

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit dem Schreiben vom 02.10.2020 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB der Entwurf des Bebauungsplans mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Keine Stellungnahme eingegangen

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen abgegeben.

Nummer (s. TÖB- Liste)	
4	Amt für Bodenmanagement Heppenheim
11	DADINA Nahverkehrsorganisation
15	Deutsche Telekom
17	ENTEGA AG
22	Regiebetrieb Gemeindewerke
24	Westnetz GmbH
25	Botanische Vereinigung
26	Bund für Umwelt- und Naturschutz
27	BUND
28	Hessische Gesellschaft für Ornithologie
29	Hessisches Forstamt Dieburg
31	Landesjagdverband Hessen
32	Maschinen-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hessen
33	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald
34	Gemeindeverwaltung Groß-Zimmern
37	Magistrat der Stadt Darmstadt
38	Magistrat der Stadt Ober-Ramstadt

Beschlussvorschlag:

Soweit von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben wurden, geht die Gemeinde Roßdorf davon aus, dass die von diesen Trägern zu vertretenden Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

Eingegangene Stellungnahmen ohne Anregungen

Die nachfolgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben sich ohne Einschränkungen mit der Planung einverstanden erklärt und keine Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Nummer (s. TÖB- Liste)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	02.10.2020
10	Polizeipräsidium Südhessen; PD Darmstadt-Dieburg	12.10.2020
13	Rhein- Main Verkehrsverbund GmbH	04.11.2020
14	Amprion GmbH	06.10.2020
16	E-Netz Südhessen AG	26.10.2020
18	Exxon Mobil Production Deutschland GmbH	12.10.2020
19	Fernleitungs-Betriebs-GmbH	15.10.2020
23	Vodafone NRW GmbH	03.11.2020
35	Magistrat der Stadt Reinheim	07.10.2020
36	Magistrat der Stadt Dieburg	15.10.2020

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Nummer (s. TÖB- Liste)	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Regierungspräsidium Darmstadt	05.11.2020
2	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	27.10.2020
3	Kreisausschuss Landkreis Darmstadt-Dieburg	06.11.2020
5/6	Landesamt für Denkmalpflege/Hessenarchäologie	05.11.2020
7	Industrie- und Handelskammer	03.11.2020
8	Handwerkskammer Rhein-Main	02.11.2020
12	Hessen Mobil	06.10.2020
20	GASCADE	16.10.2020
21	PLE doc GmbH	05.10.2020
30	Karl-Heinz Rück	12.10.2020

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

1	Regierungspräsidium Darmstadt Dez. Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung Az: III. 31.2 64278 Darmstadt	Schreiben vom: 05.11.2020 Az.: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.06/16-2020/1	
1.1	<p>Hinweis, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann:</p> <p>aus regionalplanerischer Sicht verweise ich auf meine Stellungnahme vom 28. April 2020, mit der ich Ihnen mitgeteilt hatte, dass die Planung i. S. von § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet berührt ist. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
1.2	<p>Hinweis, dass alle aufgezeigten Rückhaltemaßnahmen festzusetzen und zu realisieren sind:</p> <p>Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:</p> <p>Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)</p> <p>Wie in der Begründung festgehalten, ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich.</p> <p>Im Zusammenhang mit der gesicherten Abflussregelung sind alle aufgezeigten Rückhaltemaßnahmen, wie Drosselung des eingeleiteten Niederschlagswassers in den Kanal, Anordnung von Retentionszisternen, Dachbegrünung, im Bebauungsplan festzusetzen und zu realisieren.</p> <p>Darüber hinaus sind erforderlichenfalls weitere zentrale Hochwasserrückhaltungen nachzuweisen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wurde bereits entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zeigten auf, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens nicht möglich ist. Entsprechend wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt. Zu diesen Maßnahmen zählen dezentrale Einrichtungen von Retentionszisternen mit einer gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers in die weitergehende Kanalisation sowie eine extensive Dachbegrünung von flachgeneigten Dächern.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

1.3	<p>Hinweise zu Bodenschutz:</p> <p>Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. 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.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
1.4	<p>Hinweise zum Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</p> <p>Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes sind folgende Änderungen und Ergänzungen erforderlich:</p>	
1.5	<p>Hinweis auf Lage des Plangebiets in der Trinkwasserschutzzone III</p> <p>Die in dem Kapitel 5.1 Abs. 1 der Begründung genannte Wasserschutzgebietsverordnung aus dem Jahr 2002 gehört zu den „Quellen Erlehe“. Das Plangebiet liegt nicht in diesem Schutzgebiet. Ich bitte Sie den Absatz zu streichen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewinnungsanlagen Brunnen 1-3 der Gemeinde Roßdorf. Die entsprechende Verordnung vom 12. November 2003 (StAnz. 51/ 52 2003 S. 5116) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. In den textlichen Festsetzungen Ziffer C 12 ist dies korrekt dargestellt. In der Begründung ist in Kapitel 5.1 beschrieben, dass der nördliche Teil des Bebauungsplans in der Zone II liegen würde. Ich gehe davon aus, dass dies auf einen Darstellungsfehler in der GruSchu-Hessen zurückzuführen ist. Tatsächlich liegt der Bebauungsplan komplett in der Zone III des Wasserschutzgebiets und nicht teilweise in der Zone II. Dies ist aus der Verordnung ersichtlich. Ich bitte Sie dies zu ändern.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Zuordnung des Plangebietes ist in der Begründung fehlerhaft. Das Plangebiet befindet sich korrekt ausschließlich innerhalb des genannten Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlage Brunnen 1-3 der Gemeinde Roßdorf mit entsprechender Verordnung vom 12. November 2003 (StAnz. 51/ 52 2003 S. 5116).</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Korrektur der Angabe der Trinkwasserschutzzone in der Begründung.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

1.6	<p>Hinweis zum hoch anstehenden Grundwasser:</p> <p>Im Umweltbericht Kapitel 26.2 B 5 wird auf Probleme mit eventuell hoch anstehendem Grundwasser hingewiesen. Bei den Baugrunduntersuchungen wurden bis in eine Tiefe von 3 m kein Grundwasser angetroffen. Weitere Informationen liegen mir nicht vor. Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind in der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Hierzu sind die Grundwasserverhältnisse (minimal und maximal zu erwartenden Grundwasserstände, ggf. Auftreten von Schichtenwasser) zu untersuchen um diese angemessen berücksichtigen zu können. Sind baulichen Vorkehrungen - z.B. maximale Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen - erforderlich, damit die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr der Vernässung realisierbar ist, sollten diese im Bebauungsplan festgesetzt werden. Bitte nehmen Sie entsprechende Untersuchungen vor und ergänzen Sie den Bebauungsplan entsprechend der angetroffenen Sachverhalte.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Hinweis im Umweltbericht, dass eventuell Probleme mit hoch anstehenden Grundwasser zu erwarten seien, bezieht sich auf die Ausgangssituation des Bestandes nach Informationslage der Themenkarten der HLNUG. Im Rahmen einer fachgutachterlichen Baugrunduntersuchung wurden an zwei Stellen im Plangebiet Untersuchungsbohrungen vorgenommen. Das Ergebnis des Gutachtens zeigt, dass an keinem Standort Grundwasser bis zu einer Tiefe von 3 m angetroffen wurde. Fachgutachterlich besteht kein Grund zur Annahme, dass eine Gefährdung der Bausubstanz durch Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden aufgrund von hoch anstehendem Grundwasser besteht. Im Vorfeld zu Baumaßnahmen ist im Einzelfall zu überprüfen, ob ggf. bauliche Vorkehrungen hinsichtlich der Einbindetiefe von Gebäuden oder spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
1.7	<p>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</p> <p>In der überarbeiteten Version zur Bauleitplanung wurde zu den wasserwirtschaftlichen Belangen, bezüglich der Thematik Abwasser und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, unzureichend eingegangen. Dies ist hinsichtlich den nachfolgenden Punkten noch nachzuholen:</p>	
1.7a	<p>Hinweis zum Grundwasserschutz:</p> <p>Flächen zur Lagerung von Stoffen, aus welchen eine Gefährdung für das Grundwasser und Oberflächengewässer ausgehen kann, Stell- und Umschlagplätze sind in wasserundurchlässiger straßenbauweise auszuführen. Das von den Flächen abfließende verunreinigte Niederschlagswasser ist einer kommunalen Abwasseranlage zuzuführen. Alternativ kann eine Einleitung in ein Gewässer oder Versickerung in das Grundwasser zugelassen werden. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzung zur Oberflächenbefestigung sieht bereits eine wasserundurchlässige Befestigung von Flächen vor, die eine potenzielle Gefährdung des Grundwassers darstellen. Aufgrund der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Die Hinweise zur Einleitung von Regenwasser werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p>Für Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen z.B. Eigenbetriebstankstelle, Heizöllager, Gefahrstofflager) sind Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (Bundesgesetzblatt 2017, Teil I, Nr. 22, S. 905) einzuhalten.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Grundwasserschutz wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
1.7b	<p>Aufforderung einer Nachweisführung zur Abwasserentsorgung:</p> <p>Das Abwasser aus dem geplanten Baugebiet ist den kommunalen Abwasseranlagen zuzuführen.</p> <p>Die kommunale Abwassersatzung ist zu beachten. Für das Baugebiet ist ein Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung, betreffend der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlage und den Kanalisationsanlagen zu erstellen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat 41.4 vorzulegen. Aus den Nachweisen resultierende Maßnahmen sind vor Erschließung des Baugebietes umzusetzen.</p> <p>Ohne einen im Zuge des Bauleitplanverfahrens erstellten Nachweis, dass eine ordnungsgemäße Abwasserentsorgung möglich ist, kann keine Zustimmung erfolgen bzw. der Erschließung des Baugebietes nicht zugestimmt werden. Es ist wie gefordert, ein Nachweis über die Leistungsfähigkeit der kommunalen Kläranlage und des zugehörigen Kanalsystems mit deren Mischwasserentlastungsanlagen vorzulegen. Die in dem Bebauungsplan getroffene pauschalierte Aussage, dass „die Dimensionierung im weiteren Verfahren überprüft wird“, ist für ein solches Verfahren unzureichend. Vor der Genehmigung/Erschließung eines Baugebietes sollen die Nachweise über die Auslastung der kommunalen Abwasseranlagen vorliegen, um evtl. erforderliche kostenintensive Investitionen wie Kläranlagen- oder Kanalnetzerweiterungen erkennen zu können.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Aufforderung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Nachweis über die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung, betreffend der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlage und der Kanalisationsanlagen, ist im Rahmen einer Berechnung der Leistungsfähigkeit der Kläranlage sowie einer Schmutzfrachtberechnung 2018 der Gemeinde Roßdorf erfolgt. Die Schmutzfrachtberechnung wurde dem Regierungspräsidium bereits 2018 vorgelegt. Darin wurde der Prognosezustand inklusive des Erweiterungsgebietes „Hinter der Goldkaute“ nachgewiesen. Das Baugebiet „Hinter der Goldkaute“ wurde gemäß des damaligen Planungsstandes mit einer Gesamtfläche von 1,3 ha und einem Versiegelungsgrad von 45 % berücksichtigt. Der aktuelle Bebauungsplan umfasst mit 0,52 ha einen kleineren Geltungsbereich als im vorherigen Prognosezustand einkalkuliert, sodass die tatsächliche Belastung geringer ausfallen wird als in der Schmutzfrachtberechnung angenommen. Folglich ist die ordnungsgemäße Abwasserentsorgung des Plangebietes gesichert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Konkretisierung der Beschreibung des wasserwirtschaftlichen Belanges der Abwasserentsorgung in der Begründung zum Bebauungsplan.</p>
1.7c	<p>Hinweis, dass unbelastetes Regenwasser nach Möglichkeit zu versickern ist:</p> <p>Unbelastetes Regenwasser ist nach Möglichkeit in das Grundwasser zu versickern oder in einen Vorfluter einzuleiten. Sofern die Versickerung bzw. Einleitung nicht unter den Gemeindegebrauch nach § 19 Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14.12.2010 fällt, ist bei der zuständigen Wasserbehörde eine Einleiterlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen. Für die Einleitung oder Versickerung sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang von Niederschlagswasser) und die</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Aufforderung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe 1.2</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die entsprechenden Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	DWA-Richtlinie A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Regenwasser) zu beachten.	
1.8	<p>Anregung, Wohnnutzung im GE auszuschließen:</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen Bedenken.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung weist nach, dass die Grenzwerte der DIN 18005-1 durch den Verkehrslärm der B 38 erheblich überschritten werden.</p> <p>Für das GE ist das Problem recht einfach zu lösen. Da Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig ist, sollte diese generell ausgeschlossen werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Wohnnutzung ist im festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ausschließlich ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, zulässig. Grundsätzlich ist hier eine Wohnnutzung der gewerblichen Nutzung untergeordnet. Eigenverursachte gewerbliche Geräuschemissionen sind dabei gemäß der festgesetzten Emissionskontingentierung zu tolerieren. Gegenüber äußeren Verkehrsemissionen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zum Schutz von Aufenthaltsräumen anzuwenden und entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Unter Einhaltung dieser Anforderungen ist die Ausnahmeregelung bzgl. der Zulässigkeit einer betrieblichen Wohnnutzung zugunsten der Interessen der Gewerbebetreibenden akzeptabel.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
1.9	<p>Anregung, MI zu einem GE herunterzustufen und die Wohnnutzung auszuschließen:</p> <p>Um dies auch im MI zu erreichen rege ich an, das MI zu einem GE herunterzustufen, in dem nur Betriebe zulässig sind, die auch in einem MI zulässig wären. Auch hier wäre die Wohnnutzung auszuschließen. Damit könnte sich das Gebiet entwickeln, ohne dass man auf die Ausgewogenheit zwischen Gewerbe und Wohnen schauen müsste. Für die Zukunft wäre sichergestellt, dass der Gebietscharakter nicht kippt und aus dem MI ein WA wird, welches Auswirkungen auf die umliegenden Gewerbebetriebe hätte.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Erweiterung des langjährig bestehenden örtlichen Gewerbebetriebes ist ein grundlegendes Ziel des Bebauungsplans. Der Erweiterungsbedarf umfasst neben zusätzlicher Fläche für eine gewerblich Nutzung gleichermaßen einen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes werden sowohl die Interessen der gewerblichen Nutzung als auch die der Wohnnutzung zu gleichen Teilen berücksichtigt. Durch die Abtrennung des nördlichen Bereiches als Gewerbegebiet wird sichergestellt, dass sich die Wohnnutzung lediglich auf einen Anteil der gesamten Fläche konzentriert und dieser Anteil wiederum mit einer gewerblichen Nutzung durchmischt wird.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>1.10</p>	<p>Hinweis, Grundrissorientierung passivem Schallschutz vorzuziehen:</p> <p>Im WA sollte bei der Planung eine Grundrissorientierung stattfinden, nicht nur für die Außenwohnbereiche, sondern auch für die schutzbedürftigen Räume. Diese sollten auf der der Schallquelle abgewandten Gebäudeseite geplant werden und die Funktionsräume zur Straße hin. Erst wenn dies nicht möglich ist und der Außenlärmpegel einen gesunden Schlaf nicht mehr zulässt, sollten passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Unter Berücksichtigung der bestehenden Außenlärmbelastung ist nach DIN 4109 für sämtliche Neubauten sowie im Falle baulicher Änderungen bei bestehenden Gebäuden der Nachweis zu führen, dass für die geplante Nutzung aus der Sicht des baulichen Schallschutzes eine ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile gewährleistet ist, sodass sich innerhalb des Gebäudes nutzungskonforme Innenraumpegel ergeben. Ein Verzicht auf passive Schallschutzmaßnahmen ist demnach nicht zulässig. Das Schallschutzkonzept für Räume innerhalb von Gebäuden im Bebauungsplangebiet zielt auf einen Schallschutz bei geschlossenem Fenster ab. Bei Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109 wird dabei stets auf den gleichen Innenschallpegel abgezielt. Für Räume, die der Straße zugewandt sind, resultieren damit zum Ausgleich höhere Anforderungen an die resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile als in den weniger exponierten Bereichen. Die Wohnqualität verbleibt damit unabhängig von der Ausrichtung der Räume die gleiche.</p> <p>Zwar ist richtig, dass bei geöffnetem Fenster im Falle von straßenzuwandten Räumen ein höherer Schalleintrag vorliegt, aber das Schallschutzkonzept sieht keinen Schallschutz bei teilgeöffnetem Fenster als zielführend an. Die Größenordnung der Beurteilungspegel liegt für alle Gebiete im Bebauungsplangebiet, und insbesondere für das Wohngebiet, fernab der in der Rechtsprechung diskutierten Grenzwerte einer potenziellen Gesundheitsgefahr. Ein dauerhaftes Öffnen von Fenstern zu Belüftungszwecken ist darüber hinaus aufgrund der vorgesehenen Lüftungseinrichtungen im Nachtzeitraum nicht erforderlich. Dieses Lüftungskonzept korrespondiert darüber hinaus mit dem Ansatz im modernen Wohnungsbau unerwünschte Lüftungswärmeverluste zu unterbinden.</p> <p>Eine Notwendigkeit der Ausrichtung von Wohnräumen und die damit verbundenen deutlichen Einschränkungen in der Planung von Gebäuden wird vor den genannten Gründen als nicht zielführend angesehen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
--------------------	--	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>1.11</p>	<p>Anregung, Alternativen zu schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in die Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p>Zum Schutze des Nachtschlafes schlägt der Gutachter den Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vor. Dies entspricht nicht den Anforderungen durch die Bewohner für einen gesunden Schlaf. Damit sind sie von der Umwelt abgekoppelt. Aus diesem Grund rege ich an, dass Prallscheiben oder „Hafencityfenster“ verbaut werden. Damit kann ohne zusätzliche Energiekosten gelüftet werden und der Bewohner bekommt Umwelteindrücke mit. Dies sollte in die textlichen Festsetzungen mit aufgenommen werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Schallschutzkonzept zielt auf einen Schallschutz bei geschlossenem Fenster ab. Im Zusammenhang mit der Belüftung von Räumen in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in der Festsetzung enthalten, da während des Nachtschlafes – anders als im Tagzeitraum – ein Stoßlüften nicht möglich ist. Ein gesunder Nachtschlaf ist bei fachgerechter Ausrichtung der Lüftungsanlage bzw. –vorrichtungen uneingeschränkt auch bei geschlossenem Fenster gegeben.</p> <p>Das hier angesprochene „Hafencity-Fenster“ ist ein Fenster mit versetzten kippbaren Fensterflügeln, einer Kippbegrenzung und einer Laibungsdämmung. Mit dieser Maßnahme werden derart hohe Schalldämm-Maße im teilgeöffneten Zustand des Fensters realisiert, dass die positiven Eigenschaften, die einem herkömmlich gekippten Fenster zugestanden werden (hier insbesondere der akustische Bezug nach außen), nicht mehr gesichert gegeben sind. Vor dem Hintergrund der schalltechnischen Vorbelastung aus Straßenverkehrslärm wird vorliegend die Verfolgung des Aspektes eines bestehenden akustischen Außenkontakts ohnehin nicht als zielführend eingestuft.</p> <p>Durch den begrenzten Querschnitt, der sich z. B. durch die Kippbegrenzung ergibt, wird eine Klimatisierung bzw. Kühlung von Aufenthaltsräumen insbesondere in den Sommermonaten ebenfalls nur bedingt erreicht. Da durch die Spaltlüftung nur ein geringer Luftaustausch erfolgt, bleiben die Fenster in der kalten Jahreszeit meist über einen langen Zeitraum gekippt. Dies kann zu hohen Energieverlusten und einer starken Auskühlung des Baukörpers führen.</p> <p>Darüber hinaus ist zu bedenken, dass der Einsatz von Kastenfenstern dieser Art einen erheblichen Eingriff in die Planung von Gebäuden bedeutet. Die Zusatzkosten für diese Maßnahme liegen nicht nur im Fenster selbst, sondern beispielsweise ist bei einem derart tiefen Fenster eine erhebliche Wandkonstruktion erforderlich, sodass dieses überhaupt einsetzbar ist. Darüber hinaus wird ein herkömmliches Schallschutzfenster, z. B. beim Stoßlüften als deutlich nutzerfreundlicher eingestuft als ein Kastenfenster, bei dem mehrere Scheibenebenen nacheinander geöffnet werden. Der Einsatz eines „Hafencity-Fensters“ wird vorliegend als nicht verhältnismäßig eingestuft.</p>
--------------------	---	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>Auch Prallscheiben werden vorliegend als nicht sinnvoll eingestuft. Es handelt sich hierbei um eine feststehende Verglasung vor einem bestehenden Fenster, die eine Barriere nach außen darstellt und einen Hubsteiger zu Reinigungszwecken regelmäßig erfordert und damit für die Nutzer ein unerwünschter Kostenfaktor der Instandhaltung darstellt.</p> <p>Vor dem Hintergrund der aufgeführten Gründe wird das Schallschutzkonzept darauf ausgerichtet, einen adäquaten Schallschutz bei geschlossenem Fenster zu realisieren, indem im Sinne der VDI 2719 der Einsatz schallgedämmter Lüftungseinrichtungen vorgesehen wird.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
--	--	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

2	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen Luisenplatz 2, Kollegiengebäude 64283 Darmstadt	Schreiben vom 27.10.2020 Az.: 18 KMRD- 6b 06/05-R 2182-2020	
2.1	Keine Bedenken Eine Auswertung dieser Luftbilder hat keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
2.2	Hinweis zu Fund von Bombenblindgängern: Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.		Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wurde bereits entsprochen. Begründung: In den textlichen Festsetzungen ist ein entsprechender Hinweis der Verständigung des Kampfmittelräumdienstes bei Funden während Bauarbeiten enthalten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

3	Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg Jägertorstraße 207 64289 Darmstadt	Schreiben vom 06.11.2020 Az.: 41 I-TÖB-98/13	
3.1	<p>Hinweis zur vorangegangenen Stellungnahme:</p> <p>Zu diesem Vorhaben haben wir bereits eine Stellungnahme mit Datum vom 11.05.2020 im Rahmen des Vorentwurfes (Verfahren 11/2020) abgegeben. Nunmehr wurden zu der jetzigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange noch ein Baugrundgutachten mit Hinweisen zur Versickerungsfähigkeit und der Grundwassersituation vorgelegt.</p> <p>Die in unserer 1. Stellungnahme genannten Angaben haben weiterhin Bestand. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt nach den Baugrunduntersuchungen nicht in Betracht. Unsere Anmerkungen zur Versickerung haben keinen Bestand mehr, entsprechendes wurde nun in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt (s. Punkt 6.2 Maßnahmen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser).</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Abwägung der Stellungnahme mit Datum vom 11.05.2020 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits behandelt und abgewogen. Die Ergebnisse sind diesem Abwägungsvorschlag unter Nr. 3b beigelegt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
	Brand- und Katastrophenschutz		
3.2	<p>Hinweise zur Einhaltung von Rettungswegen:</p> <p>Gegen die geplanten Maßnahmen bestehen aus Brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, sofern bei der Wohnbebauung mit drei Vollgeschossen plus möglichem Staffelgeschoss, der 2. Rettungsweg nicht baulich ausgeführt wird. Bei der aktuell vorgelegten Planung wäre eine Zufahrt auf das Grundstück mit der geplanten Wohnhausbebauung unter Einhaltung der H-VV-TB A2.2.1 1/1 nicht möglich.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die nicht bebaubare Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebietes weisen Breiten von 5,0 m nördlich sowie ca. 7,8 m südlich des Baufensters auf. Nach Anhang 14 Nr. 8 und 10 der H-VV-TB A2.2.1 müssen Feuerwehraufstellflächen auf dem Grundstück eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen. Unter der Annahme, dass aufgrund der engen Verhältnisse eine Aufstellfläche annähernd rechtwinklig zur Außenwand angeordnet werden muss, sind zudem beidseitig hindernisfreie Geländestreifen von je 1,25 m vorzusehen. Eine Verortung der Feuerwehraufstellfläche wäre südlich des Baufensters möglich. Der Nachweis über die Ausbildung der Rettungswege ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>3.3</p>	<p>Hinweise zum Löschwasserbedarf:</p> <p>Löschwasser:</p> <p>Bei der angegebenen Zahl der Vollgeschosse von 3 und der GFZ von 1.0 mit der baulichen Nutzung allgem. Wohngebiet (WA), Gewerbegebiet (GE) u. Mischgebiet (MI) sowie der überwiegenden Bauart: feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmendes Umfassungen und harter Bedachung sind: mindestens 1.600 L/min Löschwasser über eine Zeit von 2 Std. notwendig.</p> <p>Hinweis: Bei Abweichungen zu der oben genannten Bauart ergeben sich erhöhte Löschwasseranforderungen diese müssen dann von der Gemeinde gemäß §45 Abs. 2 beim Baugenehmigungsverfahren dem Bauherrn als Auflage verfügt werden.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es ist ein Löschwasserbedarf von 1.600 Litern pro Minute über eine Zeit von 2 Stunden erforderlich. Dieser Bedarf kann durch die vorhandene Versorgungsleitung sichergestellt werden.</p> <p>Auflageregeln bzgl. erhöhten Löschwasseranforderungen bei Abweichung der festgesetzten Bauart ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens und hat keinen Einfluss auf das Bauleitplanverfahren.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>3.4</p>	<p>Hinweis zur Hessischen Verwaltungsvorschrift:</p> <p>Hinweis: In Hessen wurden mit der H-VV-TB 2018 die DIN 14090 unter A.2.2.1 1/1 bauaufsichtlich eingeführt und ist zu beachten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Vorgaben der H-VV-TB und der DIN 14090 nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>
<p>3.5</p>	<p>Hinweis zu Anforderungen für Gebäude ohne 2. Rettungsweg:</p> <p>Hinweis: Sollten Gebäude ohne 2. Rettungsweg errichtet werden und die Brüstungshöhe der Fenster oder Stellen zum Anleitern über 8m der Geländeoberfläche liegen ist zwingend Punkt 5 der Anlage 3 des Bauvorlagenerlasses zu beachten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Nachweis über die Ausbildung der Rettungswege ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu führen und ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	Bauaufsicht (Az.: 410-3299/2020/P)	
3.6	<p>Anregungen, die Vermaßung der Planzeichnung zu ergänzen:</p> <p>Zu dem o. a. Verfahren werden seitens der Bauaufsicht folgende Anregungen vorgetragen: Zeichnerische Festsetzungen</p> <p>Es wird angeregt immer alle Baufenster aller überbaubaren Flächen (für Gebäude und Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen/ St-Flächen usw.) sowie deren Abstände zu Grundstücksgrenzen soweit möglich vollständig zu vermaßen und zu verorten (zur eindeutigen Übertragung auf Liegenschaftspläne/ Baueingabepläne) sowie auch Straßenbreiten anzugeben (teilweise fehlen diese vorgenannten Vermaßungen, insbesondere im WA-Gebiet).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Eine Vermaßung aller Baufenster, überbaubaren Grundstücksflächen und Straßenbreiten dient der Nachvollziehbarkeit und Verortung der Planzeichnung. Es wird als sinnvoll erachtet, die bereits vorhandenen Maße um zusätzliche Angaben zu ergänzen, um die Nachvollziehbarkeit zu verbessern.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Ergänzung der Vermaßungen in der Planzeichnung.</p>
3.7	<p>Bedenken bzgl. der Erschließung des Misch- und Gewerbegebietes:</p> <p>Wie erfolgt die Erschließung für den Bereich des Misch-/Gewerbegebietes?</p> <p>Die Darstellung der öffentlichen Verkehrsfläche endet am nördlichen Teil des WA-Gebietes.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Mischgebiet ist zusammen mit dem Gewerbegebiet Bestandteil der Erweiterungsfläche des ansässigen Gewerbebetriebs und einem zusammenhängenden Betriebsgrundstücks zugeordnet. Dieses Betriebsgrundstück wird durch Anbindung an die Erbacher Straße erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Bereichs erfolgt hierbei über eine private Zuwegung und ist somit Teil des gesamten Baugrundstücks. Eine nachträgliche privatrechtliche Geh- Fahr- und Leitungsregelung z.B. durch Grundbucheintragung ist grundsätzlich möglich, jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>3.8</p>	<p>Anregung, Flächenangaben der Gebietsgrößen in die Festsetzungen aufzunehmen:</p> <p>Textliche Festsetzungen und Begründung</p> <p>Unter Bezug auf Textteil A, Punkt 2.2 und 2.3 wird (zur Vermeidung von Unstimmigkeiten bei der Planung bzw. Prüfung) empfohlen, die Größe der festgesetzten Baugebietsfläche als m² -Angabe für Misch- und Gewerbegebiet (MI 945 m², GE 1844 m²) in Verbindung mit GRZ und GFZ- Festsetzungen und deren Berechnungen zur Klarstellung für Planer, Bauherren, Behörden auch im Bebauungsplandtext unter 2.2 und 2.3 in m²- Angaben anzugeben (nicht nur in der Begründung), analog der Erläuterungen in der Begründung unter 22.2.1 und 25. (Seite 37 und 42) genannten Größen (MI 945 m², GE 1844 m²).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche wurde innerhalb des festgesetzten Mischgebiets und Gewerbegebiets die Fläche der jeweiligen Baugebietsfläche als maßgeblich festgesetzt. Um Unstimmigkeiten bei der Planung bzw. Prüfung zu vermeiden, ist es sinnvoll, einen Hinweis zu den jeweiligen Bezugsgrößen in m² in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Aufnahme eines Hinweises der einzelnen Flächengrößen der festgesetzten Baugebietsflächen in die textlichen Festsetzungen.</p>
<p>3.9</p>	<p>Hinweis zur zulässigen Überschreitung der Baugrenzen:</p> <p>Bezüglich Text unter Teil A, Punkt 3. wird davon ausgegangen, dass hier nur die Tiefe zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze geregelt werden soll, d.h. die Breite von Bauteilen, die die Baugrenzen überschreiten, beliebig breit sein können/dürfen.</p> <p>Es erscheint auch sinnvoll die textlichen Festsetzungen/Aufzählungen unter Teil A, Punkt 3. mit den textlichen Erläuterungen/Aufzählungen in der Begründung unter 22.4 aufeinander abzustimmen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzung der zulässigen Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile von Hauptanlagen bis zu einer Tiefe von 2,0 m ist nicht auf eine feste Breite begrenzt. Zu den untergeordneten Bauteile von Hauptanlagen gehören z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen, Kellertreppen, Kellerlichtschächte sowie Flucht- und Rettungstreppen. Hierbei handelt es sich um eine beispielhafte Aufzählung und keine abgeschlossene Liste. Die Zulässigkeit der Überschreitung eines gegebenen untergeordneten Bauteils ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu prüfen. Zum eindeutigen Verständnis wird es als sinnvoll angesehen, die beispielhafte Aufzählung der Begründung an die textlichen Festsetzungen anzupassen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die Aufzählung in der Begründung wird an die Angaben in den textlichen Festsetzungen angepasst.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

3.10	<p>Hinweis, dass auf die falsche Untere Denkmalschutzbehörde verwiesen wird:</p> <p>In Textteil D unter Hinweise 18. wird die Untere Denkmalschutzbehörde Groß-Gerau aufgeführt?!</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Für die Gemeinde Roßdorf ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Darmstadt-Dieburg die zuständige Behörde. Die Angabe der unteren Denkmalschutzbehörde Groß-Gerau ist fehlerhaft. Der Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen korrigiert.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Korrektur des Hinweises zur zuständigen Denkmalschutzbehörde in den textlichen Festsetzungen.</p>
3.11	<p>Anregung, auf die Festsetzung von Geschossigkeiten zu verzichten:</p> <p>Es wird angeregt zu überdenken, ob auf die Festsetzungen von Geschossigkeiten verzichtet werden könnte, analog GE-Gebiet, da planungsrechtlich durch die Vorgabe der der max. zulässigen Gebäudehöhe GH max. sowie GRZ und GFZ eine (ausreichende) Planungsvorgabe existiert, da (aufwändige) Geschossigkeitsberechnungen z.B. für Kellergeschosse bei nicht ebenen Grundstücken in Hanglagen eine reine Rechengröße darstellen. Städtebaulich wirksam sind die endgültigen Gebäudehöhen in NN (und nicht die Werte von Geschossigkeitsberechnungen).</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Während die maximal zulässige Gebäudehöhe die Gebäudehöhen maßgeblich steuert, dient eine ergänzende Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse der Verständlichkeit der beabsichtigten Gebäudeformen. Während es im Bereich des Gewerbegebiets aufgrund hallenartiger Kubaturen nicht zwangsläufig zur Ausbildung von Regelgeschossen kommt, können innerhalb des Misch- und Allgemeinen Wohngebietes Regelgeschosse erwartet werden. Folglich dient die Festsetzung der maximal zulässigen Vollgeschosse der Kommunikation der in diesem Gebiet zu erwartenden Gebäudestrukturen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
3.12	<p>Hinweis zu vorangegangenen Anregungen:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Anregungen anhand einer oberflächlichen Betrachtungsweise der Festsetzungen aufgelistet worden sind und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellen.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Bedenken und Anregungen nach einer überschlägigen Betrachtung gelistet wurden und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	Untere Naturschutzbehörde	
3.13	<p>Bedenken bzgl. der Eingriffskompensation:</p> <p>Gegen den vorgelegten Entwurf bestehen aktuell Bedenken, da die Frage der Eingriffskompensation bisher nicht abschließend geregelt wurde und uns bisher kein Antrag auf Ausnahmezulassung oder Befreiung für das im Plangebiet vorhandene, nach § 30 (2) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gesetzlich geschützte Biotop (hier: Streuobstbestand) vorliegt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Den Bedenken wird entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Für die bestehende Streuobstwiese wurde ein Antrag auf Befreiung gemäß § 30 Abs. 4 i.V.m. 67 BNatSchG von den Verboten des 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG gestellt. Entsprechend erfolgt der Ausgleich der Streuobstwiese separat und wird aus der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung herausgenommen. Die naturschutzrechtliche Eingriffskompensation erfolgt über das Ökopunktekonto der Gemeinde Roßdorf.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>E/A-Bilanzierung wird entsprechend des Befreiungsantrag überarbeitet.</p>
3.14	<p>Anregung, Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens nicht textlich festzusetzen:</p> <p>Zwar sieht das Artenschutzgutachten in der Fassung vom August 2020 keine CEF-Maßnahmen für die im Plangebiet, das im Vergleich zum Vorentwurf verkleinert wurde, vorkommenden besonders und/oder streng geschützten wildlebenden Tierarten vor, jedoch wurde ein Teil der Vermeidungsmaßnahmen (V1-V3, siehe 6.1 auf Seite 35 im artenschutzrechtlichen Gutachten) nicht textlich festgesetzt. Diese sind in den Festsetzungen zu ergänzen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurde die Beeinträchtigung geschützter wildlebender Tierarten untersucht und Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen dieser Tierarten aufgeführt. Diese sind zwar unabhängig der Festsetzungen des Bebauungsplans auf Basis des BNatSchG einzuhalten, zur Klarstellung wird eine Aufnahme dieser Vermeidungsmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans als sinnvoll erachtet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Die Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens werden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>
3.15	<p>Anregung, die Pflanzliste zu überarbeiten:</p> <p>Es wird angeregt, nicht nur einen Verzicht auf Nadelgehölze, Thujas, Kirschlorbeer und Scheinzypresse zu empfehlen, sondern diese aus Gründen der Förderung und des Erhalts der innerörtlichen Biodiversität verbindlich auszuschließen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Da es sich bei der Aufzählung der standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen nicht um eine verbindliche Pflanzliste sondern um eine Artenempfehlung</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	Bei der Auswahlliste für die Anpflanzung von Bäumen sollten kleinkronige Arten wie z. B. Baum-Rotdorn und Baum-Weißdorn aufgrund der geringen Schattenwirkung, die das sich bedingt durch großflächige Stellplatzversiegelungen verschlechternde Kleinklima nicht positiv beeinflussen wird, im geplanten Wohn- und Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.	handelt, wird von einem verbindlichen Ausschluss der angeregten Sorten abgesehen und an den Empfehlungen festgehalten. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
3.16	Hinweis, den Erhalt von erhaltenswerten Bäumen zu prüfen: Ferner ist ein Erhalt der als erhaltenswert eingestuften (siehe Biotopkartierung vom Februar 2020) Platanen auf der Parzelle 266/2 und der Winterlinde auf der Parzelle 346/3 (oder auch 266/2?) zu prüfen.	Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Der Erhalt der als erhaltenswert eingestuften Platanen und der Winterlinde wurde im Rahmen der Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
3.17	Hinweise zu redaktionellen Überarbeitung der Umweltberichts: Die im Umweltbericht (UB) unter dem Kapitel „Natura 2000-Gebiete“ (Seite 55) aufgeführten Gebiete treffen hier nicht zu, bitte entsprechend überarbeiten. Auch die unter dem Kapitel „Artenschutz-Bewertung“ auf Seite 64 aufgeführten Tierarten kommen im Plangebiet nicht vor. Auf Seite 74 im UB wird auf vertraglich zu regelnde CEF-Maßnahmen verwiesen, die das Artenschutzgutachten nicht vorsieht. Auch hier ist die Textpassage zu aktualisieren.	Abwägungsvorschlag: Dem Hinweis wird gefolgt. Begründung: Das Vogelschutzgebiet „Inselrhein“ und das FFH-Gebiet „Wald östlich Wildsachsen“ liegen nicht in der Nähe des Plangebiets. Die Angabe wird im Umweltbericht korrigiert. Die unter dem Kapitel „Artenschutz-Bewertung“ aufgeführten Arten stimmen nicht mit den Aussagen des Artenschutzgutachtens überein und werden korrigiert. Eine Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nach Aussage des Artenschutzgutachtens nicht erforderlich. Die fehlerhaften Angaben innerhalb des Umweltberichts werden angepasst. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Das Kapitel „Natura 2000-Gebiete“ wird überarbeitet, das richtige FFH Gebiet „Wald und Magerrasen bei Roßdorf“ wird ergänzt. Die vorhandenen Tierarten werden entsprechend des vorliegenden Artenschutzgutachtens ergänzt (Fledermäuse, Gehölzbrüter, Höhlen- und Nischenbrüter). Der Verweis auf vertragliche Regelungen zu CEF-Maßnahmen wird entfernt.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	Ländlicher Raum	
3.18	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Land-wirtschaft / Feldflur bestehen zu o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken. Das Planungsgebiet wurde um ca. 1 ha reduziert und umfasst jetzt 0,52 ha.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
3.19	<p>Anregung, dass der Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde erfolgen soll:</p> <p>Bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich in Anlehnung an die Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 ein Biotopwertdefizit von 168.406 Wertpunkten. Wir regen an, dass der Ausgleich über das Ökokonto der Gemeinde erfolgt.</p> <p>Laut den Ausführungen im § 1 Grundsätze der Kompensationsverordnung vom 26. Oktober 2018 hat der Eingriffsverursacher bei der Auswahl der Kompensationsmaßnahmen Entsiegelungen sowie solche Maßnahmen bevorzugt zu berücksichtigen, die eine land- oder forstwirtschaftliche Nutzung weiterhin ermöglichen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Siehe 3.13</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
3.20	<p>Hinweis, dass der Ortslandwirt zu beteiligen ist:</p> <p>Bei einem Ausgleich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist bei der Abstimmung neben der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls der Ortslandwirt Herr Rück einzubeziehen, dies hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.</p> <p>Bei der Abstimmung nach einer geeigneten Ausgleichsflächen für den Eingriff in die gesetzlich geschützte Streuobstwiese (0,2434 ha) ist ebenfalls vor Satzungsbeschluss der Ortslandwirt Herr Rück zu beteiligen, sofern es sich um landwirtschaftliche Fläche handelt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Dem Hinweis wurde bereits entsprochen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Ortslandwirt Herr Rück wurde in beiden Behördenbeteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt und um Stellungnahme zur vorliegenden Planung gebeten. Die Stellungnahme des Ortslandwirts als Träger öffentlicher Belange ist unter Nr. 30 aufgeführt.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

3.21	<p>Hinweise zu Einfriedungen:</p> <p>Bei Eingrünungen / Bepflanzungen sind doppelte Grenzabstände zu den landwirtschaftlichen Flächen laut Hessischem Nachbarrechtgesetz (HNRG) einzuhalten. Einfriedungen zur Wiese müssen folglich auch 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückbleiben.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Einhaltung der Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen gemäß §§ 38 - 40 und 45 HNRG nicht entgegen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
	Polizeipräsidium Darmstadt	
3.22	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken zu den veröffentlichten Plänen. Es wird um weitere Beteiligung, insbesondere bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung gebeten.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
	Altlasten; Schulservice; Sportkreis	
3.23	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

3a	<p>Schreiben vom 13. November 2020 Az.: 411-TÖB-98/13</p> <p>Ergänzende Stellungnahme des Gebäudemanagements</p>	
3a.1	<p>Hinweis auf einen allgemeinen Anstieg der Schülerzahlen:</p> <p>Nach den prognostizierten Schülerzahlen (Stand 2020) wird ein kritischer Anstieg an der Rehbergsschule erwartet. (siehe TöB 16/2020) Laut Bildungsbüro sei bei 22 Wohneinheiten des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ mit einem Kind pro Jahrgang zu rechnen. Dies sei in der Gesamtsumme vernachlässigbar, da an der Schule ohnehin mit einem Klassenzuwachs zu rechnen ist. Die bestehenden Räumlichkeiten der Schule werden nach den Prognosen schon nicht ausreichen und eine Interimslösung ist an dem Schulstandort nicht umsetzbar. (siehe TöB 16/2020)</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
3b	<p>Stellungnahme vom 15.06.2020 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 4(1)</p>	
3b.1a	<p><i>Hinweis Gewässer- und Bodenschutz</i></p> <p><i>Das Vorhaben liegt innerhalb der Zone III festgesetzten Wasserschutzgebiets der Gemeinde Rossdorf (WSD ID 432-113). In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Schutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen (StAnz.:51/2003, S.5116).</i></p> <p><i>Das Vorhaben liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebiets im Sinne des § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die wasserwirtschaftliche Belange ist der gemeinsame Erlass der zuständigen Ministerien vom 23.Juni 1997 (StAnz 25/1997 S. 1803) sowie die dazugehörige „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung“ vom 30.Juli 2014.</i></p> <p><i>Diese Arbeitshilfe kann von der Internetseite des Regierungspräsidiums Darmstadt https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/content-downloads/Erlass mit AH zur Berücksichtigung von ww Belangen in Bauleitplanung.pdf</i></p> <p><i>Erlass mit Arbeitshilfe zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung aufgerufen werden.</i></p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p><i>Keine.</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

3b.1b	<p><i>Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz</i></p> <p><i>Im Zusammenhang mit dem vorsorgenden Bodenschutz und den daraus resultierenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird darauf verwiesen, dass eine Niederschlagsversickerung nur möglich ist, wenn einerseits die Durchlässigkeit des Bodens gegeben ist, ein ausreichender Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand gegeben ist und andererseits im Hinblick auf die stoffliche Belastung nur eine schadlose Versickerung gegeben ist. Zusätzlich wird auf die Lage im Wasserschutzgebiet und die Verbote der Schutzgebietsverordnung hingewiesen.</i></p> <p><i>Es wird dringend empfohlen, die hydrogeologische Situation im Vorfeld vor Festsetzungen im Bebauungsplan zu erkunden und zu prüfen, ob die Untergurnddurchlässigkeit und der Grundwasserflurabstand überhaupt eine Versickerung über zentrale Versickerungsanlagen zulassen. Eine Versickerung ist grundsätzlich nur möglich, wenn der Durchlässigkeitsbeiwert des Bodens zwischen $1 \cdot 10^{-3}$ und $1 \cdot 10^{-6}$ m/s liegt und die Mächtigkeit des Sickerraumes unter der Sohle der Versickerungsanlage mindestens 1 m beträgt bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand.</i></p> <p><i>Eine Versickerung ist nur erlaubnisfrei, wenn nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser breitflächig über die bewachsene, belebte Bodenzone versickert werden kann. Ansonsten ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die hydrogeologische Situation wurde im Rahmen einen Bodengrundgutachten durch das Fachbüro Ling.Geo untersucht. Anhand von zwei Kleinkernbohrungen im August 2020 konnte ein Aufschluss über die Beschaffenheit des Bodens und die mögliche Versickerung von Niederschlagswasser gegeben werden.</i></p> <p><i>Dabei wurden Durchlässigkeiten von $k_f < 5 \cdot 10^{-7}$ m/s, aber auch von $k_f < 10^{-6}$ m/s gemessen. Die am Standort erbohrten Böden weisen zum Teil deutlich geringere Durchlässigkeiten auf. Es ist daher nicht mit einer ausreichenden Versickerungsrate zu rechnen. Zudem neigen die Böden bei Wasserüberschuss zum Aufweichen. Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind aufgrund der geringen Versickerungsleistung am Standort nicht zu empfehlen.</i></p> <p><i>Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet nur über die Ableitung in die örtlichen Leitungen möglich und kann nicht im Boden direkt versickern.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine</i></p>
3b.1c	<p><i>Hinweis zur Zuständigkeit der Wasserbehörde</i></p> <p><i>Die in Punkt 16. angegebene Angabe in der textlichen Festsetzung der Zuständigkeit der Wasserbehörde des Landkreises Groß-Gerau ist nicht korrekt.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Gemeinde Rossdorf befindet sich im Landkreis Darmstadt-Dieburg. Aufgrund dessen ist die Angabe der textlichen Festsetzungen nicht korrekt und wird korrigiert.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Der Punkt 16 wird in den textlichen Festsetzungen korrigiert.</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

3b.1d	<p><i>Hinweis zum Errichten einer Erdwärmsonde</i></p> <p><i>Das Errichten von Erdwärmesonden zur Nutzung von Erdwärme ist wegen der Lage des Baugebietes in der Schutzzone III eines Wasserschutzgebietes nicht möglich.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Es wird für sinnvoll erachtet, einen Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>
3b.1e	<p><i>Hinweis zur Sicherung des Grundwassers</i></p> <p><i>Falls aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes oder größerem Anfallen von Grundwasser, auch als Hangschichtenwasser, im Rahmen der Baumaßnahmen temporär Grundwasser gefördert und abgeleitet werden muss, ist zu beachten, dass nach § 29 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) ab einer jährlichen Entnahme von mehr als 3.600 m³ eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.</i></p> <p><i>Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser, insbesondere auch zur Baugrundstabilisierung, ist erlaubnispflichtig.</i></p> <p><i>Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>
3b.1f	<p><i>Hinweis zum Bodenschutz</i></p> <p><i>Sind Anhaltspunkte einer schädlichen Bodenveränderung bekannt oder ergeben sie sich im Zuge von Baumaßnahmen, ist die Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten. Die Bauarbeiten sind einzustellen.</i></p> <p><i>Der Bodenschutzbehörde ist mitzuteilen, wenn Materialien von über 600 m³ auf oder in den Boden eingebracht werden. Das entsprechende Formular steht zur Verfügung unter https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vor-sorgender-bodenschutz/auf-und-einbringen-von-materialien</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p><i>Beim Verwerten von Bodenmaterial gilt beim Auf- und Einbringen auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV.</i></p>	
3b.1g	<p><i>Hinweis zur Bodenfunktion</i></p> <p><i>Bei der Verwertung von Bodenmaterial außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht wird zwischen der Herstellung einer natürlichen Bodenfunktion und der Verwertung in technischen Bauwerken unterschieden. Bei technischen Bauwerken gelten die technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, sie liefern Werte hinsichtlich Verwertung und Entsorgung von Bodenmaterial.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine.</i></p>
3b.2a	<p><i>Hinweis der Abteilung des Brand- und Katastrophenschutz zu den zeichnerischen Festsetzungen</i></p> <p><i>Es wird angeregt immer alle Baufenster aller überbaubaren Flächen (Gebäude und Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen/ St-Flächen) sowie deren Abstände zu Grundstücksgrenzen soweit möglich vollständig zu vermaßen und zu verorten sowie auch Straßen -Fuß- und Radwegbreiten anzugeben (teilweise fehlen diese genannten Vermaßungen).</i></p> <p><i>Wie erfolgt die Erschließung für den Bereich des Misch-/Gewerbegebietes?</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist die frühzeitige Unterrichtung über das Planvorhaben. Zu diesem Zeitpunkt war der Planungsstand noch nicht abschließend dargestellt.</i></p> <p><i>Genauere Vermaßungen werden zum Bebauungsplanentwurf in die Planzeichnung aufgeführt.</i></p> <p><i>Das festgesetzte Misch- und Gewerbegebiet sind Teil eines privaten Grundstückes, welches über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche erschlossen wird</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Die überbaubaren Grundstückflächen werden vollständig vermaßt.</i></p>
3b.2b	<p><i>Hinweis hinsichtlich Überschreitung der Baugrenzen</i></p> <p><i>Es wird bezüglich Text unter Teil A, 4 davon ausgegangen, dass hier nur die Tiefe zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenze geregelt werden soll, d.h. die Breite von Bauteilen, die die Baugrenzen überschreiten, beliebig breit sein können/dürfen.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p><i>Bei der festgesetzten Überschreitung von Baugrenzen ist keine Längenbeschränkung vorgesehen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine</i></p>
3b.2c	<p><i>Hinweis zur Dachgestaltung</i></p> <p><i>Zur Formulierung unter Teil A, 8.2 wird davon ausgegangen, dass nur im festgesetzten Wohn - und Mischgebiet Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° mit Dachbegrünung zu versehen sind, im GE-Gebiet wird auf die Dachbegrünung bei Hauptbaukörpern verzichtet? Ansonsten Text entsprechend ergänzen.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Im Gewerbegebiet ist die Errichtung von Hallen vorgesehen. Die Statik solcher Hallen ist oftmals nicht für eine Dachbegrünung ausgelegt. Um eine wirtschaftliche Errichtung von Hallen in Leitbauweise zu ermöglichen wird keine Dachbegrünung festgesetzt.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine</i></p>
3b.2d	<p><i>Hinweis zum zuständigen Denkmalschutz</i></p> <p><i>In Textteil D unter Hinweise 14, 16, 18 wird Magistrat,- Kreisausschuss,- Denkmalschutz „Groß-Gerau“ aufgeführt?!</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Gemeinde Roßdorf befindet sich im Landkreis Darmstadt- Dieburg. Demnach wird dies im Textteil korrigiert.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird entsprechend korrigiert.</i></p>
3b.2e	<p><i>Hinweis zur Planungsstatistik</i></p> <p><i>Unter Bezug auf 19.3.1 der Begründung wird empfohlen die Größe der festgesetzten Baugebietsfläche für Misch- und Gewerbegebiet in Verbindung mit GRZ und GFZ- Festsetzungen bzw. Berechnungen zur Klarstellung für Planer, Bauherren, Behörden auch im Bebauungsplantext anzugeben (nicht nur in der Begründung), analog der unter 22. Planungsstatistik (S.29) genannten Größen.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p><i>Wir weisen darauf hin, dass die hier aufgeführten Anregungen anhand einer oberflächlichen Betrachtungsweise der Festsetzungen aufgelistet worden sind und mit hinreichender Sicherheit keine abschließende Aufzählung darstellen.</i></p>	<p><i>Die Planungsstatistik dient zu Darstellung der flächenhaften Festsetzungen im Gebiet und nicht zur Darstellung der GRZ-/GFZ-Berechnungen. Dies kann in der Begründung der einzelnen Festsetzungen erfolgen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>In der Begründung zu den Festsetzungen werden die möglichen Flächen dargestellt, die sich aus der GRZ-/GFZ-Verhältnis ergeben können.</i></p>
3b.3a	<p><i>Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde zum Artenschutzgutachten</i></p> <p><i>Gegen den vorgelegten B-Plan-Entwurf bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</i></p> <p><i>Das erforderliche Artenschutzgutachten wurde bereits 2016 erstellt und im Vorfeld mit uns abgestimmt.</i></p> <p><i>Da das Bauleitplanverfahren erst 2020 wieder aufgegriffen wurde, war eine Überprüfung des Gutachtens erforderlich. Dies wurde in Abstimmung mit uns durchgeführt.</i></p> <p><i>Durch eine Änderung des Geltungsbereichs wurde eine Gartenbrache einbezogen. Diese ist in 2020 noch zu untersuchen (Fledermäuse, Reptilien, Avifauna) und die Ergebnisse sind im nächsten Planungsschritt (§ 4 (2) BauGB) entsprechend zu berücksichtigen. Eventuell können sich hieraus auch CEF-Maßnahmen ergeben.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Das Artenschutzgutachten wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens im Jahr 2020 aktualisiert, um mögliche Maßnahmen wie CEF-Maßnahmen ausschließen zu können.</i></p> <p><i>Das Gutachten lag im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor. Die Ergebnisse der sich aus der Untersuchung der Gartenbrache ergeben haben werden im Bebauungsplan berücksichtigt.</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Artenschutzes wurde vom Landschaftsarchitektur- und Bauleitplanungsbüro BFL Heuer & Döring im Juni 2020 ein Artenschutzgutachten erstellt.</i></p> <p><i>Insgesamt wurden im Geltungsbereich 15 Vogelarten mit Brutnachweis kartiert. Innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs wurden zehn Brutvogelarten festgestellt.</i></p> <p><i>Die Arten Girlitz, Haussperling, Feldsperling, Star und Hausrotschwanz wurden im Bereich der Gebäude und es Hausgartens beobachtet, die nicht mehr innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs liegen.</i></p> <p><i>Das Artenspektrum im aktuellen Geltungsbereich wird dominiert von weit verbreiteten Arten wie von weit verbreiteten Arten wie Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buchfink und Mönchsgrasmücke. und Kohlmeise, Buchfink und Mönchsgrasmücke. Brutvogelarten mit einem in Hessen ungünstigem/unzureichendem Erhaltungszustand Wurden bislang innerhalb des Geltungsbereichs nicht nachgewiesen.</i></p> <p><i>Zudem wurden im Geltungsbereich 3 Fledermausarten beobachtet. Das Vorkommen von weiteren Arten im Gebiet ist möglich. Die Arten Große-Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus wurden nachgewiesen.</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p><i>Der Geltungsbereich wurde auf das Vorkommen von Reptilien hin untersucht. Es gab jedoch keinen Hinweis auf das Auftreten von Zauneidechsen oder anderen streng geschützten Reptilien.</i></p> <p><i>Es konnten keine streng geschützten Arten innerhalb des Geltungsbereichs beobachtet werden. Um die kartierten Arten zu schützen wird empfohlen Quartiere für Fledermäuse oder Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter an den Wänden der Neubauten anzubringen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine.</i></p>
3b.3b	<p><i>Hinweis zur Streuobstwiese im Geltungsbereich</i></p> <p><i>Im Plangebiet befindet sich eine nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 13 HAGB-NatSchG gesetzlich geschützte Streuobstwiese.</i></p> <p><i>Im weiteren Verfahren ist hier rechtzeitig eine Ausnahmezulassung bei der UNB (mit Nachweis des funktionalen Ausgleichs für verloren gehenden Streuobstwiese) zu beantragen.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplan die Ausnahmezulassung bei der UNB gestellt werden.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine</i></p>
3b.3c	<p><i>Hinweis zur Verwendung der Kompensationsverordnung aus dem Jahr 2018</i></p> <p><i>In der Begründung (21.2 Bilanzierung) wird auf die noch zu erstellende Bilanzierung nach der KV Hessen verwiesen. Als Grundlage hierfür kann nicht mehr die alte Verordnung aus dem Jahre 2005 herangezogen werden. Wir bitten dies entsprechend zu aktualisieren (Gültige Kompensationsverordnung Hessen 2018).</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Es wird die aktuelle Fassung der Kompensationsverordnung des Landes Hessen aus dem Jahr 2018 verwendet.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet.</i></p>
3b.4a	<p><i>Hinweis zum ländlichen Raum</i></p> <p><i>Aus Sicht der vom Fachgebiet Ländlicher Raum zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen gegen o.g. Planung keine grundlegenden Bedenken. Der Regionalplan Südhessen 2010 stellt den Bereich als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dar.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Dem Hinweis wird entsprochen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	<p><i>Die Planung erstreckt sich teilweise auf Grünland. Wir bitten vor Baubeginn um eine rechtzeitige Information an den betroffenen Landwirt, die landwirtschaftlichen Betriebsabläufe sind dabei, soweit möglich, zu berücksichtigen. Die Kontaktdaten können über den Ortslandwirt Karlheinz Rück angefragt werden.</i></p>	<p><i>Der Ortslandwirt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung miteinbezogen und hat hierzu eine Stellungnahme abgegeben.</i></p> <p><i>Der Ortslandwirt sieht aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken. Jedoch bittet er, dass für die Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen keinen weiteren landwirtschaftlichen Flächen beansprucht werden.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine.</i></p>
3b.4b	<p><i>Hinweis zur Einordnung des Siedlungstyps</i></p> <p><i>Aufgrund der landwirtschaftlichen Tätigkeiten auf den Feldern, die sich an das Plangebiet anschließen, sind Geruchs-, Staub- und Schallemissionen möglich. Wir bitten dies im Planungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Mit Grund und Boden soll nach § 1a BauGB sparsam und schonend umgegangen und weitere landwirtschaftliche Flächen geschont werden. In diesem Sinne ist eine Einhaltung der Dichtevorgaben der Regionalplanung unbedingt notwendig. Die Ausführungen dazu sind in der Begründung nachvollziehbar. Aber es sind uns Unstimmigkeiten hinsichtlich der Einteilung des Siedlungstyps für Roßdorf im Vergleich u.a. mit dem Bebauungsplan „Roßdorf-Ost“, 1. Änderung, aufgefallen. Wir bitten dies abzuklären.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Einordnung des Siedlungstyps Roßdorfs wurde unter Berücksichtigung der gesamten Siedlungsentwicklung Roßdorfs und des Landkreises Darmstadt-Dieburg angepasst. Es wird der verstädterte Siedlungstyp mit einer entsprechenden Siedlungsdichtevorgabe von 35 bis 50 WE/ha des RPS/RegFNP 2010 für die Überprüfung der Einhaltung der regionalplanerischen Zielvorgaben angesetzt.</i></p> <p><i>Die Gemeinde sieht aufgrund eingegangener Stellungnahmen von den Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes und des Fuß- und Radwegs entlang der bestehenden Wohnbebauung Vösendorfring 30-36 und 40-44 ab. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränken sich nun auf ein allgemeines Wohngebiet innerhalb eines Baugrundstückes sowie die flächenhafte Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes.</i></p> <p><i>Dies hat Auswirkungen auf die Betrachtung der Entwicklung der Siedlungsdichte und folglich auf die Überprüfung der Einhaltung der regionalplanerischen Zielvorgaben. Der Betrachtungsraum wurde dahingehend angepasst, sodass eine repräsentative Größe von 5 ha zur Bestimmung der Siedlungsdichte erhalten bleibt. Die im Bestand vorhandenen Wohneinheiten bleiben von dieser Anpassung des Betrachtungsraums unverändert bei 160 WE. Durch Entfallen des nördlichen allgemeinen Wohngebiets verringert sich der Zuwachs an Wohneinheiten auf insgesamt 22 WE. Die daraus resultierende Siedlungsdichte von 35,7 WE/ha entspricht der regionalplanerischen Untergrenze von 35 WE/ha für den verstädterten Siedlungstyp. Im Ergebnis wirkt sich die Anpassung des Siedlungstyps nicht auf die Einhaltung der Siedlungsdichtevorgaben durch die vorgesehene Bebauung aus.</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine</i></p>
3b.4c	<p><i>Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen</i></p> <p><i>Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur ist zu gewährleisten, dass die Ausgleichsmaßnahmen nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen vorgenommen werden. Es sind Alternativen zu prüfen und in den Planungsunterlagen darzulegen wie z.B. direkt im Planungsgebiet und insbesondere auf der Fläche um die Wasserspeicherungsanlage. Bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen hat eine Abstimmung mit dem Ortslandwirt zu erfolgen.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Alternativen der Ausgleichsflächen werden im weiteren Planverfahren bei Vorliegen der konkreten Planung überprüft.</i></p> <p><i>Zudem wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung auch der Ortslandwirt benachrichtigt und beteiligt.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine.</i></p>
3b.5	<p><i>Hinweis auf die prognostizierten Schülerzahlen und des Schulstandortes</i></p> <p><i>Nach den prognostizierten Schülerzahlen (Stand 2020) wird ein kritischer Anstieg an der Rehbergsschule erwartet.</i></p> <p><i>Die bestehenden Räumlichkeiten der Schule werden nach den Prognosen nicht ausreichen und eine Interimslösung ist an dem Schulstandort nicht umsetzbar.</i></p> <p><i>Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein neuer Grundschule Standort in Zukunft benötigt werden könnte.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Begründung:</i></p> <p><i>Die Entwicklung eines Schulstandortes ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</i></p> <p><i>Keine.</i></p>
3b.6	<p><i>Hinweis zu Altlasten</i></p> <p><i>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</i></p> <p><i>Keine</i></p>
3b.7	<p><i>Hinweis zu Wirtschaft, Standortentwicklung</i></p> <p><i>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</i></p>	<p><i>Abwägungsvorschlag:</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans:</i></p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<i>Keine</i>
3b.8	<i>Hinweis der unteren Denkmalschutzbehörde Es werden keine Bedenken vorgebracht.</i>	<i>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</i>
3b.9	<i>Hinweis des Schulservice Es werden keine Bedenken vorgebracht.</i>	<i>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</i>
3b.10	<i>Hinweis des Sportkreis Darmstadt-Dieburg Es werden keine Bedenken vorgebracht.</i>	<i>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans: Keine</i>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

6	Landesamt für Denkmalpflege Hessen/Hessenarchäologie Außenstelle Darmstadt Berliner Allee 58 64295 Darmstadt	Schreiben vom 05.11.2020 Az.: A III.3 Da 516-2020	
6.1	Verweis auf vorangegangene Stellungnahme: wir verweisen auf die Stellungnahme unseres Hauses vom 22.04.2020.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
6.2	Anmerkungen zum facharchäologischen Gutachten: Das seit der ersten Offenlage angefertigte facharchäologische Gutachten (geomagnetische Prospektion, Geophysik Rhein-Main) hat den Hinweis auf die Existenz von Bodendenkmälern nach § 2 Abs. 2 HDSchG in Quantität und Qualität konkretisiert. Es zeigt aber auch, dass aufgrund der aktuellen Nutzung des Grundstücksbereichs und dessen Umgebung mit einer Vorschädigung des Kulturdenkmals zu rechnen ist.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
6.3	Bitte, Hinweis zum Denkmalschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen: Die hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege Hessen stellt das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern nach § 1 HDSchG hinter die Planungsinteressen der Kommune zurück, wenn sichergestellt wird, dass das Bodendenkmal vor der Zerstörung facharchäologisch untersucht und dokumentiert wird. Der konkrete Umfang wird im Rahmen einer denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 18 Abs. 1 HDSchG, die im Vorfeld der eigentlichen Bebauung einzuholen ist, geregelt. Die durch die Untersuchung entstehenden Kosten gehen zu Lasten des Veranlassers (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Wir bitten, dies in den Bebauungsplan entsprechend aufzunehmen. Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Untere Denkmalschutzbehörde Kreis Darmstadt-Dieburg.		Abwägungsvorschlag: Der Bitte wurde bereits teilweise entsprochen. Begründung: In den textlichen Festsetzungen ist bereits ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern enthalten. Dieser wird um die Angaben der Stellungnahme ergänzt. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Ein entsprechender Hinweis zum Denkmalschutz wird in die textlichen Festsetzungen unter aufgenommen.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

6.4	<p>Hinweis auf eine gesonderte Stellungnahme des Baudenkmalschutzes:</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 Baudenkmal-schutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
-----	--	---

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

7	Industrie- und Handelskammer Darmstadt Rhein Main Neckar Rheinstraße 89 64295 Darmstadt	Schreiben vom 03.11.2020 Kein Az-	
7.1	Am östlichen Ortsrand von Roßdorf soll angrenzend an bestehende Wohnbebauung auf bisher brachliegende Flächen, Baurecht geschaffen werden. Vorgesehen ist weiterer Geschosswohnungsbau sowie Erweiterungsflächen für einen ansässigen Gewerbebetrieb. Die Festsetzungen sehen dafür abgestuft allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet sowie Flächen für Versorgungsanlagen vor.		
7.2	<p>Bedenken bzgl. der Immissionsbelastung:</p> <p>Die IHK Darmstadt hält ihre bereits vorgebrauchten Bedenken bezüglich der Immissionsbelastung aufrecht. Zwar wurde laut Gutachten passiver Schallschutz für die Wohnbebauung sowie Kontingente für den gewerblichen Planbereich festgesetzt, jedoch sehen wir noch immer die Gefahr, dass es zu Konflikten kommen kann.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Wie die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung aufzeigen, ist die im Bestand vorhandene Geräuschemission der bestehenden Gewerbebetriebe im Vergleich zu der Belastung durch Verkehrsimmissionen im Bereich des allgemeinen Wohngebiets vernachlässigbar. Da das geplante Mischgebiet zur Erweiterungsfläche des ortsansässigen Gewerbebetriebs gehört, kann davon ausgegangen werden, dass es im Bereich des Mischgebiets zu keinen Konflikten mit eigenverursachten Gewerbegeräuschen kommen wird.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
7.3	<p>Bedenken bzgl. Nachteile durch heranrückende Wohnbebauung an Gewerbe:</p> <p>Wir geben zu bedenken, dass ansässige Unternehmen langfristig in ihren Standort investiert haben und sowohl Gewerbesteuer als auch Arbeitsplätze bereitstellen. Durch heranrückende Wohnbebauung sollten den Unternehmern keine Nachteile entstehen, die den Standort gefährden oder beeinträchtigen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Erbacher Str. und B 38“ weist im Bereich der vorhandenen Gewerbebetriebe ein Mischgebiet aus.</p> <p>Gemäß des Vorsorgeprinzips im Sinne des § 50 BImSchG sind zunächst unverträgliche Gebietsnutzungen, wie Gewerbegebiete und Wohngebiete, nach Möglichkeit räumlich angemessen voneinander zu trennen sind. Gefordert ist daher eine Planung, welche die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

		<p>Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen berücksichtigt, also in der Reihenfolge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Reines Wohngebiet (WR), 2 Allgemeines Wohngebiet (WA), 3 Misch- oder Dorfgebiet (MD), 4 Gewerbegebiet (GE) 5 usw.. <p>Demnach entspricht die Entwicklung eines „Allgemeines Wohngebiet“ neben einem „Mischgebiet“ der Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit.</p> <p>Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung der bestehenden Betriebe durch den Schutzanspruch der Wohnnutzung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
7.4	<p>Hinweis zur Berücksichtigung</p> <p>Wir schließen mit unserer Stellungnahme nicht aus, dass Unternehmen weitere oder anderslautende Bedenken haben, die uns nicht bekannt sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

8	Handwerkskammer Frankfurt Rhein-Main Postfach 170353 60077 Frankfurt am Main	Schreiben vom 02.11.2020 Az.: RB GW / baya	
8.1	Allgemeiner Hinweis Die Planungen betreffen Bereiche am östlichen Ortsrand von Roßdorf. Dort soll, angrenzend an die bestehende Bebauung, weitere Wohnnutzung entstehend sowie Erweiterungsflächen für einen anliegenden Gewerbebetrieb planungsrechtlich gesichert werden. Im Vergleich zur Fassung in der frühzeitigen Beteiligung aus dem Frühjahr 2020 ist das Plangebiet um Wohnbauflächen im westlichen Teil sowie Flächen für eine Wasserspeicherungsanlage reduziert worden und fällt infolgedessen deutlich kleiner aus. Die Festsetzungen sehen weiterhin abgestuft allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet vor. Zu den Planungen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Ergebnis sind deutliche Vorbelastungen Tags wie nachts durch einerseits Verkehrslärm und durch andererseits Lärm der umliegenden Gewerbebetriebe festgestellt worden. Daher erfolgt die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für die Plangebietsteile mit Wohnnutzung sowie von einer Lärmkontingentierung für die Gewerbegebietsteile.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
8.2	Anregung, das Allgemeine Wohngebiet als Mischgebiet auszuweisen: In unserer Stellungnahme 20. April 2020 hatten wir bereits angeregt, die Teile des Plangebietes, die im südöstlichen Bereich aus dem übrigen Plangebiet heraus und in die umgebende, bereits bestehende gewerblichen Nutzung hinein ragen, statt als Allgemeines Wohngebiet besser als Mischgebiet festzusetzen. Angesichts der Ergebnisse des Lärmgutachtens möchten wir diese Anregung erneut bekräftigen. Gegebenenfalls wäre auch eine Festsetzung als Urbanes Gebiet eine Alternative.		Abwägungsvorschlag: Der Anregung wird nicht gefolgt. Begründung: Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Da in Folge der frühzeitigen Beteiligung im Entwurf der Geltungsbereich stark verkleinert wurde, beschränkt sich die beabsichtigte Schaffung von Wohnraum auf das allgemeine Wohngebiet und anteilig auf das Mischgebiet. Um vom Planungsziel nicht weiter abzuweichen wird auf eine Umwandlung des allgemeinen Wohngebiets in ein Mischgebiet verzichtet. Aufgrund der kleinen Gebietsgröße und geringeren baulichen Dichte der Umgebung kommt eine alternative Festsetzung als Urbanes Gebiet ebenfalls nicht in Frage. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>8.3</p>	<p>Bedenken bzgl. Konflikt zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung:</p> <p>Auch wenn die Planungsunterlagen aufgrund der schalltechnischen Untersuchung für das allgemeine Wohngebiet passive Schallschutzmaßnahmen vorschreiben, sehen wir die Gefahr von Konflikten zwischen der künftigen Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung aufgrund von Lärm-, aber auch von anderen gewerblichen Emissionen (bspw. Licht, Geruch, Erschütterung). Die Planungen dürfen keinesfalls zu Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeiten der umliegend ansässigen Betriebe führen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der bestehende Bebauungsplan „Zwischen Erbacher Str. und B 38“ weist im Bereich der vorhandenen Gewerbebetriebe ein Mischgebiet aus.</p> <p>Gemäß des Vorsorgeprinzips im Sinne des § 50 BImSchG sind zunächst unverträgliche Gebietsnutzungen, wie Gewerbegebiete und Wohngebiete, nach Möglichkeit räumlich angemessen voneinander zu trennen sind. Gefordert ist daher eine Planung, welche die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit der in ihnen zulässigen Nutzungen berücksichtigt, also in der Reihenfolge:</p> <ol style="list-style-type: none"> 6 Reines Wohngebiet (WR), 7 Allgemeines Wohngebiet (WA), 8 Misch- oder Dorfgebiet (MD), 9 Gewerbegebiet (GE) 10 usw.. <p>Demnach entspricht die Entwicklung eines „Allgemeines Wohngebiet“ neben einem „Mischgebiet“ (B-Plan Weidenbusch II) der Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit.</p> <p>Eine Gefährdung oder Beeinträchtigung des Standortes durch den Schutzanspruch der Wohnnutzung ist daher nicht zu erwarten.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
-------------------	---	--

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

9	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 Fontainengraben 200 53123 Bonn	Schreiben vom 02.10.2020 Az.: 45-60-00 / K-IV-1283-20	
9.1	Keine Bedenken Die Belange der Bundeswehr werden nicht berührt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

10	Polizeidirektion DA-DI Herr Schober Klappacher Straße 145 64285 Darmstadt	Email vom 12.10.2020 Az.: VBS 86864	
10.1	Keine Bedenken Aus verkehrspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken zu den übersandten Plänen. Es wird um weitere Beteiligung, insbesondere bei der Erschließungs- und Ausführungsplanung gebeten.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

12	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Groß-Gerauer Weg 4 64295 Darmstadt	Schreiben vom 06.10.2020 Az.: 34-c-2_BE-15.01.2 Sa_2020-016824	
12.1	Keine Einwände oder Bedenken: Grundsätzlich gibt es keine Einwände zur beabsichtigten Planung.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
12.2	Fachlicher Hinweis: Jedoch sollten bei der weiteren Planung die fachlichen Hinweise eingearbeitet werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.		Abwägungsvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine.

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

13	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Alte Bleiche 5 65719 Hofheim	Email vom 04.11.2020 Kein Az-	
13.1	Keine Bedenken Nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Anregungen vorzubringen haben.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

14	Amprion GmbH Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	Email vom 06.10.2020 Az.: 141204	
14.1	Keine Bedenken. Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

16	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Dornheimer Weg 24 64293 Darmstadt	Schreiben vom 26.10.2020 Az.: G135/Ke	
16.1	<p>Keine Bedenken:</p> <p>vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG 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 Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p> <p>Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
16.2	<p>Verweis auf vorangegangene Stellungnahme:</p> <p>Wir verweisen auf unser Schreiben vom 20.04.2020.</p> <p>Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Richter in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel. (06151) 701-8554.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
16.3	Stellungnahme vom 20.04.2020 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung 4 (1)		
16.3.1	<p>Keine Bedenken:</p> <p>Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG 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 Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.</p>		<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

	Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.	
16.3.2	<p>Hinweis auf Betriebsmittel im Geltungsbereich:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
16.3.3	<p>Anregung, eine Versorgungsfläche zur Errichtung einer Trafostation in die Planung aufzunehmen:</p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung beantragen wir eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation. Den geplanten Standort haben wir in den Vorentwurf eingetragen – s. Anlage. Wir schlagen eine Transformatorstation vom Typ K2000 mit Flachdach vor. Die hierfür benötigte Grundstücksgröße beträgt gemäß § 6 HBO – Abstandsflächen und Abstände mit einem Mindestabstand von 1m zu den Nachbargrenzen – 7,3 Meter in der Länge und 4,5 m in der Breite. Für die zu errichtende Transformatorstation bitten wir sie nach § 14 BauNVO und § 64 HBO die Errichtung der Transformatorstation auch außerhalb der Bebauungslinie bzw. Baugrenzen zuzulassen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Aufgrund der Verkleinerung des Geltungsbereichs gegenüber dem Stand des Vorentwurfes beschränkt sich die neu zu erschließende Fläche auf die Erweiterungsflächen des ansässigen Gewerbebetriebes innerhalb des ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebietes. Das allgemeine Wohngebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan „Zwischen Erbacher Str. und B 38“ und ist im Bestand bereits als Mischgebiet bebaubar und folglich bereits erschlossen. Es wird auf eine Ausweisung von Versorgungsflächen zur Errichtung einer Trafostation innerhalb des Geltungsbereichs verzichtet. Bei Bedarf werden Flächen zur Unterbringung von Transformatorenstationen durch Bereitstellung einer angrenzenden gemeindlichen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt.</p> <p>Zur gesonderten Versorgung der Gewerbebetriebserweiterung kann zusätzlich eine „betriebliche Trafostation“ als Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zur Klarstellung wird diese Art der Nebenanlage in die Beispielaufstellung in den textlichen Festsetzungen (5.2) aufgenommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>In den textlichen Festsetzungen zu Nebenanlagen (5.2) wird der Hinweis aufgeführt, dass Trafostationen als allgemein zulässige Nebenanlage gelten.</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

16.3.4	<p>Einwand, gegen eine Wand- bzw. Dachbegrünung der Trafostation:</p> <p>Eine Wand- bzw. Dachbegrünung unserer Flachdachgebäude, wie Sie dies in den schriftlichen Festsetzungen empfehlen, müssen wir leider aus versorgungs- und sicherheitstechnischen Gründen ablehnen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flächen zur Unterbringung von Trafostationen nicht festgesetzt und werden bei Bedarf durch Bereitstellung einer angrenzenden gemeindlichen Fläche außerhalb des Geltungsbereichs zur Verfügung gestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Dachbegrünung haben für Trafostationen der e-netz Südhessen keine Relevanz.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
16.3.5	<p>Hinweis, dass bei erhöhtem Leistungsbedarf zusätzliche Trafostationen erforderlich werden kann:</p> <p>Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorenstationen erforderlich werden.</p> <p>Für einen reibungslosen Ablauf der Baumaßnahmen bitt wir Sie, uns über die Ausführungsplanung vor Erstellung ihrer Ausschreibungsunterlagen zu informieren. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Thomas Staffinger in unserer Betriebsstelle Groß-Umstadt, Tel. (06078) 9361-8472.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
16.3.6	<p>Hinweis, dass Versorgungsleitungen erst nach anderen Erschließungsarbeiten verlegt werden können:</p> <p>Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

<p>16.3.7</p>	<p>Hinweis auf Leitungsschutz bei Anpflanzmaßnahmen:</p> <p>Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen. Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch die Verkleinerung des Geltungsbereichs gegenüber des Vorentwurfs sind die geplanten Anpflanzstandorte im Straßenraum entfallen. Ferner werden keine Standortvorgaben für Anpflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplan stehen der Einhaltung der Richtlinien der DIN 18920 sowie GW 125 innerhalb privater Grundstücksflächen nicht entgegen. Auf eine Aufnahme von Leitungs- und Baumschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen wird verzichtet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
<p>16.3.8</p>	<p>Hinweis, frühzeitig die Planung von Parkflächen für Elektrofahrzeuge abzustimmen:</p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist es erforderlich, frühzeitig in die Planung bezüglich vorgesehener Parkflächen, die mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auszustatten sind, einbezogen zu werden. In Abhängigkeit der vorgesehenen Parkflächen mit Ladesäulen ist der Energiebedarf im Bezug auf benötigte Transformatorstationen und die Anzahl der Stromkabel in den öffentlichen Gehwegen und Straßen ein wesentlicher Planungsfaktor. Daraus kann ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von zusätzlichen Transformatorstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs für die E-Mobilität resultieren. Für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung sind die Flächen zur Errichtung von Transformatorstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen.</p> <p>Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt.</p> <p>Begründung:</p> <p>Im Bebauungsplan sind keine öffentlichen Parkplatzflächen mit integrierten Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Folglich entsteht diesbezüglich kein zusätzlicher Energiebedarf, der eine Errichtung einer Transformatorstation erforderlich macht. Auf eine Ausweisung von Vorhalteflächen zur Errichtung von Transformatorstationen im Bebauungsplan wird verzichtet.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

18	ExxonMobil Production Deutschland GmbH Postfach 51 03 10 30659 Hannover landabteilung@exxonmobil.com	Mail vom 12.10.2020	
18.1	Keine Bedenken wir schreiben Ihnen im Auftrage der BEB Erdgas und Erdöl GmbH, der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH (MEEG) und der Norddeutschen Erdgas-Aufbereitungs-Gesellschaft mbH (NEAG) und danken für die Beteiligung in o.g. Angelegenheit. Wir möchten Ihnen mitteilen, daß Anlagen oder Leitungen der oben genannten Gesellschaften von dem angefragten Vorhaben nicht betroffen sind.	Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine	

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

19	Fernleitungs-Betriebs-GmbH Betriebsverwaltung Süd Hohlstraße 12 55743 Idar-Oberstein	Mail vom 15.10.2020	
19.1	Keine Bedenken wir danken für die Beteiligung an Im Betreff genanntem Vorhaben und teilen Ihnen mit, dass nach Prüfung der zugesandten Planunterlagen keine der von unserer Gesellschaft betreuten Anlagen betroffen sind.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

20	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108 – 112 34119 Kassel	Schreiben vom 16.10.2020 Az.: 99.99.99.000.00635.20	
20.1	<p>Keine Bedenken</p> <p>Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG.</p> <p>Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
20.2	<p>Hinweis auf mögliche Betroffenheit anderer Betreiber:</p> <p>Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
20.3	<p>Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren:</p> <p>In Ihren Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass für die vollständige Kompensation externe Flächen in Anspruch genommen werden. Um für diese externen Kompensationsflächen eine Stellungnahme abgeben zu können, sind uns entsprechende Planunterlagen zu übersenden. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

21	PLE doc GmbH Gesellschaft für Dokumentations- erstellung und -pflege mbH Postfach 12 02 55 45312 Essen	Schreiben vom 05.10.2020 Az.: 20201000442	
21.1	<p>Keine Bedenken</p> <p>wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <p>Open Grid Europe GmbH, Essen Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen</p> <p>Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
21.2	<p>Hinweis auf mögliche Betroffenheit:</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>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p>		<p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf den Bebauungsplan:</p> <p>Keine</p>
21.3	<p>Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren:</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>		

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

21.4

Anhang:



Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

23	Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung Postfach 10 20 28 34020 Kassel	Mail vom 03.11.2020 kein Az.	
23.1	Verweis auf Stellungnahme 4 (1): vielen Dank für Ihre Anfrage. Zum o. g. Vorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 30.04.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
23.2	Stellungnahme vom 30.04.2020 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung 4 (1)		
23.2.1	Hinweis auf interne Weiterleitung: vielen Dank für Ihre Informationen. Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone Hessen GmbH & Co. KG. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
23.2.2	Hinweis auf mögliche Betroffenheit: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

30	Karl-Heinz Rück Ortslandwirt Roßdorf Rosenhof Dieburger Straße 97 64380 Roßdorf	Email vom 12.10.2020	
30.1	Verweis auf Stellungnahme 4(1) auch wenn der Planungsentwurf „Hinter der Goldkaute“ sich nun wesentlich verkleinert hat, so hat sich an meiner grundsätzlichen Einschätzung nichts geändert. Deshalb habe ich Ihnen meine Stellungnahme vom 28.03.20 nochmals beigelegt.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine
30.2	<i>Stellungnahme vom 28.03.2020 aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung 4 (1)</i>		
30.2.1	<i>Keine Bedenken: Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Ich bitte aber darum, darauf zu achten, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen als Ausgleichsmaßnahme heran gezogen werden! Auf dem Gelände selbst müsste eigentlich auch nach der Bebauung und vor allem nach dem Bau des Trinkwasserbehälters, noch genügend Fläche vorhanden sein um hier entsprechenden Ausgleich zu schaffen. Im Moment handelt es sich um eine relativ naturbelassene Fläche, deren Charakter man rund um den Trinkwasserbehälter auch wieder so herstellen sollte.</i>		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Begründung: Die naturschutzrechtliche Kompensation des Eingriffes wird über das Ökopunktekonto der Gemeinde Roßdorf erbracht. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zum Ausgleich entsteht an dieser Stelle nicht. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

35	Magistrat der Stadt Reinheim Cestaplatz 1 64354 Reinheim	Schreiben vom 07.10.2020	
35.1	Keine Bedenken: seitens der Stadt Reinheim bestehen keine Anregungen zu o. a. Bauleitplanung, dies betrifft auch Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine

Beschlussvorlage der Verwaltung für die Gemeindevertretung der Gemeinde Roßdorf über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans „Hinter der Goldkaute“ eingegangenen Stellungnahmen.

36	Magistrat der Stadt Dieburg Rathaus, Markt 4 64807 Dieburg	Email vom 15.10.2020	
36.1	Keine Bedenken: Von Seiten der Stadt Dieburg werden weiterhin keine Bedenken und Anregungen zum Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan „Hinter der Goldkaute“ der Gemeinde Roßdorf vorgetragen.		Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Keine