

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“

Schlüsselnummer: 006-31-10-3000-004-026-00



INHALTSVERZEICHNIS

II.1 BEGRÜNDUNG TEIL 1 - STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

1.0 Rahmenbedingungen	4
1.1 Anlass der Planung, Aussagen zur Standortwahl	4
1.2 Verfahrensablauf	4
1.3 Übergeordnete Planaussagen	6
1.4 Räumlicher Geltungsbereich	8
2.0 Bestand	
2.1 Lage des Geltungsbereiches	9
2.2 Gegenwärtige Nutzung des Gebietes	10
2.3 Bebauungspläne im Umfeld	10
2.4 Bauliche Nutzung des Umfeldes	14
2.5 Verkehrserschließung	16
3.0 Planung	17
3.1 Art der baulichen Nutzung, Ausnutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke	17
3.2 Sonstige Festsetzungen und Gestaltung	21
3.3 Erschließung, private Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen	23
3.4 Freiflächen	24
3.5 Umweltbelange/ Schutzgebiete/ Artenschutz/ Klima/ Eingriffs-/ Ausgleichs- Bilanzierung	25
3.6 Wasserwirtschaftliche Belange	26
3.7 Bodenschutz	27
3.8 Immissionsschutz	28
3.9 Bodendenkmäler	28
3.10 Kampfmittel	28
4.0 Ver- und Entsorgung	29
4.1 Zusammenstellung der Flächen	30

Abbildungen

1	Regionalplan Südhessen 2010	6
2	Flächennutzungsplan Groß-Rohrheim 2006	7
3	Abgrenzung des Geltungsbereiches mit Darstellung der Flurstücke	8
4	Übersicht des Gemeindegebietes mit Lage des Geltungsbereiches	9
5	Luftbild mit Abgrenzung der rechtskräftigen Bebauungspläne im Umfeld	10
6	Bebauungsplan Nr. 22 „Die Elf Morgen III“	11
7	Bebauungsplan Nr. 11 „Die Elf Morgen II“	12
8	Bebauungsplan Nr. 01 „Wingerte“	13
9	Foto der nördlich angrenzenden Bebauung	14
10	Foto der südlich angrenzenden Bebauung	15
11	Foto der westlich angrenzenden Bebauung	15
12	Foto der westlich und nördlich angrenzenden Bebauung	15
13	Foto Blick nach Osten	16

II.2 BEGRÜNDUNG TEIL 2 - UMWELTBERICHT

Umweltbericht Christina Nolden, Bensheim Stand 29.08.2022

III ANLAGEN

Anlage 1 Artenschutzprüfung
Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach Stand 26.07.2021

Anlage 2 Bodengutachten
Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbH, Viernheim Stand 24.01.2022

II.1 BEGRÜNDUNG - STÄDTEBAULICHE AUSSAGEN

1 RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Anlass der Planung, Aussagen zur Standortwahl

Im Nordosten der Gemeinde Groß-Rohrheim, östlich der Bahnstrecke und südlich des Gewerbegebietes nördlich der „Schücostraße“ ist vorgesehen, die Fläche des Geltungsbereiches gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Die Entwicklung als Mischgebiet, eingeschränktes Gewerbegebiet sowie Gewerbegebiet stellt eine Fortsetzung der bereits dreiseitig angrenzenden Bebauung dar, die weitere Flächenangebote bietet, um der Nachfrage nach entsprechenden Flächen für weitere Bebauung nachkommen zu können.

Derzeit verfügt die Gemeinde Groß-Rohrheim über keine nennenswerten kleinteiligen Gewerbeflächen mehr, die zu vermarkten wären. Eine Aktivierung von Gewerbebrachen ist nicht möglich, da diese nicht vorhanden sind, aktuell kann nachfragenden Betrieben kein Angebot an Grundstücken gemacht werden. Alternative Standorte wurden unter Beachtung aller Kriterien geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Geltungsbereich zu favorisieren ist (siehe hierzu auch Anlage 1, Kap. II.1.2).

1.2 Verfahrensablauf

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“ wurde gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung der Gemeindevertretung am 03.06.2019 gefasst und am 05.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 07.11.2019 den Vorentwurf gebilligt und beschlossen, dass die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 statt, die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 02.09.2020.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden diese gemäß § 4 (1) BauGB, die Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB mit Schreiben vom 10.09.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit ab 14.09.2020 bis einschließlich 16.10.2020 aufgefordert.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 (2) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Zeit vom 30.09.2021 bis einschließlich 01.11.2021 öffentlich ausgelegt, die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 22.09.2021.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.09.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit ab 30.09.2021 bis einschließlich 01.11.2021 aufgefordert.

Nach der Beteiligung wurde der Entwurf ergänzt. Somit erfolgte gemäß § 4a (3) BauGB eine erneute Auslegung sowie eine erneute Einholung der Stellungnahmen, beschlossen durch die Gemeindevertretung am 03.03.2022.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 21.03.2022 bis einschließlich 27.04.2022, die ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung erfolgte am 09.03.2022.

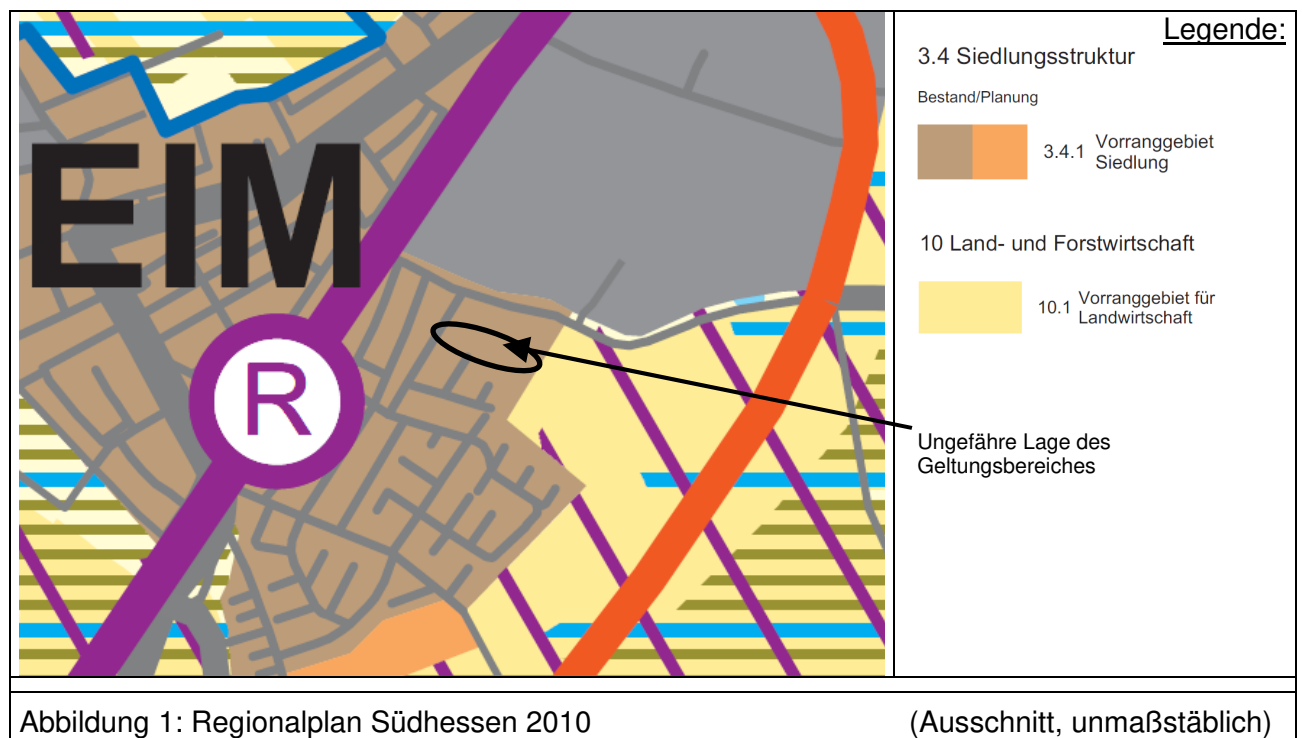
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 21.03.2022 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit ab 21.03.2022 bis einschließlich 27.04.2022 aufgefordert.

Nach Entscheidung über die eingegangenen Stellungnahmen wurde der Bebauungsplan Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“ gemäß § 10 (1) BauGB von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 31.05.2022 als Satzung beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 31.08.2022 ist die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“ rechtsverbindlich und wird zu jedermanns Einsicht im Rathaus bereitgehalten. In der Bekanntmachung vom 31.08.2022 wird darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan gemäß § 10a (2) BauGB und gemäß § 3 (1) Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG), im Fall erneuter Corona-Beschränkungen, auf der Internetseite der Gemeinde Groß-Rohrheim unter „<https://www.gross-rohrheim.de>> Amtliche Bekanntmachungen“ einzusehen ist.

1.3 Übergeordnete Planaussagen

Der Regionalplan Südhessen 2010 weist für den Geltungsbereich „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ aus, östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich „Vorranggebiet für Landwirtschaft“.



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Groß-Rohrheim (vorbereitender Bauleitplan, Rechtswirksam 12.10.2006) weist für den westlichen Teil des Geltungsbereiches „Gemischte Baufläche Planung“, für einen nördlichen Streifen des östlichen Teils des Geltungsbereiches „Gewerbliche Baufläche Planung“ sowie, südlich daran angrenzend, „eingeschränktes Gewerbegebiet Planung“ aus.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, es ist daher keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

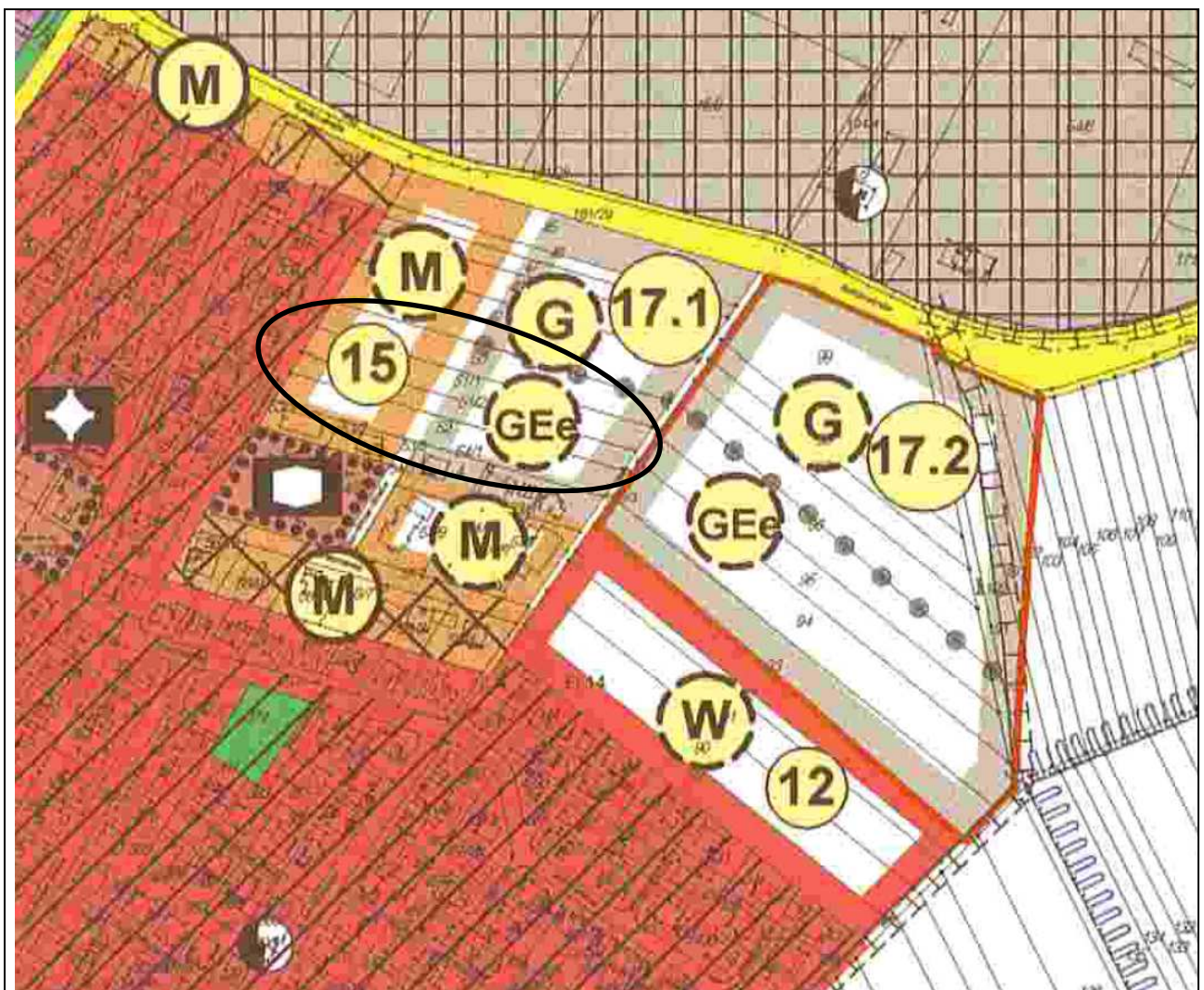


Abbildung 2: Flächennutzungsplan Groß-Rohrheim 2006

(Ausschnitt, unmaßstäblich)

1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 15.542 qm große Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft mehrere Flurstücke der Gemarkung Groß-Rohrheim. Der Geltungsbereich wird

- im Norden begrenzt durch die Südgrenzen der Flurstücke 45/7, 45/9, 45/10, 45/11 sowie der Straßenparzellen 45/3 (Von-Weber-Straße), 45/5 und 190/3 teilweise (tlw.),
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstücks 190/3 tlw., den Flurstücken 94 und 93/2 (neue Ostgrenze der Planstraße), der Ostgrenze des Flurstücks 569
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke 53/1, 53/2, 53/3 (Von-Weber-Straße), 54/14, 53/6, 190/3 tlw. und 533 (Brahmsweg),
- im Westen durch die Ostgrenzen der Straßenparzelle 189/3 (Mozartstraße), 53/6 und 54/7.

Zum Geltungsbereich gehören die Flurstücke

- Flur 14, Nr. 49/4, 49/5, 49/7, 49/8, 49/9, 51/2 und 52, 190/3 tlw., 94 tlw., 93/2 tlw. sowie 569.



Abbildung 3: Abgrenzung des Geltungsbereiches mit Darstellung der Flurstücke

(Ausschnitt, unmaßstäblich)

Als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 9.259 qm festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Bereich der Gemarkung Groß-Rohrheim

- Flur 21, Flurstück 378 tlw.

Detaillierte Angaben hierzu sind dem Kapitel „Externe Ausgleichsmaßnahmen“ des Umweltberichtes zum Bebauungsplan (II.2 Begründung Teil 2) zu entnehmen. Ferner ist der Teilgeltungsbereich auf dem Gesamtplan dargestellt.

2.0 BESTAND

2.1 Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Fläche „Die Elf Morgen IV“ liegt an der Nord-Ost-Ecke des Neubaugebietes östlich der Bahnstrecke, im Übergang von Wohnbauflächen im Süden und Westen zur gewerblichen Baufläche im Norden.

Der Bereich wird im Westen von der „Mozartstraße“ begrenzt, nördlich und südlich ist baulich bereits der Anschluss an die „Von-Weber-Straße“ vorbereitet.

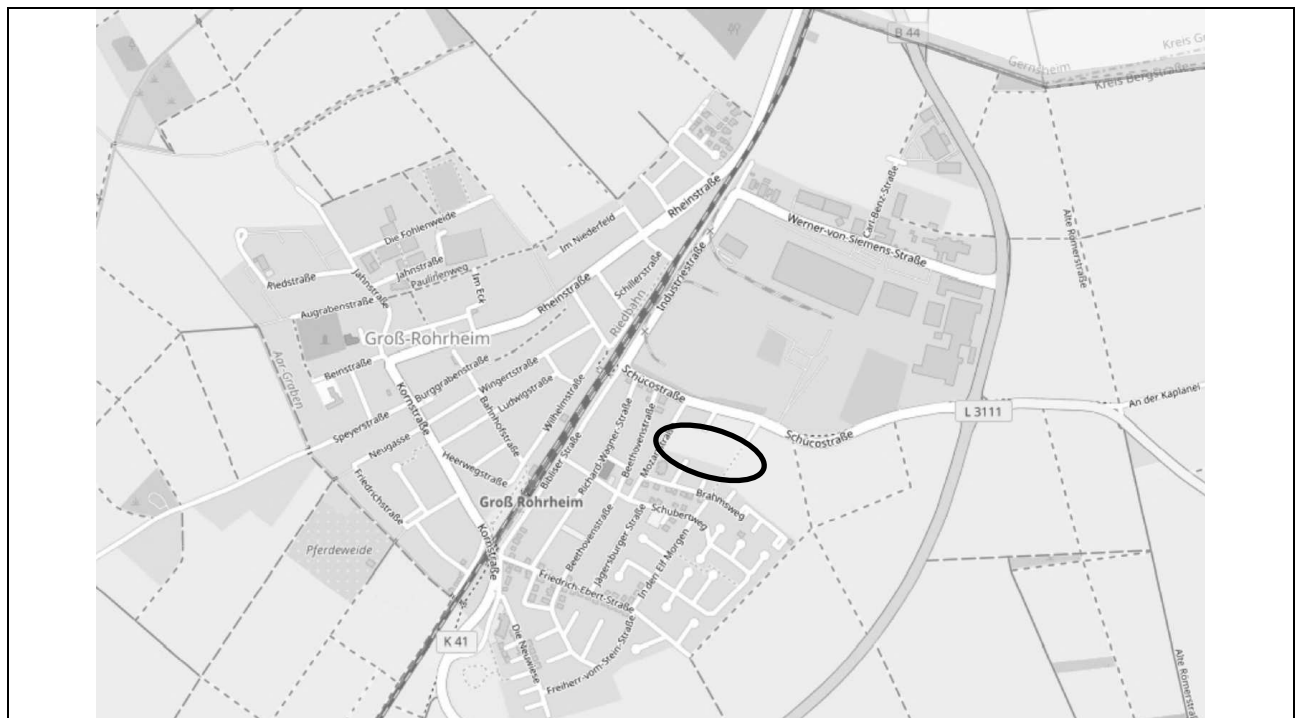


Abbildung 4: Übersicht des Gemeindegebietes mit
Lage des Geltungsbereiches

(unmaßstäblich/

Quelle: Bürger GIS, Kreis Bergstraße)

2.2 Gegenwärtige Nutzung des Gebietes

Für den Geltungsbereich besteht bisher kein Bebauungsplan. Das Gebiet ist nicht bebaut, teilweise jedoch erschlossen, die Flurstücke, die inmitten der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bebauung liegen, werden zurzeit noch ackerbaulich genutzt. Auch die östlich angrenzende Fläche wird ackerbaulich genutzt.

2.3 Bebauungspläne im Umfeld

Der Geltungsbereich liegt inmitten dreier rechtskräftiger Bebauungspläne, die nachfolgend in ihren Grundzügen dargestellt sind.



Nördlich angrenzend

Nr. 22 „Die Elf Morgen III“,

Rechtskraft 24.08.2017

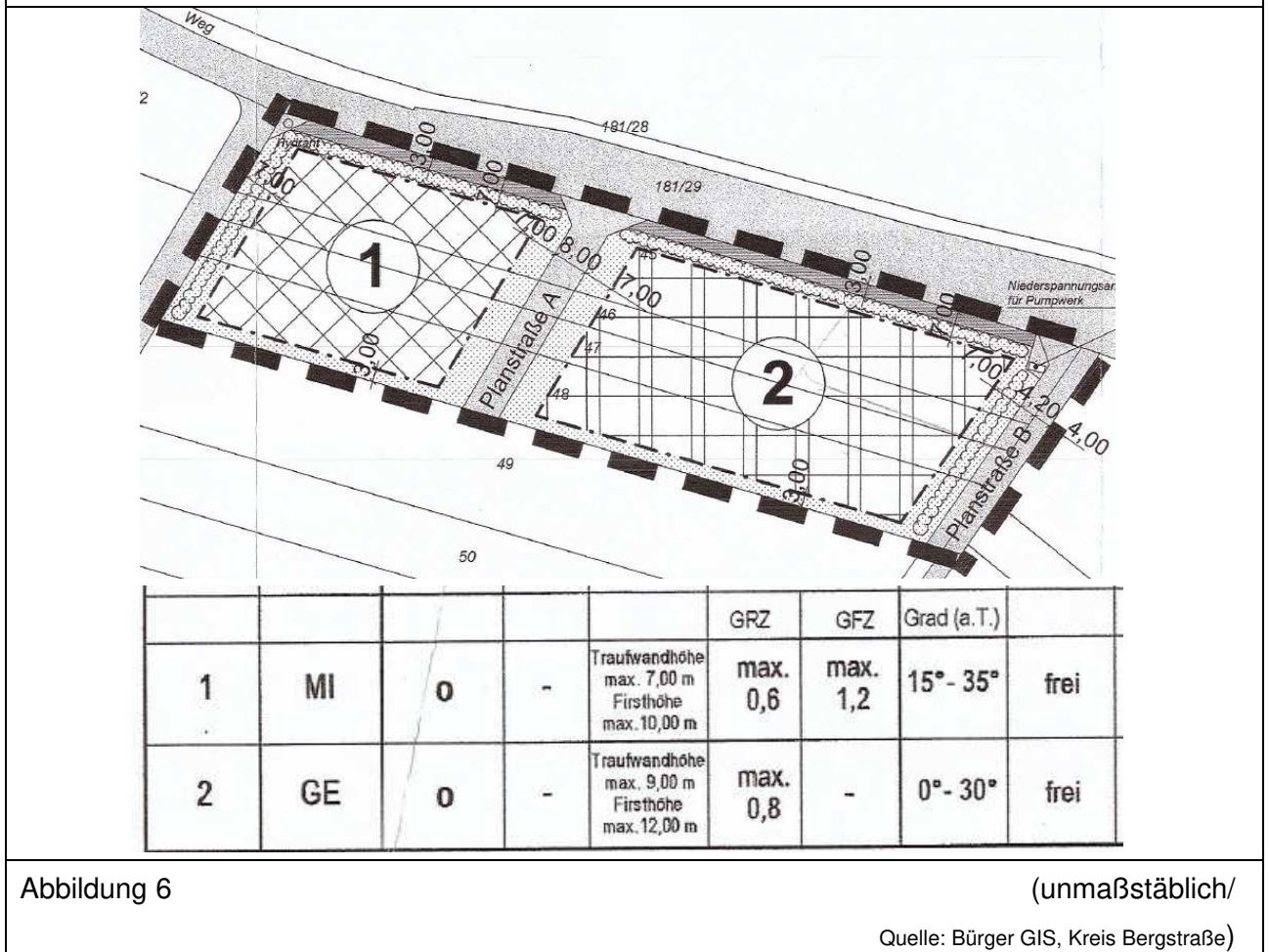


Abbildung 6

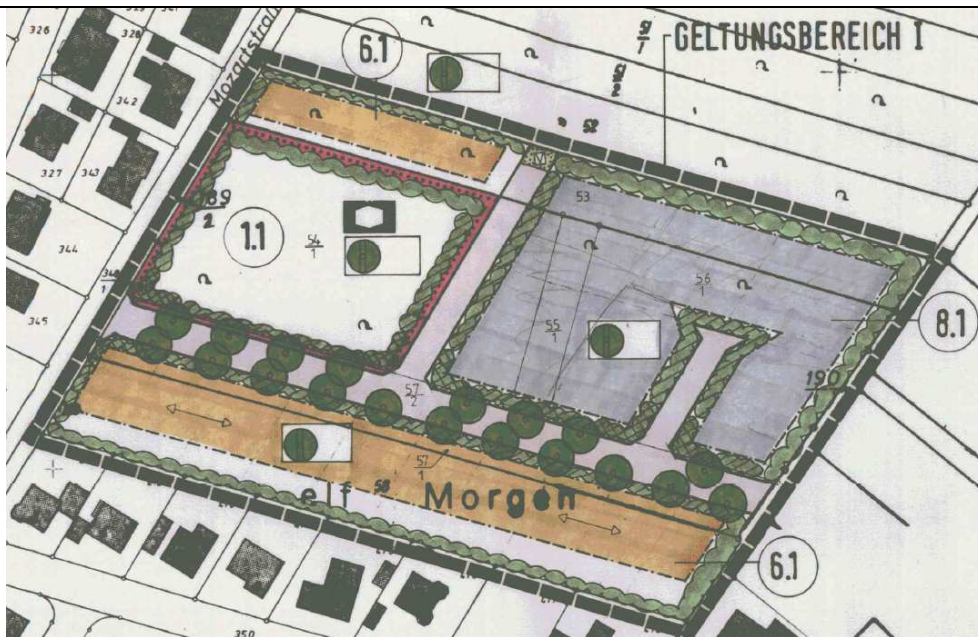
(unmaßstäblich/

Quelle: Bürger GIS, Kreis Bergstraße)

Südlich angrenzend

Nr. 11 „Die Elf Morgen II“,

Rechtskraft 28.03.1996



GEBIET		Z	GRZ	GFZ	
1.1	Fläche für Gemeinbedarf § 9 (1) 5. BauGB	II			Kindergarten
6.1	Mischgebiet Gemäß § 6 BauNVO	II	0,4	0,8	o Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Gemäß § 1 (6) 1. BauNVO werden Ausnahmen gem. § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
8.1	Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	---	0,8	---	o Gem. § 1 (9) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind von den gem. § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe und Endverbrauchermärkte nicht zulässig. Die maximale Außenwandhöhe darf 12 m betragen. Zulässig sind ausschließlich Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Gliederung gem. § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 50 BImSchG: Als maximale flächenbezogene Schalleistungspegel werden 60 dB(A)/m ² tags und 45 dB(A)/m ² nachts festgesetzt.

Abbildung 7

(unmaßstäblich/

Quelle: Bürger GIS, Kreis Bergstraße)

Westlich angrenzend

Nr. 01 „Wingerte“,

Rechtskraft 15.06.1964



BAULICHE AUSNUTZUNG				
BAUGEBIET	GRUNDFLÄCHENZAHL	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GESCHOSSZAHL	BAUWEISE
WA 10 ALLGEM. WOHNGBIET	0,4	0,4	I	OFFEN
WA 11 ALLGEM. WOHNGBIET	0,4	0,7	II HÖCHSTGRENZE	OFFEN
WA 12 ALLGEM. WOHNGBIET	0,4 0,3	0,9	III ZWINGEND	OFFEN
BAULICHE GESTALTUNG				
BAUGEBIET	DACHNEIGUNG	DACHEINDECKUNG	DACHAUFBAUTEN	
WA 10 ALLGEM. WOHNGBIET	12 - 30°	ZIEGELFARBE	NICHT ZULÄSSIG	
WA 11 ALLGEM. WOHNGBIET	12 - 30°	ZIEGELFARBE	" "	
WA 12 ALLGEM. WOHNGBIET	0 - 22°	ZIEGELFARBE	" "	

Abbildung 8

(unmaßstäblich/

Quelle: Bürger GIS, Kreis Bergstraße)

2.4 Bauliche Nutzung des Umfeldes

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend und südlich der dort verlaufenden „Schücostraße“ ist die Fläche als Mischgebiet im westlichen und Gewerbegebiet im östlichen Teil bebaut.

Die Gebäude des Mischgebietes zwischen „Mozartstraße“ und „Von-Weber-Straße“ haben eine Gebäudelänge von ca. 18 m, sind zweigeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und haben ein Sattel- bzw. versetztes Pultdach.

Die Gebäude des östlich der „Von-Weber-Straße“ gelegenen Gewerbegebietes sind zwei- bzw. eingeschossig und haben ein Flachdach.



Abbildung 9:

Nördlich an den Bereich angrenzende Bebauung, von Süd-Westen gesehen

Südlich angrenzend ist der Bereich ebenfalls als Mischgebiet und eingeschränktes Gewerbegebiet bebaut, in der Süd-West-Ecke befindet sich ein Kindergarten auf der Fläche für Gemeinbedarf.

Die Gebäude des Mischgebietes zwischen „Mozartstraße“ und „Von-Weber-Straße“ haben eine Gebäudelänge von ca. 12 m und 20 m, sind zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, und haben ein Satteldach.

Die Gebäude des östlich der „Von-Weber-Straße“ gelegenen eingeschränkten Gewerbegebietes sind zwei- bzw. eingeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss. Vorherrschend ist hier das Satteldach, Hallenbauten sind auch mit abgewalmten Flachdach ausgeführt; die Gebäudelänge beträgt maximal 22 m.

Das Gebäude des Kindergartens hat eine Sonderform und ist ein- und zweigeschossig.



Abbildung 10:
Südlich an den Bereich angrenzende Bebauung, von Norden gesehen

Westlich der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden „Mozartstraße“ schließt sich Wohnbebauung an. Dem Geltungsbereich gegenüberliegend - im südlichen Abschnitt - haben die Gebäude eine Länge von ca. 14 m, sind eingeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, und haben ein Satteldach. Im nördlichen Abschnitt haben die Gebäude eine Länge von ca. 10 m, sind ein- bzw. zweigeschossig, teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss, und haben ein Satteldach.



Abbildung 11:
Westlich an den Bereich angrenzende Bebauung, von Osten gesehen



Abbildung 12: Westlich und nördlich angrenzende Bebauung, von Süden gesehen

Östlich an den Geltungsbereich angrenzend sind die Flächen unbebaut.



2.5 Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist an der Westseite direkt von der „Mozartstraße“ aus anfahrbar, von Norden und Süden jeweils über die Stichstraßen der „Von-Weber-Straße“, die im Zuge der weiteren Planung miteinander verbunden werden. Die Stichstraße nach Norden in Richtung „Schücostraße“ an der Ostseite des Geltungsbereiches wird in südliche Richtung an den bestehenden Brahmweg angebunden.

Die weitere Erschließung des Gesamtgebietes ist unter den nachfolgenden Punkten 3.0 und 3.3 näher erläutert.

Das Gebiet ist durch die Buslinien 44, 642, 645 und 647 über die in der Bibliser Straße in ca. 500 m Entfernung westlich des Geltungsbereichs gelegenen Haltestellen an den öffentlichen Nahverkehr angebunden, ebenso über den ca. 700 m entfernt gelegenen Bahnhof der DB.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Bushaltestellen.

3.0 PLANUNG

Am Standort des Bebauungsplanes ist im westlichen Bereich die Ausweisung eines Mischgebietes vorgesehen, das sowohl der Unterbringung von Wohnen als auch von Gewerbebetrieben dient, Gewerbebetriebe, die das Wohnen stören können, dies aber nur bis zur Grenze einer wesentlichen Störung. Entsprechend der Eigenart des Gebietes gibt es keinen Vorrang für eine der beiden Hauptnutzungsarten. Das Mischgebiet wird dort ausgewiesen, um eine Pufferzone zwischen dem bestehenden Wohngebiet im Westen und dem geplanten Gewerbegebiet im Osten zu schaffen.

Weiter ist am Standort, östlich des Mischgebietes, die Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben vorgesehen, hierfür ist das Gewerbegebiet sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet auszuweisen.

Das geplante Baugebiet fügt sich gut in die Umgebung ein und bietet durch die Lage inmitten bestehender Bebauung einerseits und der für Gewerbeflächen notwendigen guten verkehrlichen Anbindung andererseits einen städtebaulich attraktiven Standort in der Gemeinde.

Verkehrstechnisch ist das Gebiet über die „Schücostraße“ und die Landesstraße 3111, in Folge über die Bundesstraße 44 an die Autobahnen 6 und 67 angebunden und damit sehr gut zu erreichen, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr durch die nahe liegenden Bushaltestellen sowie den Bahnhof (siehe Kapitel 2.5) ist ebenfalls gesichert.

Auch die weitere erforderliche Infrastruktur ist bezüglich der Versorgung mit Kindergärten und Schulen in Groß-Rohrheim gegeben.

Zur Verwirklichung und Ansiedlung der Vorhaben ist die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

3.1 Art der baulichen Nutzung, Ausnutzung und Überbaubarkeit der Grundstücke

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 werden die folgenden Festsetzungen ausgewiesen, die in der Tabelle „Nutzungsschablone“ des Planteils aufgeführt sind.

Grundlage für die Festsetzungen und das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist § 9 (1) 1 BauGB und § 9 (1) 2 BauGB in Verbindung mit der BauNVO (Stand 1990).

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Dachneigung/ Dachform im Bereich der Kennziffern 1, 2 und 3 nehmen die Merkmale der im Umfeld bereits bestehenden Wohn-, Misch- und Gewerbebebauung auf, um insgesamt ein

homogenes städtebauliches Bild in diesem Bereich zu erhalten. Die bestehende Bebauung ist in Kapitel 2.4 „Bauliche Nutzung des Umfeldes“ eingehend dargestellt.

Die festgesetzten Werte für die jeweilige Grundflächenzahl GRZ wurden gemäß § 19 BauNVO und entsprechend der Obergrenze der Tabelle § 17 (1) BauNVO gewählt und entsprechen mit 0,6 für das Mischgebiet und 0,8 für die Gewerbegebiete den bereits geltenden Werten des Bebauungsplans nördlich des Geltungsbereichs.

Die maximalen First- sowie Traufwandhöhen wurden gegenüber dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan reduziert, da die dort ehemals festgesetzten maximalen Gebäudehöhen tatsächlich nicht ausgenutzt wurden, und um damit nun ein städtebaulich gutes Einfügen der Neubebauung in den Bestand zu gewährleisten.

Die im Planteil im Geltungsbereich, dort etwa mittig nahe der südlichen Begrenzung, eingetragene Höhe des vorhandenen Kanaldeckels von 90,49 m über NN stellt die angegebene Bezugshöhe +/- 0,00 m für die festgesetzten Traufwand- und Firsthöhen des Geltungsbereiches dar.

Festgesetzt werden für den Bereich der Kennziffer 1:

- die Art der baulichen Nutzung: **MI „Mischgebiet“**
- die Höhe baulicher Anlagen: **max. = 7,00 m Traufwandhöhe (TWH)**
max. = 10,00 m Firsthöhe (FH)
- die Grundflächenzahl: **GRZ = 0,6**
- die Geschossflächenzahl: **GFZ = 1,2**
- die Bauweise: **abweichend, zulässig sind Einzelhäuser, maximale Gebäudelänge = 20 m**
- Dachneigung/ -form: **0° - 35° Satteldach, Pultdach, Flachdach**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt, um aus städtebaulicher Sicht eine Pufferzone zwischen dem bestehenden Wohngebiet im Westen und dem geplanten Gewerbegebiet im Osten zu schaffen, wie oben bereits erläutert.

Städtebaulich wird hiermit dem Wunsch gefolgt, durch die gemischte Nutzungsstruktur kurze Wege zwischen Arbeitstätte und Wohnen anbieten zu können sowie die bestehende Nachfrage nach derartigen Grundstücken seitens der Gemeinde bedienen zu können.

Zulässig sind dort Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Zwecke.

Nicht zulässig, da sie für den Standort als nicht geeignet angesehen werden, sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, ebenso sonstige Gewerbebetriebe in Form von Fremdwerbeanlagen.

Als hier nicht standortgeeignet werden Gartenbaubetriebe angesehen, da die benötigten Flächengrößen in diesem Bereich nicht zur Verfügung stehen, Tankstellen, da der verursachte Ziel- und Quellverkehr sowie die durch Kraftstoffe und PKW-Verkehr verursachten Emissionen in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung nicht gewünscht sind, nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten, da städtebauliche Gründe dagegen sprechen und Fremdwerbeanlagen, da die in der Gemeinde ohnehin fehlenden geeigneten Flächen der Ansiedlung der festgesetzten zulässigen Nutzungen vorbehalten sein sollen.

Festgesetzt werden für den Bereich der Kennziffer 2:

- die Art der baulichen Nutzung: **GEE „Gewerbegebiet eingeschränkt“**
- die Höhe baulicher Anlagen: **max. = 7,00 m Traufwandhöhe (TWH)**
max. = 10,00 m Firsthöhe (FH)
- die Grundflächenzahl: **GRZ = 0,8**
- die Bauweise: **abweichend, zulässig sind Einzelhäuser, maximale Gebäudelänge = 20 m**
- Dachneigung/ -form: **0° - 30°/ freie Dachform**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) nach § 8 BauNVO festgesetzt, da dieser Bereich als Erweiterung des bereits südlich davon bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes städtebaulich als geeignet erscheint und örtlich Nachfrage nach Grundstücken in der dort möglichen, eher kleinteiligen Parzellierung besteht. Nördlich davon schließen die Flächen des geplanten Gewerbegebiets der Kennziffer 3 an, welches wiederum zum bestehenden Gewerbegebiet entlang der „Schücostraße“ überleitet.

Die geplante Nutzung der Kennziffer 2 als eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben ist städtebaulich verträglich mit der westlich davon geplanten Mischgebietsnutzung der Kennziffer 1. Wegen der Verträglichkeit und zum Schutz des städtebaulichen Erscheinungsbildes werden die allgemein zulässigen Nutzungen in Kennziffer 2 reduziert, während diese Nutzungen in das Gebiet der Kennziffer 3 verwiesen werden.

Zulässig sind daher in Kennziffer 2 Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten und Gewerbebetriebe in Form von Prostitutionsbetrieben aller Art, ebenso sonstige Gewerbebetriebe in Form von Fremdwerbeanlagen.

Die im Gebiet der Kennziffer 2 nicht zulässigen Nutzungen wurden, wie oben bereits erläutert, teilweise in das Gebiet der Kennziffer 3 verwiesen (Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke).

Als hier nicht standortgeeignet angesehen werden Anlagen für kirchliche Zwecke, da diese dem geplanten Gebietscharakter des Gebietes widersprechen.

Die für Tankstellen, Vergnügungsstätten und Fremdwerbeanlagen unter Kennziffer 1 angeführten städtebaulichen Gründe gelten auch für die Kennziffer 2.

Festgesetzt werden für den Bereich der Kennziffer 3:

- die Art der baulichen Nutzung: **GE „Gewerbegebiet“**
- die Höhe baulicher Anlagen: **max. = 7,00 m Traufwandhöhe (TWH)**
max. = 10,00 m Firsthöhe (FH)
- die Grundflächenzahl: **GRZ = 0,8**
- die Bauweise: **offen**
- Dachneigung/ -form: **0° - 30°/ freie Dachform**

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt, wie oben unter der Beschreibung zu Kennziffer 2 bereits aufgeführt.

Der Bereich der Kennziffer 3 schließt im Westen ebenfalls an das Mischgebiet der Kennziffer 1 an und ist mit der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben städtebaulich verträglich mit den Nutzungen des Mischgebiets.

Gegenüber den reduzierten Nutzungen in Kennziffer 2 sind hier nun weitere Nutzungen zulässig, da das Gebiet der Kennziffer 3 im Einklang mit dem Gebietscharakter des nördlich angrenzenden, bereits bebauten Gewerbegebiets steht.

Zulässig sind daher in Kennziffer 3 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Aus den oben bereits beschriebenen Gründen sind Tankstellen sowie Gewerbebetriebe in Form von Prostitutionsbetrieben aller Art, ebenso die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig. Auch sonstige Gewerbebetriebe in Form von Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird in keiner der Kennziffern festgesetzt, da die Höhenentwicklung der Gebäude mit Festsetzungen zu Gesamthöhe und Traufwandhöhe sowie der maximal möglichen Dachneigung geregelt ist.

Für den Bereich der Kennziffer 1 wird eine Geschossfläche festgesetzt, um im geplanten Mischgebiet die Bebauungsdichte entsprechend des nördlich davon bestehenden Mischgebietes zu steuern.

In den Kennziffern 1 und 2 wird die Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO als eine von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise festgesetzt, da hier entsprechend der Bebauung des Umfeldes die Gebäudelänge auf maximal 20 m reduziert wird, um eine kleinteiligere Bebauung zu erhalten und damit die wahrnehmbare Baudichte mitzusteuern. Entsprechend ist die Bebauung auf Einzelhäuser beschränkt. In der Kennziffer 3 wird die Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO als offene Bauweise festgesetzt, entsprechend der Festsetzung des nördlich angrenzenden, bereits bebauten Gewerbegebiets. Demnach sind dort in der offenen Bauweise Gebäude mit maximal 50 m Länge zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt, welche an der westlichen Grundstücksgrenze, entlang der „Mozartstraße“, mit einem Abstand von 4 m zu dieser festgesetzt wurden, entlang der nördlichen und südlichen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 3 m und parallel der geplanten Verkehrsflächen im Gebiet mit einem Abstand von 5 m.

3.2 Sonstige Festsetzungen und Gestaltung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Gestaltungsfestsetzungen im Wesentlichen zur Gewährleistung des gestalterischen Einfügens nach Hessischer Bauordnung (HBO) oder Hessischem Nachbarrecht getroffen.

Als Dachform finden sich in der näheren Umgebung überwiegend Satteldächer, auf gewerblichen Hallen oder Gebäuden auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer. Für den Geltungsbereich werden für die Neubauten im Mischgebiet der Kennziffer 1 Vorgaben zur Dachform getroffen,

da dieser Bereich gegenüber der durch Satteldächer geprägten Bebauung westlich der „Mozartstraße“ liegt und sich die Form der Neubebauung in das Straßenbild einfügen soll. Es sind im Mischgebiet daher Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig, deren Dachneigung zwischen 0° und 35° liegen kann. Für die Gewerbegebiete der Kennziffern 2 und 3 ist die Dachform frei wählbar, um hier die Gebäudeform besser gemäß der jeweils geplanten Gebäudenutzung gestalten zu können. Hier werden Dachneigungen von maximal 30° ermöglicht.

Es wird empfohlen, Dachflächen zu begrünen, was unter anderem zur Verbesserung des Kleinklimas beiträgt. Sofern es sich bei den schwach geneigten Dachflächen und Flachdächern (bei Dachneigung 0°-15°) um Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden handelt, sind diese grundsätzlich mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Festgesetzt wird für Dachflächen und Fassaden, dass von deren Materialien keine Blendwirkung auf angrenzende Straßen oder auf die Nachbarschaft ausgehen darf. Von dieser Festsetzung wurden Glasflächen ausgenommen, da Glasflächen als Fassadenteile in Form von Fenstern, Wintergärten, großflächigen Verglasungen und dgl. für die Nutzung der Gebäude erforderlich sind und es je nach Sonnenstand durchaus möglich sein kann, dass durch die ein oder andere Glasfläche kurzzeitig eine Blendwirkung verursacht wird. Es ist jedoch Wert darauf zu legen, dass auch Glasflächen so gestaltet werden, dass von ihnen keine vermeidbare Blendwirkung ausgeht. Daher wird in den Textlichen Festsetzungen auf eine besonders vogelfreundliche Glasgestaltung hingewiesen und es wird empfohlen, die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.

Für Photovoltaikanlagen wurden keine gesonderten Festsetzungen getroffen, da es technisch möglich und damit selbstverständlich ist, dass Photovoltaikanlagen und dergleichen so installiert werden, dass z. B. für Nachbarn keine Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen entstehen.

Da eine solche Beeinträchtigung üblicherweise bei der Planung verhindert werden kann, wäre eine davon ausgehende Blendwirkung nicht als unwesentlich zu betrachten und ist als nicht ortsüblich anzusehen.

Bezüglich der Werbeschilder/ Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass diese die zulässige Gesamthöhe der jeweiligen baulichen Anlage nicht überschreiten dürfen, ferner darf von diesen keine Blendwirkung auf den Straßenverkehr oder die Nachbarschaft ausgehen. Werbeanlagen in Form von Stelen sind zulässig, sofern diese nicht höher als 4,50 m sind, zudem sind Werbeanlagen in Form von Werbetafeln mit einer maximalen Höhe von 80 cm und einer maximalen Breite von 2,00 m zulässig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen mit bewegtem Licht, digitale Werbung (z. B. Filme) sowie Pylone nicht zulässig, um hinsichtlich nachbarschützender Belange keine störenden Auswirkungen zu verursachen.

Für die Einfriedungen sind transparente Holz- oder Metallzäune vorgesehen, die luft- und lichtdurchlässig zu gestalten sind, um das Gebiet nicht durch optische Barrieren zu teilen oder die Querlüftung der Flächen zu verhindern. Ebenso können Hecken- oder Strauchpflanzungen vorgenommen werden.

Geschlossene Zaunelemente sind aus den oben angeführten Gründen nur reduziert zulässig, d. h. als gestalterische Elemente in Form von Gabionen, Holzelementen oder Wandflächen sind diese bis zu einer Länge von 30 % der jeweiligen Grundstücksseite zulässig, wobei die maximale Gesamthöhe von Einfriedungen und gestalterischen Elementen mit 2,00 m festgesetzt wird, bei Mauersockeln mit Zaunelement darf die zulässige Sockelhöhe maximal 1,00 m hoch sein. Die Höhe von Mauern ohne Zaunelement darf maximal 1,00 m betragen.

Mülltonnenabstellplätze sind gegen Einblicke abzuschirmen und sind daher entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken abzupflanzen.

Damit Einfriedungen keine Barriere für Tiere, z. B. Kleinsäuger darstellen, sind Einfriedungen entsprechend zu gestalten. Dies kann umlaufend durch Abstände zwischen Zaun und Boden mit einem Mindestabstand von 10 cm oder durch geeignete Durchlässe erreicht werden und somit ein ungehinderter Wechsel von Kleinsäufern gewährleistet werden.

Hinsichtlich der Verwendung regenerativer Energien werden in den Textlichen Festsetzungen Hinweise bezüglich der Optimierung der Energieeffizienz und einer nachhaltigen Wärmeversorgung gegeben.

3.3 Erschließung, private Stellplätze, Garagen, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen

Die notwendigen Stellplatzflächen sind auf der Grundlage der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß-Rohrheim zu berechnen und nachzuweisen.

Bezüglich der Zufahrten/ Stellplatzflächen ist städtebaulich gewünscht, diese auf ein Minimum zu reduzieren, um, besonders entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, eine durchgehende Begrünung zu gewährleisten, entsprechend der Vorgartenzonen im Umfeld. Stellplätze und Garagen sind in diesem Sinne im Bereich der Bebauung oder straßenabgewandt anzuordnen.

Daher darf die Breite der Zufahrten/ Zuwegungen zu den Flurstücken angrenzend an die jeweilige Straße jeweils pro Flurstück 6 m nicht überschreiten. Darüber hinaus sind im Bereich der Vorgartenzone, d. h. zwischen jeweiliger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche, sonstige

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO sowie sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

Zulässig sind Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen innerhalb der überbaubaren Fläche. Nördlich und südlich des Baufensters der Kennziffer 1, südlich des Baufensters der Kennziffer 2 und nördlich des Baufensters der Kennziffer 3 ist jeweils ein offener Stellplatz zudem in den Bereichen des seitlichen 3-m-Abstandes zur Grenze des Geltungsbereiches zulässig, diese müssen zur jeweiligen Erschließungsstraße jeweils einen Abstand von 5 m wahren.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO sind uneingeschränkt zulässig, werden aber in der nicht überbaubaren Fläche grundsätzlich nicht zugelassen, wenn sie mit der in der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassenen Nutzung unvereinbar sind.

Der Anschluss der Bauflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen ist mittels der im Planteil dargestellten, teilweise neu zu schaffenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen.

3.4 Freiflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die privaten Flurstücke derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche) oder es handelt sich um Grünland.

Für die Freiflächengestaltung sind Begrünungsmaßnahmen mit standortgerechten Arten vorgesehen, um ein attraktives Umfeld zu gestalten und ökologisch aufzuwerten. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche muss mindestens ein Baum gepflanzt werden, zudem werden straßenbegleitend die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und Bauflächen als begrünte Vorgartenflächen gestaltet, nur unterbrochen durch zulässige Zufahrten auf das jeweilige Grundstück. Im Bereich der Vorgartenflächen ist an den zeichnerisch festgesetzten Standorten jeweils ein einheimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen, wobei die zeichnerisch festgesetzten Bäume auf die Gesamtzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten kann um bis zu einem Meter abgewichen werden, sofern dies, z. B. aus Gründen der Grundstückerschließung, erforderlich ist. Die geplanten Baumreihen entlang der „Mozartstraße“, der „Von-Weber-Straße“ sowie der östlich gelegenen Straße tragen zur attraktiven Gestaltung des Gebietes bei.

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind entsprechend den Vorgaben der Hessischen Bauordnung als Grünflächen anzulegen und zu nutzen. Eine Gartengestaltung in Form von Schotter- oder Kiesgärten erfüllt diese Vorgaben nicht, diese stellt eher einen insekten- und

naturfeindlichen Gartentrend dar, dessen Flächen im Sommer die Sonnenwärme speichern und zur Überhitzung der Städte beitragen, anstatt als grüne Lunge zu fungieren, wie es begrünte bzw. bepflanzte Flächen leisten, indem sie temperatenausgleichend wirken. Schotter- oder Kiesgärten sind daher nicht zulässig.

3.5 Umweltbelange/ Schutzgebiete/ Artenschutz/ Klima/ Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung

Umweltbelange: Die Belange von Natur und Landschaft sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, entsprechend wurde ein Umweltbericht erstellt, der als Begründung Teil 2 beigefügt ist.

Der vorliegende Umweltbericht hat zum Ergebnis, dass sich durch die geplante Ausweisung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes ergeben, die jedoch als gering bewertet werden. Durch die Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eingriff minimiert und der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich vollständig gesichert und erbracht werden.

Schutzgebiete: Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen. Es befinden sich weder Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete noch geschützte Biotop innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der unmittelbaren Umgebung (Umkreis ca. 1 km). Etwa 1 km südlich befindet sich das nächstgelegene Vogelschutzgebiet Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim.

Artenschutz: Durch die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkmechanismen sind beeinträchtigende Wirkungen auf die lokale Fauna nicht auszuschließen. Daher wurde das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für die lokale, standortgebundene Fauna artenschutzrechtlich untersucht und das Vorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten bewertet. Hierzu wurde eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erstellt, die als „Anlage 1“ dieser Begründung beigefügt ist.

Die Ergebnisse der durchgeführten Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange aller vom Vorhaben (potenziell) betroffenen Arten zeigt, dass – bei Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen – durch die entstehenden Belastungswirkungen für sie keine erheblichen Beeinträchtigungen entstehen. Der geplanten Siedlungsflächenerweiterung im Bereich „Die elf Morgen IV“ wurde daher aus fachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt.

Klima: Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von siedlungsklimatisch relevanten Kaltluft-abflussbahnen. Die Acker- und Grünflächen des Planungsbereichs selbst sind kaltluft-

produzierende Flächen. Aufgrund der umgebenden freien Feldflur, ist von einer insgesamt guten Versorgung der Siedlung mit Kalt- und Frischluft auszugehen.

Eingriffs-/ Ausgleichs-Bilanzierung: Durch die geplante Ausweisung kommt es bau- und anlagebedingt zu nachteiligen Beeinträchtigungen. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffes und des notwendigen Kompensationsbedarfs erfolgt im Umweltbericht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden Regelungen getroffen, mit denen diese Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden oder verringert werden. Der verbleibende Eingriff in die Funktionen des Naturhaushalts wird durch geeignete Kompensation ausgeglichen. Die detaillierte Bilanzierung des Eingriffs und seiner Kompensation erfolgt tabellarisch in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Hessischen Ministeriums für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz vom 26. Oktober 2018 (GVBl. S. 652, 2019 S. 19).

Durch die geplanten internen Ausgleichsmaßnahmen kann der bauliche Eingriff und die geplante Flächenversiegelung nur zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden. Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt demnach ein Defizit der Biotopwertpunkte von 166.662 BWP.

Zum vollständigen Ausgleich der geplanten Eingriffe wird eine externe Ausgleichsfläche ausgewiesen und als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Die Fläche mit einer Größe von ca. 9.259 qm befindet sich im Bereich der Gemarkung Groß-Rohrheim Flur 21, Flurstück 378 tlw. und wird gem. § 9 (1a) BauGB als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt.

3.6 Wasserwirtschaftliche Belange

Es ist gesetzlich vorgeschrieben, dass anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser innerhalb der privaten Grundstücke zu verwerten ist, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Anfallendes Oberflächenwasser von befestigten Flächen muss auf dem Grundstück versickern; sollte dies aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich sein, können Flächen ausnahmsweise wasserundurchlässig befestigt werden und das Oberflächenwasser, nach den Regeln der Technik entsprechender Vorbehandlung, in den Entwässerungskanal eingeleitet werden.

Anfallendes Dachflächenwasser ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern oder mittels der Nutzung von Zisternen, der Gartenbewässerung oder der Verwendung von Grauwasser im Haushalt etc. zu verwerten; auch hier dürfen wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, zudem darf das Material der Dachflächen das Regenwasser nicht nachteilig

beeinflussen. Zu beachten ist, dass die Versickerung des anfallenden, nicht behandlungsbedürftigen Niederschlagswassers auf dem Grundstück einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde bedarf. Die Untere Wasserbehörde hat für das Baugebiet einen Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsanlagen von 87,50 m ü NN mitgeteilt. Die Sohle der Versickerungsanlage muss 1,0 m darüber liegen und darf somit nicht tiefer als 88,50 m ü NN liegen. Wegen der sehr hohen und stark schwankenden Grundwasserstände wird jedoch dringend die Erstellung eines jeweils vorhabenbezogenen Gutachtens empfohlen, das die Lage des Bauvorhabens im Plangebiet und die geplanten gebäudetypischen Erfordernisse berücksichtigt. Durch die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt zum einen eine Verringerung der Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufs, zum anderen eine Entlastung der Kanalisation.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“. Im Einzelnen sind die Vorgaben des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried, mit Datum vom 9. April 1999 festgestellt und veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen „21 / 1999 S. 1659“ in der Fassung vom 17. Juli 2006 veröffentlicht im Staatsanzeiger 31 / 2006 S. 1704, zu beachten. Aufgrund sehr hoher und stark schwankender Grundwasserstände sind bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwassereinfluss notwendig. Der Plangeltungsbereich ist als „Vernässungsgefährdete Fläche“ eingestuft.

Laut Datenbestand der Hochwasserrisikomanagementpläne (HWRMP) in Hessen liegt das Gebiet im Bereich der Überflutungsflächen eines Hochwassers mit mittlerer Wahrscheinlichkeit in Hessen (Bezeichnung nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) §74), was einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von 100 Jahren (HQ100) entspricht. Der Plangeltungsbereich ist als „Risikoüberschwemmungsgebiet“ eingestuft (siehe hierzu auch weitere Angaben in „Anlage 2“).

3.7 Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/ oder Grundwasserschäden. Seitens des Regierungspräsidiums Darmstadt, der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das Vorhaben.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer

schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/ Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Durch die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich Versiegelungsgrad von Straßen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen, Stellplätzen und die sachgerechte Zwischenlagerung und der Wiedereinbau von Oberboden wird den Eingriffen in den Boden vorsorgend entgegen gewirkt.

Für weitergehende Ausführungen zu den Belangen des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes wird auf den Umweltbericht, Kapitel II.2.3, II.9 sowie Anlage 4 (Gutachten zur Bodenkompensation) verwiesen, die den Bebauungsplanunterlagen beigelegt sind.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt entfernt größerer Verkehrswege, der geringste Abstand zur westlich verlaufenden Bahnlinie beträgt ca. 200 m, der zur östlich verlaufenden Landesstraße 3111 ca. 530 m. In nördlicher Richtung grenzt das Gebiet teilweise an das Gewerbegebiet „Die Elf Morgen III“ an. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde keine gesonderte schalltechnische Untersuchung erstellt.

3.9 Bodendenkmäler

Vor- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler nach § 2 Abs. 2 HDSchG sind im Bereich des Geltungsbereiches derzeit nicht bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Weitergehende Aussagen hinsichtlich des Umgangs mit Bodendenkmälern wurden in den Textlichen Festsetzungen getroffen.

3.10 Kampfmittel

Seitens der Gemeinde Groß-Rohrheim erfolgte eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen/ Regierungspräsidium Darmstadt. Über die Fläche des Geltungsbereiches liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor.

Eine Auswertung dieser Luftbilder hat ergeben, dass sich das Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche 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. Soweit, entgegen den vorliegenden Erkenntnissen, im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

Entsprechende Aussagen diesbezüglich wurden in den Textlichen Festsetzungen getroffen.

4.0 VER- UND ENTSORGUNG

Die Flächen des Plangebietes sind bisher nicht erschlossen.

Die Anbindung an bestehende Versorgungsleitungen der örtlichen Versorger ist grundsätzlich möglich, ebenso die Anbindung bzgl. der Versorgung mit Medien. Die Versorgungsleitungen verlaufen im Bereich der angrenzenden Straßen.

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die ENTEGA AG, die mitgeteilt hat, dass die Trinkwasserversorgung durch die umgebende Netzinfrastruktur gewährleistet sei, wobei eine genaue Beurteilung der Versorgungslage erst abgegeben werden könne, wenn der geplante Spitzen- bzw. Jahresbedarf bekannt sei.

Vorab wurde daher für den Geltungsbereich von ca. 1,55 ha die erforderliche Jahrestrinkwassermenge exemplarisch ermittelt, wobei mit dem Ansatz für eine Wohnbebauung der höchste Bedarf gewählt wurde und die errechnete Menge damit den Maximalbedarf darstellt. Gemäß Festsetzungen für den Bereich von MI, GEe und GE ist tatsächlich ein geringerer Bedarf an Trinkwasser pro Jahr zu erwarten.

Gemäß den Dichtevorgaben des Regionalplans für den „ländlichen Siedlungstyp“ (25-40 WE (Wohneinheiten/ ha) ergibt sich, bei Ansatz der mittleren 33 WE/ ha, die Gesamtzahl der möglichen WE bezogen auf das Bruttowohnbauland von ca. 51,15 WE/ ha. Bei dem Ansatz von 2,4 Einwohnern/ WE ist im Geltungsbereich mit 123 Einwohnern zu rechnen. Der mittlere Tagesbedarf, (Einwohner x Tagesmittelwert) = 123 EW x 120 l = 14.760 l/ Tag, läge damit bei 14,76 m³, daraus errechnet sich die erforderliche Jahrestrinkwassermenge von ca. 5.377 m³.

Die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 wird durch die Erschließung des Gebietes sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch den Bauherrn nachzuweisen.

Die Schmutzwasserentsorgung über das vorhandene Kanalnetz ist gewährleistet, eine Anbindung ist möglich.

Festsetzungen bezüglich der Versickerung des Niederschlagswassers wurden getroffen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde Groß-Rohrheim ist zu beachten.

4.1 Zusammenstellung der Flächen

Gesamtfläche Plangeltungsbereich	15.542 qm	100 %
Private Flächen	13.606 qm	87,55 %
Öffentliche Flächen		
Straßen	1.936 qm	12,45 %
Grünflächen	0 qm	0 %