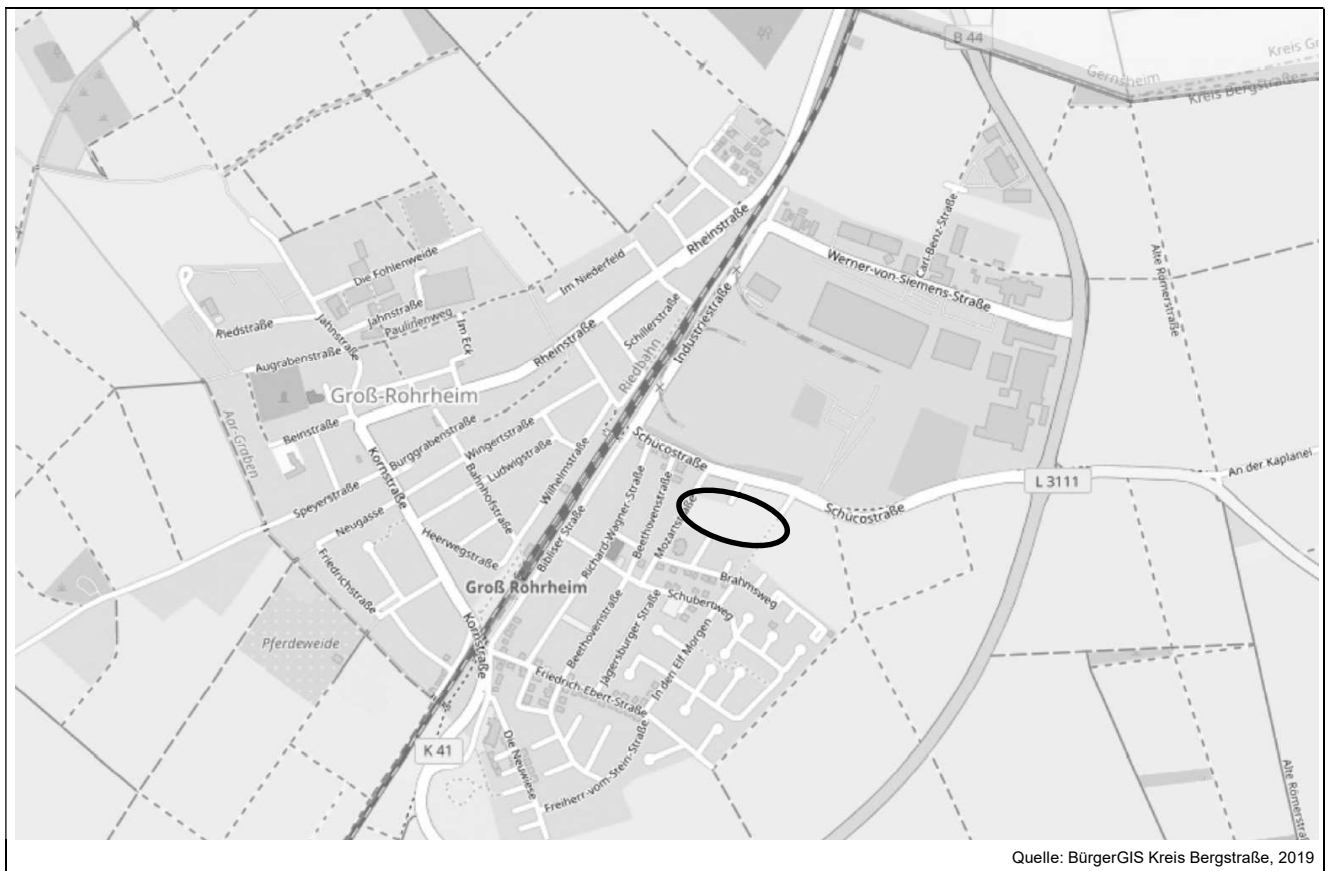


Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 26
„Die Elf Morgen IV“
Gemeinde Groß-Rohrheim

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



INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

| | |
|--|----|
| Rechtsgrundlage | 3 |
| Anlass und Ziel der Planung | 3 |
| Grundsätzliche Planungsalternativen | 3 |
| Verfahrensablauf | 5 |
| Umweltbelange | 6 |
| a. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele | 6 |
| b. Umweltauswirkungen | 7 |
| Öffentlichkeitsbeteiligung (Abwägung und Hinweise) | 9 |
| Behördenbeteiligung (Abwägung und Hinweise) | 13 |
| Zusammenfassung der umweltrelevanten Belange | 17 |

Rechtsgrundlage

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim hat in ihrer Sitzung am 03.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“ aufzustellen.

Der Bebauungsplan wurde entsprechend den Festsetzungen des vorbereitenden Bebauungsplanes, dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 12.10.2006 entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplanes war somit nicht erforderlich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das ca. 1,55 ha große Gelände in der Ortslage war anfangs im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB geplant. Um zweifelsfrei Baurecht zu erlangen erfolgte dann jedoch der Beschluss zur Bearbeitung im zweistufigen Verfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Anlass und Ziel der Planung

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 Grundsätzliche Planungsalternativen).

Durch die Ausweisung werden im westlichen Bereich im Anschluss an die Wohnbebauung entlang der Mozartstraße ein Mischgebiet und im nord-östlichen Bereich Gewerbeflächen sowie im südlichen Geltungsbereich eingeschränkte Gewerbeflächen entwickelt um die Nachfrage an kleineren bis mittelgroßen Flächen für Gewerbe und Handwerk in Groß Rohrheim bedienen zu können. Groß-Rohrheim verfügt nördlich der Schüco-Straße zwar über Industrie- und Gewerbeflächen, die jedoch wesentlich größere Grundstückszuschnitte haben.

Das fast ebene Gelände ist an drei Seiten von Bebauung umgeben, lediglich an der östlichen Gebietsbegrenzung grenzt es an die Feldflur an. Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Inanspruchnahme von Flächen, die im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung bereits für eine Siedlungserweiterung vorgesehen sind.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Geltungsbereiches gemäß den Planungsvorgaben des Flächennutzungsplanes geschaffen und rechtlich umgesetzt.

Grundsätzliche Planungsalternativen

In die Prüfung der Alternativen sind die Belange der Bauleitplanung und hier insbesondere auch die Umweltbelange einzubeziehen. Zu prüfen sind allerdings nur Flächenoptionen, die nicht von vornherein aus anderen Gründen auszuschließen sind. Eine Aktivierung von Gewerbebrachen ist nicht möglich, da diese nicht vorhanden sind, aktuell kann nachfragenden Betrieben kein Angebot an Grundstücken gemacht werden.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung zunächst fortgeführt wird.

Alternative Standorte wurden auf der Grundlage realisierbarer Möglichkeiten unter Berücksichtigung der geplanten Flächennutzung (hier u.a. Gewerbe) geprüft.

| | |
|--|---|
| Ebene FNP | Die Prüfung alternativer Standorte auf Ebene des Flächennutzungsplans hatte zum Ergebnis, dass die Gemeinde Groß-Rohrheim derzeit über keine nennenswerten kleinteiligen Gewerbeflächen verfügt, die zu vermarkten wären. Zudem ist der Bereich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und durch die dreiseitig angrenzende Bebauung baulich bereits vorgeprägt. Das Plangebiet stellt eine konsequente Fortsetzung der Bebauung dar und die geplante Bebauung bildet einen geschlossenen Ortsrand aus. |
| Boden | Bei den Flächen des Plangebiets handelt es sich um landwirtschaftlich hochwertige Böden. Der Abgleich mit dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2010 ergibt, dass in Groß-Rohrheim nahezu ausschließlich Böden der besten Bewertungsklassen 1a anstehen. Somit wären an jeder anderen Stelle im Gemarkungsgebiet vergleichbar wertvolle Landwirtschaftsflächen betroffen. |
| Flächenalternativen innerhalb des gewählten Standortes | Die Prüfung von Flächenalternativen innerhalb des gewählten Standortes hatte zum Ergebnis, dass die Größe des Plangebiets und die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung nur geringfügig unterscheidende bauliche Varianten zulassen. Es liegen keine Varianten vor, die sich in Bezug auf den Eingriff in die Umweltbelange positiver auswirken würden und darum zu favorisieren wären. |

Die Prüfung alternativer Standorte hatte zum Ergebnis, dass das vorliegende Plangebiet unter Beachtung aller Kriterien - übergeordnete Planaussagen, Flächengröße, naturräumlichen Faktoren, Verkehrsanbindung für An- und Abfahrt, Lage und städtebauliches Umfeld sowie Flächenverfügbarkeit – die zu favorisierende Flächenoption darstellt.

In Bezug auf die Bodenfunktionen ist festzustellen, dass durch eine andere Standortwahl der Verlust hochwertiger Ackerflächen nicht minimiert oder vermieden werden könnte.

Verfahrensablauf

| | |
|---|----------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB | 03.06.2019 |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung | 05.06.2019 02.09.2020 |
| Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung | vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 |
| Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 10.09.2020 | vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 22.09.2021 |
| Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 30.09.2021 bis 01.11.2021 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 29.09.2021 | vom 30.09.2021 bis 01.11.2021 |
| Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 09.03.2022 |
| Erneute Öffentliche Auslegung des ergänzten Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 21.03.2022 bis 27.04.2022 |
| Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 21.03.2022 | vom 21.03.2022 bis 27.04.2022 |
| Nach Prüfung der fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gem. § 10 Abs. 1 BauGB | 31.05.2022 |
| Ausfertigung des Bebauungsplanes | 24.08.2022 |
| Bekanntmachung zur Rechtskraft gem. § 10 Abs. 3 BauGB | 31.08.2022 |
| Rechtskraft ab | 01.09.2022 |

Umweltbelange

a. Berücksichtigung der in Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele

| | |
|---------------------------------|---|
| Regionalplan Südhessen 2010 | Vorranggebiet Siedlung Bestand |
| Flächennutzungsplan | „Gemischte Baufläche - Planung“ „Gewerbliche Baufläche - Planung“ „eingeschränktes Gewerbegebiet - Planung“ |
| Landschaftsplan | Intensivacker im Kernbereich des Plangebiets, vegetationsfreie Flächen im Bereich der Wege. Für das Plangebiet selbst sind keine weiteren Entwicklungsziele formuliert. |
| Bebauungspläne | Für das Plangebiet selbst besteht kein Bebauungsplan. Der Geltungsbereich liegt inmitten der folgend aufgeführten rechtskräftigen Bebauungspläne: Nördlich: „Die Elf Morgen III“ Südlich: „Die Elf Morgen II“ Westlich: „Wingerte“ Südöstlich: „Die Krautgewann III“ |
| Natura 2000-Gebiete | Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. es sind keine Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete (VSG) unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet befindet sich 1 km südlich, in den Rheinauen bei Biblis und Groß-Rohrheim. |
| Überschwemmungsgebiete | Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG) |
| Risikoüberschwemmungsgebiete | Der Geltungsbereich gehört dem Risikoüberschwemmungsgebiet Rhein an. Der Hochwasserrisikomanagementplan Rhein (Oberrhein - Hessisches Ried) mit Weschnitz weist auf seiner Gefahrenkarte (Blatt Nr. G-32) ein potenzielles Überschwemmungsgebiet hinter der Hochwasserschutzanlage bei einem HQ 100 aus1. Nach den Hochwassergefahrenkarten des Regierungspräsidiums beträgt die mittlere Überflutungshöhe 1-100 cm. Der Planbereich wird somit als überschwemmungsgefährdete Fläche gekennzeichnet. |
| Trinkwasserschutzgebiete | Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. |
| Grundwasserbewirtschaftungsplan | Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des „Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried“ im Bereich des Teilraums 9 Jägersburger Wald. 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, sind zu beachten. |

| | |
|-------------------------------|--|
| Gesetzlich geschützte Biotope | Hinweise auf geschützte Biotope oder Biotopkomplexe sind im Untersuchungsgebiet nicht vorzufinden. |
| Sonstige Schutzgebiete | Weitere Schutzgebiete, wie z.B. Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete werden nicht berührt. |

b. Umweltauswirkungen

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (Teil 2 der Begründung) beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt.

Ergebnis des Umweltberichtes ist, dass sich durch die geplante Ausweisung zwar 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 Biotope 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.

Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen etc.) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen, wie:

- Artenschutzprüfung, Büro für Umweltplanung, Dr. Jürgen Winkler, Rimbach, 26.07.2021,
- Bodengutachten, Geotechnische Untersuchung zu Baugrund und hydrogeologischen Gegebenheiten, Dipl.-Ing. Galfe Ingenieurgesellschaft mbh, Viernheim, 24.01.2022,
- Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden, Stadt- und Landschaftsplanung Christina Nolden, Bensheim und M.A. Geogr. Umwelt und Landschaftsplanung Andrea Brenker, Darmstadt

sowie weiteren bereits vorhandenen umweltbezogenen Informationen ausgewertet wurden, um nach Ermittlung der Umweltbelange eine abschließende Bewertung zu ermöglichen.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden die umweltrelevanten Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen-/Tierwelt und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen ermittelt. Weiterhin wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegen. Auf dieser Grundlage werden im Umweltbericht Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet, die in den textlichen Festsetzungen und den Empfehlungen und Hinweisen des Bebauungsplans Berücksichtigung finden.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend in Kurzform chronologisch dargestellt. Umfassende

Ausführungen sind den jeweils abschließenden Beschlüssen der Gemeindevertretung mit der jeweils zugrunde liegenden Abwägung zu entnehmen.

Öffentlichkeitsbeteiligung (Abwägung und Hinweise)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 14.09.2020 bis 16.10.2020

Stellungnahme von Bürger A1

- Wunsch nach Betriebswohnung

- Planlegende dargestellt und nicht erforderlich

- es wird die Ausweisung von mehr Mischbaufläche gewünscht

- Wunsch nach vergrößerter Gebäudelänge um funktionale Gewerbegebäude zu errichten

- Lage und Zufahrt zu den Stellplätzen, Korrektur zu der Verwechslung von Baulinie und Baugrenze

- Breite der Straßen, Zuwegungen zu den Grundstücken und Wendemöglichkeiten nicht für LKW ausreichend

Berücksichtigung der Stellungnahme

Gemäß § 8 Abs. 3 S. 1 BauNVO werden „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind“ ausnahmsweise zugelassen. Dies gilt für die Kennziffern 2 und 3, entspricht den Festsetzungen für ein Gewerbegebiet und wurde seitens der Gemeinde im Bebauungsplan daher nicht mittels Festsetzung ausgeschlossen.

GEE und GE entspricht dem Planungsziel der Gemeinde und bleibt bestehen da sonst die Abstufungen zu der unterschiedlichen Nutzung der angrenzenden Gebiete nicht gewahrt würden.

Die Gemeinde hat das Planungsziel Flächen auszuweisen für die erhöhte Nachfrage in Groß-Rohrheim besteht, die Flächenausweisung bleibt deshalb unverändert.

Die Bauweise in der Kennziffer 3 (GE) ist gemäß § 21 BauNVO als „offene“ festgesetzt, demnach darf hier gemäß Abs. 2 die Länge der Hausform höchstens 50 m betragen. In der Kennziffer 2 (GEE) wurde „abweichende Bauweise“ festgesetzt wobei ausschließlich Einzelhäuser zulässig sind, deren Gebäudelänge höchstens 20 m betragen darf. Die städtebaulich gewünschte Festsetzung resultiert aus den vorherrschenden Gebäudelängen in der Nachbarschaft.

Der Begriff Baulinie wird durch den korrekten Begriff Baugrenze ersetzt. Die Gemeinde wünscht ein städtebaulich qualitativvolles und auch möglichst durchgrüntes Gebiet zu erhalten, daher wurden die Festsetzungen entsprechend gewählt. Die GRZ für die Kennziffern 2 und 3 ist mit 0,8 festgesetzt, was ausreichend Fläche für die Unterbringung von Stellplätzen, Zufahrten u. dgl. bietet. Eine Änderung ist nicht vorgesehen.

Die Breite der Erschließungsflächen orientiert sich an den erforderlichen Notwendigkeiten für dieses Gebiet. Im benachbarten Industrie- und Gewerbegebiet nördlich der Schücostraße sind entsprechend der Nutzungen andere Strassenquerschnitte vorhanden. Entsprechend dem weiteren Verfahrensablauf entfallen die Umfahrt sowie öffentliche Wendeanlagen. Wendemöglichkeiten sind auf den privaten Flächen zu schaffen.

Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 30.09.2021 bis 01.11.2021**Stellungnahme von Bürger A1 / A2 / A3 / A4**

- Eine Umfahrung vom neuen Plangebiet über die von-Weber-Straße, den Brahmweg und die Mozartstraße zu der Schücostraße bringt Gefahren Für Bewohner und Kinder des Kindergartens

Stellungnahme von Bürger A5

Bereits zur Vorentwurfsplanung wurde eine Stellungnahme (Bürger A1) abgegeben.

- Als formaler Mangel wird angemeldet, dass die Kartendarstellung nicht mit den Flurstücknummern übereinstimmt
- Als formaler Mangel wird die mangelnde Bekanntmachung (Darstellung des Planteiles fehlt) des Teilgeltungsbereiches 2 (Externe Ausgleichsfläche) benannt.
- Mutmaßung das die Umweltbelange nicht vollständig (Fachbeiträge) und nur als Aufzählung wiedergegeben werden
- Hinweis, dass der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung ist.
- Vermutung von Ausschluss der mündlichen Stellungnahmen nach PlanSiG
- Es wird die fehlende Bestimmtheit der Bezugshöhen bemängelt da drei Höhenangaben ausserhalb des Geltungsbereiches liegen
- Gewünschte Änderungen bei Festsetzungen zu Geschossigkeit, Gebäudehöhen (Traufe und First) und Gebäudelängen
- Die Einbeziehung der umliegenden Straßen in die Erschließung des Baugebietes wird aus technischen Gründen und Gefährdung der Kindergartenkinder kritisch gesehen

Berücksichtigung der Stellungnahme

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Gemeinde wird eine verkehrsrechtliche Regelung treffen mit der die Durchfahrt nur für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gestattet wird.

Im Lauf des Verfahrens wurden die Flurstücke vereinigt. In der Bekanntmachung, dem Entwurf und der Begründung wurde deutlich textlich auf die Änderung verwiesen. Das Plangebiet und der Geltungsbereich sind zudem mittels der Kartendarstellung klar erkennbar und geografisch eindeutig bestimmt. Zum Planstand Satzung werden die dann gültigen Flurstücke übernommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt, es erfolgt eine erneute Bekanntmachung und Offenlage bei der die Teilbereichsfläche aufgenommen wird.

Mit der erneuten Offenlage wurden die erforderlichen Umweltinformationen, wie Umweltbericht mit Anlagen, Artenschutzprüfung sowie Bodengutachten und die nach Einschätzung von Groß-Rohrheim wesentlichen vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen bekannt gemacht.

Mit der erneuten Offenlage wurde der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung aufgeführt.

Nach vorheriger Anmeldung bei der Gemeinde war die Niederschrift einer Stellungnahme möglich. Da sich aus der PlanSiG keine Notwendigkeit eines verlängerten Auslegungszeitraumes ergibt keine weitere Auswirkung.

Mit der erneuten Offenlage wurde ein Höhenpunkt im Plangebiet festgesetzt

Die gewünschten Änderungen, in der Hauptsache zur Vergrößerung der Baumassen, wurden in den Gremien der Gemeinde diskutiert sind jedoch für das Baugebiet nicht gewünscht da eine zu starke Verdichtung befürchtet wird.

Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Gemeinde wird eine verkehrsrechtliche Regelung treffen mit der die Durchfahrt nur für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge gestattet wird.

- Der Abstand der Baumstandorte beidseits entlang der Straßen wird als zu eng gesehen und zu wenig verschiebbar

Die Baumstandorte sind mit einem Abstand von 15 m ausgewiesen und zudem um ca. 1 m verschiebbar. Dies wird als ausreichend für eine variable Erschließung und als notwendig für die Durchgrünung des Gebietes gesehen.

- Hinweis zu einer falschen Formulierung bei der Art der baulichen Nutzung

Die Formulierung wurde im Zuge der erneuten Offenlage korrigiert.

der Belange des Bodenschutzes das ohne Konsequenz bliebe.

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Da Grund und Boden nicht vermehrbar ist und in Hessen kein Ausgleich über Ökopunkte möglich ist wird, um eine Verbesserung für das Gebiet zu erreichen, bei der Umsetzung von Bauvorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) mit Festsetzung D 15 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Ziel der BBB ist es negative Auswirkungen auf das Schutzgut durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Stellungnahme von Bürger A6

- es wird die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes in Nähe der Mozartstraße, von-Weber-Straße gebeten.

Da bei den jeweiligen Baumaßnahmen die erforderlichen Stellplätze entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Groß-Rohrheim nachzuweisen sind ist ein zusätzlicher öffentlicher Parkplatz nicht erforderlich.

Stellungnahme von Bürger / Bürgerinnen A7 (Sammelstellungnahme)

- Im Rahmen einer Sammelstellungnahme mit Unterschriftenliste von 51 Bürger*innen wird eine Umfahrung vom neuen Plangebiet über die von-Weber-Straße, den Brahmsweg und die Mozartstraße zu der Schücostraße abgelehnt da sie Gefahren für Bewohner und Kinder des Kindergartens bringt.

Die Gemeindeverwaltung hat das Anliegen der Bürger nochmals eingehend geprüft, auch in Hinblick auf die Problematik für landwirtschaftlichen Verkehr, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge. Sie ist ebenfalls der Auffassung, dass Verkehr aus dem neuen Baugebiet nicht zu Lasten der Bewohner des bestehenden Baugebietes gehen darf. Daher ist geplant die Verkehrsführung der geplanten Straßenanbindung sowie der von-Weber-Straße für LKW's und landwirtschaftlich Fahrzeuge verkehrsrechtlich zu regeln, sodass die Einfahrt nur von der Schücostraße erfolgen darf und keine Durchfahrt in Richtung Brahmsweg zulässig ist. Die Durchfahrt für Einsatz- oder Versorgungsfahrzeuge wird jedoch zulässig sein.

Erneute Öffentliche Auslegung in der Zeit vom 21.03.2022 bis 27.04.2022

Stellungnahme von Bürger A1

- es wird nochmals um die Ausweisung eines öffentlichen Parkplatzes in Nähe der Mozartstraße, von-Weber-Straße gebeten. (siehe Offenlage Bürger A6

Berücksichtigung der Stellungnahme

Auf die Stellungnahme in der Offenlage zu diesem Punkt unter Bürger A6 wird verwiesen

Stellungnahme von Bürger A2

- Die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudelängen mit max. 20 m bei dem Gebiet Kennziffer 2 für eingeschränktes Gewerbe (GGe) wird als zu kurz bemängelt aus ökonomischen sowie aus Umweltgründen, da für 2 Gebäude auf einem Grundstück mehr Ressourcen (z.B. Heizung, 2 Zugänge etc.) benötigt würden. Generell wird die Notwendigkeit einer Grundflächenzahl angezweifelt.

Die Gemeinde hat sich als Plangeber dazu entschlossen neben den Festsetzungen einer Grundflächenzahl auch eine Längenbegrenzung bei den Gebäuden fest zu schreiben um die kleinteilige Struktur des Gebietes zu erhalten und um eine klare Abgrenzung zu der Bebauung an der Schücostraße zu erhalten.

Stellungnahme von Bürger A3

- die bei den vorhergehenden Beteiligungsschritten vorgebrachten Bedenken wurden aufrechterhalten.

Hinweis: Bürger A3 ist identisch mit Bürger A1 aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Bürger A5 aus der Offenlage. Im Rahmen der Offenlage wurden die Einwendungen bereits vorgebracht und beantwortet. Die Mitteilung an die Öffentlichkeit zu der Abwägung aus der Offenlage sowie der erneuten Offenlage erfolgt gemeinsam nach dem Satzungsbeschluss.

Die Fragestellungen des Grundstückseigentümers zum Vorentwurf und Entwurf wurden eingehend erläutert, verschiedene Bebauungsmöglichkeiten wurden dargestellt. Es wurde begründet warum die Festsetzungen bezüglich GRZ, Gebäudelängen, Betriebswohnungen, Begrünung, Straßenverlauf et c. in der gewählten Form erfolgt sind. Die Mandatsträger hatten nochmals Gelegenheit sich zu den gewünschten Änderungen zu äußern. Den Änderungswünschen konnte jedoch auch weiterhin nicht entsprochen werden, ebenso konnte nicht entsprochen werden dem Wunsch nach einer geänderten Nutzung in den Kennziffern 2 und 3. Die Gemeinde hebt in Ihrer Stellungnahme hervor das es weiterhin städtebauliches Planungsziel der Gemeinde ist den Bereich östlich der von-Weber-Straße als Gewerbe- und eingeschränktes Gewerbegebiet entsprechend dem rechtskräftigen Flächen nutzungsplan zu entwickeln. Es wird jedoch auch darauf verwiesen dass bei der erneuten Offenlage zahlreiche Anregungen des Bürgers in das Planwerk übernommen wurden.

- eine Unterrichtung zu den Entscheidungen der Mandatsträger der Gemeinde bezüglich der Abwägung wird gewünscht

Die Unterrichtung und der Umgang mit den vorgebrachten Einwendungen erfolgt entsprechend § 3 Abs. 2 S. 4 BauGB. Das Ergebnis der Abwägung wie auch diese zusammenfassende Erklärung können auf der Internetseite der Gemeinde Groß Rohrheim unter <https://www.gross-rohrheim.de> > Amtliche Bekanntmachungen eingesehen werden.

Behördenbeteiligung (Abwägung und Hinweise)

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die umweltrelevanten Stellungnahmen in der zusammenfassenden Erklärung erfasst und Hinweise aufgenommen:

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der **Nachbargemeinden** gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Anschreiben vom 10.09.2020 in der Zeit vom 14.09.2020 bis 16.10.2020

Beregnungs-, Boden- und Landschaftspflegeverband Hofheim, Stellungnahme vom 07.10.2020

- Wegfall eines Beregnungsbrunnens durch das Baugebiet
- Verlust landwirtschaftlicher Flächen und Versiegelung des Bodens

Berücksichtigung der Stellungnahme

Für den Ersatz des Beregnungsbrunnens wird eine Entschädigung im späteren Verfahren geregelt.

landwirtschaftliche Flächen sind nicht vermehrbar, teilw. ist jedoch für die Umweltaspekte eine Kompensation durch Festsetzungen möglich. z. B. durch die Ausweisung der externen Ausgleichfläche, Begrünung im Gebiet, Versickerung von Oberflächenwasser etc.

Der Kreisausschuss des Kreises Bergstraße

Bauaufsicht und Bauleitplanung, Heppenheim, Stellungnahme vom 23.10.2020

- Die Verfahrenswahl im beschleunigten Verfahren nach BauGB § 13a , Abs. 1 wird als eventuell nicht rechtssicher angesehen, empfohlen wird das Normalverfahren
- Untere Naturschutzbehörde
Aussagen zu dem Artenschutz und den damit verbundenen Maßnahmen, Wald, Landschaftsbild, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen finden sich noch nicht in den Unterlagen
Auf evtl. mögliche CEF-Massnahmen wird hingewiesen
- Bodenschutz
- Untere Wasserbehörde (Niederschlagswasser, Versickerung)
- Niederschlagswasserversickerung
zur Versickerung sind qualitative und quantitative Nachweise der Bemessung nach DWA-Regelwerken, Arbeitsblatt DWA-A 138 und Merkblatt DWA-M 153 zu erbringen. Die Beauftragung eines Bodengutachtens wird empfohlen. Die Erlaubnis zur Versickerung ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Die Gemeinde entspricht der Empfehlung. Es wird beschlossen, dass der B-Plan im Normalverfahren durchgeführt wird.

Ein Artenschutzbeitrag ist beauftragt und wird zur Offenlage vorliegen.

Hinsichtlich der Belange des Bodenschutzes wird auf die Abwägung zu der Stellungnahme des RP auf Seite 13 und 14 verwiesen

Aus wasserrechtlicher und wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken

Der Empfehlung wird entsprochen, ein Bodengutachten wird beauftragt um die Voraussetzungen für die Versickerung sicher zu stellen

- Vorsorgender Bodenschutz für Geländeauffüllungen, Bodenaustausch oder den Einsatz von Recyclingmaterial sind Rahmenbedingungen zu beachten
 - Risikoüberschwemmungsgebiet
Der Geltungsbereich liegt im Risikoüberschwemmungsgebiet des Rheins
 - Lage in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Landwirtschaft
Aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft ist der Wegfall der wertvollen Ackerfläche bedauerlich. Entsprechend dem Regionalplan Südhessen 2010 ist das Plangebiet jedoch als Vorranggebiet Siedlung Bestand ausgewiesen. Für den Wegfall der Fläche wird die Kompensation über ein Ökokonto oder Ähnliches empfohlen.
- Regierungspräsidium Darmstadt,**
Stellungnahme vom 24.11.2020
- Es wird darauf verwiesen das der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplanes im gültigen Regionalplan Südhessen/RegFNP (RPS/RegFNP) 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ festgelegt ist. Dies beinhaltet gemäß Z3.4.1-3 auch kleinere gewerbliche Bauflächen. Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die Planung somit keine Bedenken.
 - Deckungsnachweis zur Wasserversorgung ist darzulegen.
 - Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplans Hessisches Ried. Ich bitte Sie, die Angaben hierzu im Textteil des Bebauungsplans zu konkretisieren.
 - Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die qualitative Verschlechterung des Grundwasser auszuschließen
 - nachsorgender Bodenschutz, es gibt aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Ablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden.
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, im weiteren Verfahren werden detaillierte Festsetzungen zu treffen sein.
- In den textlichen Festsetzungen wird bereits unter C 1 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich dem Risikoüberschwemmungsgebiet Rhein angehört.
- In den textliche Festsetzungen wurden bereits unter C 1 entsprechende Festsetzungen getroffen
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, im weiteren Verfahren nach Vorlage der bereits erwähnten Gutachten und des fortgeführten Umweltberichtes werden detaillierte Festsetzungen zu treffen sein.
- Mit der Stellungnahme des RP-Darmstadt wird bestätigt, das das Gebiet entsprechend dem rechtskräftigen Regionalplan Südhessen als Vorrangfläche Siedlung, Bestand festgelegt ist und gegen die Planung aus Sicht der Regionalplanung keine Bedenken bestehen. Dies ist ein wesentlicher Punkt für die Standortwahl, die die Gemeinde getroffen hat.
- Der Stellungnahme wird entsprochen. Der Nachweis zur Sicherstellung der Wasserversorgung für das Plangebiet wird im weiteren Verfahren erbracht.
- siehe Antwort wie zu der gleichen Fragestellung des Kreises Bergstraße: „ in den textlichen Festsetzungen wird bereits unter C 1 darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich dem Risikoüberschwemmungsgebiet Rhein angehört. Die Angaben zu der Fundstelle werden konkretisiert.
- Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Von der Gemeinde ist im weiteren Planverfahren die Beauftragung eines Bodengutachten vorgesehen um die Voraussetzungen für die Versickerung sicher zu stellen (siehe auch Antwort zu diesem Punkt an Kreis Bergstraße)
- Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Information in den Umweltbericht übernommen.

- vorsorgender Bodenschutz . Da die Flächen derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt sind und das Areal für eine bauliche Nutzung freigegeben wird ist in einem Bericht auf der Grundlage des § 1a Abs. 2 BauGB auf die Einwirkungen und Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden einzugehen. Für den Bericht werden folgende Aussagen vorgeschlagen: zu der Erheblichkeit des Eingriffes, eine Auswirkungsprognose ist zu stellen, eine Abwägung zu Vermeidung und Verringerung des Eingriffes, Benennung von Bodenausgleichsmaßnahmen und Planungsalternativen sowie zu einem Monitoring

Die Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Ausführungen zum Schutzgut Boden werden zur Kenntnis genommen und bei der Erstellung des Umweltberichts berücksichtigt. Geplant ist im weiteren Verfahren auch ein Gutachten zur Kompensation des Schutzgutes Boden.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der **Nachbargemeinden** gemäß § 2 (2) BauGB mit Anschreiben vom 29.09.2021 in der Zeit vom 30.09.2021 bis 01.11.2021

Kreisausschuss des Kreises Bergstraße
Stellungnahme vom 08.11.2021

Berücksichtigung der Stellungnahme

- zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich wurde eine Bilanzierung erstellt und eine Ausgleichsfläche (Gemarkung Groß-Rohrheim, Flur 21 Nr. 378 tlw.) in der Planung festgesetzt.
- Artenschutzrechtliches Gutachten wurde erstellt und Maßnahmen wurden aufgezeigt

Die Stellungnahme zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird zur Kenntnis genommen.

- Umsetzung CEF-Maßnahme (Eidechsen) als Eigenverpflichtung auf gemeindeeigener Fläche

Es wird bestätigt, dass hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange die notwendigen Maßnahmen aufgezeigt und in den B-Plan übernommen wurden.
Die planexterne CEF-Maßnahme wird auf der gemeindeeigenen Fläche (Gemarkung Groß-Rohrheim, Flur 8, Nr. 48 tlw.) umgesetzt. Die Maßnahme wird vor Umsetzung des B-Planes funktionsfähig sein.

- Bodenschutz, Verweis auf Stellungnahme der zuständigen Bodenschutzbehörde

Der Bodenschutzes wird über die Stellungnahme des RP beantwortet

- Niederschlagswasserversickerung, Nachweis zur Möglichkeit und Art der Versickerung wurde noch nicht über ein Bodengutachten erbracht

Zum Zeitpunkt der Behördenbeteiligung lag das Gutachten noch nicht vor wird jedoch bei der erneuten Beteiligung als „Anlage 2“ Teil der Begründung des Bebauungsplanes

- aus Sicht des öffentlichen Belangs Landwirtschaft wird begrüßt, dass für die Kompensationsmaßnahme eine vorhandene Wiesenbrache herangezogen wird

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Regierungspräsidium Darmstadt,
Stellungnahme vom 01.11.2021

- Bodenschutz, zu nach- und vorsorgendem Bodenschutz mit dem abschließenden Hinweis:
- „aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/ Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen den Bebauungsplan keine Bedenken“.

Die Stellungnahmen wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit gleichlautender Formulierung bereits zur Kenntnis genommen und nach entsprechenden Beschlüssen umgesetzt

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie der **Nachbargemeinden** gemäß § 2 (2) BauGB mit Anschreiben vom 21.03.2022 in der Zeit vom 21.03.2022 bis 27.04.2022

Kreisausschuss des Kreises Bergstraße

Stellungnahme vom 27.04.2022

- **Untere Naturschutzbehörde.** Über die bereits in unseren Stellungnahmen vom 08.11.2021 und vom 23.10.2020 gegebenen Hinweise und Empfehlungen werden keine weiteren Anregungen gegeben.
- **Untere Wasserbehörde.** Zur Niederschlagswasserversickerung erfolgt der Hinweis das dies durch geeignete Anlagen möglich ist sofern die Versickerung schadlos erfolgt. Schadlos heißt das die Versickerung hydraulisch möglich ist und das keine Schadstoffe in ds Grundwasser eingetragen werden. Es wird gebeten in den B-Plan zusätzlich zu ergänzen das die Sohle der Versickerungsanlage nicht tiefer als 88,50 m ü NN liegen darf.
- **Bodenschutz** die Übernahme von Fußzeilen und Anmerkungen zu den einschlägigen Normen wird erbeten
- **Klimaschutz** Hinweis zu der Aufnahme von Hinweisen und Empfehlungen, die dem Klimaschutz dienen und in den Bebauungsplan aufgenommen werden können

Regierungspräsidium Darmstadt,

Stellungnahme vom 26.04.2022

- **Niederschlagswasser** Die Versickerung wird aufgrund der hohen Grundwasserstände und Bodenverhältnisse als schwierig angesehen. Empfohlen wird die Festsetzung der max zulässigen Höhe der Sohle für Versickerungsanlagen mit 88,50 m ü N.N

Bodenschutz Zu dem Vorhaben wird inhaltlich die gleiche Stellungnahme wie bei der Behördenbeteiligung mitgeteilt und gleichzeitig erwähnt das die Belange des Dezernates 41.5 hinreichend berücksichtigt sind.

Berücksichtigung der Stellungnahme

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das Baugrundgutachten liegt vor und war Bestandteil der erneuten Beteiligung. Im Gutachten wird festgestellt das durch wechselnde Bodenverhältnisse objektbezogene Gutachten dringend zu empfehlen sind. Dem Hinweis zur zulässigen Sohle der Versickerungsanlage wird gefolgt und ein Hinweis unter Pkt. A7 wird in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt und es werden zur rechtlichen Klarstellung in der textlichen Festsetzung A7-Geländeauffüllungen, Bodenaustausch oder Einsatz von Recyclingmaterial die benannten Fußzeilen ergänzt

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Als Maßnahme, die dem Klimaschutz dient wird u.a. die Nutzung von Fotovoltaik empfohlen, da die Dachneigungen mit 0 bis zu 30 bzw. 35 Grad Dachneigung gut für Fotovoltaik geeignet sind und die Ausrichtung der Dachflächen zur optimalen Ausnutzung frei ist. Ein weitere Maßnahme sind die straßenbegleitenden Baumpflanzungen, die einer Aufheizung der versiegelten Flächen entgegenwirken

Inhaltlich hat die Stellungnahme den gleichen Inhalt wie die der unteren Wasserbehörde des Kreises. Das RP empfiehlt ebenfalls dringend objektbezogene Gutachten und weist darauf hin, dass die Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser bei der unteren Wasserbehörde (Kreis Bergstraße) zu beantragen ist.

Das RP stellt fest das die Belange des nach- und vorsorgenden Bodenschutzes hinreichend betrachtet sind.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Für den Bebauungsplan ist eine potentielle Eingriffsfläche von ca. 1,55 ha in das Schutzgut Boden ermittelt worden. Durch entsprechende Festsetzungen wird eine Minderung des Bodendefizits erreicht. Es verbleibt ein bodenschutzbezogener Ausgleichsbedarf von 33,56 BWE. Die Gemeinde wird gebeten weitere Anstrengungen zu unternehmen um das verbleibende Defizit auszugleichen/ zu verringern.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der B-Plan wird unter Punkt D15 (textliche Festsetzungen) um folgenden Punkt ergänzt: Bei der Umsetzung des Vorhabens wird die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) empfohlen. Ziel der BBB ist es, die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes im Rahmen von Baumaßnahmen zu erfassen, zu bewerten und negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

Zusammenfassung der umweltrelevanten Belange

- Es sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete von der Planung betroffen.
- Da sich das geplante Baugebiet in einem durch hohe Grundwasserstände geprägten Bereich sowie im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins befindet, ist der Plangeltungsbereich als vernässungsgefährdetes Gebiet nach § 9 Abs. 5 BauGB sowie als Risiko-Überschwemmungsgebiet des Rheins nach § 9 Abs. 5 S. 1 und Abs. 6a BauGB gekennzeichnet.
- Durch das Vorhaben werden v.a. intensiv genutzte Ackerflächen in Anspruch genommen. Durch Bau- und Verkehrsflächen werden Böden versiegelt und ihrer Funktion im Naturhaushalt und als landwirtschaftlicher Produktionsstandort entzogen.
- Das Landschaftsbild verändert sich durch die Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche in ein Misch- und Gewerbegebiet. Durch die geplante Bebauung am östlichen Ortsrand von Groß-Rohrheim wird für die bestehende Bebauung im Norden, Süden und Westen des Planungsareals eine Ortsrandsituation geschaffen, die sich gut in das Siedlungsgefüge der Gemeinde Groß-Rohrheim einfügt.
- Andere erhebliche Auswirkungen der Planung auf die in der Umweltprüfung behandelten Schutzgüter konnten nicht festgestellt werden.
- Das Ergebnis der Prüfung der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie ergibt, dass die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die geplante Siedlungserweiterung, unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, nicht ausgelöst werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG oder eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.
- Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung werden negative Auswirkungen auf die Schutzgüter soweit als möglich reduziert. Hier ist vor allem die Schaffung von Ersatzhabitaten als CEF-Maßnahme für Mauer- und Zauneidechsen zu benennen sowie die Ausgleichsmaßnahme zum vollständigen Ausgleich des geplanten Eingriffs, die als Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes auf Groß-Rohrheimer Gemarkung, Flur 21, Flurstück 378 tlw. ausgewiesen wird und auch Habitatfunktionen für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten erfüllt und gleichermaßen eine wichtige Funktion im Naturhaushalt und für das Orts- und Landschaftsbild besitzt.
- Durch die Wahl versickerungsfähiger Flächenbefestigungen und der Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Grundstücksfreiflächen werden die Eingriffe in Böden und Landschaftswasserhaushalt sowie die lokalklimatische Situation gemindert.

- Die Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude und Freiflächen und die Festsetzung von landschaftsgerechten Begrünungsmaßnahmen auf den privaten und öffentlichen Freiflächen ermöglichen eine Integration der Neubauf Flächen in das Siedlungs- und Landschaftsbild und schaffen Ersatzbiotope für die vom Eingriff potenziell betroffenen Tier- und Pflanzenarten.
- Der Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich liegt das Biotopwertverfahren des Landes Hessen zugrunde. Durch Ein- und Durchgrünung des Gebiets und alle weiteren geplanten Sammelersatzmaßnahmen in der Summe kann der bauliche Eingriff und die geplante Flächenversiegelung nur zum Teil innerhalb des Plangeltungsbereichs ausgeglichen werden. Zum vollständigen Ausgleich der geplanten Eingriffe wird die bereits o.g. externe Ausgleichsfläche auf Groß-Rohrheimer Gemarkung ausgewiesen und als
- Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Ausgleichsverpflichtung im Rahmen der Bauleitplanung wird damit vollumfänglich entsprochen.
- Die Gemeinde Groß-Rohrheim verpflichtet sich zur Überwachung und fachgerechten Ausführung der geplanten Maßnahmen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 26 „Die Elf Morgen IV“ unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil des Bauleitplans und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u. a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Da die Stellungnahmen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungsplan von der Gemeindevertretung der Gemeinde Groß-Rohrheim in der Sitzung vom 31.05.2022 als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan wurde am 31.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Er ist rechtskräftig seit dem 01.09.2022.