur Flächenoptionen, die nicht von vorneherein aus anderen Gründen auszuschließen sind.

In den Ortsteilen Roßdorf und Gundershausen bestehen keine Sondergebietsflächen, in denen das Planungsvorhaben realisiert werden könnte. Innerhalb der Ortslagen gibt es keine Brachflächen, die unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Belange für das vorliegende Vorhaben entwickelbar wären.

Weiterhin gibt es keine Baugebiete in deren Nachbarschaft durch Erweiterung die Ausweisung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz angesiedelt werden könnte. Der überwiegende Anteil der Siedlungsrandbereiche stellt Wohnbauflächen dar, für die eine Sondergebietsausweisung mit Zweckbestimmung Hundeübungsplatz in direkter Nachbarschaft aus Gründen des Lärmschutzes nicht vereinbar ist. Weitere Flächenoptionen im an die Ortslage angrenzenden Außenbereich sind nach aktuellem Kenntnisstand aus erschließungstechnischer Sicht und/oder aufgrund höherwertiger Bodenfunktionen und/oder aufgrund naturschutzrechtlicher Restriktionen nicht geeignet.

Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung, der Lage mit großem Abstand zur nächstgelegenen Wohnbaufläche und der Verfügbarkeit wurde die Fläche des Geltungsbereichs alsdann für die geplante Umnutzung vorgesehen.

## **10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Das Monitoring erfolgt mit dem Ziel der Überwachung der Planaussagen und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, um so ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erforderliche Anpassungen der Planung bzw. der vorgesehenen Maßnahmen zu



ermöglichen. Dies betrifft Bereiche mit erheblicher Unsicherheit hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen. Der Monitoringbedarf wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung konkretisiert werden.

## 11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Roßdorf beabsichtigt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Hundeübungsplatz Industriestraße“ die Teiländerung des Flächennutzungsplans auf einer Fläche von rund 0,7 ha durchzuführen. Der Umweltbericht zur Teiländerung des Flächennutzungsplans ermittelt und bewertet die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Sondergebietsausweisung mit Zweckbindung Hundeübungsplatz auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen.

Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen.

Durch das Vorhaben werden Flächen von mittlerem Biotopwert in Anspruch genommen - intensiv genutztes Grünland und brachgefallene Wiesenflächen mit Gehölzsukzession. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen Habitatfunktionen für artenschutzrechtlich relevante Vogel- und Fledermausarten sowie Insekten und Reptilien erfüllen. Eine vertiefende Prüfung und deren konkrete Ausarbeitung erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.

Durch Bau- und Verkehrsflächen werden Böden versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt und als landwirtschaftlicher Produktionsstandort entzogen.

Das Landschaftsbild verändert sich durch die Umwandlung von Freiflächen in ein Sondergebiet. Durch die etablierte Randbegrünung des Planungsareals und die bestehende Bebauung im Süden sowie Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - Sicherung eines Teilbereichs des Baumbestands, Festsetzung eines Baugrundstücks mit einer maximal überbaubaren Grundfläche und großflächiger Grünflächenanteile sowie Festsetzungen zu einer begrünten Einfriedung des Plangebiets - wird eine Ortsrandsituation geschaffen, die sich gut in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Roßdorf einbindet.

Andere erhebliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung

- wird geprüft, inwieweit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen.
- werden konkretisierte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans „Hundeübungsplatz Industriestraße“ Berücksichtigung finden.
- werden die forstrechtlichen Belange im Hinblick auf eine Genehmigung zur Waldumwandlung berücksichtigt.
- wird eine konkrete Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgen.



- wird der Nachweis über den erforderlichen Kompensationsbedarf mit Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde Roßdorf sowie über weitere Ökokonto-Maßnahmen, die von Hessen Forst auf landeseigenen Waldflächen umgesetzt wurden, festgesetzt werden.
- eine Konkretisierung des Monitoringbedarfs und Ausführungen zur Überwachung und fachgerechten Ausführung der geplanten Maßnahmen erfolgen.

## 12 Quellen

GRONTMIJ GMBH (2011): Fortschreibung des landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen. Koblenz

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, LÄNDLICHER RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005), Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzungen von Ausgleichsabgabenverordnung (Kompensationsverordnung-KV) vom 01. September 2005 (GVBl.IS.624) Wiesbaden

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMUELV, 2011), Bodenschutz in der Bauleitplanung, Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen

KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens, Hrsg. Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

LANDKREIS DARMSTADT-DIEBURG (2010): KLADaDi - Anpassung an den Klimawandel im Landkreis Darmstadt-Dieburg, Handlungsoptionen des Forschungsprojekts

Onlinequellen:

HESSISCHES LANDESAMT FÜR BODENMANAGEMENT UND GEOINFORMATION: Ermittlung naturschutzfachlicher Grundlagendaten auf Basis von Internetabruf verlinkter Themenseiten über <http://www.geoportal.hessen.de/portal/themen/umwelt.html>, Abruf 11.05.2018

LANDKREIS DARMSTADT-DIEBURG; (<https://www.ladadi.de/bauen-umwelt.html>)

## 13 Anlagen

- [1] Bestandskarte im Maßstab 1 : 1.000
- [2] Entwicklungskarte im Maßstab 1 : 1.000

aufgestellt  
Lorsch, Mai 2018  
INFRAPRO  
Christina Nolden,  
M.A. Geographin