Der Vorsitzende des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses

STADT RÖDERMARK
Gemeinsam eins

An die Mitglieder des
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses
den Herrn Stadtverordnetenvorsteher
und seine Stellvertreter
die Vertreterin des Ausländerbeirates
den Vertreter des Seniorenbeirates
die Mitglieder des Magistrates

der Stadt Rödermark

Schriftführer: Herr Breustedt
Telefon: 06074 911866

20. Januar 2021

E i n l a d u n g

Ich lade Sie ein zu der
42. öffentlichen Sitzung des Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschusses
(Sitzung Nr. 1/2021)
am **Donnerstag**, **28.01.2021**, um **19:30** Uhr.
Die Sitzung findet in der **Kulturhalle, Dieburger Str. 27, Ober-Roden** statt.

Tagesordnung:

TOP 1	Begrüßung und Feststellen der Beschlussfähigkeit
TOP 2 (Stavo TOP 4)	Verleihung der Bezeichnung Ehrenbürgermeister an Bürgermeister a. D. Roland Kern Vorlage: VO/0020/21
TOP 3 (Stavo TOP 5)	Neufassung der Feuerwehrgebührensatzung Vorlage: VO/0011/21
TOP 4 (Stavo TOP 6)	Änderung der Kostenbeitragssatzungen zur Kinderbetreuung während der Einschränkungen zur Eindämmung des Corona-Virus Vorlage: VO/00281_1/20
TOP 5 (Stavo TOP 8)	Beteiligungsbericht 2019 Vorlage: VO/0298/20

TOP 6 (Stavo TOP 9)	KommPakt - Das Beteiligungsmodell der Entega Vorlage: VO/0248/20
TOP 7 (Stavo TOP 10)	Stadtwald Rödermark: Förderantrag auf Bundeswaldprämie Vorlage: VO/0008/21
TOP 8 (Stavo TOP 11)	Verkauf des Grundstücks Gemarkung Urberach Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße Vorlage: VO/0006/21
TOP 9 (Stavo TOP 12)	Anordnung zur Durchführung einer Baulandumlegung für das "Gewerbegebiet Kapellenstraße" in Rödermark / Ober-Roden Vorlage: VO/0010/21
TOP 10 (Stavo TOP 13)	Gewerbegebiet Kapellenstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch Vorlage: VO/0015/21
TOP 11 (Stavo TOP 14)	Urbanes Gebiet Odenwaldstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch Vorlage: VO/0014/21
TOP 12 (Stavo TOP 15)	B5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" im Stadtteil Urberach; Behandlung/ Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen Vorlage: VO/0016/21
TOP 13 (Stavo TOP 16)	B5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" im Stadtteil Urberach; Beschluss des Durchführungsvertrags gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch Vorlage: VO/0017/21
TOP 14 (Stavo TOP 17)	B5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" im Stadtteil Urberach; Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch Vorlage: VO/0018/21
TOP 15 (Stavo TOP 18)	A48 Bebauungsplan "Südlich des Alten Seewegs"; Behandlung der Stellungnahmen/ Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch Vorlage: VO/0021/21

TOP 16 (Stavo TOP 19)	A48 Bebauungsplan "Südlich des Alten Seewegs"; Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (öffentliche Auslegung) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch Vorlage: VO/0022/21
TOP 17 (Stavo TOP 20)	A67 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden; Behandlung/ Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen Vorlage: VO/0023/21
TOP 18 (Stavo TOP 21)	A67 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden; Beschluss des Durchführungsvertrags gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch Vorlage: VO/0024/21
TOP 19 (Stavo TOP 22)	A67 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden; Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch Vorlage: VO/0025/21
TOP 20 (Stavo TOP 23)	Grundsatzbeschluss Jägerhaus/ Rathausplatz Ober-Roden Vorlage: VO/0030/21
TOP 21 (Stavo TOP 24)	Grundsatzbeschluss zur Prüfung eines Sonder- und Gewerbegebiets nördl. Germania und einer Verkehrsspange Ober-Roden Nord Vorlage: VO/0031/21
TOP 22 (Stavo TOP 25)	Jahresabschluss 2019 der Kommunalen Betriebe der Stadt Rödermark Vorlage: VO/0249/20
TOP 23 (Stavo TOP 26)	Bestellung eines Prüfers für den Jahresabschluss 2020 des Eigenbetriebes "Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark" Vorlage: VO/0296/20
TOP 24 (Stavo TOP 27)	Ermittlung der Abwassergebühren für die Jahre 2021 bis 2023, getrennt nach Schmutzwasser- und Niederschlagswassereinleitung Vorlage: VO/0252/20

TOP 25 (Stavo TOP 28)	5. Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb "Kommunale Betriebe Rödermark" Vorlage: VO/0004/21
TOP 26 (Stavo TOP 29)	Antrag der SPD-Fraktion: Kontrolle des fließenden Verkehrs Vorlage: SPD/0001/21
TOP 27 (Stavo TOP 30)	Antrag der SPD-Fraktion: Schulsozialarbeit an Grundschulen Vorlage: SPD/0002/21
TOP 28 (Stavo TOP 31)	Antrag der SPD-Fraktion: Umbau des Eppertshäuser Knotens Vorlage: SPD/0003/21
TOP 29 (Stavo TOP 32)	Antrag der SPD-Fraktion: Lärmmessung Rodaustraße Vorlage: SPD/0019/21
TOP 30 (Stavo TOP 33)	Antrag der SPD-Fraktion: Beseitigung des S-Bahnübergangs in Ober-Roden Vorlage: SPD/0223/20
TOP 31 (Stavo TOP 34)	Antrag der SPD-Fraktion: Sozialer Wohnungsbau in Rödermark Vorlage: SPD/0224/20
TOP 32 (Stavo TOP 35)	Antrag der FDP-Fraktion: Geänderte Fassung: Grünflächenpflege in Rödermark nach ökologischen Kriterien Vorlage: FDP/0268_1/19
TOP 33 (Stavo TOP 36)	Antrag der Fraktion FWR: Corona-Hilfe für Vereine Vorlage: FWR/0033/21
TOP 34	Einschlägige Punkte zur Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
TOP 35	Mitteilungen und Anfragen

Mit freundlichen Grüßen

Tobias Kruger
Ausschussvorsitzender

F. d. R.

Arne Breustedt
Schriftführer

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Gremien-Büro	Vorlage-Nr: VO/0020/21 AZ: Datum: 12.01.2021 Verfasser: Mah

Verleihung der Bezeichnung Ehrenbürgermeister an Bürgermeister a. D. Roland Kern

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Bürgermeister a. D. Roland Kern war vom 01.06.2005 bis zum 30.06.2019 als hauptamtlicher Wahlbeamter für die Stadt Rödermark tätig. Zuvor war Roland Kern in den Jahren 1981 und 1982 sowie von 1985 bis 2005 ehrenamtlich als Stadtverordneter in der Kommunalpolitik aktiv.

In Wahrnehmung seiner ehren- und hauptamtlichen kommunalpolitischen Tätigkeiten hat sich Roland Kern durch seinen fortwährenden und weit über das erforderliche dienstliche Engagement hinausgehenden Einsatz um seine Heimatstadt Rödermark besonders verdient gemacht.

Gemäß § 28 Abs. 2 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) kann die Gemeinde Bürgern, die als Gemeindevertreter, Ehrenbeamte oder hauptamtliche Wahlbeamte insgesamt mindestens zwanzig Jahre ihr Mandat oder Amt ausgeübt haben, eine Ehrenbezeichnung verleihen.
Die Entscheidung über die Verleihung einer Ehrenbezeichnung obliegt der Stadtverordnetenversammlung (§ 51 Ziff. 3 HGO).

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, Herrn Bürgermeister a. D. Roland Kern aufgrund seiner besonderen Verdienste, die er sich als Bürgermeister der Stadt Rödermark erworben hat, durch die Verleihung der Ehrenbezeichnung

Ehrenbürgermeister

auszuzeichnen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Finanzverwaltung, Controlling	Vorlage-Nr: VO/0011/21 AZ: Datum: 08.01.2021 Verfasser: Rauck-Schreiner, Ann-Kathrin; Morian, Susanne; Weber, Herbert

Neufassung der Feuerwehrgebührensatzung

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Gemäß § 10 Abs. 2 KAG sind Benutzungsgebühren nach Ablauf des fünfjährigen Kalkulationszeitraums neu zu kalkulieren.

Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern des Hessischen Städte- und Gemeindebundes, des Hessischen Städtetages, des Landesfeuerwehrverbandes und der für den Brandschutz zuständigen Fachabteilung des Hessischen Ministeriums des Innern und für Sport, hat eine rechtssichere Mustergebührensatzung für alle hessischen Kommunen geschaffen, sowie eine Kalkulationsgrundlage in Form einer Excel-Tabelle, mit umfangreichen Erläuterungen und Hinweisen, bereitgestellt. Diese Arbeitsgrundlage wurde der Neukalkulation zugrunde gelegt.

Aufgrund gesetzlicher Änderungen sind im Vergleich zur Vorauflage der Mustersatzung des Hessischen Städtetages, die „Regelung zum Verzicht auf die Feuerwehrgebühren in einer allgemeinen Schadenslage durch Naturereignisse“ sowie für die „Gebühren der Brandmeldeempfangszentrale bei versehentlicher oder missbräuchlicher Alarmierung durch das Funkmeldesystem im KFZ“ neu aufgenommen worden.

Die Fachabteilung Finanzverwaltung/Controlling hat die Gebührentatbestände in Absprache mit dem Stadtbrandinspektor kalkuliert. Dabei wurden die bei der Feuerwehr tatsächlich entstehenden Kosten, unter Berücksichtigung der eingesetzten Fahrzeuge und des Materialeinsatzes, zugrunde gelegt.

Bei der Berechnung der Neukalkulation ergaben sich Gebührenschwankungen zu den vorherigen Gebühren. Diese resultieren unter anderem daraus, dass neue Fahrzeuge angeschafft wurden und andere, ältere Feuerwehrfahrzeuge mittlerweile abgeschrieben sind. Daraus resultieren höhere bzw. geringere Abschreibungen bei den einzelnen Gebührentatbeständen.

Die oben genannte Arbeitsgruppe errechnet einen landesweiten durchschnittlichen Gebührensatz für die Angehörigen der Freiwilligen Feuerwehr in Höhe von 26,70 Euro. Zur besseren Berechnung einer 15-minütigen Gebühr rundet sie den Betrag auf 26,40 Euro je Stunde ab.

Beschlussvorschlag:

Die Änderungssatzung zur Feuerwehrgebührensatzung wird gemäß des vorgelegten Entwurfs beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

Anlagen

Änderungssatzung zur Feuerwehrgebührensatzung
Synopse Gebühren alt und neu

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
	Die beigefügte Satzungsänderungen entsprechen vollumfänglich dem gemeinsamen Satzungsmuster des Hess. Städtetages, des HSGB und des Landesfeuerwehrverbandes Hessen.
§ 1 **Gebührentatbestand**	**§ 1** **Gebührentatbestand**
Die der Feuerwehr der Stadt Rödermark bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entstandenen Gebühren und Auslagen sind nach Maßgabe dieser Gebührensatzung in Verbindung mit dem jeweils gültigen Gebührenverzeichnis zu erstatten, soweit der Einsatz nicht gemäß § 61 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 6 HBKG kostenfrei ist. Die Pflicht zur Erstattung von Gebühren und Auslagen besteht auch dann, wenn die angeforderten Mannschaften, Fahrzeuge und Geräte wegen zwischenzeitlicher Beseitigung der Gefahr oder des Schadens oder aus sonstigen Gründen nicht mehr benötigt werden.	Die der Feuerwehr der Stadt Rödermark bei der Erfüllung ihrer Aufgaben entstandenen Gebühren und Auslagen sind nach Maßgabe dieser Gebührensatzung in Verbindung mit dem jeweils gültigen Gebührenverzeichnis zu erstatten, soweit nicht nach § 61 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 6 HBKG Gebührenfreiheit besteht. Die Pflicht zur Erstattung von Gebühren und Auslagen besteht auch dann, wenn die angeforderten Mannschaften, Fahrzeuge und Geräte wegen zwischenzeitlicher Beseitigung der Gefahr oder des Schadens oder aus sonstigen Gründen nicht mehr benötigt werden.
§ 2 **Gebührenschuldner**	**§ 2** **Gebührenschuldner**
(1) Gebührenschuldner bei Maßnahmen zur Brandbekämpfung sind, 1. die Brandstifterin oder der Brandstifter, die oder der nicht selbst Geschädigte der Geschädigter ist, 2. die geschädigte Person, sofern sie den Einsatz der Feuerwehr vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat,	(1) Gebührenschuldner bei Maßnahmen zur Brandbekämpfung sind, 1. die Brandstifterin oder der Brandstifter, die oder der nicht selbst Geschädigte oder Geschädigter ist, 2. die geschädigte Person, sofern sie den Einsatz der Feuerwehr vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat,

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
3. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter oder die Fahrzeugführerin oder der Fahrzeugführer, wenn der Brand beim Betrieb von Kraft-, Schienen-, Luft- oder Wasserfahrzeugen entstanden ist; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG) in der Fassung vom 14. Januar 2005 (GVBl. I S. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2009 (GVBl. I S. 635), gilt entsprechend,	3. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter oder die Fahrzeugführerin oder der Fahrzeugführer, wenn der Brand beim Betrieb von Kraft-, Schienen-, Luft- oder Wasserfahrzeugen entstanden ist; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG~~) in der Fassung vom 14. Januar 2005 (GVBl. I S. 14), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Dezember 2009 (GVBl. I S. 635),~~ gilt entsprechend,
4. die Betreiberin oder der Betreiber, wenn der Einsatz der Feuerwehr bei einer Anlage mit besonderem Gefahrenpotential erforderlich geworden ist,	4. die Betreiberin oder der Betreiber, wenn der Einsatz der Feuerwehr bei einer Anlage mit besonderem Gefahrenpotential erforderlich geworden ist,
5. die Betreiberin oder der Betreiber von Gewerbe- oder Industriebetrieben für aufgewendete Sonderlöschmittel bei Bränden in den Gewerbe- und Industriebetrieben,	5. die Betreiberin oder der Betreiber von Gewerbe- oder Industriebetrieben für aufgewendete Sonderlöschmittel bei Bränden in den Gewerbe- und Industriebetrieben,
6. die Person, die wider besseres Wissen oder in grob fahrlässiger Unkenntnis der Tatsachen die Feuerwehr alarmiert,	6. die Person, die wider besseres Wissen oder in grob fahrlässiger Unkenntnis der Tatsachen die Feuerwehr alarmiert,
7. die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die Besitzerin oder der Besitzer einer Brandmeldeanlage, wenn diese Anlage einen Fehlalarm auslöst,	7. die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die Besitzerin oder der Besitzer einer Brandmeldeanlage, wenn diese Anlage einen Falschalarm auslöst,
8. die Person, die den Einsatz der Feuerwehr durch nicht angezeigtes, aber nach § 3 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. I S. 48) anzeigepflichtiges Verbrennen von Abfällen verursacht hat.	8. die Person, die den Einsatz der Feuerwehr durch nicht angezeigtes, aber nach § 3 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. I S. 48) anzeigepflichtiges Verbrennen von Abfällen verursacht hat.

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
(2) Gebührenschuldner sind bei allen übrigen Leistungen, insbesondere in Fällen der Allgemeinen Hilfe, 1. die Person, deren Verhalten die Leistung erforderlich gemacht hat; § 6 Abs. 2 und 3 HSOG gilt entsprechend, 2. die Person, die die tatsächliche Gewalt über eine Sache oder ein Tier ausübt, deren oder dessen Zustand die Leistung erforderlich gemacht hat, oder die Eigentümerin oder der Eigentümer einer solchen Sache oder eines solchen Tieres; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung gilt entsprechend, 3. die Person, auf deren Verlangen oder in deren Interesse die Leistung erbracht wurde,	(2) Gebührenschuldner sind bei allen übrigen Leistungen, insbesondere in Fällen der Allgemeinen Hilfe, 1. die Person, deren Verhalten die Leistung erforderlich gemacht hat; § 6 Abs. 2 und 3 HSOG gilt entsprechend, 2. die Person, die die tatsächliche Gewalt über eine Sache oder ein Tier ausübt, deren oder dessen Zustand die Leistung erforderlich gemacht hat, oder die Eigentümerin oder der Eigentümer einer solchen Sache oder eines solchen Tieres; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung gilt entsprechend, 3. die Person, auf deren Verlangen oder in deren Interesse die Leistung erbracht wurde, insbesondere bei Falschalarmen durch a) Kommunikationsmittel mit automatischer Ansage oder Anzeige, die keine Brandmeldeanlagen sind, b) Meldung von Sicherheitsunternehmen oder anderen Personen, die im Auftrag der Eigentümerin, des Eigentümers, der Besitzerin oder des Besitzers tätig werden, 4. der Leistungserbringer im Rettungsdienst oder beim Krankentransport, wenn dieser sich zur Erfüllung seines Rettungsdienst- oder Krankentransportauftrags der Unterstützung der Feuerwehr bedient, 5. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter, wenn die Fehlfunktion des auf dem 112-Notruf basierenden bordeigenen

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
	eCall-Systems in Kraftfahrzeugen deren Betrieb zugeordnet werden kann,
	6. die Betreiberin oder der Betreiber eines TPS-eCall-Systems, wenn technisch bedingte Falschalarme oder böswillige Alarme im Rahmen eines TPS-eCall-Notrufes durch Dritte übermittelt werden.
4. in Fällen des § 61 Abs. 4 HBKG der Rechtsträger der anderen Behörde,	7. in Fällen des § 61 Abs. 4 HBKG der Rechtsträger der anderen Behörde,
5. die Person, die die Feuerwehr missbräuchlich – ohne hinreichenden Grund vorsätzlich oder grob fahrlässig – angefordert hat.	8. die Person, die die Feuerwehr missbräuchlich – ohne hinreichenden Grund vorsätzlich oder grob fahrlässig – angefordert hat.
(3) Gebührenschuldner bei Brandsicherheitsdiensten sind die Ausrichter von Veranstaltungen, bei denen bei Ausbruch eines Brandes eine größere Anzahl von Menschen gefährdet wäre (z. B. Versammlungen, Ausstellungen, Theateraufführungen, Zirkusveranstaltungen, Messen, Märkte und vergleichbare Veranstaltungen).	(3) Gebührenschuldner bei Brandsicherheitsdiensten sind die Ausrichter von Veranstaltungen, bei denen bei Ausbruch eines Brandes eine größere Anzahl von Menschen gefährdet wäre (z. B. Versammlungen, Ausstellungen, Theateraufführungen, Zirkusveranstaltungen, Messen, Märkte und vergleichbare Veranstaltungen).
(4) Gebührenschuldner bei Gefahrenverhütungsschauen sind die Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer, Antragstellerinnen und Antragsteller sowie sonstige Nutzungsberechtigte von baulichen Anlagen nach § 2 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweils geltenden Fassung.	~~(4) Gebührenschuldner bei Gefahrenverhütungsschauen sind die Eigentümerinnen und Eigentümer, Besitzerinnen und Besitzer, Antragstellerinnen und Antragsteller sowie sonstige Nutzungsberechtigte von baulichen Anlagen nach § 2 Abs. 1 der Hessischen Bauordnung (HBO) in der jeweils geltenden Fassung.~~
	(4) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
(5) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.	(5) Die Geltendmachung von Ansprüchen auf zivilrechtlicher Basis bleibt davon unberührt.
§ 3 **Grundlagen der Gebührenbemessung**	**§ 3** **Grundlagen der Gebührenbemessung**
(1) Für Leistungen der Feuerwehr, die nach dieser Satzung erbracht werden, gilt nachfolgendes Gebührenverzeichnis, welches als **Anlage** Bestandteil dieser Satzung ist. Die Höhe der Gebühr errechnet sich nach der aufgewendeten Zeit und dem eingesetzten Material, nach Art und Anzahl des eingesetzten Personals, der Fahrzeuge und Geräte sowie der zu prüfenden Geräte und Einrichtungen.	(1) Für Leistungen der Feuerwehr, die nach dieser Satzung erbracht werden, gilt nachfolgendes Gebührenverzeichnis, welches als **Anlage** Bestandteil dieser Satzung ist. Die Höhe der Gebühr errechnet sich nach der aufgewendeten Zeit und dem eingesetzten Material, nach Art und Anzahl des eingesetzten Personals, der Fahrzeuge und Geräte sowie der zu prüfenden Geräte und Einrichtungen.
(2) Bei der Festsetzung der Gebühr werden für Personen sowie für Fahrzeuge und Geräte die Gebühren je angefangene 15 Minuten berechnet.	(2) Bei der Festsetzung der Gebühr werden für Personen sowie für Fahrzeuge und Geräte die Gebühren je angefangene 15 Minuten berechnet.
(3) Für die Berechnung der Gebühr wird die Zeit von Beginn bis zur Beendigung des Einsatzes zugrunde gelegt. Der Einsatz beginnt im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken, und ist mit Wiederherstellung der Einsatzfähigkeit beendet. Sind die eingesetzten Mannschaften, Fahrzeuge oder Geräte zum Zeitpunkt der Alarmierung bereits zu einem anderen Einsatz ausgerückt oder kehren diese nach dem jeweiligen Einsatz nicht unmittelbar zurück (aufeinander folgende Einsätze), so beginnt der	(3) Für die Berechnung der Gebühr wird die Zeit von Beginn bis zur Beendigung des Einsatzes zugrunde gelegt. Der Einsatz beginnt im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken, ~~und ist mit Wiederherstellung der Einsatzfähigkeit beendet.~~ Er ist mit Rückkehr zur Feuerwache zuzüglich der ggf. für die Wiederherstellung der Einsatzfähigkeit notwendigen Zeit beendet. Sind die eingesetzten Mannschaften, Fahrzeuge oder Geräte zum Zeitpunkt der Alarmierung bereits zu einem anderen Einsatz ausgerückt oder kehren diese nach dem jeweiligen Einsatz nicht unmittelbar zurück (aufeinander folgende Einsätze), so beginnt der jeweilige Einsatz mit Verlassen des

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
jeweilige Einsatz mit Verlassen des vorherigen Einsatzortes und ist beendet, sobald sie den jeweiligen Einsatzort verlassen bzw. die Einsatzfähigkeit wiederhergestellt ist.	vorherigen Einsatzortes und ist beendet, sobald sie den jeweiligen Einsatzort verlassen bzw. die Einsatzfähigkeit wiederhergestellt ist.
	(4) Für die Berechnung der Gebühr für den Brandsicherheitsdienst (§ 2 Abs. 3) wird der Zeitraum ab den Dienstantritt bis zum abschließenden Kontrollgang zugrunde gelegt. Für die An- und Abfahrt wird eine Pauschale gemäß des Gebührenverzeichnisses erhoben.
(4) Die Anzahl und Auswahl des einzusetzenden und des davon bei der Gebührenberechnung zu berücksichtigenden Personals sowie der Fahrzeuge und Geräte liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Feuerwehr.	(5) Die Anzahl und Auswahl des einzusetzenden und des davon bei der Gebührenberechnung zu berücksichtigenden Personals sowie der Fahrzeuge und Geräte liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Feuerwehr.
§ 4 **Auslagen**	**§ 4** **Auslagen**
(1) Auslagen werden in der tatsächlich erstandenen Höhe zuzüglich eines Verwaltungskostenaufschlages in Höhe von 10 Prozent geltend gemacht. Dies gilt insbesondere für Lieferungen und Leistungen von Dritten, Fremdpersonal und -gerät, Ölbindemittel, Säurebindemittel, Schaummittel und sonstigen Verbrauchsmittel und deren Entsorgung.	(1) Auslagen werden in der tatsächlich erstandenen Höhe zuzüglich eines Verwaltungskostenaufschlages in Höhe von 10 Prozent geltend gemacht. Dies gilt insbesondere für Lieferungen und Leistungen von Dritten, Fremdpersonal und -gerät, Ölbindemittel, Säurebindemittel, Schaummittel und die Entsorgung.
(2) Die Kosten für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigensind zu erstatten.	(2) ~~Die Kosten für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigensind zu erstatten~~ Dauert ein Einsatz ohne Unterbrechung mehr als vier Stunden, so sind die Auslagen für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigen zu erstatten.

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
§ 5 **Entstehung der Gebührenschuld** (1) Die Verpflichtung zur Erstattung von Gebühren entsteht im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken. (2) Die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages.	**§ 5** **Entstehung der Gebührenschuld** (1) Die Verpflichtung zur Erstattung von Gebühren entsteht im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken. (2) Die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages. (3) In anderen Fällen entsteht die Gebührenschuld, soweit ein Antrag oder eine Beauftragung notwendig ist, mit dessen Eingang bei der Stadt Rödermark, im Übrigen mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung.
§ 6 **Fälligkeit der Gebührenschuld** Die zu zahlenden Gebühren und Auslagen werden durch Gebührenbescheid festgesetzt. Die Gebührenschuld wird ein Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig, sofern in diesem keine andere Fälligkeit angegeben ist.	**§ 6** **Fälligkeit der Gebührenschuld** Die zu zahlenden Gebühren und Auslagen werden durch Gebührenbescheid festgesetzt. Die Gebührenschuld wird ein Monat nach der Bekanntgabe des Gebührenbescheides fällig, sofern in diesem keine andere Fälligkeit angegeben ist.

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
§ 7 **Härtefälle** Wenn dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebührenschuldners oder sonst aus Billigkeitsgründen geboten erscheint, kann die Gebührenschuld gestundet, niedergeschlagen oder erlassen werden, oder es kann von der Geltendmachung der Gebühren ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag gewährt werden. Die Entscheidung hierüber wird in Abstimmung mit dem Leiter der Fachabteilung Brandschutz getroffen.	**§ 7** **Härtefälle** Wenn dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebührenschuldners oder sonst aus Billigkeitsgründen geboten erscheint, kann die Gebührenschuld gestundet, niedergeschlagen oder erlassen werden, oder es kann von der Geltendmachung der Gebühren ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag gewährt werden. Die Entscheidung hierüber wird in Abstimmung mit dem Leiter ~~der Fachabteilung~~ Stabstelle Brandschutz getroffen. **§ 8** **Allgemeine Schadenslagen aufgrund von Naturereignissen** Kommt es aufgrund eines Naturereignisses, insbesondere durch Überschwemmung, Hochwasser, Starkregen, Hagel- oder Sturmschäden, zu einer Schadenslage im gesamten Gemeindegebiet/Stadtgebiet, in einem Ortsteil/Stadtteil kann der Gemeindevorstand/Magistrat das Vorliegen einer allgemeinen Schadenslage im Sinne des § 61 Abs. 5 S. 3 HBKG feststellen. Wurde eine allgemeine Schadenslage festgestellt, so kann der Gemeindevorstand/Magistrat bei Einsätzen, die ausschließlich auf diese allgemeine Schadenslage zurückzuführen sind, von der Erhebung von Gebühren absehen.

Feuerwehrgebührensatzung – Aktuell –	Feuerwehrgebührensatzung – geplante Änderung
§ 8 **Sicherheitsleistungen** Die Hilfeleistung der Feuerwehr im Rahmen des § 6 Abs. 3 HBKG, eine Überlassung von Geräten oder die Gestellung von Brandsicherheits-diensten kann von einer vorherigen angemessenen Sicherheitsleistung des Gebührenschuldners bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden.	**§ 9** **Sicherheitsleistungen** Die Hilfeleistung der Feuerwehr im Rahmen des § 6 Abs. 3 HBKG, eine Überlassung von Geräten oder die Gestellung von Brandsicherheits-diensten kann von einer vorherigen angemessenen Sicherheitsleistung des Gebührenschuldners bis zur Höhe der voraussichtlich entstehenden Gebühren und Auslagen abhängig gemacht werden.
§ 9 **In-Kraft-Treten** Diese Satzung tritt gemäß § 7 der Hauptsatzung am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Feuerwehr vom 10.09.1999 außer Kraft.	**§ 10** **In-Kraft-Treten** Diese Satzung tritt gemäß § 7 der Hauptsatzung am Tag nach der Vollendung ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die bisherige Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Feuerwehr vom 10.09.1999 außer Kraft.

II/2/1 RS 08.01.2021

Synopse Feuerwehrgebühren alt - neu

		Gebühr alt	Gebühr neu
1	**Personalgebühren**		
1.1	Brand- und allgemeine Hilfeleistungseinsätze je Einsatzkraft	6,00 €/15 Min.	6,60 €/15 Min.
1.2	Brandsicherheitsdienst je Einsatzkraft	6,00 €/15 Min.	6,60 €/15 Min.
1.3	Dauert ein Einsatz ohne Unterbrechung mehr als vier Stunden, so sind die Auslagen für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigen zu erstatten.		
2	**Fahrzeuggebühren**		
2.1	Einsatzleitwagen	27,50 €/15 Min.	25,40 €/15 Min.
2.2	Mannschaftstransportfahrzeug	15,00 €/15 Min.	17,00 €/15 Min.
2.3	Kommandowagen, PKW	15,00 €/15 Min.	15,10 €/15 Min.
2.4	Hilfeleistungs- und Löschfahrzeuge	40,00 €/15 Min.	38,10 €/15 Min.
2.5	Tanklöschfahrzeuge	30,00 €/15 Min.	34,50 €/15 Min.
2.6	Teleskopmast	92,00 €/15 Min.	76,40 €/15 Min.
2.7	Schlauchwagen	41,00 €/15 Min.	26,20 €/15 Min.
2.8	Gerätewagen Gefahrgut	40,50 €/15 Min.	49,60 €/15 Min.
2.9	Gerätewagen Logistik	14,00 €/15 Min.	22,00 €/15 Min.
2.10	Gerätewagen Atemschutz/Strahlenschutz	65,00 €/15 Min.	39,80 €/15 Min.
2.11	Wechselladerfahrzeug WLF ohne Auflage	29,50 €/15 Min.	25,20 €/15 Min.
2.12	Abrollbehälter	13,00 €/15 Min.	12,20 €/15 Min.
2.13	Flurförderfahrzeug	9,00 €/15 Min.	9,80 €/15 Min.
3	**Auf Zeit überlassene Geräte und Ausrüstungsgegenstände**		
3.1	Druckschlauch D,C,B	12,00 €/Tag	13,20 €/Tag
3.2	Saugschlauch inkl. Saugkorb	18,00 €/Tag	19,80 €/Tag
3.3	Kübelspritze	18,00 €/Tag	19,80 €/Tag
3.4	Tauchpumpe, Flüssiggutsauger (nur in Verbindung mit einem Einsatz)	30,00 €/Einsatz	33,00 €/Einsatz
3.5	Edelstahlbehälter, Faltbehälter (nur in Verbindung mit einem Einsatz)	52,00 €/Einsatz	70,40 €/Einsatz
4	**Einsatzbedingtes Prüfen und Reinigen**		
4.1	Reinigen und Prüfen der persönlichen Ausrüstung		
	Die Reinigung und Prüfung im Einsatz gebrauchter persönlicher Ausstattungsgegenstände werden nach dem Reinigungs- und Prüfaufwand berechnet. Erforderliche Ersatzbeschaffungen werden dem Gebühren- und Auslagenschuldner in Rechnung gestellt.	nach Aufwand	nach Aufwand
4.2	Reinigen und Desinfizieren einschl. Prüfen von Vollschutzanzügen		
	Reinigung und Desinfektion im Einsatz gebrauchter Vollschutzanzüge werden nach Reinigungs- und Prüfaufwand berechnet. Die Entsorgung des bei der Reinigung von Vollschutzanzügen anfallenden kontaminierten Abwassers erfolgt zu Lasten des Leistungsnehmers und wird zu Tagespreisen mit 10% Aufschlag in Rechnung gestellt. Erforderliche Ersatzbeschaffungen werden dem Gebühren- und Auslagenschuldner in Rechnung gestellt.	nach Aufwand	26,40 €/60 Min.

4.3	Reinigen, Desinfizieren und Prüfen nach Gebrauch		
	Atemschutzgeräte inkl. Lungenautomat	21,00 €/Stk.	23,00 €/Stk.
	Atemschutzmaske	9,00 €/Stk.	9,80 €/Stk.
	Lungenautomat	9,00 €/Stk.	9,80 €/Stk.
	Erforderliche Ersatzbeschaffungen werden dem Gebühren- und Auslagenschuldner in Rechnung gestellt.		
4.4	Prüfen		
	Prüfung Atemschutzgerät gem. Herstellervorgabe	21,00 €/Stk.	23,00 €/Stk.
4.5	Füllen von Atemluftflaschen		
		6,00 €/Stk.	6,60 €/Stk.
4.6	Prüfen, Waschen, Trocknen von Schläuchen		
	Je Schlauch	12,00 €/Stk.	13,20 €/Stk.
4.7	Schlauchreparatur		
	nach zeitl. Aufwand (alt) / je Stück (neu)	nach Aufwand	26,40 €/Stk.
4.8	Prüfen von Pumpen		
	Je Pumpe	24,00 €/Stk.	26,40 €/Stk.
4.9	Prüfen von Leitern lt. Unfallverhütungsvorschrift (UVV)		
	Anstell-, Steck-, Haken- und Klappleiter, 3-teilige Schiebeleiter	24,00 €/Stk.	26,40 €/Stk.
4.10	Prüfen sonstiger Geräte und Einrichtungen		
	Die Prüfung sonstiger Geräte und Einrichtungen wird nach dem Zeitaufwand des eingesetzten Personals berechnet. Bei Reparaturen und Instandsetzungen werden die erforderlichen Ersatzteile zu Tagespreisen beschafft und mit 10% Aufschlag in Rechnung gestellt.	nach Aufwand	nach Aufwand
5	**Kosten für den Einsatz von Fremdpersonal und –gerät, Ölbinde-, Säurebinde- und Schaummitteln, Entsorgung und Auslagen**		
	Für die entstehenden Aufwendungen werden die der Stadt in Rechnung gestellten Beträge nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 der Satzung zugrunde gelegt.	nach Aufwand	nach Aufwand
6	**Gebühren für besondere Leistungen**		
	Fehlalarm Brandmeldeanlage (Pauschale)	650,00 €	850,00 €
	Stellprobe (Pauschale)	—	358,40 €/60 Min.
	An- und Abfahrtspauschale für Einsätze des Brandsicherheitsdienstes	—	26,40 € je Einsatzkraft
7	**Missbräuchliche Alarmierung**		
	Gebühren für die missbräuchliche Alarmierung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 5 der Satzung werden nach ausgerückten Fahrzeugen und Zeit-, Material- sowie Personalaufwand gemäß Gebührenverzeichnis berechnet.	nach Aufwand	850,00 €
8	**Gebühren in sonstigen Fällen**		
	Für besondere, nicht in der Gebührensatzung aufgeführte Leistungen, werden die Gebühren nach ausgerückten Fahrzeugen und dem tatsächlichen Zeit-, Material, und Personalaufwand gemäß Gebührenverzeichnis berechnet.	nach Aufwand	nach Aufwand

Aufgrund der §§ 5, 51 Nr. 6 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetz vom 11.12.2020 (GVBl. S. 915), jeweils in Verbindung mit den §§ 17 Abs. 3, 61 des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) in der Fassung vom 14.01.2014 (GVBl. S. 26), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.08.2018 (GVBl. S. 374), sowie der §§ 1 bis 5a, 9 und 10 des Hessischen Gesetzes über Kommunale Abgaben (KAG) vom 24.03.2013 (GVBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 247), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark in ihrer Sitzung vom _____ folgende

Satzung zur Änderung der Feuerwehrgebührensatzung

1. Änderung

beschlossen:

Artikel I

§ 2 wird wie folgt geändert:

§ 2
Gebührenschuldner

(1) Gebührenschuldner bei Maßnahmen zur Brandbekämpfung sind,

1. die Brandstifterin oder der Brandstifter, die oder der nicht selbst Geschädigte oder Geschädigter ist,

2. die geschädigte Person, sofern sie den Einsatz der Feuerwehr vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht hat,

3. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter oder die Fahrzeugführerin oder der Fahrzeugführer, wenn der Brand beim Betrieb von Kraft-, Schienen-, Luft- oder Wasserfahrzeugen entstanden ist; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung (HSOG~~)~~ gilt entsprechend,

4. die Betreiberin oder der Betreiber, wenn der Einsatz der Feuerwehr bei einer Anlage mit besonderem Gefahrenpotential erforderlich geworden ist,

5. die Betreiberin oder der Betreiber von Gewerbe- oder Industriebetrieben für aufgewendete Sonderlöschmittel bei Bränden in den Gewerbe- und Industriebetrieben,

6. die Person, die wider besseres Wissen oder in grob fahrlässiger Unkenntnis der Tatsachen die Feuerwehr alarmiert,

7. die Eigentümerin oder der Eigentümer oder die Besitzerin oder der Besitzer einer Brandmeldeanlage, wenn diese Anlage einen Falschalarm auslöst,

8. die Person, die den Einsatz der Feuerwehr durch nicht angezeigtes, aber nach § 3 Abs. 5 Satz 1 der Verordnung über die Beseitigung von pflanzlichen Abfällen außerhalb von Abfallbeseitigungsanlagen vom 17. März 1975 (GVBl. I S. 48) anzeigepflichtiges Verbrennen von Abfällen verursacht hat.

(2) Gebührenschuldner sind bei allen übrigen Leistungen, insbesondere in Fällen der Allgemeinen Hilfe,

1. die Person, deren Verhalten die Leistung erforderlich gemacht hat; § 6 Abs. 2 und 3 HSOG gilt entsprechend,

2. die Person, die die tatsächliche Gewalt über eine Sache oder ein Tier ausübt, deren oder dessen Zustand die Leistung erforderlich gemacht hat, oder die Eigentümerin oder der Eigentümer einer solchen Sache oder eines solchen Tieres; § 7 Abs. 2 Satz 2 des Hessischen Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung gilt entsprechend,

3. die Person, auf deren Verlangen oder in deren Interesse die Leistung erbracht wurde, insbesondere bei Falschalarmen durch
   a) Kommunikationsmittel mit automatischer Ansage oder Anzeige, die keine Brandmeldeanlagen sind,
   b) Meldung von Sicherheitsunternehmen oder anderen Personen, die im Auftrag der Eigentümerin, des Eigentümers, der Besitzerin oder des Besitzers tätig werden,

4. der Leistungserbringer im Rettungsdienst oder beim Krankentransport, wenn dieser sich zur Erfüllung seines Rettungsdienst- oder Krankentransportauftrags der Unterstützung der Feuerwehr bedient,

5. die Fahrzeughalterin oder der Fahrzeughalter, wenn die Fehlfunktion des auf dem 112-Notruf basierenden bordeigenen eCall-Systems in Kraftfahrzeugen deren Betrieb zugeordnet werden kann,

6. die Betreiberin oder der Betreiber eines TPS-eCall-Systems, wenn technisch bedingte Falschalarme oder böswillige Alarme im Rahmen eines TPS-eCall-Notrufes durch Dritte übermittelt werden.

7. in Fällen des § 61 Abs. 4 HBKG der Rechtsträger der anderen Behörde,

8. die Person, die die Feuerwehr missbräuchlich – ohne hinreichenden Grund vorsätzlich oder grob fahrlässig – angefordert hat.

(3) Gebührenschuldner bei Brandsicherheitsdiensten sind die Ausrichter von Veranstaltungen, bei denen bei Ausbruch eines Brandes eine größere Anzahl von Menschen gefährdet wäre (z. B. Versammlungen, Ausstellungen, Theateraufführungen, Zirkusveranstaltungen, Messen, Märkte und vergleichbare Veranstaltungen).

(4) Mehrere Gebührenschuldner haften als Gesamtschuldner.

(5) Die Geltendmachung von Ansprüchen auf zivilrechtlicher Basis bleibt davon unberührt.

§ 3 erhält die folgende Fassung:

§ 3
Grundlagen der Gebührenbemessung

(1) Für Leistungen der Feuerwehr, die nach dieser Satzung erbracht werden, gilt nachfolgendes Gebührenverzeichnis, welches als **Anlage** Bestandteil dieser Satzung ist. Die Höhe der Gebühr errechnet sich nach der aufgewendeten Zeit und dem eingesetzten Material, nach Art und Anzahl des eingesetzten Personals, der Fahrzeuge und Geräte sowie der zu prüfenden Geräte und Einrichtungen.

(2) Bei der Festsetzung der Gebühr werden für Personen sowie für Fahrzeuge und Geräte die Gebühren je angefangene 15 Minuten berechnet.

(3) Für die Berechnung der Gebühr wird die Zeit von Beginn bis zur Beendigung des Einsatzes zugrunde gelegt. Der Einsatz beginnt im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken. Er ist mit Rückkehr zur Feuerwache zuzüglich der ggf. für die Wiederherstellung der Einsatzfähigkeit notwendigen Zeit beendet. Sind die eingesetzten Mannschaften, Fahrzeuge oder Geräte zum Zeitpunkt der Alarmierung bereits zu einem anderen Einsatz ausgerückt oder kehren diese nach dem jeweiligen Einsatz nicht unmittelbar zurück (aufeinander folgende Einsätze), so beginnt der jeweilige Einsatz mit Verlassen des vorherigen Einsatzortes und ist beendet, sobald sie den jeweiligen Einsatzort verlassen bzw. die Einsatzfähigkeit wiederhergestellt ist.

(4) Für die Berechnung der Gebühr für den Brandsicherheitsdienst (§ 2 Abs. 3) wird der Zeitraum ab den Dienstantritt bis zum abschließenden Kontrollgang zugrunde gelegt. Für die An- und Abfahrt wird eine Pauschale gemäß des Gebührenverzeichnisses erhoben.

(5) Die Anzahl und Auswahl des einzusetzenden und des davon bei der Gebührenberechnung zu berücksichtigenden Personals sowie der Fahrzeuge und Geräte liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Feuerwehr.

Die Anlage zu § 3 - Gebührenverzeichnis befindet sich im Anhang zur Änderungssatzung.

§ 4 wird wie folgt geändert:

§ 4
Auslagen

(1) Auslagen werden in der tatsächlich erstandenen Höhe zuzüglich eines Verwaltungskostenaufschlages in Höhe von 10 Prozent geltend gemacht. Dies gilt insbesondere für Lieferungen und Leistungen von Dritten, Fremdpersonal und -gerät, Ölbindemittel, Säurebindemittel, Schaummittel und die Entsorgung.

(2) Dauert ein Einsatz ohne Unterbrechung mehr als vier Stunden, so sind die Auslagen für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigen zu erstatten.

§ 5 wird wie folgt gefasst:

§ 5
Entstehung der Gebührenschuld

(1) Die Verpflichtung zur Erstattung von Gebühren entsteht im Regelfall mit der Alarmierung der Feuerwehr durch die Leitstelle, spätestens mit dem Ausrücken.

(2) Die Verpflichtung zur Erstattung von Auslagen entsteht mit der Aufwendung des zu erstattenden Betrages.

(3) In anderen Fällen entsteht die Gebührenschuld, soweit ein Antrag oder eine Beauftragung notwendig ist, mit dessen Eingang bei der Stadt Rödermark, im Übrigen mit der Beendigung der gebührenpflichtigen Amtshandlung.

§ 7 erhält die folgende Fassung:

§ 7
Härtefälle

Wenn dies mit Rücksicht auf die wirtschaftlichen Verhältnisse des Gebührenschuldners oder sonst aus Billigkeitsgründen geboten erscheint, kann die Gebührenschuld gestundet, niedergeschlagen oder erlassen werden, oder es kann von der Geltendmachung der Gebühren ganz oder teilweise abgesehen werden. Die Stundung soll in der Regel nur auf Antrag gewährt werden. Die Entscheidung hierüber wird in Abstimmung mit dem Leiter der Stabstelle Brandschutz getroffen.

Ein neuer § 8 wird eingefügt. In der Folge wird die Nummerierung der folgenden Paragraphen auf § 9 und § 10 angepasst.

§ 8
Allgemeine Schadenslagen aufgrund von Naturereignissen

Kommt es aufgrund eines Naturereignisses, insbesondere durch Überschwemmung, Hochwasser, Starkregen, Hagel- oder Sturmschäden, zu einer Schadenslage im gesamten Gemeindegebiet/Stadtgebiet, in einem Ortsteil/Stadtteil kann der Gemeindevorstand/Magistrat das Vorliegen einer allgemeinen Schadenslage im Sinne des § 61 Abs. 5 S. 3 HBKG feststellen. Wurde eine allgemeine Schadenslage festgestellt, so kann der Gemeindevorstand/Magistrat bei Einsätzen, die ausschließlich auf diese allgemeine Schadenslage zurückzuführen sind, von der Erhebung von Gebühren absehen.

Artikel II

Folgende Paragraphen der Feuerwehrgebührensatzung werden nicht geändert:

§ 1
§ 6
§ 8 (neu 9)
§ 9 (neu 10)

Artikel III

Die vorstehende Satzungsänderung wird gemäß § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Rödermark öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt zum _____ in Kraft.

Gebührenverzeichnis

zur Satzung über die Gebühren für den Einsatz der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Rödermark vom XX.XX.XXXX

Nr.	Beschreibung	Gebühr
1	**Personalgebühren**	
1.1	Brand- und allgemeine Hilfeleistungseinsätze je Einsatzkraft	6,60 €/15 Min.
1.2	Brandsicherheitsdienst je Einsatzkraft	6,60 €/15 Min.
1.3	Dauert ein Einsatz ohne Unterbrechung mehr als vier Stunden, so sind die Auslagen für die Verpflegung der eingesetzten Feuerwehrangehörigen zu erstatten.	
2	**Fahrzeuggebühren**	
2.1	Einsatzleitwagen	25,40 €/15 Min.
2.2	Mannschaftstransportfahrzeug	17,00 €/15 Min.
2.3	Kommandowagen, PKW	15,10 €/15 Min.
2.4	Hilfeleistungs- und Löschfahrzeuge	38,10 €/15 Min.
2.5	Tanklöschfahrzeuge	34,50 €/15 Min.
2.6	Teleskopmast	76,40 €/15 Min.
2.7	Schlauchwagen	26,20 €/15 Min.
2.8	Gerätewagen Gefahrgut	49,60 €/15 Min.
2.9	Gerätewagen Logistik	22,00 €/15 Min.
2.10	Gerätewagen Atemschutz/Strahlenschutz	39,80 €/15 Min.
2.11	Wechselladerfahrzeug WLF ohne Auflage	25,20 €/15 Min.
2.12	Abrollbehälter	12,20 €/15 Min.
2.13	Flurförderfahrzeug	9,80 €/15 Min.
3	**Auf Zeit überlassene Geräte und Ausrüstungsgegenstände**	
3.1	Druckschlauch D,C,B Prüfen, Waschen, Trocknen des Schlauches gemäß 4.6 (13,20 €)	13,20 €/Tag
3.2	Saugschlauch inkl. Saugkorb 45 Min. Arbeitszeit Prüfung/Reinigung (19,80 €)	19,80 €/Tag
3.3	Kübelspritze 15 Min. Einweisung (6,60 €), 30 Min. Arbeitszeit Prüfung/Reinigung (13,20 €)	19,80 €/Tag
3.4	Tauchpumpe, Flüssiggutsauger (nur in Verbindung mit einem Einsatz) 15 Min. Einweisung (6,60 €), Prüfen von Pumpen gemäß 4.8 (26,40 €),	33,00 €/Einsatz
3.5	Edelstahlbehälter, Faltbehälter (nur in Verbindung mit einem Einsatz) 30 Min. Gerätewagen Logistik (44,00 €), 30 Min. Arbeitszeit (13,20 €), 30 Min. Prüfung/Reinigung (13,20 €)	70,40 €/Einsatz

4	Einsatzbedingtes Prüfen und Reinigen	
4.1	Reinigen und Prüfen der persönlichen Ausrüstung	
	Die Reinigung und Prüfung im Einsatz gebrauchter persönlicher Ausstattungsgegenstände werden nach dem Reinigungs- und Prüfaufwand berechnet. Erforderliche Ersatzbeschaffungen werden dem Gebühren- und Auslagenschuldner in Rechnung gestellt.	nach Aufwand
4.2	Reinigen und Desinfizieren einschl. Prüfen von Vollschutzanzügen	
	Reinigung und Desinfektion im Einsatz gebrauchter Vollschutzanzüge werden nach Reinigungs- und Prüfaufwand berechnet. Die Entsorgung des bei der Reinigung von Vollschutzanzügen anfallenden kontaminierten Abwassers erfolgt zu Lasten des Leistungsnehmers und wird zu Tagespreisen mit 10% Aufschlag in Rechnung gestellt. Erforderliche Ersatzbeschaffungen werden dem Gebühren- und Auslagenschuldner in Rechnung gestellt.	26,40 €/60 Min.
4.3	Reinigen, Desinfizieren und Prüfen nach Gebrauch	
	Atemschutzgeräte inkl. Lungenautomat 50 Min. Arbeitszeit (22 €), Desinfektionsmittel (1€)	23,00 €/Stk.
	Atemschutzmaske 20 Min. Arbeitszeit (8€), Desinfektionsmittel (1€)	9,80 €/Stk.
	Lungenautomat 20 Min. Arbeitszeit (8,80 €), Desinfektionsmittel (1€)	9,80 €/Stk.
	Erforderliche Ersatzbeschaffungen werden dem Gebühren- und Auslagenschuldner in Rechnung gestellt.	
4.4	Prüfen	
	Prüfung Atemschutzgerät gem. Herstellervorgabe (Halbjahresprüfung) 50 Min. Arbeitszeit (22 €), Desinfektionsmittel (1€)	23,00 €/Stk.
4.5	Füllen von Atemluftflaschen	
	15 Min. Arbeitszeit (6,60 €)	6,60 €/Stk.
4.6	Prüfen, Waschen, Trocknen von Schläuchen	
	Je Schlauch 30 Min. Arbeitszeit (13,20 €)	13,20 €/Stk.
4.7	Schlauchreparatur	
	Je Schlauch 60 Min. Arbeitszeit (26,40 €)	26,40 €/Stk.
4.8	Prüfen von Pumpen	
	Je Pumpe 60 Min. Arbeitszeit (26,40 €)	26,40 €/Stk.
4.9	Prüfen von Leitern lt. Unfallverhütungsvorschrift (UVV)	
	Anstell-, Steck-, Haken- und Klappleiter, 3-teilige Schiebeleiter 60 Min. Arbeitszeit (26,40 €)	26,40 €/Stk.
4.10	Prüfen sonstiger Geräte und Einrichtungen	
	Die Prüfung sonstiger Geräte und Einrichtungen wird nach dem Zeit-aufwand des eingesetzten Personals berechnet. Bei Reparaturen und Instandsetzungen werden die erforderlichen Ersatzteile zu Tagespreisen beschafft und mit 10% Aufschlag in Rechnung gestellt.	nach Aufwand

5	Kosten für den Einsatz von Fremdpersonal und –gerät, Ölbinde-, Säurebinde- und Schaummitteln, Entsorgung und Auslagen	
	Für die entstehenden Aufwendungen werden die der Stadt in Rechnung gestellten Beträge nach Maßgabe des § 4 Abs. 1 der Satzung zugrunde gelegt.	nach Aufwand

6	Gebühren für besondere Leistungen	
	Fehlalarm Brandmeldeanlage (Pauschale)	850,00 €
	Stellprobe (Pauschale) 60 Min. Teleskopmast (305,60 €), 60 Min. Arbeitszeit mit zwei Einsatzkräften (52,80 €)	358,40 €/60 Min.
	An- und Abfahrtspauschale für Einsätze des Brandsicherheitsdienstes 60 Min. Arbeitszeit (26,40 €)	26,40 € je Einsatzkraft

7	Missbräuchliche Alarmierung	
	Gebühren für die missbräuchliche Alarmierung im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 2 Nr. 5 der Satzung werden nach ausgerückten Fahrzeugen und Zeit-, Material- sowie Personalaufwand gemäß Gebührenverzeichnis berechnet.	850,00 €

8	Gebühren in sonstigen Fällen	
	Für besondere, nicht in der Gebührensatzung aufgeführte Leistungen, werden die Gebühren nach ausgerückten Fahrzeugen und dem tatsächlichen Zeit-, Material, und Personalaufwand gemäß Gebührenverzeichnis berechnet.	nach Aufwand

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Kinder	Vorlage-Nr: VO/00281_1/20 AZ: Datum: 12.01.2021 Verfasser: Breustedt, Kaludra, Morian

Änderung der Kostenbeitragssatzungen zur Kinderbetreuung während der Einschränkungen zur Eindämmung des Corona-Virus

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
26.01.2021	Ausschuss für Familie, Soziales, Integration und Kultur
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Bezugnehmend auf die Mitte März bis Ende Juni 2020 durch entsprechende Landesverordnungen erwirkten Schließung der städtischen Kinderbetreuungseinrichtungen hat der Magistrat bislang für die Monate **April bis Juni 2020** die Erhebung der Kostenbeiträge ausgesetzt.
Aufgrund der seit **November 2020** angeordneten Corona-Maßnahmen findet die Betreuung in festen Gruppen statt, so dass – zur Sicherstellung des Dienstbetriebes - die Randzeiten reduziert wurden. In diesem Fall sollten die Eltern bei der Erhebung der Kostenbeträge nur die tatsächlich angebotenen Betreuungszeiten begleichen müssen.
Seit dem 16. Dezember 2020 sollen Eltern Kinder, für die keine dringende Betreuungsnotwendigkeit besteht, nicht in die Einrichtungen schicken. Für die nicht in Anspruch genommen Betreuung sollte ebenfalls von einer Erhebung der Kostenbeiträge abgesehen werden.

Die grundsätzliche Entscheidung über einen Erlass ist jedoch der Stadtverordnetenversammlung vorbehalten und sollte auf Anraten des Hessischen Städte- und Gemeindebundes – um eindeutige Rechtsklarheit und Rechtssicherheit zu bewirken - mit einer ergänzenden Satzungsregelung erfolgen.

Der Beschluss zur Satzungsergänzung sollte, ebenfalls gemäß der Empfehlung der kommunalen Spitzenverbände, nicht vor einer verbindlichen Entscheidung des Landes Hessen zur Übernahme der städtischen Kostenbeiträge erfolgen.
Gemäß einer Pressemitteilung des hessischen Finanz- und Innenministeriums gemeinsam mit dem Hessischen Städtetag vom 6. November 2020 werden Landesmitteln zur Kompensation der ausgefallenen Kitabeiträge **April bis Juni 2020** bereitgestellt werden.
Gemäß einer weiteren Ankündigung durch das Finanzministerium soll für den **Januar 2021** eine weitere Kita-Gebühren-Ausfallentschädigung gewährt werden.

Somit kann den betroffenen Eltern, die keinen Anspruch auf Notbetreuung hatten oder die auf die Notbetreuung verzichtet haben, eine Freistellung von den Kostenbeiträgen gewährt werden.

Zu diesem Zweck soll in die Kostenbeitragssatzungen zur

- Satzung über die Betreuung von Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark
- Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark

jeweils ein zusätzlicher Paragraph zur „Freistellung und Reduzierung von Kostenbeiträgen wegen der Corona-Maßnahmen“ gemäß der beigefügten Satzungsentwürfen aufgenommen werden.

Eine solche Satzungsregelung kann mit Rückwirkung beschlossen werden, da sie begünstigend ist.

Die mit der Kinderbetreuung beauftragten Freien Träger werden mit diesen Regelungen gleichgestellt. Die entgangenen Kostenbeiträge werden durch die Stadt Rödermark auf Basis der Leitlinien zur Förderung von Kindertageseinrichtungen freier und gemeinnütziger Trägervereine ausgeglichen.

Beschlussvorschlag:

Die Kostenbeitragssatzungen zur

- Satzung über die Betreuung von Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark
- Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark

werden jeweils um einen zusätzlichen Paragraphen zur „Freistellung und Reduzierung von Kostenbeiträgen wegen der Corona-Maßnahmen“ - gemäß den beigefügten Satzungsentwürfen - erweitert.

Die mit der Kinderbetreuung beauftragten Freien Träger werden mit diesen Regelungen gleichgestellt. Die entgangenen Kostenbeiträge werden durch die Stadt Rödermark auf Basis der Leitlinien zur Förderung von Kindertageseinrichtungen freier und gemeinnütziger Trägervereine ausgeglichen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja

1. Durch die Aussetzung der Kita-Gebühren für die Monate April bis Juni 2020 sind Erträge in Höhe von rund 371.000 € entfallen.
   Es wird damit gerechnet, dass das Land Hessen etwa die Hälfte des Ausfalls erstattet.

2. Bei der derzeit maximal möglichen Betreuungszeit (Reduzierung der Randzeiten) würden bei Anpassung der Gebühren pro Monat folgende Erträge fehlen:

Ganztagsplatz:	ca. 26.920 €
Zweidrittelplatz:	ca. 5.550 €
U3-Betreuung:	ca. 2.190 €
Hortbetreuung:	ca. 5.850 €
Gesamt	ca. 40.510 €

3. Verzicht auf Betreuung:
   Der Gebührenausfall der dadurch entsteht, dass Eltern bzw. Erziehungsberechtigte ihre Kinder aufgrund des Aufrufes des Landes Hessen nicht zur Betreuung bringen, kann derzeit nicht exakt beziffert werden. Allerdings zeichnet sich ab, dass mit zunehmender Dauer des Lockdowns immer mehr Erziehungsberechtigte ihre Kinder wieder in die Kitas bringen müssen. Aktuell wird etwa 1/3 (300 Kinder) in den städtischen Einrichtungen betreut.

Es kann damit gerechnet werden, dass das Land Hessen auch für die unter 2. und 3. genannten Gebührenausfälle eine hälftige Erstattung vornimmt. Dies voraussichtlich auch für weitere Monate, sollte der Lockdown verlängert werden.
/Bt, He, 13.01.21

Anlagen

- Satzung über die Betreuung von Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark – inkl. der geplanten Änderung –
- Entwurf der Änderungssatzung für die Kindertageseinrichtungen
- Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark – inkl. der geplanten Änderung -
- Entwurf der Änderungssatzung für die Kinderhorte und Schulkinderbetreuung



Kostenbeitragssatzung zur Satzung über die Betreuung von Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark

Neufassung	Stavo-Beschluss vom 19.06.2018	In Kraft seit 01.08.2018
1. Änderung	Stavo-Beschluss vom 18.06.2019	In Kraft seit 01.08.2019

467-07

Aufgrund der §§ 25, 26, 27, 31 des Hessischen Kinder- und Jugendhilfegesetzbuchs (HKJGB) vom 18. Dezember 2006 (GVBl. I S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. April 2018 (GVBl. S. 69) und der §§ 5, 19, 20, 51 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247), §§ 1-6 des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. S. 134), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247) sowie §§ 22, 22a, 90 des Achten Buchs Sozialgesetzbuch – Kinder und Jugendhilfe – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022) zuletzt geändert durch Art. 10 Abs. 10 G v. 30. Oktober 2017, BGBl. I 3618) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark am 19.06.2018 die folgende

Kostenbeitragssatzung
zur Satzung über die Betreuung von Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark

beschlossen:

§ 1 Kostenbeitragspflicht

(1) Für die Betreuung von nutzungsberechtigten Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark haben die Erziehungsberechtigten der Kinder Kostenbeiträge zu entrichten.
(2) Der Kostenbeitrag ist jeweils für einen vollen Monat zu entrichten.
(3) Kostenbeitragspflichtig sind die Erziehungsberechtigten; bei Getrenntleben der Erziehungsberechtigten zunächst derjenige Erziehungsberechtigte, bei dem das Kind mit Hauptwohnung gemeldet ist (Aufenthaltsbestimmungsrecht).
(4) Mehrere Kostenbeitragspflichtige sind Gesamtschuldner des Kostenbeitrags.
(5) Zu zahlen sind je nach Inanspruchnahme die sich aus §§ 2-4 ergebenden Kostenbeiträge für die Betreuung der Kinder in der Tageseinrichtung für Kinder und die Verpflegungspauschale für das Mittagessen.
(6) Bei einer Betreuungszeit von mehr als 6 Stunden ist die Teilnahme an der Mittagsverpflegung verpflichtend und somit die Verpflegungspauschale zu zahlen.
(7) Für das gemeinsame, in der Einrichtung zubereitete Frühstück, wird kein separater Kostenbeitrag erhoben.
(8) Zukaufstunden von 13.00 – 15.00 Uhr sind möglich, wenn freie Essensplätze vorhanden sind.
Zukaufstunden von 15.00 – 17.00 Uhr sind im Rahmen vorhandenen personeller Ressourcen möglich. Zukaufstunden werden bei der Einrichtungsleitung gebucht.

§ 2 Kostenbeitrag

(1) Der Kostenbeitrag beträgt für **Krippenkinder** – Kinder ab vollendeten 1. Lebensjahr bis zum vollendeten dritten Lebensjahr:

a.) **Halbtagsplatz (7.00 – 13.00 Uhr)**

Kindergartenjahr 2018/2019	183,30 €/Monat
Kindergartenjahr 2019/2020	188,70 €/Monat
Kindergartenjahr 2020/2021	190,63 €/Monat
Kindergartenjahr 2021/2022	194,30 €/Monat
Kindergartenjahr 2022/2023	197,96 €/Monat
Kindergartenjahr 2023/2024	201,63 €/Monat
Kindergartenjahr 2024/2025	205,30 €/Monat

b.) **Zweidrittelplatz (7.00 – 15.00 Uhr)**

Kindergartenjahr 2018/2019	251,44 €/Monat
Kindergartenjahr 2019/2020	259,44 €/Monat
Kindergartenjahr 2020/2021	261,50 €/Monat
Kindergartenjahr 2021/2022	266,53 €/Monat
Kindergartenjahr 2022/2023	271,56 €/Monat
Kindergartenjahr 2023/2024	276,58 €/Monat
Kindergartenjahr 2024/2025	281,61 €/Monat

c.) **Ganztagsplatz (7.00 – 17.00 Uhr)**

Freitags endet die Betreuung um 16.00 Uhr.

Kindergartenjahr 2018/2019	302,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2019/2020	311 €/Monat
Kindergartenjahr 2020/2021	314,08 €/Monat
Kindergartenjahr 2021/2022	320,12 €/Monat
Kindergartenjahr 2022/2023	326,16 €/Monat
Kindergartenjahr 2023/2024	332,20 €/Monat
Kindergartenjahr 2024/2025	338,24 €/Monat

d.) Zukaufstunden 6 €/Stunde

(2) Der Kostenbeitrag beträgt für **Kindergartenkinder** - Kinder ab dem vollendeten 3. Lebensjahr bis zum Schuleintritt

a.) **Halbtagsplatz (7.00 – 13.00 Uhr**)

Kindergartenjahr 2018/2019	126,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2019/2020	128,70 €/Monat
Kindergartenjahr 2020/2021	131,04 €/Monat
Kindergartenjahr 2021/2022	133,56 €/Monat
Kindergartenjahr 2022/2023	136,08 €/Monat
Kindergartenjahr 2023/2024	138,60 €/Monat
Kindergartenjahr 2024/2025	141,12 €/Monat

b.) **Zweidrittelplatz (7.00 – 15.00 Uhr)**

Kindergartenjahr 2018/2019	186,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2019/2020	188,70 €/Monat
Kindergartenjahr 2020/2021	193,44 €/Monat
Kindergartenjahr 2021/2022	197,16 €/Monat
Kindergartenjahr 2022/2023	200,88 €/Monat
Kindergartenjahr 2023/2024	204,60 €/Monat
Kindergartenjahr 2024/2025	208,32 €/Monat

c.) **Ganztagsplatz (7.00 – 17.00 Uhr)**

Freitags endet die Betreuung um 16.00 Uhr.

Kindergartenjahr 2018/2019	240,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2019/2020	242,70 €/Monat
Kindergartenjahr 2020/2021	249,60 €/Monat
Kindergartenjahr 2021/2022	254,40 €/Monat
Kindergartenjahr 2022/2023	259,20 €/Monat
Kindergartenjahr 2023/2024	264,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2024/2025	268,80 €/Monat

d.) Zukaufstunde 6 €/Stunde

§ 3 Befreiung von den Kostenbeiträgen

(1) Soweit das Land Hessen der Stadt Rödermark jährliche Zuweisungen für die Freistellung von Teilnahme- und Kostenbeiträgen für die Förderung in Tageseinrichtungen für Kinder ab dem vollendeten dritten Lebensjahr bis zum Schuleintritt gewährt, gilt für die Erhebung von Kostenbeiträgen Folgendes:

1. ein Kostenbeitrag nach § 2 Abs. 2 a dieser Satzung wird nicht erhoben für die Betreuung in einer Kindergartengruppe oder altersübergreifenden Gruppe (§ 25 Abs. 2 Nrn. 2 und 4 HKJGB) soweit ein Betreuungszeitraum im Umfang von bis zu sechs Stunden täglich gebucht wurde.
2. ein Kostenbeitrag nach § 2 Abs. 2 b und c dieser Satzung wird unter Berücksichtigung von Ziffer 1 anteilig für die über sechs Stunden hinausgehende Betreuungszeit erhoben, soweit ein Betreuungszeitraum von mehr als sechs Stunden täglich gebucht wurde.

   Dies ergibt folgende (tatsächlich) zu zahlenden Kostenbeiträge:

   Zweidrittelplatz (7.00 – 15.00 Uhr)

Kindergartenjahr 2018/2019	60,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2019/2020	60,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2020/2021	62,40 €/Monat
Kindergartenjahr 2021/2022	63,60 €/Monat
Kindergartenjahr 2022/2023	64,80 €/Monat
Kindergartenjahr 2023/2024	66,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2024/2025	67,20 €/Monat

   Ganztagsplatz (7.00 – 17.00 Uhr)

Kindergartenjahr 2018/2019	114,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2019/2020	114,00 €/Monat
Kindergartenjahr 2020/2021	118,56 €/Monat
Kindergartenjahr 2021/2022	120,84 €/Monat
Kindergartenjahr 2022/2023	123,12 €/Monat
Kindergartenjahr 2023/2024	125,40 €/Monat
Kindergartenjahr 2024/2025	127,68 €/Monat

3. der Kostenbeitrag nach § 2 Abs. 1 Nr. a – c dieser Satzung vermindert sich für jeden vollen Monat um ein Zwölftel des im jeweiligen Kalenderjahr geltenden Zuweisungsbetrages nach § 32c Abs. 1 Satz 1 HKJGB, soweit ein Kind vorgenannter Altersgruppe in einer Krippengruppe nach § 25 Abs. 2 Nr. 1 HKJGB betreut wird.

(2) Bei Gewährung der Kostenbefreiung und Kostenermäßigungen nach Abs. 1 und der gleichzeitigen Betreuung mehrerer Kinder einer Familie (im Sinne einer Haushaltsgemeinschaft) sind die zu zahlenden Kostenbeiträge neu festzusetzen. Dazu wird zunächst geprüft, ob nach Abs. 1 ein noch verbleibender anteiliger Kostenbeitrag zu zahlen ist. Ferner wird geprüft, welche weiteren Kostenbeiträge satzungsgemäß zu zahlen sind. Bei der Kostenbeitragsberechnung gilt immer das älteste Kind einer Familie als erstes Kind. (siehe § 4 Abs. 1)

(3) Im Übrigen gelten die Regelungen dieser Satzung.

§ 3 a Freistellung und Reduzierung von Kostenbeiträgen wegen der Corona-Maßnahmen

(1) Soweit die Kinderbetreuung nach der Satzung über die Betreuung von Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark wegen des **Betreuungsverbotes** nach der zweiten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus einschließlich der jeweiligen Anpassungsverordnungen nicht in Anspruch genommen werden konnte und/oder auf den Anspruch auf Notbetreuung aufgrund der Ausnahmen vom Betreuungsverbot verzichtet wurde, wird für die Zeit vom **01.04.2020 bis zum 30.06.2020** der Kostenbeitrag nach § 2 dieser Satzung nicht erhoben.

Bei einem gemäß § 2 Abs. 1 a der zweiten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus einschließlich der jeweiligen Anpassungsverordnungen **ab dem 16.12.2020** - aufgrund keiner dringende Betreuungsnotwendigkeit - erfolgten **Verzicht auf die Betreuung** wird für den Zeitraum, in dem keine Betreuung in Anspruch genommen wurde, der Kostenbeitrag nach § 2 dieser Satzung nicht erhoben.

Für die Inanspruchnahme

- der Notbetreuung sowie
- der Betreuung im Rahmen der ~~erweiterten~~ eingeschränkten Regelbetreuung

wird der Kostenbeitrag entsprechend der in § 2 der Satzung festgelegten Kostenbeiträge erhoben. Der Erhebung der Kostenbeiträge werden die tatsächlich angebotenen ~~in Anspruch genommen~~ Betreuungszeiten zugrunde gelegt.

(2) Die aufgrund der angeordneten Corona-Maßnahmen durch Verordnungen des Landes sowie Allgemeinverfügungen durch den Landkreis Offenbach vorgenommene Betreuung in festen Gruppen hat zu einer **Reduzierung der Betreuungszeit in den Randzeiten** geführt. Der Kostenbeitrag wird entsprechend der in § 2 der Satzung festgelegten Kostenbeiträge erhoben. Der ~~Erhebung~~ Berechnung der Kostenbeiträge – bezüglich der verkürzten Betreuungszeiten - werden die tatsächlich angebotenen ~~in Anspruch genommen~~ Betreuungszeiten zugrunde gelegt.

§ 4 Ermäßigung der Kostenbeiträge

(1) Werden gleichzeitig mehrere Kinder einer Familie (im Sinne einer Haushaltsgemeinschaft, in der die Kinder gleichzeitig mit den Erziehungsberechtigten leben) in einer Tageseinrichtung der Stadt Rödermark betreut, werden für das zweite betreute Kind nur 50 % der nach § 2 festgelegten Kostenbeiträge, für jedes weitere Kind wird kein Kostenbeitrag erhoben.

(2) Rückständige Benutzungsgebühren und Verpflegungspauschalen werden im Verwaltungszwangs-verfahren beigetrieben.

§ 5 Verpflegungspauschale

Die Verpflegungspauschale für das Mittagessen in der Tageseinrichtung beträgt 70,00 € monatlich.

Bei Zukaufstunden mit Mittagessen wird für dieses Zukauf-Mittagessen ein Preis von 3,70 € pro Essen erhoben.

§ 6 Abwicklung der Kostenbeiträge

(1) Die Kostenbeitragspflicht entsteht mit der Aufnahme des Kindes in der Tageseinrichtung und endet durch Abmeldung oder Ausschluss des Kindes von der weiteren Betreuung in der Tageseinrichtung. Wird das Kind nicht abgemeldet, so ist der Kostenbeitrag auch zu zahlen, wenn das Kind der Tageseinrichtung fernbleibt. Bei einem Ausscheiden vor dem Monatsende ist der Kostenbeitrag bis zum Ende des Monats zu zahlen.

(2) Der Kostenbeitrag und die Verpflegungspauschale sind bis zum Ersten eines jeden Monats für den laufenden Monat fällig und an die Stadtkasse Rödermark zu zahlen. Die Zahlungen sind stets in vollen Monatsbeiträgen zu leisten.

(3) Der Kostenbeitrag ist bei vorübergehender Schließung der Tageseinrichtung (z. B. wegen Ferien, gesetzlicher Feiertage, Betriebsausflug, Personalausfall, Fortbildung, Streik) weiterzuzahlen.

(4) Kann ein Kind aufgrund ärztlich nachgewiesener Erkrankung die Tageseinrichtung über einen Zeitraum von mehr als 3 Wochen nicht besuchen, entfällt die

Kostenbeitragspflicht für die nach dem Eintritt der Erkrankung folgende Zeit. Voraussetzung ist, dass die Erziehungsberechtigten binnen vier Wochen, nachdem das Kind die Einrichtung wieder besucht, mit einem formlosen Antrag ein ärztliches Attest vorlegen.

(5) Sofern der Kostenbeitrag aufgrund finanzieller Engpässe nicht gezahlt werden kann, kann nach § 90 Abs. 2 SGB VIII beim zuständigen Jugendamt ein Antrag auf ganze oder teilweise Übernahme des Kostenbeitrags gestellt werden. Die Erziehungsberechtigten sind gegebenenfalls verpflichtet einen solchen Antrag zu stellen, um den Ausschluss ihres Kindes von der weiteren Betreuung zu vermeiden.

(6) Bei Aufnahme eines Kindes anlässlich des neuen Kindergartenjahres ist der volle Kostenbeitrag des Aufnahmemonats zu entrichten.

(7)* Für Schulabgänger oder bei dem Wechsel der Betreuungsformen (Krippenplatz zu Kindergartenplatz) sind die Kostenbeiträge sowie die Verpflegungspauschale bis zum Ende des Monats zu entrichten, in dem das Kindergartenjahr endet. Die Abmeldung vom Besuch der Einrichtung in der Zeit vom 1. Mai jeden Jahres bis zum Ende des jeweiligen Kindergartenjahres ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z.B. Wohnsitzwechsel, lange Krankheit des Kindes) zulässig. Abmeldung unter gleichzeitiger Neuanmeldung eines Kindes (z.B. wegen längeren Urlaubs) ist nicht zulässig.

(8) Eine Rückerstattung der Verpflegungspauschale ist möglich, wenn das Kind aus besonderen Gründen (z. B. längere Abwesenheit vom Wohnort) länger als drei Wochen die Einrichtung nicht besuchte.
Voraussetzung ist, dass die Erziehungsberechtigten binnen 4 Wochen, nachdem das Kind die Einrichtung wieder besucht, einen formlosen Antrag stellen.

(9) Rückbuchungsgebühren bei nicht ausreichender Deckung eines zur Einziehung der Gebühren angegebenen Kontos gehen zu Lasten der Erziehungsberechtigten.

(10) Über Stundung, Niederschlagung und Erlass entscheidet der Magistrat.

§ 7 Datenschutz

(1) Personenbezogene Daten werden bei der Anmeldung und Aufnahme in der Tageseinrichtung für Kinder von den Betroffenen erhoben über

1. Name, Vorname(n) des Kindes und der Erziehungsberechtigten,
2. Anschrift,
3. Geburtsdatum des Kindes,
4. Namen und Alter weiterer Kinder der Kostenbeitragspflichtigen, die gleichzeitig eine Tageseinrichtung der Stadt Rödermark besuchen
5. Weitere zur kassenmäßigen Abwicklung erforderliche Daten (Kontodaten, Sepa-lastschriften).

(2) Die Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Festsetzung und der Erhebung der Kostenbeiträge weiterverarbeitet und gespeichert werden.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 7 der Hauptsatzung der Stadt Rödermark öffentlich bekanntgemacht. Sie tritt am 01.08.2018 in Kraft.

Gleichzeitig tritt die „Gebührensatzung zur Satzung über die Benutzung der Kindergärten und Kindergrippen der Stadt Rödermark“ in der Fassung vom 19.03.2008 außer Kraft.

Rödermark, den 20.06.2018

Roland Kern, Bürgermeister

Aufgrund der §§ 25, 26, 27, 31 des Hessischen Kinder- und Jugendhilfegesetzbuchs (HKJGB) vom 18. Dezember 2006 (GVBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13. September 2018 (GVBl. S. 590) und der §§ 5, 19, 20, 51 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201), §§ 1-6 des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. S. 134), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247) sowie §§ 22, 22a, 90 des Achten Buchs Sozialgesetzbuch – Kinder und Jugendhilfe – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022) zuletzt geändert durch Art. 36 G vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2652) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark am _____ die folgende

Satzung zur Änderung der Kostenbeitragssatzung zur Satzung über die Betreuung von Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark

3. Änderung

beschlossen:

Artikel 1

§ 3 a wird eingefügt:

§ 3 a Freistellung und Reduzierung von Kostenbeiträgen wegen der Corona-Maßnahmen

(1) Soweit die Kinderbetreuung nach der Satzung über die Betreuung von Kindern in den Tageseinrichtungen für Kinder der Stadt Rödermark wegen des **Betreuungsverbotes** nach der zweiten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus einschließlich der jeweiligen Anpassungsverordnungen nicht in Anspruch genommen werden konnte und/oder auf den Anspruch auf Notbetreuung aufgrund der Ausnahmen vom Betreuungsverbot verzichtet wurde, wird für die Zeit vom **01.04.2020 bis zum 30.06.2020** der Kostenbeitrag nach § 2 dieser Satzung nicht erhoben.
Bei einem gemäß § 2 Abs. 1 a der zweiten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus einschließlich der jeweiligen Anpassungsverordnungen **ab dem 16.12.2020** - aufgrund keiner dringende Betreuungsnotwendigkeit - erfolgten **Verzicht auf die Betreuung** wird für den Zeitraum, in dem keine Betreuung in Anspruch genommen wurde, der Kostenbeitrag nach § 2 dieser Satzung nicht erhoben.

Für die Inanspruchnahme
- der Notbetreuung sowie
- der Betreuung im Rahmen der eingeschränkten Regelbetreuung

wird der Kostenbeitrag entsprechend der in § 2 der Satzung festgelegten Kostenbeiträge erhoben. Der Erhebung der Kostenbeiträge werden die tatsächlich angebotenen Betreuungszeiten zugrunde gelegt.

(2) Die aufgrund der angeordneten Corona-Maßnahmen durch Verordnungen des Landes sowie Allgemeinverfügungen durch den Landkreis Offenbach vorgenommene Betreuung in festen Gruppen hat zu einer **Reduzierung der Betreuungszeit in den Randzeiten** geführt.

Der Kostenbeitrag wird entsprechend der in § 2 der Satzung festgelegten Kostenbeiträge erhoben. Der Berechnung der Kostenbeiträge – bezüglich der verkürzten Betreuungszeiten - werden die tatsächlich angebotenen Betreuungszeiten zugrunde gelegt.

Artikel II

Folgende Paragraphen und Absätze der Kostenbeitragssatzung zur Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark werden nicht geändert:

§ 1 Abs. 1 - 8
§ 2 Abs. 1-und 2
§ 3 Abs. 1 - 3
§ 4 Abs. 1 und 2
§ 5
§ 6 Abs. 1 - 10
§ 7 Abs. 1 und 2
§ 8

Artikel III

Die vorstehende Satzungsänderung wird gemäß § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt rückwirkend zum 01.04.2020 in Kraft.

Rödermark, den

Jörg Rotter, Bürgermeister



Kostenbeitragssatzung zur Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark

Neufassung	Stavo-Beschluss vom 14.02.2017	In Kraft seit 24.02.2017
1. Änderung	Stavo-Beschluss vom 19.06.2018	In Kraft seit 01.08.2018
2. Änderung	Stavo-Beschluss vom 18.06.2019	In Kraft seit 01.08.2019
3. Änderung	Stavo-Beschluss vom 23.06.2020	In Kraft seit 01.08.2020

467-07

Aufgrund von § 31 des Hessischen Kinder- und Jugendhilfegesetzbuchs (HKJGB) vom 18. Dezember 2006 (GVBl. I S. 698, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2015, GVBl. S. 366) und der §§ 5, 19, 20, 51 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. S. 167), §§ 1-6 des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG, in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. 2013, 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2015 (GVBl. S. 618) sowie §§ 22, 22a, 90 des Achten Buchs Sozialgesetzbuch – Kinder und Jugendhilfe – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 10 G v. 4.November 2016, BGBl. I 2460) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark in ihrer Sitzung am 14.02.2017 nachstehende

KOSTENBEITRAGSSATZUNG
zur Satzung über die Betreuung von Kindern in Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark

beschlossen:

§ 1*
Allgemeines

Für die Benutzung der Kinderhorte haben die gesetzlichen Vertreter jeden Kindes monatlich einen Kostenbeitrag und ein Verpflegungsentgelt zu entrichten.
In der Schulkinderbetreuung ist ein monatlicher Kostenbeitrag zu entrichten.

Mehrere Kostenbeitragspflichtige haften als Gesamtschuldner.

§ 2**
Kostenbeitrag, Verpflegungskosten

(1) Der Kostenbeitrag beträgt für den **Ganztagsplatz bis 17 Uhr** mit Betreuung über die Mittagszeit im Zeitraum vom

Betreuungsjahr 2019/2020	191 €/Monat
Betreuungsjahr 2020/2021	197 €/Monat
Betreuungsjahr 2021/2022	203 €/Monat
Betreuungsjahr 2022/2023	209 €/Monat
Betreuungsjahr 2023/2024	215 €/Monat
ab Betreuungsjahr 2024/2025	221 €/Monat

Der Kostenbeitrag beträgt für den **15.00 Uhr-Platz** mit Betreuung über die Mittagszeit im Zeitraum vom

Betreuungsjahr 2019/2020	108 €/Monat
Betreuungsjahr 2020/2021	111 €/Monat
Betreuungsjahr 2021/2022	114 €/Monat
Betreuungsjahr 2022/2023	117 €/Monat
Betreuungsjahr 2023/2024	121 €/Monat
ab Betreuungsjahr 2024/2025	125 €/Monat

* § 1 wurde durch Stavo-Beschluss vom 19.06.2018 neu gefasst.
** § 2 wurde durch Stavo-Beschluss vom 19.06.2018 neu gefasst und durch Stavo-Beschluss vom 23.06.2020 geändert.

(2) Der Kostenbeitrag für **Platzsharing-Plätze** beträgt:

a. Für für den Ganztagsplatz bis 17.00 Uhr:

- ab dem Betreuungsjahr 2019/20120
  2 Tage i.d. Woche 76 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 115 €/Monat

- Betreuungsjahr 2020/2021
  2 Tage i.d. Woche 78 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 118 €/Monat

- Betreuungsjahr 2021/2022
  2 Tage i.d. Woche 80 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 122 €/Monat

- Betreuungsjahr 2022/2023
  2 Tage i.d. Woche 82 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 126 €/Monat

- Betreuungsjahr 2023/2024
  2 Tage i.d. Woche 84 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 130 €/Monat

- ab dem Betreuungsjahr 2024/2025
  2 Tage i.d. Woche 87 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 134 €/Monat

b. Für den-Platz bis 15.00 Uhr:

- ab dem Betreuungsjahr 2019/2020
  2 Tage i.d. Woche 43 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 65 €/Monat

- Betreuungsjahr 2020/2021:
  2 Tage i.d. Woche 44 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 67 €/Monat

- Betreuungsjahr 2021/2022:
  2 Tage i.d. Woche 45 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 69 €/Monat

- Betreuungsjahr 2022/2023:
  2 Tage i.d. Woche 46 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 71 €/Monat

- Betreuungsjahr 2023/2024
  2 Tage i.d. Woche 47 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 73 €/Monat

- ab dem Betreuungsjahr 2024/2025:
  2 Tage i.d. Woche 48 €/Monat
  3 Tage i.d. Woche 75 €/Monat

c. Für Zukaufstunden in der Ferienbetreuung:
Zukauf pro Tag bis 15.00 Uhr 24 €
Zukauf pro Tag bis 17.00 Uhr 30 €

*d. Für Zukaufsstunden in der Frühbetreuung:
Zukauf pro Tag (7.00 – 7.45 Uhr) 4 €

Der Beginn und das Ende des Betreuungsjahres wird durch Bekanntmachung festgesetzt.

(3) Besuchen mehrere Kinder einer Familie gleichzeitig eine Kinderbetreuungseinrichtung in der Stadt, werden für das zweite Kind 50% der in Abs. 1 genannten Kostenbeiträge und für jedes weitere Kind keine Kostenbeiträge erhoben. Bei der Kostenbeitragsberechnung gilt immer das älteste Kind einer Familie als erstes Kind.
(4) Für das Mittagessen im Hort wird eine Verpflegungspauschale von 70 € erhoben.
(5) In der Schulkinderbetreuung gelten die Bedingungen und Preise des Caterers.
(6) Für die Anmietung der Schliessfächer in der Schulkinderbetreuung gelten die Bedingungen und Preise des Anbieters.

§ 3
Abwicklung der Kostenbeiträge

(1) ** Die Kostenbeiträge sind bis zum ersten eines Monats für den laufenden Monat an die Stadtkasse zu überweisen. Die Zahlungen sind stets in vollen Monatsbeiträgen zu leisten.
(2) ** Das Verpflegungsentgelt für das Mittagessen im Hort ist bis zum ersten eines Monats für den laufenden Monat an die Stadtkasse zu überwiesen. Die folgenden Regelungen zur Abwicklung des Verpflegungsentgeltes beziehen sich auf die Betreuung im Hort.
(3) Die Zahlungspflicht entsteht mit der Aufnahme in den Hort bzw. in die Schulkinderbetreuung und erlischt nur durch Abmeldung oder Ausschluss. Besucht das Kind ohne Abmeldung den Hort bzw. die Schulkinderbetreuung nicht, sind der Kostenbeitrag und das Verpflegungsentgelt weiterhin zu entrichten.
(4) Bei Aufnahme des Kindes anlässlich des neuen Betreuungsjahres ist der volle Kostenbeitrag sowie das Verpflegungsentgelt des Aufnahmemonats zu entrichten.
(5) *** Der Kostenbeitrag sowie das Verpflegungsentgelt sind bis zum Ende des Monats zu entrichten, in dem das Betreuungsjahr endet. In der Zeit vom 1. Mai bis zum Ende des Betreuungsjahres ist eine Abmeldung der abgehenden Kinder grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z. B. Wohnsitzwechsel, lange Krankheit des Kindes) zulässig. Abmeldung unter gleichzeitiger Neuanmeldung eines Kindes (z. B. wegen längeren Urlaubs) ist nicht zulässig.

* § 2 Abs. 2 Nr. d wurde durch Stavo-Beschluss vom 18.06.2019 eingefügt.
** § 3 Abs. 1 wurde durch Stavo-Beschluss vom 19.06.2018 geändert sowie Abs. 2 neu eingefügt.
*** § 3 Abs. 5 wurde durch Stavo-Beschluss vom 23.06.2020 neu gefasst.

(6) Kostenbeitrag und Verpflegungsentgelt sind bei vorübergehender Schließung eines Horts bzw. der Schulkinderbetreuung (z.B. Ferien, Feiertage) weiterzuzahlen.
(7) Bei einem Wechsel des Betreuungsangebotes ist eine Ummeldung mit einer Frist von vier Wochen zum Monatsende möglich. Ein entsprechendes Formular ist im Hort, in der Schulkinderbetreuung oder bei der Stadtverwaltung auszufüllen. Bei Fristversäumnis sind der Kostenbeitrag und das Verpflegungsentgelt für einen weiteren Monat zu entrichten.
(8) Kann ein Kind aufgrund ärztlich nachgewiesener Erkrankung den Hort bzw. die Schulkinderbetreuung über einen Zeitraum von mehr als drei Wochen nicht besuchen, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung des Kostenbeitrages und des Verpflegungsentgeltes für die nach dem Eintritt der Erkrankung folgende Zeit. Voraussetzung ist, dass die Erziehungsberechtigten binnen vier Wochen, nachdem das Kind den Hort bzw. die Schulkinderbetreuung wieder besucht, mit einem formlosen Antrag ein ärztliches Attest vorlegen.
(9) Eine Rückerstattung des Verpflegungsentgeltes ist möglich, wenn das Kind aus besonderen Gründen (z. B. längere Krankheit oder Abwesenheit vom Wohnort) länger als drei Wochen die Einrichtung nicht besuchte.
Voraussetzung ist, dass die Erziehungs-berechtigten binnen vier Wochen, nachdem das Kind den Hort bzw. die Schulkinderbetreuung wieder besucht, einen formlosen Antrag stellen**.**
(10) Rückbuchungsgebühren bei nicht ausreichender Deckung eines zur Einziehung der Kostenbeiträge und Verpflegungsentgelte angegebenen Kontos gehen zu Lasten der Erziehungsberechtigten.
(11) Über Stundung, Niederschlagung und Erlass entscheidet der Magistrat.

§ 3 a Freistellung und Reduzierung von Kostenbeiträgen wegen der Corona-Maßnahmen

(1) Soweit die Kinderbetreuung nach der Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark wegen des **Betreuungsverbotes** nach der zweiten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus einschließlich der jeweiligen Anpassungsverordnungen nicht in Anspruch genommen werden konnte und/oder auf den Anspruch auf Notbetreuung aufgrund der Ausnahmen vom Betreuungsverbot verzichtet wurde, wird für die Zeit vom **01.04.2020 bis zum 30.06.2020** der Kostenbeitrag nach § 2 dieser Satzung nicht erhoben.
Bei einem gemäß § 2 Abs. 1 a der zweiten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus einschließlich der jeweiligen Anpassungsverordnungen **ab dem 16.12.2020** - aufgrund keiner dringende Betreuungsnotwendigkeit - erfolgten **Verzicht auf die Notbetreuung** wird für den Zeitraum, in dem keine Betreuung in Anspruch genommen wurde, der Kostenbeitrag nach § 2 dieser Satzung nicht erhoben.

Für die Inanspruchnahme
- der Notbetreuung,
- der Betreuung im Rahmen der erweiterten Regelbetreuung sowie
- der Betreuung im Ferienmonat Juli

wird der Kostenbeitrag entsprechend der in § 2 der Satzung festgelegten Kostenbeiträge erhoben.
Der Erhebung der Kostenbeiträge werden die tatsächlich angebotenen ~~in Anspruch genommenen~~ Betreuungszeiten zugrunde gelegt

(2) Die aufgrund der angeordneten Corona-Maßnahmen durch Verordnungen des Landes sowie Allgemeinverfügungen durch den Landkreis Offenbach vorgenommene Betreuung in festen Gruppen hat in den Kinderhorten zu einer **Reduzierung der Betreuungszeit in den Randzeiten** geführt.
Der Kostenbeitrag wird entsprechend der in § 2 der Satzung festgelegten Kostenbeiträge erhoben.
Der ~~Erhebung~~ Berechnung der Kostenbeiträge – bezüglich der verkürzten Betreuungszeiten -

werden die tatsächlich angebotenen ~~in Anspruch genommenen~~ Betreuungszeiten zugrunde gelegt.

§ 4*
Kostenbeitragsübernahme

Sofern der Kostenbeitrag aufgrund finanzieller Engpässe nicht gezahlt werden kann, kann nach § 90 Abs. 2 SGB VIII beim zuständigen Jugendamt ein Antrag auf ganze oder teilweise Übernahme des Kostenbeitrags gestellt werden. Die Erziehungsberechtigten sind gegebenenfalls verpflichtet einen solchen Antrag zu stellen, um den Ausschluss ihres Kindes von der weiteren Betreuung zu vermeiden.

§ 5*
Verfahren bei Nichtzahlung

Rückständige Kostenbeiträge und Verpflegungsentgelte (Hort) werden im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben.

§ 6**
Datenschutz

(1) Personenbezogene Daten werden bei der Anmeldung und Aufnahme in der Tageseinrichtung für Kinder von den Betroffenen erhoben über
   1. Name, Vorname(n) des Kindes und der Erziehungsberechtigten,
   2. Anschrift,
   3. Geburtsdatum des Kindes,
   4. Namen und Alter weiterer Kinder der Kostenbeitragspflichtigen, die gleichzeitig eine Tageseinrichtung der Stadt Rödermark besuchen
   5. Weitere zur kassenmäßigen Abwicklung erforderliche Daten (Kontodaten, Sepalastschriften).

(2) Die Daten dürfen von der Daten verarbeitenden Stelle nur zum Zwecke der Festsetzung und der Erhebung der Kostenbeiträge weiterverarbeitet und gespeichert werden.

§ 7**
Inkrafttreten

Die Bestimmungen dieser Satzung treten gemäß § 7 der Hauptsatzung der Stadt Rödermark am Tage nach Vollendung der Bekanntmachung in Kraft. Die bisherige Gebührensatzung zur Satzung über die Benutzung der Kinderhorte der Stadt Rödermark vom 19.03.2008 tritt nebst ihren Änderungen mit dem gleichen Tage außer Kraft.

Rödermark, den 15.02.2017

Kern, Bürgermeister

* § 4 und § 5 wurden durch Stavo-Beschluss vom 19.06.2018 neu gefasst.
** § 6 wurde durch Stavo-Beschluss vom 19.06.2018 eingefügt. Aus § 6 (alt) wurde § 7 (neu).

Aufgrund der §§ 25, 26, 27, 31 des Hessischen Kinder- und Jugendhilfegesetzbuchs (HKJGB) vom 18. Dezember 2006 (GVBl. I S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13**.** September 2018 (GVBl. S. 590) und der §§ 5, 19, 20, 51 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. März 2020 (GVBl. S. 201), §§ 1-6 des Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24. März 2013 (GVBl. S. 134), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 247) sowie §§ 22, 22a, 90 des Achten Buchs Sozialgesetzbuch – Kinder und Jugendhilfe – in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. September 2012 (BGBl. I S. 2022) zuletzt geändert durch Art. 36 G vom 12. Dezember 2019, BGBl. I 2652) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark am _____ die folgende

Satzung zur Änderung der Kostenbeitragssatzung zur Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark

4. Änderung

beschlossen:

Artikel 1

§ 3 a wird eingefügt:

§ 3 a Freistellung und Reduzierung von Kostenbeiträgen wegen der Corona-Maßnahmen

(1) Soweit die Kinderbetreuung nach der Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark wegen des **Betreuungsverbotes** nach der zweiten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus einschließlich der jeweiligen Anpassungsverordnungen nicht in Anspruch genommen werden konnte und/oder auf den Anspruch auf Notbetreuung aufgrund der Ausnahmen vom Betreuungsverbot verzichtet wurde, wird für die Zeit vom **01.04.2020 bis zum 30.06.2020** der Kostenbeitrag nach § 2 dieser Satzung nicht erhoben.
Bei einem gemäß § 2 Abs. 1 a der zweiten Verordnung zur Bekämpfung des Corona-Virus einschließlich der jeweiligen Anpassungsverordnungen **ab dem 16.12.2020** - aufgrund keiner dringende Betreuungsnotwendigkeit - erfolgten **Verzicht auf die Notbetreuung** wird für den Zeitraum, in dem keine Betreuung in Anspruch genommen wurde, der Kostenbeitrag nach § 2 dieser Satzung nicht erhoben.

Für die Inanspruchnahme
- der Notbetreuung,
- der Betreuung im Rahmen der erweiterten Regelbetreuung sowie
- der Betreuung im Ferienmonat Juli

wird der Kostenbeitrag entsprechend der in § 2 der Satzung festgelegten Kostenbeiträge erhoben. Der Erhebung der Kostenbeiträge werden die tatsächlich angebotenen Betreuungszeiten zugrunde gelegt

(2) Die aufgrund der angeordneten Corona-Maßnahmen durch Verordnungen des Landes sowie Allgemeinverfügungen durch den Landkreis Offenbach vorgenommene Betreuung in festen Gruppen hat in den Kinderhorten zu einer **Reduzierung der Betreuungszeit in den Randzeiten** geführt.
Der Kostenbeitrag wird entsprechend der in § 2 der Satzung festgelegten Kostenbeiträge erhoben. Der Berechnung der Kostenbeiträge – bezüglich der verkürzten Betreuungszeiten - werden die tatsächlich angebotenen Betreuungszeiten zugrunde gelegt.

Artikel II

Folgende Paragraphen und Absätze der Kostenbeitragssatzung zur Satzung über die Betreuung von Kindern in den Kinderhorten und der Schulkinderbetreuung der Stadt Rödermark werden nicht geändert:

§ 1
§ 2 Abs. 2- 6
§ 3 Abs. 1 11
§ 4
§ 5
§ 6
§ 7

Artikel III

Die vorstehende Satzungsänderung wird gemäß § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt rückwirkend zum 01.04.2020 in Kraft.

Rödermark, den

Jörg Rotter, Bürgermeister

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Finanzverwaltung, Controlling	Vorlage-Nr: VO/0298/20 AZ: II/2/1 Da Datum: 17.12.2020 Verfasser: Da

Beteiligungsbericht 2019

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
11.01.2021	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Laut § 123 a HGO hat die Gemeinde zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über die Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen, an denen sie mit mindestens 20% unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Diese Voraussetzung trifft nur auf die Berufsakademie Rhein-Main GmbH zu, die ihren Jahresabschluss 2019 an 8.12.2020 beschlossen hat. Der Beteiligungsbericht 2019 wurde auf Basis dieser Abschlussdaten aufgestellt (s. Anlage).

Gemäß § 123a Abs. 3 HGO ist der Beteiligungsbericht in der Gemeindevertretung in öffentlicher Sitzung zur erörtern. Die Gemeinde hat die Einwohner über das Vorliegen des Beteiligungsberichts in geeigneter Form zu unterrichten, Die Einwohner sind berechtigt, den Beteiligungsbericht einzusehe

Beschlussvorschlag:

Der Beteiligungsbericht 2019 wird zur Kenntnis genommen.

Das Vorliegen des Beteiligungsberichts 2019 wird öffentlich bekannt gemacht.
Der Beteiligungsbericht 2019 wird öffentlich ausgelegt und im Internet auf der Homepage der Stadt Rödermark eingestellt.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung

Finanzielle Auswirkungen:

Nei

Anlagen 1

Stadt Rödermark

Beteiligungsbericht 2019

STADT
RÖDERMARK
Gemeinsam eins

Rechtliche Grundlage

Gemäß § 123a Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung hat die Gemeinde zur Information der Gemeindevertretung und der Öffentlichkeit jährlich einen Bericht über ihre Beteiligungen an Unternehmen in einer Rechtsform des Privatrechts zu erstellen. In dem Bericht sind alle Unternehmen aufzuführen, bei denen die Gemeinde mit mindestens 20% unmittelbar oder mittelbar beteiligt ist.

Beteiligung:

Berufsakademie Rhein-Main GmbH

Gründung	2002 als Berufsakademie Rhein-Main GmbH & Co KG und Berufsakademie Rhein-Main Verwaltungs GmbH 2003 Beginn Studienbetrieb 2008 Rechtsformwechsel zum 27.10.2008: Verschmelzung zur Berufsakademie Rhein-Main GmbH
Gegenstand des Unternehmens	Förderung der Berufsausbildung; verwirklicht durch die Entwicklung sowie den Betrieb einer Berufsakademie in der Stadt Rödermark
Beteiligungsverhältnisse	
Stadt Rödermark	29.850 € (85,29 %)
Kreis Offenbach	5.150 € (14,71 %)
Insgesamt	35.000 €
Geschäftsführung	Bernd Albrecht
Besetzung des Aufsichtsrats	
Herr Jörg Rotter	Bürgermeister der Stadt Rödermark Vorsitzender
Frau Karin von der Lühe	Stadrätin der Stadt Rödermark Stellvertretende Vorsitzende
Herr Norbert Schultheis	Kreisbeigeordneter des Kreises Offenbach
Herr Werner Popp	Stadtrat der Stadt Rödermark
Frau Margot Süß	Kreisbeigeordnete des Kreises Offenbach
Frau Anna-Monika Gierszewski	Stadträtin der Stadt Rödermark
Aufwand Gremien	Der Aufsichtsrat erhielt im Jahr 2019 Vergütungen von insgesamt 300 €.
Bezüge Geschäftsführung	Die Geschäftsführung verzichtet unter Berufung auf § 286 Abs. 4 HGB auf die Angabe der Bezüge.
Beteiligungen des Unternehmens	keine
Stand der Erfüllung des öffentlichen Zwecks	Die Berufsakademie Rhein-Main bietet regional und überregional ansässigen Unternehmen ein staatlich anerkanntes und akkreditiertes Studium in den Studiengängen Betriebswirtschafts-lehre, Internationale Betriebswirtschaft und Außenwirtschaft sowie Wirtschaftsinformatik an.

	Sie unterstützt die Unternehmen bei der Ausbildung, Personalbeschaffung und Personalentwicklung und leistet so einen wesentlichen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Rödermark und des Kreises Offenbach.
Kapitalzuführungen u. -entnahmen durch die Gemeinde	keine seit dem Rechtsformwechsel 2008
Auswirkungen auf die Haushaltswirtschaft	Keine
Kreditaufnahmen durch das Unternehmen	2,8 Mio. € 2011 zum Aufbau des Akademiegebäudes in Rödermark, Am Schwimmbad 3 (Restschuld 31.12.2019: 2.354 TEUR)
Sicherheiten	Bürgschaft der Stadt Rödermark in Höhe von 2,0 Mio. € Buchgrundschuld in Höhe von insgesamt 800.000 €

Voraussetzungen zur wirtschaftlichen Betätigung

Gem. § 121 Abs. 2 Nr. 2 HGO gelten als wirtschaftliche Betätigung nicht Tätigkeiten auf den Gebieten des Bildungs-, Gesundheits- und Sozialwesens, der Kultur, des Sports, der Erholung, der Abfall- und Abwasserbeseitigung.

Aufgrund dieses Sachverhalts ist die Prüfung der Voraussetzungen des § 121 Abs. 1 HGO für die Berufsakademie als Bildungseinrichtung nicht erforderlich.

Grundzüge des Geschäftsverlaufs

Mit 169 Studienbeginnern im Oktober 2019 konnte die bisher höchste Anzahl an Studierenden für ein Studium an der BA Rhein-Main gewonnen werden. Im Studienbetrieb der Akademie waren 2019 insgesamt durchschnittlich 391 (Vorjahr 341) Studierende immatrikuliert.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden folgende Studiengänge, jeweils mit der Regelstudiendauer von 6 Semestern, angeboten:

- Studiengang Betriebswirtschaftslehre, mit den Spezialisierungen
  Handel & Dienstleistungen,
  Banking & Finance,
  Spedition & Logistik,
  Hotel- & Gastronomiemanagement,
  Industrie (B.A.)

- Studiengang Wirtschaftsinformatik (B. Sc.)

- Studiengang Internationale Betriebswirtschaftslehre und Außenwirtschaft (B.A.)

Ertragslage des Unternehmens

Das Geschäftsjahr 2019 schloss mit einem Jahresüberschuss von 236 TEUR ab (Vorjahr: 247 TEUR). Die Umsatzerlöse lagen 2019 bei 1.933 TEUR und beinhalten überwiegend Studiengebühren (1.403 TEUR) und Landeszuschüsse (423 TEUR).

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Finanzverwaltung, Controlling	Vorlage-Nr: VO/0248/20 AZ: Datum: 25.11.2020 Verfasser: Bt

KommPakt - Das Beteiligungsmodell der Entega

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
30.11.2020	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadt Rödermark hat 1992 für 102.258,37 € Aktien der HEAG (heute: ENTEGA AG) erworben und 2001 für 4.980 € weitere 1.000 Stückaktien dazugekauft. Insgesamt ist die Stadt Rödermark damit Inhaber von 31.000 Stückaktien, die aus steuerlichen Gründen in das Badehaus der Kommunalen Betriebe, als Betrieb gewerblicher Art, eingelegt sind. Die Dividende für das Geschäftsjahr 2019 betrug abzüglich Kapitalertragssteuer und Solidaritätszuschlag 5.705,94 €.

Um ein größeres Mitspracherecht und eine weitere Beteiligung am unternehmerischen Erfolg zu erzielen, haben einige Kommunen den Wunsch geäußert, sich noch stärker am ENTEGA-Konzern beteiligen zu können.

Eine Ausweitung der direkten kommunalen Beteiligung an der ENTEGA AG ist allerdings nicht mehr mit der HGO vereinbar.

Im August 2020 hat die ENTEGA das Beteiligungsmodell „KommPakt“ vorgestellt, dass den Kommunen eine Beteiligung an der e-netz Südhessen AG ermöglicht, die das Netzgeschäft für Strom und Gas mit verlässlichen Renditen abwickeln soll. Der Unternehmenswert der e-netz Südhessen AG beträgt laut Ermittlung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ca. 268 Mio. €. Im Rahmen des geplanten Beteiligungsmodells kann die „ENTEGA Kommunale Beteiligungsgesellschaft GmbH“ bis zu 25,1 % der Aktien an der e-netz Südhessen AG von der ENTEGA AG, mit einem Wert von ca. 67 Mio. € erwerben. Der Großteil in Höhe von 52 Mio. € soll zunächst über ein von der ENTEGA AG gestelltes Gesellschafterdarlehen finanziert werden, das später durch Fremdkapital abgelöst wird. Der Kommunale Anteil am Kaufpreis beträgt ca. 15 Mio. €. Der Kaufpreis für die einzelnen Kommunen wurde nach Anzahl der Strom- und Gaszähler zum 31. März 2020 festgesetzt und beträgt für Rödermark 810.101,07 €. Im Rahmen des geplanten Beteiligungsmodells ist eine Rendite zwischen 4,2 und 4,4 % möglich (= max. ca. 35.600 € Renditemöglichkeit für Rödermark pro Jahr – garantiert bis 2028).

Bei einer Fremdfinanzierung des Kaufpreises von rd. 810.000 €, mit einer Laufzeit von 27 Jahren (= bis 2048) und einer Zinsanpassungsmöglichkeit im Jahr 2028 (=

Sonderkündigungsmöglichkeit für die Kommunen), ist mit einer jährlichen Tilgung von ca. 30.000 € und Zinsen von ca. 4.000 € zu kalkulieren.
Das den Vertragsunterlagen beigefügte Vermögensanlagen-Informationsblatt ist gemäß § 13 Abs. 4 VermAnlG mit dem Warnhinweis versehen, dass der Erwerb dieser Vermögensanlage mit erheblichen Risiken verbunden ist und bis zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen kann.

Die Frist zur Annahme des ersten Erwerbsangebotes endet am 31. März 2021. Hierfür wäre die Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung einzuholen. Ferner wäre das Beteiligungsvorhaben gemäß § 127 a HGO spätestens sechs Wochen vor Vollzug bei der Kommunalaufsicht anzuzeigen. Es besteht die Möglichkeit, an einer zweiten Erwerbsrunde teilzunehmen (Stichtag 30.6.2022). Die Beteiligung erfolgt dann mit wirtschaftlicher Rückwirkung zum 1.1.2022. Falls danach immer noch Anteile verfügbar wären, können bereits beteiligte Kommunen ihre Anteile in einer Zuerwerbsrunde bis zum 30.11.2022 aufstocken. Alle 3 Jahre sollen weitere Erwerbsrunden stattfinden. Sofern Anteile verfügbar sind, können Kommunen bestehende Anteile aufstocken oder bisher nicht beteiligte Kommunen eine Beteiligung vornehmen.

Mit dem Kaufpreis von rd. 810.000 € würde die Stadt Rödermark einen Anteil von rund 0,3 % am Unternehmenswert von ca. 268 Mio. € der e-netz Südhessen AG erwerben. Mitsprachemöglichkeiten bei der ENTEGA AG bestehen bereits im Rahmen der vor rd. 30 Jahren erworbenen Aktienanteile. Eine weitere Beteiligung mit Kosten von rund 810.000 € ginge zu Lasten eigener Investitionen der Stadt Rödermark, die zum Großteil über Kapitalmarktkredite finanziert werden müssen.

Es wird vorgeschlagen, dass die Stadt Rödermark sich auf Grund der nicht bereit stehenden Haushaltsmittel für die Beteiligung, sowie der aktuell schwierigen Wirtschaftslage und der nicht absehbaren Folgen der Pandemie und insbesondere in Unkenntnis ob freie liquide Mittel und in welcher Höhe zur Verfügung stehen werden (Finanzierung über Kapitalmarktdarlehen unwirtschaftlich), nicht an der Gesellschaft beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der fehlenden Mittelbereitstellung im Haushaltsplan, der aktuell schwierigen Wirtschaftslage und den nicht absehbaren Folgen der derzeit vorherrschenden Pandemie, sieht die Stadt Rödermark von einer Beteiligung an der ENTEGA Kommunale Beteiligungsgesellschaft GmbH ab.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja
Im Doppelhaushalt 2020/2021 ist für die Beteiligung an der ENTEGA im Haushaltsjahr 2021 ein Betrag von 50.000 € vorgesehen, der im Falle einer Beteiligung an KommPakt auf 810.200 € aufgestockt werden müsste. Dazu müssten zunächst die haushaltsrechtlichen Vorgaben geschaffen werden (Veranschlagung im neuen Haushaltsplan). Bt

Anlage:
Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) gem. §13 Vermögenanlagengesetz (VermAnlG)

Warnhinweis gemäß § 13 Abs. 4 VermAnlG

Der Erwerb dieser Vermögensanlage ist mit erheblichen Risiken verbunden und kann zum vollständigen Verlust des eingesetzten Vermögens führen.

Stand: 4. September 2020 / Anzahl der Aktualisierungen: 0

1.	**Art und Bezeichnung der Vermögens-anlage**	Bei den angebotenen GmbH-Anteilen an der ENTEGA Kommunale Beteiligungsgesellschaft GmbH handelt es sich um Vermögensanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 1 VermAnlG, also Anteile, die eine Beteiligung am Ergebnis eines Unternehmens gewähren. Die Bezeichnung der Vermögensanlage lautet: *KommPakt - Beteiligungsmodell der ENTEGA Kommunale Beteiligungsgesellschaft GmbH*
2.	**Anbieter**	ENTEGA AG, Frankfurter Straße 110, 64293 Darmstadt („**ENTEGA AG**“)
	Emittent	ENTEGA Kommunale Beteiligungsgesellschaft GmbH, Frankfurter Straße 110, 64293 Darmstadt („**Emittentin**“)
	Geschäftstätig-keit des Emittenten	Die Emittentin soll Aktien an der e-netz Südhessen AG, Dornheimer Weg 24, 64293 Darmstadt („**Netzgesellschaft**“) auf eigene Rechnung zur Bündelung der Interessen der Konzessionskommunen an dieser von ihnen damit mittelbar gehaltenen Beteiligung erwerben und halten. Die Geschäftsstrategie der Emittentin zielt auf die Förderung des langfristigen Werts der Netzgesellschaft und ihres Netzvermögens ab. Die Emittentin selbst soll ausschließlich Finanzholding-Funktion in Bezug auf die Beteiligung an der Netzgesellschaft haben. Es ist nicht beabsichtigt, dass die Emittentin ihren Gesellschaftern durch Veräußerung von Tochterunternehmen, verbundenen Unternehmen oder Beteiligungen eine Rendite verschafft. Über das Halten und Verwalten ihrer Aktien an der Netzgesellschaft hinaus, soll die Emittentin Beteiligungserträge in Form einer Ausgleichszahlung gemäß § 304 Abs. 2 S. 1 AktG („**Ausgleichszahlung**“) auf Grund eines Gewinnabführungsvertrags („**GAV**“) zwischen der Netzgesellschaft und der ENTEGA AG erzielen und diese nach Abzug ihrer Betriebsausgaben, Kosten und Steuern an die Konzessionskommunen ausschütten.
3.	**Anlagestrategie**	Anlagestrategie ist es, die Beteiligung der Beteiligungsgesellschaft an der Netzgesellschaft bis zu einer Grenze von 25,1% auszuweiten. Überschreitet das Erwerbsinteresse der Konzessionskommunen jedoch nicht ca. 59,76 % der in allen Gemeindegebieten zum 31. März 2020 vorhandenen Strom- und Gaszähler („**Zähler**“), so erwirbt die Beteiligungsgesellschaft exakt 15 % des Gesamtbetrags der Aktien an der Netzgesellschaft. Das Erwerbsinteresse der Konzessionskommunen bildet sich in der Anzahl der von ihnen erworbenen GmbH-Anteile ab. Die Anzahl der von der jeweiligen Konzessionskommune maximal zu erwerbenden GmbH-Anteile hängt vom Umtauschverhältnis ab. Nach dem Umtauschverhältnis können die Konzessionskommunen für je zehn (10) Zähler eine Beteiligungshöhe an der Gesellschaft zum Marktwert zu erwerben, die durchgerechnet ca. 0,63 Aktien an der Netzgesellschaft entspricht, wobei die Zuteilung proratarisch erfolgt, soweit die Zahl an Zählern keine vollen zehn (10) erreicht. Sofern sich aufgrund des Umtauschverhältnisses keine volle Anzahl an GmbH-Anteilen ergibt, zu deren Erwerb die jeweilige Konzessionskommune berechtigt ist, wird auf den nächsten vollen GmbH-Anteil abgerundet. Jeder GmbH-Anteil vermittelt durchgerechnet eine mittelbare Beteiligung an der Netzgesellschaft von 0,606 Aktien.
	Anlagepolitik	Die Anlagepolitik der Beteiligungsgesellschaft besteht darin, mindestens 15 % bis maximal 25,1 % am Grundkapital der Netzgesellschaft zu erwerben. Die konkrete Höhe der Beteiligung steht noch nicht fest und hängt unmittelbar vom Erwerbsverlauf des Beteiligungsangebots ab.
	Anlageobjekt	Das Anlageobjekt dieser Vermögensanlage besteht in den Aktien an der Netzgesellschaft, welche die Beteiligungsgesellschaft erwerben wird.
4.	**Laufzeit**	Die angebotene Vermögensanlage hat grundsätzlich eine feste Mindestlaufzeit von 28 Jahren („**Mindestlaufzeit**“) ab Abschluss eines zwischen der ENTEGA AG und den Konzessionskommunen vereinbarten Konsortialvertrags („**Konsortialvertrag**“) im Jahr 2021 (d.h. bis zum Jahr 2049). Nach Ablauf dieser Mindestlaufzeit soll sie grundsätzlich auf unbestimmte Zeit fortgesetzt werden. Die Laufzeit der Vermögensanlage beginnt für alle Konzessionskommunen gleichzeitig.
	Kündigungsfrist	Eine ordentliche Kündigung des Konsortialvertrags durch eine Konzessionskommune ist erstmals 28 Jahre nach Abschluss des Konsortialvertrags (d.h. im Jahr 2049) und anschließend mit einer Frist von sechs Monaten zum jeweiligen Enddatum alle zehn Jahre durch eingeschriebenen Brief an die Emittentin möglich. Erstmals mit Wirkung für das zum 1. Januar 2029 beginnende Geschäftsjahr und anschließend regelmäßig im Abstand von fünf Jahren können die ENTEGA AG und die Netzgesellschaft die Höhe der Ausgleichszahlung anpassen bzw. nach dem Bewertungsverfahren des IDW S 1 unter Berücksichtigung von § 304 AktG neu bewerten. Zudem können Anpassungen, erstmals jedoch mit Wirkung für das am 1. Januar 2029 beginnende Geschäftsjahr, vorgenommen werden, wenn sich das Netzgebiet zur Strom- oder Gasversorgung der Netzgesellschaft oder die regulatorisch gewährte Verzinsung des Netzvermögens der Netzgesellschaft in wesentlichem Umfang verändern und hierdurch die Aufwands- und Ertragslage zukünftig betroffen sein wird. Vereinbaren die ENTEGA AG und die Netzgesellschaft in diesem Fall die Ausgleichszahlung zu verringern, sind die Konzessionskommunen innerhalb von 6 Monaten nach Eintragung der Änderung des GAV im Handelsregister zur Kündigung durch schriftliche Erklärung gegenüber der ENTEGA AG berechtigt. Die ENTEGA AG als auch die Konzessionskommunen sind kraft Gesetzes berechtigt, den Konsortialvertrag und mithin die Vermögensanlage bei Vorliegen eines wichtigen Grundes, der ihnen den Verbleib in der Beteiligungsgesellschaft unzumutbar macht, außerordentlich fristlos zu kündigen und dadurch vorzeitig aus der Beteiligungsgesellschaft auszuscheiden.
	Konditionen der Zinszahlung	Im Rahmen des zwischen der ENTEGA AG und der Netzgesellschaft abgeschlossenen GAV muss die Netzgesellschaft sämtliche jährlichen Gewinne an die ENTEGA AG abführen. Aufgrund ihrer Stellung als außenstehende Aktionärin erhält die Emittentin jedoch von der ENTEGA AG eine jährliche feste Ausgleichszahlung bis zum Ablauf des 31. Dezember 2028 in Höhe von EUR 79,26 (netto) je Aktie an der Netzgesellschaft abzüglich Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag. Die Emittentin wird die nach Abzug der Kosten verbleibenden Gewinne in Form einer jährlichen Gewinnausschüttung an die beteiligten Konzessionskommunen ausschütten („**Gewinnausschüttung**“). Die Gewinnausschüttung erfolgt jeweils im Folgejahr für das abgelaufene Geschäftsjahr, erstmals also im Jahr 2022 für das am 31. Dezember 2021 abgelaufene Geschäftsjahr 2021. Im Falle einer ordentlichen Kündigung im Jahr 2049 endet die Berechtigung zum Erhalt von Gewinnausschüttungen zum 31. Dezember 2048. Bis dahin wird bei einer vollständigen Beteiligung der Anleger an der angebotenen Vermögensanlage ein ausschüttungsfähiger Brutto-Gesamtüberschuss der Emittentin in Höhe von insgesamt bis zu EUR 24.187.798,00 erwartet (*Prognose*). Dieser Wert verteilt sich auf die Gesamtzahl der bis zu 41.833 ausgegebenen GmbH-Anteile der Emittentin sowie die Anzahl der Laufzeitjahre innerhalb des Prognosezeitraums von 28 Jahren. Dabei variiert die konkrete Höhe der Auszahlung je Laufzeitjahr leicht.
	Konditionen der Rückzahlung	Eine Rückzahlung der von den Konzessionskommunen erbrachten Kaufpreise und Ausgabebeträge ist nicht vorgesehen. Zudem ist zum Ende der Mindestlaufzeit keine Liquidation der Emittentin vorgesehen. In den gesetzlich bestimmten Fällen der Auflösung der Emittentin wird das Liquidationsvermögen an die Konzessionskommunen ausgekehrt. Zudem erhalten diese für den Fall ihres Ausscheidens als Gesellschafter den Rückerwerbskaufpreis in Höhe des im Konsortialvertrag festgelegten Marktwerts der GmbH-Anteile („**Rückerwerbskaufpreis**“). Als Marktwert definiert der Konsortialvertrag für jeden GmbH-Anteil an der Emittentin einen Anteil am Marktwert des Eigenkapitals der Emittentin (unter Berücksichtigung der Verbindlichkeiten der Emittentin, etwa aus Gesellschafterdarlehen und/oder Fremdfinanzierungen), der dem Anteil des GmbH-Anteils zum Gesamtstammkapital entspricht („**Marktwert**“). Der Marktwert des Eigenkapitals der Emittentin wird turnusmäßig im Abstand von fünf Jahren, erstmals jedoch mit Wirkung für das am 1. Januar 2029 beginnende Geschäftsjahr im Rahmen der Anpassung der festen Ausgleichszahlung gemäß den Bestimmungen des GAV gutachterlich in Anlehnung an die Grundsätze von IDW S1 und unter Beachtung der maßgeblichen regulatorischen Grundlagen berechnet und gilt für alle Gesellschafter bis zur nächsten turnusmäßigen Berechnung als verbindlich. Scheidet eine Konzessionskommune auf Grund einer Anpassung der Ausgleichszahlung aus, ist der Rückerwerbskaufpreis der auf Basis der neuen Ausgleichszahlung aktualisierte Marktwert.

5.	**Risiken** (Prospekt, Abschnitt 4, Seiten 64 ff.)	**Eine Konzessionskommune bzw. kommunale Tochtergesellschaft geht mit dem Erwerb der Vermögensanlage eine unternehmerische Beteiligung und langfristige Verpflichtung ein. Sie sollte daher alle in Betracht kommenden in ihre Anlageentscheidung einbeziehen. Nachfolgend können nicht sämtliche mit der Vermögensanlage verbundenen Risiken aufgeführt werden. Auch die nachstehend genannten Risiken können hier nicht abschließend erläutert werden. Sie wirken sich auf eine kommunale Tochtergesellschaft als Anleger genauso aus wie auf die sich ansonsten beteiligende Konzessionskommune, soweit im Folgenden nichts Abweichendes dargestellt wird.**
	Maximalrisiko	Das maximale Risiko einer sich an der Beteiligungsgesellschaft beteiligenden Konzessionskommune besteht darin, dass es über den Totalverlust des auf die Geschäftsanteile gezahlten Kaufpreises bzw. geleisteten Ausgabebetrags hinaus zu einer Überschuldung der Konzessionskommune kommen kann. Die Überschuldung kann wiederum zu kommunalaufsichtsrechtlichen Maßnahmen gemäß §§ 137 ff. der Hessischen Gemeindeordnung („**HGO**") führen. Im Falle einer Beteiligung über eine zu 100 % gehaltene kommunale Tochtergesellschaft besteht das maximale Risiko für diese darin, dass es über den Totalverlust des auf die Serie A-Anteile gezahlten Kaufpreises bzw. geleisteten Ausgabebetrags hinaus zu einer Insolvenz der Tochtergesellschaft kommen kann.
	Haftungsrisiko	Eine persönliche Haftung der beteiligten Konzessionskommunen für Verbindlichkeiten der Emittentin ist grundsätzlich ausgeschlossen. So haftet die Emittentin gemäß § 13 Abs. 2 GmbHG nach ihrer Eintragung ins Handelsregister gegenüber ihren Gläubigern nur mit dem Gesellschaftsvermögen. Hiervon ausgenommen ist eine mögliche Haftung der beteiligten Konzessionskommune aus rechtsgeschäftlichen Verpflichtungen zu Gunsten der Emittentin (z. B. der Übernahme von Bürgschaften, Garantieversprechen, Schuldbeitritten, Patronatserklärungen oder der Vereinbarung von Unterlassungs- und Leistungspflichten), sofern solche gesondert vereinbart werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können die Gläubiger der Emittentin zudem auf das Vermögen der beteiligten Konzessionskommunen durchgreifen bzw. haften diese für die Verbindlichkeiten der Emittentin. Rufen die beteiligten Konzessionskommunen durch ihr Verhalten die Insolvenz der Emittentin hervor oder vertiefen sie diese, so haften sie der Emittentin in Höhe des von ihnen angerichteten Schadens (sog. Existenzvernichtungshaftung). Die Gläubiger der Emittentin können zudem auf das Vermögen der beteiligten Konzessionskommunen durchgreifen, wenn es diese zu einer sogenannten Vermögensvermischung kommen lassen, bei der es dem Rechtsverkehr nicht mehr möglich ist das Vermögen der Emittentin von dem der beteiligten Konzessionskommunen abzugrenzen. Einer Rechtsansicht zufolge kann eine Konzessionskommune überdies im Insolvenzfall auf Grund des verfassungsrechtlich verankerten Sozialstaatsprinzips für die von ihr gehaltene Emittentin einstandspflichtig werden. Sollte ein Gericht diese Ansicht teilen, könnten Konzessionskommunen für die Emittentin einstandspflichtig werden, wenn diese Insolvenz anmelden muss. Einstandspflichtig ist eine Konzessionskommune gleichfalls, wenn die Emittentin ohne Gewinnverwendungsbeschluss Zahlungen an sie leistet und dies zu einer Unterdeckung der Stammkapitalziffer führt. In diesem Fall muss die betreffende beteiligte Konzessionskommune die Unterbilanz ausgleichen. Die Haftung kann eine Konzessionskommune sogar im Falle eines Totalverlusts ihrer geleisteten Kapitaleinlage treffen. Daher besteht die Gefahr, dass das sonstige Vermögen der betreffenden beteiligten Konzessionskommune nicht zur Erfüllung seiner Haftungsverbindlichkeiten ausreicht. Dies kann bei einer Konzessionskommune zu einer Überschuldung mit der Verpflichtung zur Aufstellung eines Nachtragshaushalts führen. Im Falle einer Beteiligung über eine kommunale Tochtergesellschaft könnte dies zur Insolvenz führen.
	Risiko der Eingeschränkten Handelbarkeit, Übertragbarkeit, Verfügbarkeit	GmbH-Anteile sind keine Wertpapiere und auch nicht mit diesen vergleichbar. Der Markt für den Handel mit GmbH-Anteilen ist weitaus weniger voluminös und hat auch weitaus weniger Marktteilnehmer als etwa ein organisierter Markt zum Handel von Aktien. Eine Veräußerung des Anteils durch eine Konzessionskommune ist zwar grundsätzlich rechtlich möglich. Aufgrund der geringen Handelsvolumina und der gesellschaftsvertraglich festgelegten Einschränkungen, insbesondere der Zustimmungsvorbehalte zu Gunsten der ENTEGA AG ist die Übertragbarkeit und Handelbarkeit der GmbH-Anteile stark eingeschränkt.
	Risiko auf Grund intensiven Wettbewerbs	Angesichts eines intensiven Wettbewerbs um Konzessionsgebiete könnten die ENTEGA AG und die Netzgesellschaft in Zukunft und vor allem im Jahr 2025 Konzessionen verlieren und im Anschluss daran zur Übertragung ihrer Netze verpflichtet sein. Für die hieraus erlittenen wirtschaftlichen Nachteile könnte sie auf Grund rechtlicher Unsicherheiten keine ausreichende Kompensation erhalten. Zugleich entfallen auch Netzentgelte und insbesondere die regulatorische Eigenkapitalverzinsung für das jeweilige Konzessionsgebiet, die die Netzgesellschaft zuvor noch von den Netznutzern einnehmen konnte. Dies könnte sich nachteilig auf die Fähigkeit der ENTEGA AG auswirken, die Ausgleichszahlung zu leisten und somit zu einer Verminderung der den Konzessionskommunen zustehenden Gewinnausschüttungen sowie zu einem Teil- oder Totalverlust der von ihnen gezahlten Kaufpreise bzw. geleisteten Ausgabebeträge führen.
	Finanzierungs-risiko	Die ENTEGA AG wird der Emittentin zur Finanzierung eines Teils der Kaufpreisforderung für den Erwerb der Aktien an der Netzgesellschaft ein bzw. mehrere Darlehen gewähren („**ENTEGA Darlehen**"). Das ENTEGA Darlehen verrechnet sie mit dem Anspruch gegen die Emittentin auf Zahlung des Kaufpreises für die Aktien an der Netzgesellschaft. Die ENTEGA AG hat später das Recht, im Auftrag der Emittentin Angebote von Kreditinstituten über eine Finanzierung einzuholen, mit der das ENTEGA Darlehen sowie weitere etwaig gewährte Gesellschafterdarlehen abgelöst werden können. Im Konsortialvertrag verpflichten sich die Konzessionskommunen vorab, dem Abschluss einer solchen Fremdfinanzierung zuzustimmen. Möglicherweise kann eine solche Fremdfinanzierung nur zu Konditionen abgeschlossen werden, die für die Emittentin weniger vorteilhaft sind. Dies kann für die beteiligten Konzessionskommunen zu einer Verminderung der ihnen zustehenden Gewinnausschüttungen sowie zu einem Teil- oder Totalverlust der von ihnen gezahlten Kaufpreise bzw. geleisteten Ausgabebeträge führen.
6.	**Emissions-volumen**	Der Gesamtbetrag der angebotenen Vermögensanlage beträgt EUR 14.786.397,45 („**Gesamtemissionsvolumen**"). Das Gesamtemissionsvolumen setzt sich zusammen aus den an die ENTEGA AG zu zahlenden Kaufpreisen zum Erwerb der angebotenen GmbH-Anteile an der Beteiligungsgesellschaft. Der Kaufpreis je GmbH-Anteil beträgt EUR 357,03.
	Art und Anzahl der Anteile	Den Konzessionskommunen werden GmbH-Anteile zu einem Nennbetrag von je EUR 1,00 am Stammkapital der Emittentin angeboten. Ziel der Anbieterin ist es sicherzustellen, dass die auf Grund des Umtauschverhältnisses auf jeden Geschäftsanteil entfallende Anzahl an Aktien an der Netzgesellschaft konstant 0,606 beträgt und somit der Kaufpreis je Serie A-Anteil stets EUR 357,03 beträgt. Daraus ergibt sich eine Anzahl von maximal 41.415 Geschäftsanteilen.
7.	**Verschuldungs-grad**	Ein auf Grundlage des letzten aufgestellten Jahresabschlusses zu berechnender Verschuldungsgrad kann nicht angegeben werden, da die Emittentin erst am 19. Februar 2020 gegründet wurde und noch keinen Jahresabschluss aufgestellt hat.
8.	**Aussichten für die vertragsgemäße Zinszahlung und Rückzahlung unter verschiedenen Markt-bedingungen**	Die Emittentin selbst ist nicht operativ bzw. werbend auf einem Markt tätig. An die Stelle einer Zinszahlung tritt bei der Emittentin die Gewinnausschüttung und an die Stelle der Rückzahlung tritt bei der Emittentin die Zahlung des Rückerwerbskaufpreises durch die ENTEGA AG bzw. die Auszahlung des anteiligen Liquidationsvermögens im Falle der Liquidation der Emittentin. Für die Aussichten auf Zahlung der Gewinnausschüttung, des Rückerwerbskaufpreises bzw. des Liquidationsvermögens kommt es auf die Marktbedingungen der ENTEGA AG, ihrer im ENTEGA-Konzern zusammengefassten Tochtergesellschaften sowie die Wertentwicklung der Netzgesellschaft, an. Der ENTEGA-Konzern ist ein Energie- und Infrastrukturdienstleister mit der Region Südhessen als zentralem Markt und darüber hinaus auch einer der größten bundesweiten Ökostromanbieter. Die Netzgesellschaft ist im Wesentlichen ein Versorgungsnetzbetreiber, der die in seinem Eigentum befindlichen Strom- bzw. Gasnetze zur Verteilung an Endverbraucher auf dem Energiemarkt in der Rhein-Main-Neckar Region betreibt. Die Treiber der Marktbedingungen für den ENTEGA-Konzern und der Netzgesellschaft sind im Wesentlichen die energiepolitischen und regulatorischen Rahmenbedingungen, der zunehmende Wettbewerb bei der Konzessionsvergabe und letztlich die weitere Entwicklung des Energiemarkts hinsichtlich seines Wachstums, Stabilität des Lösungsgeschäfts und Glasfaserausbaus. Hinsichtlich der Zahlung des Rückerwerbkaufpreises sowie des Liquidationsvermögens wirken sich Veränderungen dieser Treiber der Marktbedingungen folgendermaßen aus: Verschlechtern sich diese Treiber für die Netzgesellschaft, reduziert sich der Wert ihrer Aktien und damit der Marktwert der GmbH-Anteile im Falle einer Zahlung des Rückerwerbskaufpreises bzw. ein mögliches Liquidationsvermögen im Falle der Liquidation der Emittentin. Dies könnte bis zum Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen. Für den Fall, dass sich die

		Ertragslage der Netzgesellschaft besser entwickelt als angenommen, steigert sich auch der Wert ihrer Aktien. Folglich stiege auch der Rückerwerbskaufpreis an. Blieben die Marktbedingungen unverändert, so wäre auch der Rückerwerbskaufpreis konstant, wenn sich zudem noch sonstige für eine Bewertung der Netzgesellschaft nach den Grundsätzen des IDW S1 relevante Parameter nicht ändern. Hinsichtlich der Zahlung der Gewinnausschüttung gilt Folgendes: Für den Fall, dass sich die Treiber für die Marktbedingungen der Netzgesellschaft und des ENTEGA-Konzerns besser entwickeln als angenommen oder genauso gut bzw. nur unwesentlich schlechter als angenommen, hat dies bis zum 31. Dezember 2028 keine Auswirkungen auf die Zahlung der Gewinnausschüttungen, da diese dem Grunde nach unveränderlich festgelegt wurde. Für den Fall, dass sich die Bedingungen für die Geschäftsaussichten der Netzgesellschaft, des ENTEGA-Konzerns und damit der Emittentin deutlich schlechter entwickeln als angenommen, hätte dies für diesen Zeitraum nur dann eine Auswirkung auf die Zahlung der Gewinnausschüttung, wenn die ENTEGA AG nicht mehr in der Lage wäre, die feste Ausgleichszahlung an die Emittentin auszuzahlen. In diesem Falle könnte es auch zu einem vollständigen Verlust des gezahlten Kaufpreises für die Vermögensanlage kommen. Nach dem 31. Dezember 2028 könnte es bei einer Verschlechterung der Treiber der Marktbedingungen der Netzgesellschaft zu einer Verringerung der Ausgleichszahlung und damit der Gewinnausschüttung an die Konzessionskommunen kommen, wenn die Ausgleichszahlung im Rahmen der turnusmäßigen Überprüfung angepasst wird. Der diesbezüglich maßgeblich Treiber ist hierbei, ob sich die ENTEGA AG und die Netzgesellschaft bei Konzessionsvergaben durchzusetzen können. Gelingt es ihnen, den Bestand an Konzessionen noch auszubauen, kann dies sogar eine Steigerung der Ausgleichszahlung nach sich ziehen. Können sie ihren Bestand an Konzessionen halten und bleiben die übrigen Marktbedingungen gleich, bleibt die Ausgleichszahlung der Höhe nach unverändert.
9.	**Kosten und Provisionen**	**Die nachfolgende Darstellung fasst die mit der Vermögensanlage verbundenen Kosten zusammen. Eine ausführliche und vollständige Darstellung und Erläuterung hierzu ist ausschließlich dem Prospekt zu entnehmen. Im Zusammenhang mit der angebotenen Vermögensanlage werden keine Provisionen, insbesondere keine Vermittlungsprovisionen oder vergleichbare Vergütungen geleistet.**
	Platzierungsphase (Emission d. Vermögensanlage)	Für jede Konzessionskommune, die sich an der Emittentin beteiligen will, entstehen zusätzlich zu dem an die ENTEGA AG zu zahlenden Kaufpreis weitere Kosten in Gestalt anteiliger Notargebühren, Überweisungsgebühren, Beratungskosten oder ggf. auch Finanzierungskosten.
	Bestandsphase	Während des Prognosezeitraums bis zum 31.12.2049 fallen bei der Emittentin laufende Verwaltungskosten in jährlicher Höhe von vorrausichtlich rund EUR 75.000 (*Prognose*) an. Hierunter fallen insbesondere die Erstattung von Auslagen für ihre Geschäftsführer, die den Mitgliedern eines nach dem Konsortialvertrags einzusetzenden Ausschusses zu zahlenden Sitzungsgelder, Versicherungsprämien für eine D&O Versicherung der Geschäftsführung, Kosten für kaufmännische Dienstleistungsentgelte sowie die Kosten der Prüfung des Jahresabschlusses der Emittentin sowie die Zinsen für das ENTEGA Darlehen und dessen Ablösung. Diese Kosten trägt die Emittentin selbst. Sie vermindern unmittelbar das Jahresergebnis der Emittentin und damit mittelbar auch die Gewinnausschüttungen an die Konzessionskommunen.
10.	**Anlegergruppe**	Die Anlegergruppe bilden die Konzessionskommunen. Dies sind ausschließlich Städte und Gemeinden, für deren jeweiliges Gemeinde- bzw. Stadtgebiet oder auch Ortsteile Strom- und/oder Gas-Konzessionsverträge mit der ENTEGA AG oder der Netzgesellschaft abgeschlossen wurden. Die Konzessionskommunen können die Vermögensanlage entweder selbst erwerben oder über eine zu 100 % gehaltene kommunale Tochtergesellschaft und sich so erstmals unmittelbar als Gesellschafter an der Beteiligungsgesellschaft beteiligen. Für die Zwecke dieser Vermögensanlage werden die Konzessionskommunen als Privatkunden im Sinne des § 67 Abs. 3 WpHG eingestuft. Das Angebot richtet sich ausschließlich an Konzessionskommunen, die in der Lage sind, einen Totalverlust des von ihnen geleisteten Kaufpreises sowie der Gefährdung ihres sonstigen Vermögens durch weitere zusätzliche, derzeit nicht bezifferbare Zahlungsverpflichtungen hinzunehmen. Die unmittelbare Beteiligung an der Emittentin und die damit verbundene mittelbare Beteiligung an der Netzgesellschaft zielen auf ein langfristiges unternehmerisches Engagement der Konzessionskommunen ab. Das Angebot richtet sich an Konzessionskommunen mit rechtlichen, wirtschaftlichen und steuerlichen Kenntnissen, die bereits über Erfahrungen im Bereich der Vermögensanlagen verfügen oder sich die für eine Anlage in Vermögensanlage erforderlichen Kenntnisse verschaffen können. Konzessionskommunen, die sich zur Investition in die angebotene Vermögensanlage entscheiden, sollten insbesondere in der Lage sein, die mit einer Investition in die angebotenen Vermögensanlagen verbundenen Risiken angemessen beurteilen zu können und somit den Anforderungen an eine Investition in Vermögensanlagen gerecht zu werden.
11.	**Besicherung**	Die GmbH-Anteile an der Emittentin werden nicht zur Immobilienfinanzierung veräußert.
12.	**Gesetzliche Hinweise**	
	BaFin	Die *Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht* („***BaFin***“) prüft nicht die inhaltliche Richtigkeit des VIB.
	Prospekt und VIB	Eine Konzessionskommune erhält das VIB, den Prospekt sowie evtl. Nachträge kostenlos unter https://www.entega.ag/ueber-entega/investor-relations/beteiligungen. Zudem kann sie das VIB und den Prospekt sowie evtl. Nachträge hierzu kostenlos bei der ENTEGA Kommunale Beteiligungsgesellschaft GmbH, Frankfurter Straße 110, 64293 Darmstadt anfordern.
	Jahresabschluss	Es wurde noch kein Jahresabschluss der Emittentin offen gelegt. Zukünftige offengelegte Jahresabschlüsse erhält eine Konzessionskommune kostenlos unter https://www.entega.ag/ueber-entega/investor-relations/beteiligungen oder unter www.bundesanzeiger.de.
	Prospekt	Eine etwaige Anlageentscheidung bezüglich der betroffenen Vermögensanlage sollte die Konzessionskommune auf die Prüfung des gesamten Prospekts stützen.
	Ansprüche	Ansprüche auf der Grundlage einer in diesem VIB enthaltenen Angabe können nur dann bestehen, wenn die Angabe irreführend, unrichtig oder nicht mit den einschlägigen Teilen des Verkaufsprospekts vereinbar ist und wenn die Vermögensanlage während der Dauer des Öffentlichen Angebots, spätestens jedoch innerhalb von zwei Jahren nach dem ersten öffentlichen Angebot der Vermögensanlagen im Inland, erworben wird.
13.	**Sonstiges**	**Dieses Vermögensanlagen-Informationsblatt (VIB) stellt kein öffentliches Angebot und keine Aufforderung zur Beteiligung dar. Insbesondere ersetzt es in keiner Weise die ausführliche Beratung auf Basis des Prospekts.**

Bestätigung:
Mit nachfolgender Unterschrift bestätige(n) ich/wir als gesetzliche(r) Vertreter der nachstehend genannten Kommune oder deren Tochtergesellschaft, die in diesem Vermögensanlagen-Informationsblatt enthaltenen Informationen und den auf der ersten Seite enthaltenen Warnhinweis nach § 13 Abs. 4 VermAnlG vor Vertragsschluss zur Kenntnis genommen zu haben.

Name der Kommune (sowie ggf. Firma ihrer Tochtergesellschaft: _____ _____

Name und Funktion Unterzeichner: _____ _____

Ort / Datum: _____

Stempel / Unterschrift (*Vertretungsberechtigter*) _____

Ende des Vermögensanlagen-Informationsblattes.

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Fachbereich 2	Vorlage-Nr: VO/0008/21 AZ: Datum: 06.01.2021 Verfasser: Silvia Hechler

Stadtwald Rödermark: Förderantrag auf Bundeswaldprämie

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
11.01.2021	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Wälder in Deutschland leiden seit einigen Jahren vermehrt unter extremen Wetterlagen wie Stürme und Hitzeperioden.
Durch Flächenräumungen, Verkehrssicherungsmaßnahmen und Wiederbewaldung entstehen den Waldeigentümern, so auch der Stadt Rödermark, finanzielle Einbußen, die durch die stark gesunkenen Holzpreise und die Verwerfungen auf dem Holzmarkt nicht mehr aufgefangen werden können.

Der Koalitionsausschuss der Bundesregierung hat sich daher am 03.06.2020 auf ein umfangreiches Konjunktur- und Zukunftspaket verständigt, welches u. a. auch Maßnahmen für die Stabilisierung der Wälder umfasst.
Aus diesem Konjunktur- und Zukunftspaket werden insgesamt 500 Millionen Euro für den Erhalt und die nachhaltige Bewirtschaftung der Wälder in Form einer einmaligen nicht rückzahlbaren Nachhaltigkeitsprämie zur Verfügung gestellt.

Voraussetzung für den Erhalt der einmaligen Prämie ist eine nachzuweisende Zertifizierung der Waldfläche, entweder nach den Kriterien von PEFC oder nach FSC.
Die Prämie wird als DEMINIMIS-Beihilfe flächenbezogen gewährt und beträgt 100 €/Hektar für PEFC-zertifizierte Flächen und 120 €/Hektar für FSC-zertifizierte Waldflächen.

Verbunden mit der Gewährung der Prämie ist jedoch eine Selbstverpflichtung des Waldbesitzers, das bezeichnete Forstzertifikat für mindestens 10 Jahre ab Auszahlungszeitpunkt der Prämie beizubehalten.

Die Stadt Rödermark ist derzeit nach beiden Systemen zertifiziert.
Das PEFC-Zertifikat ist gültig bis 01.12.2025, das FSC-Zertifikat gilt bis 20.03.2025. Die Prämie soll 2021 zur Auszahlung kommen, daher wäre ein Zertifizierungszeitraum bei beiden Systemen für sechs weitere Jahre bis 2031 verpflichtend einzuhalten.

Es wird vorgeschlagen, den Zuwendungsantrag unter Angabe der FSC-Zertifizierung zu stellen um die höhere Prämie zu erhalten.
Bei einer Betriebsfläche von derzeit 1.070 Hektar würden der Stadt Rödermark demnach Fördermittel in Höhe von ca. 128.000 € in Aussicht gestellt.

Aus diesem Grund ist nunmehr der Beschluss zu fassen, dass die Stadt Rödermark auch künftig ihren Wald nach den Kriterien des FSC bewirtschaftet und sich über das Jahr 2025 hinaus selbstverpflichtet, mindestens bis Ende 2031 die FSC-Zertifizierung ihrer Waldflächen beizubehalten.
Das Forstamt Langen geht davon aus, dass auch nach 2025 eine Re-Zertifizierung der zertifizierten Waldflächen erfolgen wird und äußerte hinsichtlich der Weiterführung der FSC-Zertifizierung keine Bedenken.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die Bewirtschaftung des Stadtwaldes Rödermark zunächst bis zum Jahresende 2031 nach den Kriterien der FSC-Zertifizierung erfolgt und eine Re-Zertifizierung zum erforderlichen Zeitpunkt angestrebt werden soll.

Der Förderantrag auf Erhalt der Bundeswaldprämie soll unter Angabe der FSC-Zertifizierung gestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja
Erwarteter Zuschuss im Jahr 2021. Bt

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Liegenschaften	Vorlage-Nr: VO/0006/21 AZ: I/6/2/941-12 Datum: 06.01.2021 Verfasser: Gr

Verkauf des Grundstücks Gemarkung Urberach Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße

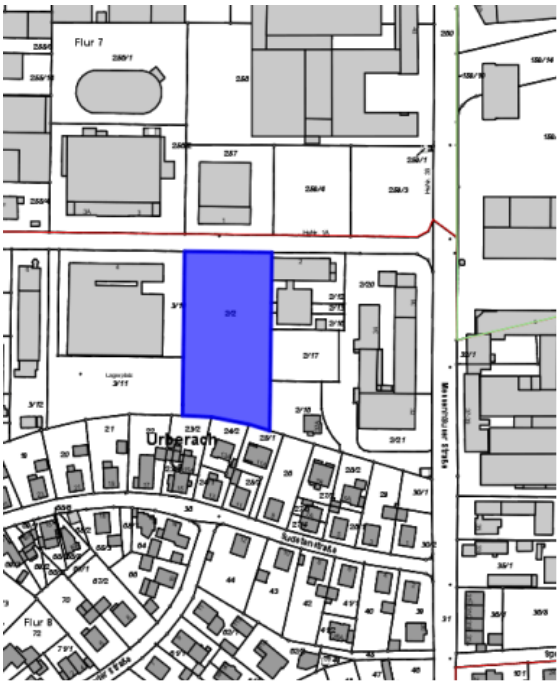
Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
11.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Herr Chris Kudernak, Geschäftsführer der Firma CKD Dichtungstechnik GmbH, Daimlerstraße 23, Dreieich, beantragt den Erwerb des Grundstücks Gemarkung Urberach Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße mit 5.000 m².

Die Firma CKD stellt hochwertige Dichtungen für vielseitige Anwendungen her, z.B. im Anlagen-, Apparatebau und Maschinenbau, in der pharmazeutischen und chemischen Industrie, in Gas- und Raffinerieanlagen, u.a.
Der derzeitige Firmensitz in Dreieich ist zu beengt. Die Firma sucht ein größeres Grundstück mit Erweiterungsmöglichkeiten.



Die Wirtschaftsförderung hat die Verhandlungen geführt und empfiehlt den Verkauf des Grundstücks an die Firma CKD Dichtungstechnik GmbH.

Der Kaufpreis für Gewerbegrundstücke beträgt 100,00 €/m² inkl. Erschließungskosten, für das Kaufgrundstück folglich insgesamt 500.000,00 €.
Der Verkauf erfolgt zu den üblichen Bedingungen für Gewerbegrundstücke (Bauverpflichtung, Nutzungsverpflichtung, Aufpreiszahlung bei Schaffung von Wohnraum).

Alle im Rahmen des Grundstückskaufvertrages entstehenden Kosten trägt der Erwerber.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Rödermark verkauft das Grundstück Gemarkung Urberach Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße mit 5.000 m², an die Firma CKD Dichtungstechnik GmbH, Daimlerstraße 23, 63303 Dreieich.
Der Kaufpreis beträgt 100,00 €/m² inkl. Erschließungskosten, insgesamt 500.000 €.
Der Verkauf erfolgt zu den üblichen Vertragsbedingungen für Gewerbegrundstücke.
Alle im Rahmen des Grundstückskaufvertrages entstehenden Kosten trägt der Erwerber.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Der derzeitige Buchwert des Grundstücks Gemarkung Urberach Flur 8 Flurstück 2/2, Rudolf-Diesel-Straße, 5.000 m², beträgt 425.000 €. Der Ertrag aus dem Grundstücksverkauf beläuft sich auf 75.000 €. / 06.01.21 Kl

Nichtöffentliche Anlagen

- Eigenauskunft
- Chronik
- Entwurfsplanung

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Liegenschaften	Vorlage-Nr: VO/0010/21 AZ: I/6/2/610-561 Datum: 07.01.2021 Verfasser: Gr

Anordnung zur Durchführung einer Baulandumlegung für das "Gewerbegebiet Kapellenstraße" in Rödermark / Ober-Roden

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Für den Bereich nördlich der Kapellenstraße soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Der Aufstellungsbeschluss erfolgt in gleicher Sitzung. Das Gebiet soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Für die Neuordnung der Grundstücke wird die Durchführung einer Baulandumlegung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches empfohlen. Somit ist die Ausweisung von Grundstücken möglich, die nach Lage, Form und Größe entsprechend der im Bebauungsplan festzulegenden Nutzung geeignet sind und auch die Erschließung gesichert ist.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Anordnung der Baulandumlegung gemäß § 46 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 zuletzt geändert am 08.08.2020 für das Gebiet nördlich der Kapellenstraße in Rödermark / Ober-Roden, Bezeichnung „Gewerbegebiet Kapellenstraße“.

Mit der Durchführung des Umlegungsverfahrens wird der Magistrat als Umlegungsstelle beauftragt.

Abstimmungsergebnis:

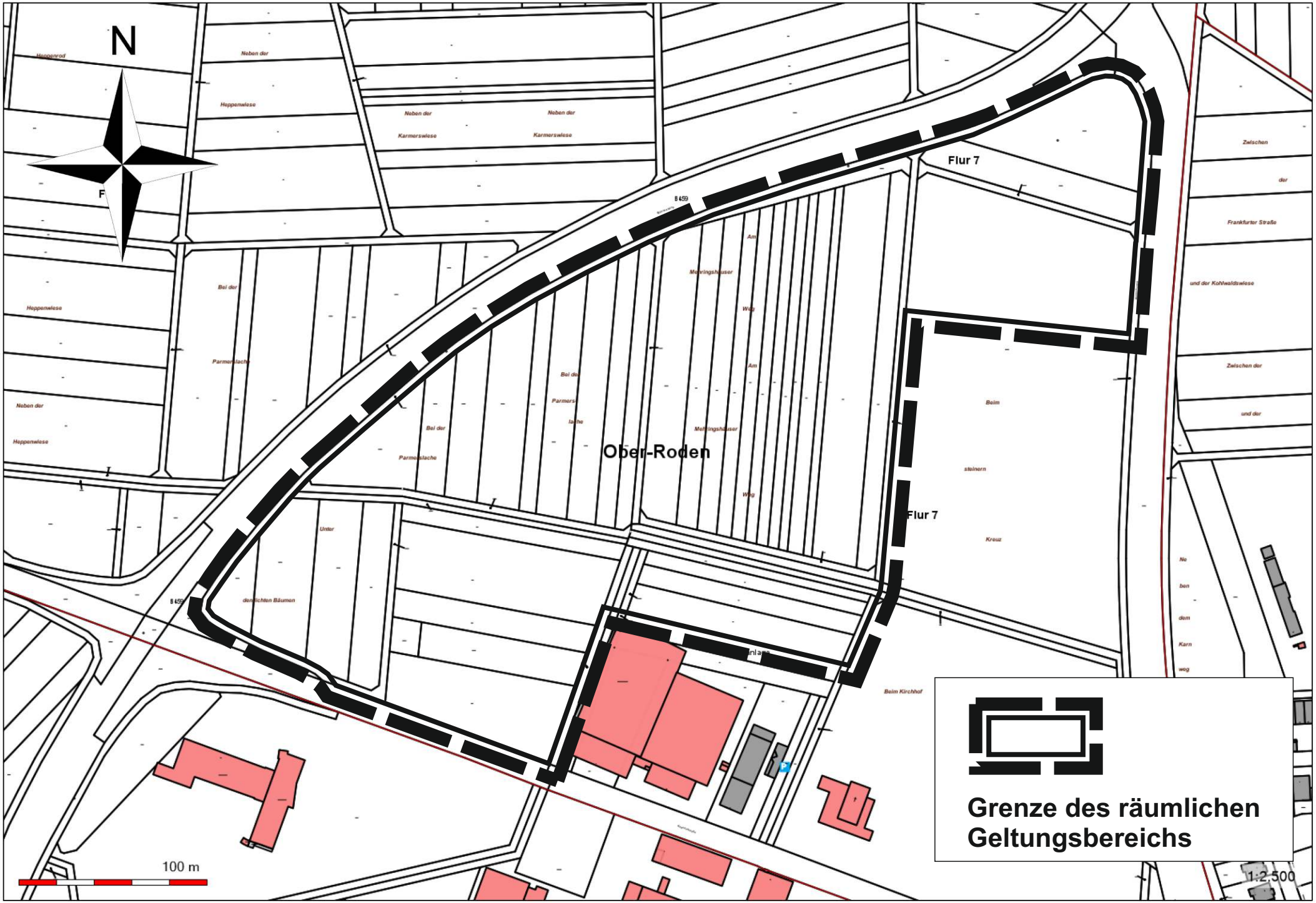
Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen:

Geltungsbereich


N
Flur 7
Ober-Roden
Flur 7
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
100 m
1:2.500

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0015/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 11.01.2021 Verfasser: Pap

Gewerbegebiet Kapellenstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Bereits seit mehreren Jahren wird die Option einer Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring diskutiert. Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 05.09.2017 wurde der Magistrat beauftragt, die erforderlichen Voraussetzungen für eine entsprechende bauleitplanerische Ausweisung eines Gewerbegebiets innerhalb des vorgenannten Bereichs zu schaffen.

Mit Datum vom 18.10.2013 haben die Stadt Rödermark und die Hessische Landgesellschaft (HLG) die sogenannte Bodenbevorratungsvereinbarung abgeschlossen. Im Rahmen der zugehörigen Anlage 3 (beschlossen durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.05.2018) wurden die Gebietsfestlegung sowie der Ankaufspreis festgelegt.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 8,0 ha großen Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Innerhalb des derzeit rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) ist der betreffende Bereich größtenteils als „Weißfläche“ dargestellt. Weitere Teilbereiche sind als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ sowie als „Grünfläche“ (Friedhof) dargestellt. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 14.05.2019 wurde der räumliche Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebiets dem Regionalverband FrankfurtRheinMain bereits als Flächenbedarf im Rahmen der Gesamtfortschreibung des RegFNPs übermittelt.

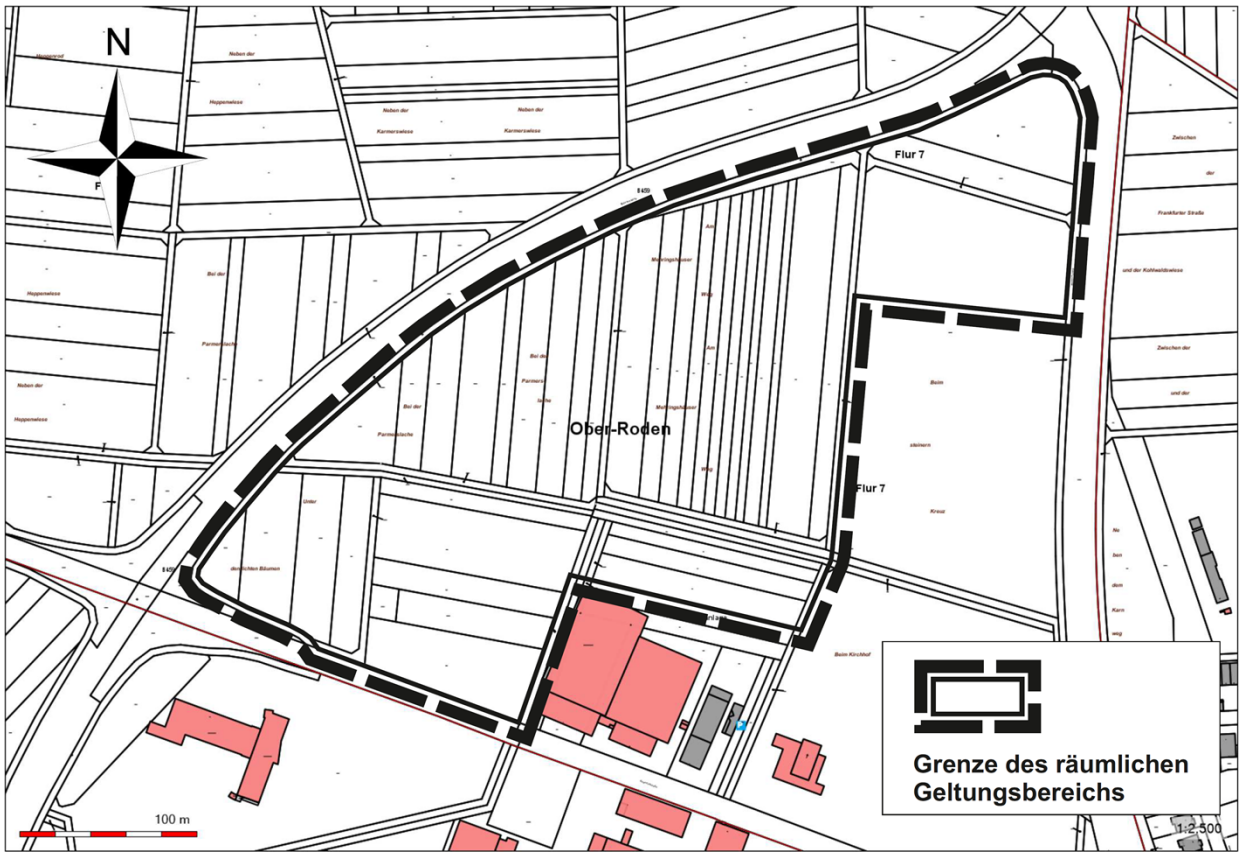
Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens, einschließlich erforderlicher Gutachten etc., werden außerhalb des städtischen Haushalts in der Bodenbevorratung bei der HLG auf dem entsprechenden Maßnahmenkonto gebucht.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein 8,0 Hektar großes Gebiet zwischen der Kapellenstraße und dem Rödermarkring. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets gemäß § 8 Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 7, Flurstücke 11, 12, 13, 107/3, 108/1, 109/2, 111/1, 112/2, 113/1, 114/1, 115/1, 116/1, 117, 118, 119, 120/1, 120/2, 121, 122, 123/1, 124/1, 126/1, 165/2, 166 (tw.), 182/3, 183/1, 193 (tw.), 198/ 2, 230/2, 246/1, 248/1, 251/1, 251/2, 252/1, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 266/2, 275/1 /tw.), 276, 277 (tw.), 278 (tw.), 279 sowie 280 (tw.). Die genaue Abgrenzung kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.



Sollten sich im Zuge der nachfolgenden Planung Abweichungen von dem vorstehend genannten räumlichen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten räumlichen Geltungsbereich im Rahmen der Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vorzulegen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch ist durchzuführen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

keine

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0014/21 AZ: I/6/1/610-008 Datum: 11.01.2021 Verfasser: Pap

Urbanes Gebiet Odenwaldstraße; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Bereits seit mehreren Jahren werden Optionen einer Revitalisierung der „gewerblich“ genutzten Flächen beidseits der Odenwaldstraße diskutiert. Entsprechende Beschlüsse sind am 05.09.2017 sowie am 20.03.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst worden.

Im Rahmen der konzeptionellen Überlegungen soll insbesondere die Möglichkeit untersucht werden, ob sich dieses Gebiet – vor allem aufgrund seiner Nähe zum S-Bahn- und Regionalbahnhaltepunkt Ober-Roden – für eine Entwicklung als „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung eignet.

Mit dem Ziel, der Erarbeitung aussagekräftiger bzw. belastbarer Entscheidungsgrundlagen ist der Magistrat an die Bauland-Offensive Hessen GmbH bezüglich der Erstellung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie in Kontakt getreten. Nach erfolgter Vorprüfung der Voraussetzungen für eine Unterstützung durch die Bauland-Offensive Hessen wurde am 17.05.2018 der Vertrag über die Erstellung der Machbarkeitsstudie abgeschlossen. Die Erarbeitung der Studie erfolgt durch die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH in Kooperation mit der Hessischen Landgesellschaft mbH.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird untersucht, ob für Teilbereiche des Gebiets die Entwicklung bezahlbaren Wohnraums (Geschosswohnungsbau) insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit (Rentierlichkeit) realisierbar ist. Die Vorgabe, dass mindestens 20 Prozent aller neu geschaffenen Wohnungen öffentlich geförderte Sozialwohnungen sein müssen, wird berücksichtigt. Grundsätzlich sind folgende Entwicklungsmodelle denkbar:

Zwischenerwerb der Grundstücke sowie Baugebietsentwicklung durch die Kommune bzw. einen Treuhänder (HLG)

Nach den bereits vorliegenden Zwischenergebnissen der Machbarkeitsstudie erscheint diese Variante aufgrund der Tatsache, dass die betreffenden Grundstücke bereits jetzt den Wert von Gewerbegrundstücken besitzen (und damit eine entsprechende Ankaufspreiserwartung seitens der jetzigen Eigentümer auslöst wird), kaum realisierbar. Zahlt die Kommunen oder der Treuhänder einen höheren Preis als den in der städtebaulichen Kalkulation ermittelten maximalen Ankaufspreis, so könnte der Verkauf der entwickelten Grundstücke zu einen für Urbane Gebiete marktgängigen Preis von 400 €/m² nur erfolgen, wenn die Kommune die entstehende Differenz zu eigenen Lasten trägt. Ob bezüglich des Verkaufspreises noch Spielräume bestehen (z.B. durch Erhöhung der baulichen Dichte bzw. realisierbaren Wohneinheiten), ist im weiteren Fortgang der Erstellung der Machbarkeitsstudie zu untersuchen.

Entwicklung durch private Grundstücks- und Immobilieneigentümer

Die Kommune – im Besitz der kommunalen Planungshoheit – kann natürlich auch einen (Angebots-) Bebauungsplan, welcher ein Urbanes Quartier gemäß § 6a Baunutzungsverordnung festsetzt, aufstellen. Sie ist jedoch in diesem Fall von der individuellen Einzelentscheidung bzw. der Mitwirkungsbereitschaft der einzelnen Immobilienbesitzer bei der Umsetzung des Entwicklungsziels „Wohnen und Arbeiten in Bahnhofsnähe“ abhängig. Darüber hinaus ist für eine Realisierung dieses Entwicklungsmodells die Durchführung einer Umlegung gemäß § 45ff. Baugesetzbuch erforderlich, um der Gefahr des Aufstellens eines in der Realität „funktionslosen“ Bebauungsplan entgegenzuwirken.

Die im Rahmen der Bauland-Offensive Hessen derzeit in Erarbeitung befindliche Machbarkeitsstudie „Wohnen und Arbeiten am Bahnhof“ wird nach Vorlage der endabgestimmten Fassung den politischen Gremien der Stadt Rödermark vorgestellt. Dabei sind vor allem auch die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die weitere Projektentwicklung zu diskutieren.

Es wird jedoch bereits zum jetzigen Zeitpunkt vorgeschlagen, einen Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch für einen Bebauungsplan zu fassen. Hierdurch wird zum einen der erneute Wille bezeugt, eine Revitalisierung der „gewerblich“ genutzten Flächen beidseits der Odenwaldstraße herbeizuführen. Zum anderen wird dadurch die Grundlage geschaffen, im Bedarfsfall Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung, wie die Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 Baugesetzbuch sowie eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch einsetzen zu können.

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines ca. 6,4 ha großen Urbanen Gebiets gemäß § 6a Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Innerhalb des derzeit rechtswirksamen Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) ist der betreffende Bereich größtenteils als „Gewerbliche Baufläche, Bestand“, Teilbereiche als „gemischte Baufläche, Bestand dargestellt. Der geplante Bebauungsplan wiederspricht somit den Darstellungen des RegFNP `s, ein Änderungsverfahren ist deshalb erforderlich. (Gegebenenfalls kann der Bebauungsplan auch als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden. Dies hängt aber von dem Ergebnis der „Vorprüfung des Einzelfalls“ gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ab.)

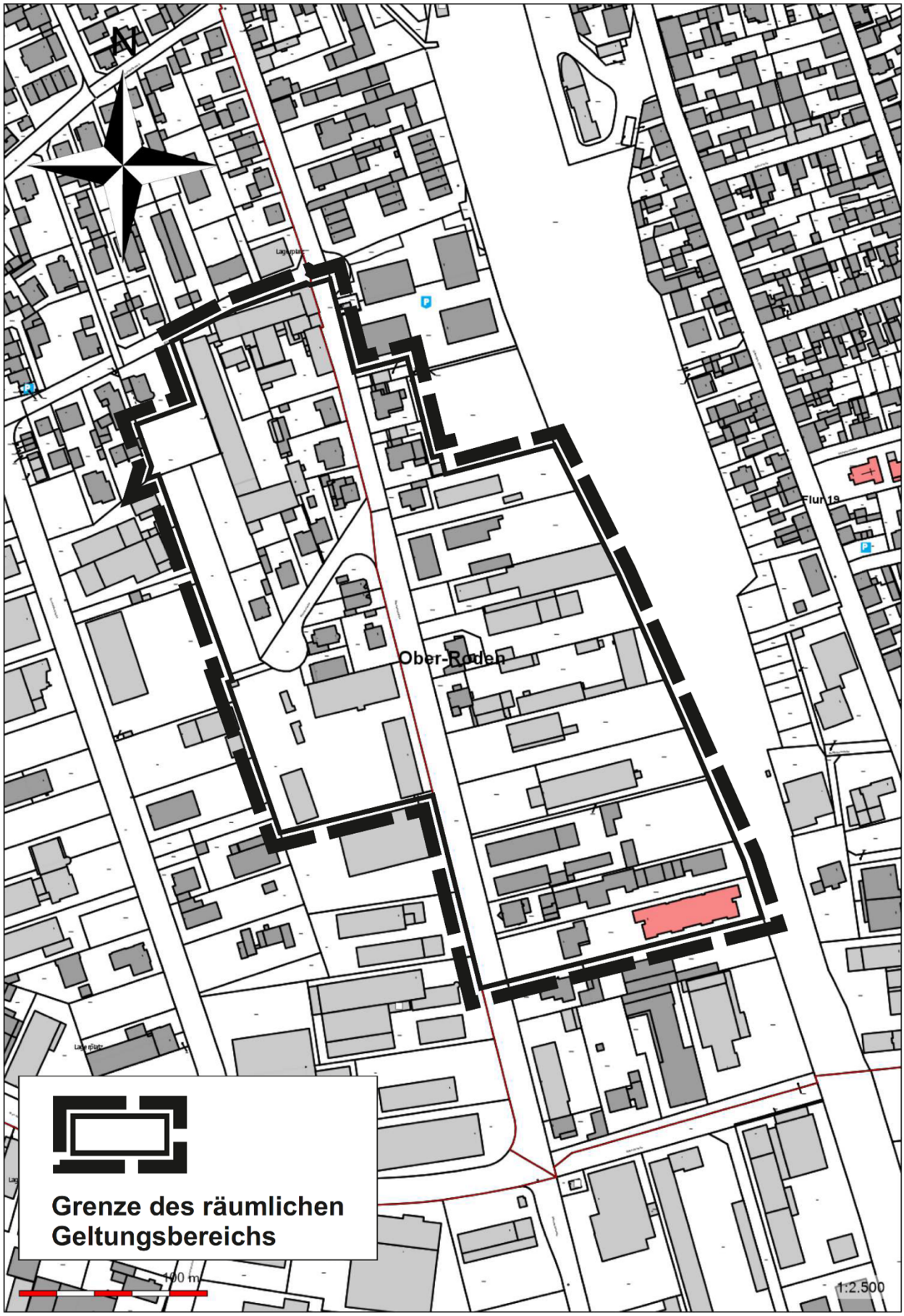
Durch diesen Aufstellungsbeschluss werden noch keine Haushaltsmittel gebunden. Der Finanzbedarf lässt erst nach erfolgter Klärung des Vorgehens bezüglich der weiteren Projektentwicklung bzw. des anzuwendenden Entwicklungsmodells beziffern.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein 6,4 Hektar großes Gebiet beidseits des südlichen Abschnitts der Odenwaldstraße. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung Urbanen Gebiets gemäß § 6a Baunutzungsverordnung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung A33 „Urbanes Gebiet Odenwaldstraße“.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke 588/6, 588/7, 588/10, 588/13, 588/17, 588/19, 588/25, 588/34, 588/35, 588/36, 588/37, 588/38, 588/39, 588/40, 588/41, 588/42, 588/43, 588/44, 588/45, 588/46, 588/51, 588/52, 730/1 (tw.), 775/5 (tw.) und Flur 26, Flurstücke 1/3, 2/2, 2/5, 2/6, 2/7, 3, %/2, 5/3, 5/4, 5/5, 7/2, 405/2 (tw.), 406, 414/1, 415, 416, 417/4, 417/5, 417/6, 417/7, 418 sowie 419. Die genaue Abgrenzung kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.


Ober-Roden
Flur 19
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
100 m
1:2.500

Sollten sich im Zuge der nachfolgenden Planung Abweichungen von dem vorstehend genannten räumlichen Geltungsbereich als sinnvoll erweisen, so wird der Magistrat ermächtigt, der Stadtverordnetenversammlung einen geänderten räumlichen Geltungsbereich vorzulegen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekanntzumachen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

keine

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0016/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 11.01.2021 Verfasser: Pap

B5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" im Stadtteil Urberach;
Behandlung/ Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2018 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch einzuleiten. Die BAUSTOLZ Frankfurt GmbH plant, auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80 (Gelände der ehemaligen Kelterei Schwarzkopf) insgesamt zwei Wohngebäude in Form von Reihenhäusern mit WEG-Teilung zu errichten. Der bisherige Gebäudebestand soll niedergelegt und stattdessen zwei Reihenhausgebäude mit jeweils drei bzw. sieben Reiheneigenheimen errichtet werden. Vorgesehen ist eine Bebauung mit jeweils zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss. Die Gebäude sollen mit Flachdach errichtet werden.

Im Zeitraum vom 05.10. bis 20.11.2020 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch gebeten, sich zur Planung zu äußern. Die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfs– welche ursprünglich im Zeitraum vom 13.07. bis 21.08.2020 stattfinden sollte – sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange musste aus Gründen der Rechtssicherheit wiederholt werden, da die zu beurteilenden Unterlagen nicht während des kompletten Zeitraums auf der Homepage der Stadt Rödermark verfügbar waren. Aus diesem Grund haben einige Träger öffentlicher Belange zwei

Stellungnahmen abgegeben. Ebenfalls aus Gründen der Rechtssicherheit wurden in diesen Fällen beide Stellungnahmen behandelt.

Gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einschließlich Erläuterungen sowie Beschlussvorschlägen sind in Anlage_01 dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage „Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB“ (Stand: 07.01.2021) dargestellten Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01_Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Stadt Rödermark
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen und der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.07.2020 mit der Bitte um Äußerung bis zum 28.08.2020. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.07.2020 bis 28.08.2020. Es wurden dabei keine Stellungnahmen von Seiten der Bürger abgegeben. (Verfahrensbeteiligung Juli/August 2020)

Aufgrund der unvollständigen Auslegung der Unterlagen gemäß § 4a Abs.4 BauGB auf der Homepage der Stadt wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.10.2020 wiederholt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.10.2020 bis 20.11.2020. Es wurden dabei keine Stellungnahmen von Seiten der Bürger abgegeben. (Verfahrensbeteiligung Oktober/November 2020)

Die Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden sowie Naturschutzvereinigungen sind in der nachfolgenden Aufstellung dargelegt (Teil C).

A Keine Stellungnahmen abgegeben haben: (*Verfahrensbeteiligung Juli/August 2020)*	**A Keine Stellungnahmen abgegeben haben:** *(Verfahrensbeteiligung Oktober/November 2020)*
o Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim o Deutsche Telekom Technik GmbH, Heusenstamm o Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach, Dietzenbach o Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark - Abwasser, Rödermark o e-netz Südhessen AG, Darmstadt o Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg o BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main o Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, Weilrod o Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Natursch., Echzell o Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich	o Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Heppenheim o Deutsche Telekom Technik GmbH, Heusenstamm o Fraport AG, Frankfurt am Main o DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen o Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, Offenbach o I H K Offenbach, Offenbach am Main o Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach, Dietzenbach o Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Babenhausen-Hergershausen o Botanische Vereinigung für Naturschutz, Wettenberg o BUND Landesverband Hessen e.V., Frankfurt am Main

o Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim o Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden	o Hess. Gesellsch. f. Ornithologie und Natursch., Echzell o Naturschutzbund Deutschland, Wetzlar o Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Wiesbaden-Biebrich o Landesjagdverband Hessen e. V., Bad Nauheim o Verband Hessischer Fischer e. V., Wiesbaden

B Stellungnahmen ohne Anregungen: *(Verfahrensbeteiligung Juli/August 2020)*	**B Stellungnahmen ohne Anregungen:** *(Verfahrensbeteiligung Oktober/November 2020)*
o DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen (Schreiben vom 17.08.2020) o Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach, Offenbach (Schreiben vom 15.07.2020) o Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt (E-Mail vom 21.08.2020) o I H K Offenbach, Offenbach am Main (E-Mail vom 26.08.2020) o Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim am Taunus (E-Mail vom 20.07.2020) o Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, Kassel (Schreiben vom 25.08.2020) o PLEdoc GmbH, Netzauskunkt Essen (Schreiben vom 08.07.2020) o PLEdoc GmbH, Netzauskunft Essen im Auftrag von OpenGrid (Schreiben vom 08.07.2020) o Westnetz GmbH, Dortmund (E-Mail vom 14.07.2020)	o Handwerkskammer Rhein-Main Hauptverwaltung Darmstadt, Darmstadt (E-Mail vom 03.11.2020) o Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Dietzenbach (Schreiben vom 05.11.2020) o Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn (Schreiben vom 02.10.2020) o Rhein-Main-Verkehrsbund (E-Mail vom 05.11.2020) o Vodafone Hessen GmbH & Co. KG, Kassel (Schreiben vom 18.11.2020) o Westnetz GmbH (E-Mail vom 19.10.2020) o PLEdoc GmbH, Netzauskunft Essen i.A. von Open Grid, Essen (Schreiben vom 06.10.2020) o PLEdoc GmbH, Essen (Schreiben vom 06.10.2020)

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

1A	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden	Stellungnahme vom 09.07.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, in Ihren geplanten Maßnahmenbereich können Straßenentwässerungsleitungen liegen. Über die Straßenentwässerung liegen Hessen Mobil, Betrieb Rhein-Main jedoch keine Pläne vor. Mit freundlichen Grüßen	**1A.1**	Zu 1A.1 Erläuterung: Der Hinweis wird für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplanentwurf sollte diesbezüglich ein textlicher Hinweis aufgenommen werden, wonach sich generell vor Beginn von Baumaßnahmen der Bauausführende mit den verschiedenen Versorgungsträgern zwecks Einweisung in Lage und Verlauf sowie mögliche Schutzmaßnahmen von Leitungen im Plangebiet in Verbindung setzen sollte. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird ein textlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

1B	Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Wiesbaden	Stellungnahme vom 20.10.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Herr Heintz, in Bezugnahme auf Ihre E-Mail vom 01.10.2020 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB wie folgt Stellung I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Der Bebauungsplan „Wohnquartier südlich der Darmstädterstraße" der Stadt Rödermark liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Die an das Planungsgebiet angrenzenden Straßen befinden sich somit alle in der Zuständigkeit der Stadt Rödermark. Gegen den oben genannten Bebauungsplan der Stadt Rödermark bestehen seitens Hessen Mobil keine Einwände. II. Hinweise: Weiterhin darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs durch den o.g. Bebauungsplan nicht negativ beeinflusst werden. Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG. Mit freundlichen Grüßen	**1B.1**	Zu 1B.1 Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf sieht für das geplante Bauvorhaben (Anwesen Darmstädter Straße 80) von 10 Reihenhäusern vor, die Zu- und Ausfahrt auf den Bereich der bestehenden Zufahrt zu beschränken. Auch der Zufahrtsbereich für das Anwesen Darmstädter Straße 78 bzw. 78 A wird festgelegt. Bzgl. des Lärmschutzes beinhaltet der Bebauungsplan auf der Basis einer schalltechnischen Untersuchung – soweit erforderlich – entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der Planung wird nicht gesehen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

2	Fraport AG, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 03.08.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 04.07.2019. Mit freundlichen Grüßen	**2.1**	Zu 2.1 Erläuterung: Mit Schreiben vom 04.07.2019 wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht. **Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

3	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Langen	Stellungnahme vom 17.08.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, das Plangebiet liegt ca. 7,2 km von unserer Radaranlage Götzenhain entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert. Mit freundlichen Grüßen	**3.1**	Zu 3.1 **Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

4	Kreis Offenbach, Dietzenbach	Stellungnahme vom 14.08.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" in der Fassung vom Februar 2020, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt: Die in der Stellungnahme von 2019 mitgeteilten Bedenken hinsichtlich der Artenschutzproblematik wurden inzwischen ausgeräumt, indem die Liegenschaft Darmstädter Str. 78 nachkartiert wurde (Gutachten vom 05.12.2019) und außerdem konkrete vertragliche Vereinbarungen bezüglich der kontinuierlichen und dauerhaften Anbringung, Kontrolle und Pflege von Ersatzniststätten für Haussperlinge an Gebäuden der Liegenschaft 78 (während der Bauphase) und Nr. 80 (dauerhaft nach Abschluss der Bauphase) getroffen wurden. Diese Ergänzungen sind jedoch nicht in den aktuell zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen zu finden oder erwähnt. Dies sollte nachgeholt werden, da es essentielle CEF-Maßnahmen zur Gewährleistung der Rechtssicherheit des B-Planes sind.	**4.1**	Zu 4.1 Erläuterung: Die Begründung wird redaktionell um den Inhalt des vorliegenden Vertragswerkes ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird aufgegriffen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Da uns bislang noch kein Abwägungsergebnis der ersten TÖB-Beteiligung vorliegt, ist nicht nachvollziehbar, warum auf die einfachen redaktionellen Anregungen bezüglich der Pflanzenliste (viele Schreibfehler in den lateinischen Namen; Streichung ungeeigneter Arten wie Fraxinus excesior, Ligustrum vulgare und Prunus spinosa, Verweis auf Gehölzliste Kreis Offenbach/Innenbereich) nicht eingegangen wurde. Die Anregung wird daher hiermit wiederholt.	**4.2**	Zu 4.2 Erläuterung: Mit Stellungnahme vom 16.07.2019 regte der Kreis u. A. an, nicht geeignete Arten, wie z. B. Fraxinus exelcior, Ligustrum vulgara, Prunus spinosa sowie Brombeere zu streichen und empfiehlt die Verwendung einer Auswahl geeigneter Arten aus deren „Gehölzliste Kreis Offenbach / Innenbereich“ Stand 2018. Die nebenstehende Ausführung ist nicht nachvollziehbar, da der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom Februar 2020 sowohl die genannten Arten nicht mehr ausführt, als auch weitere geeignete Arten aus der genannten Gehölzliste benennt. Auch die entsprechenden lateinischen Namen sind im vorliegenden Entwurf korrigiert worden. **Beschlussvorschlag:** Die Anregung führt zu keiner Änderung der Planung, da im Planentwurf in der Fassung vom Februar 2020 sowohl die genannten Arten gestrichen und die Gehölzliste überarbeitet bzw. um weiter geeignete Arten ergänzt worden ist.
Hinsichtlich des Wasserschutzgebietes III B sind die üblichen Ge- und Verbote zu beachten.	**4.3**	Zu 4.3 Erläuterung: Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom Februar 2020 beinhaltet bereits einen entsprechenden Vermerk auf die geplante Zone III des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I bis XIII des Wasserwerkes des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Auch wird darauf hingewiesen, dass die Ver- und Gebote in Anlehnung an die Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind. Ein weitergehender Änderungsbedarf der vorliegenden Planung wird deshalb nicht gesehen. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf ergibt sich daraus jedoch nicht.
Gemäß & 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Wir möchten Sie daher bitten, uns über die aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen sowie sonstigen für die Schulentwicklungsplanung erforderlichen Belange zeitnah zu informieren.	**4.4**	
Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen. Mit freundlichen Grüßen		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

4	Kreis Offenbach, Dietzenbach	Stellungnahme vom 14.08.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" in der Fassung vom Februar 2020, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt: Die in der Stellungnahme von 2019 mitgeteilten Bedenken hinsichtlich der Artenschutzproblematik wurden inzwischen ausgeräumt, indem die Liegenschaft Darmstädter Str. 78 nachkartiert wurde (Gutachten vom 05.12.2019) und außerdem konkrete vertragliche Vereinbarungen bezüglich der kontinuierlichen und dauerhaften Anbringung, Kontrolle und Pflege von Ersatzniststätten für Haussperlinge an Gebäuden der Liegenschaft 78 (während der Bauphase) und Nr. 80 (dauerhaft nach Abschluss der Bauphase) getroffen wurden. Diese Ergänzungen sind jedoch nicht in den aktuell zur Stellungnahme vorgelegten Unterlagen zu finden oder erwähnt. Dies sollte nachgeholt werden, da es essentielle CEF-Maßnahmen zur Gewährleistung der Rechtssicherheit des B-Planes sind.	**4.1**	Zu 4.4 Erläuterung: Konkret geplant ist derzeit eine Bebauung des Gebietes 2 mit insgesamt 10 Reihenhäusern als zweigeschossige Wohnbebauung und einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Eine Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten sieht der Bebauungsplanentwurf für das Gebiet 2 nicht vor. Dies gilt auch für das nördlich gelegene festgesetzte Urbane Gebiet.
Da uns bislang noch kein Abwägungsergebnis der ersten TÖB-Beteiligung vorliegt, ist nicht nachvollziehbar, warum auf die einfachen redaktionellen Anregungen bezüglich der Pflanzenliste (viele Schreibfehler in den lateinischen Namen; Streichung ungeeigneter Arten wie Fraxinus excesior, Ligustrum vulgare und Prunus spinosa, Verweis auf Gehölzliste Kreis Offenbach/Innenbereich) nicht eingegangen wurde. Die Anregung wird daher hiermit wiederholt.	**4.2**	Für das Anwesen Darmstädter Straße Nr. 80 (Gebiet 2) ist die Errichtung von 10 Reihenhäusern vorgesehen. Legt man hier je Reihenhaus eine Wohneinheit zugrunde und setzt bei dem Gebiet 1 (Urbanes Gebiet) insgesamt 6 Wohneinheiten an, so ist bei einer statistischen Personendichte von 2.1 Personen je Wohnung von ca.34 Einwohnern auszugehen.
Hinsichtlich des Wasserschutzgebietes III B sind die üblichen Ge- und Verbote zu beachten.	**4.3**	
Gemäß & 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Wir möchten Sie daher bitten, uns über die aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen sowie sonstigen für die Schulentwicklungsplanung erforderlichen Belange zeitnah zu informieren.	**4.4**	**Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird aufgegriffen.
Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen. Mit freundlichen Grüßen		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

5A	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 29.07.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrte Damen und Herren, gegen den Entwurf des o.a. Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Hinweis im Textteil des Kartenwerkes und Seite 26 der Begründung). **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.** Mit freundlichen Grüßen	**5A.1**	Zu 5A.1 Erläuterung: Vonseiten der Unteren Denkmalschutzbehörde wurde keine Stellungnahme abgegeben bzw. Anregung vorgebracht. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

5B	Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 19.11.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrte Damen und Herren, gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Hinweis im Textteil des Planwerks und S. 26 der Begründung zum B-Plan). **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.** Mit freundlichen Grüßen	**5B.1**	Zu 5B.1 Erläuterung: Siehe Pkt. 5A.1 der Vorlage **Beschlussvorschlag:** Es wird auf die Beschlussfassung zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen vom 29.07.2020 verwiesen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

6A	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 17.08.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und ein kleiner Teil im Süden als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.	**6A.1**	Zu 6A.1 Erläuterung: Die Begründung wird um die entsprechenden Ausführungen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ergänzt. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.
Wir weisen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans darauf hin, dass gem. § 6a BauNVO das Urbane Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, dienen soll. Diese drei Hauptnutzungsarten müssen nicht gleichgewichtig, aber alle im nennenswerten Umfang vorhanden sein. Die letztgenannte Hauptnutzungsart (soziale, kulturelle und andere Einrichtungen) wird in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt.	**6A.2**	Zu 6A.2 Erläuterung: Wie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes vom Februar 2020 bereits dargelegt, beinhaltet der vorliegende Bebauungsplan nicht nur mit dem festgesetzten Gebiet 2 die Bauflächen für die geplante Errichtung von 10 Reihenhäusern, sondern auch den Bereich nördlich davon, der sich als Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe bereits darstellt. Darüber hinaus werden im Gebiet 1 zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, sodass in diesem Bereich durchaus noch andere Nutzungen wie z.B. soziale, kulturelle und andere Einrichtungen untergebracht werden bzw. sich ansiedeln können. Somit kann in Zukunft in diesem Bereich der planerischen Zielsetzung des § 6a BauNVO durchaus entsprochen werden. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2020 hierzu bereits folgenden Beschluss gefasst: *„Der Hinweis des Regionalverbandes Frankfurt, auf die drei Hauptnutzungsarten im Zusammenhang mit der Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO bedingt keine Änderung der Planung. Neben der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen geplanten Wohnnutzung umfasst das festgesetzte urbane Gebiet darüber hinaus als sogenannten „Anpassungsbereich“ auch das Anwesen Darmstädter Straße 78 / 78a. Hier ist auf die bereits vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe hinzuweisen. Darüber hinaus wurden planungsrechtlich für das Gebiet 1 weitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, sodass in diesem Bereich durchaus noch andere Nutzungen wie z.B. soziale, kulturelle und andere Einrichtungen untergebracht werden bzw. sich ansiedeln können. „* **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.
Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.	**6A.3**	
Mit freundlichen Grüßen		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

6A	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 17.08.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren,		
zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken.	**6A.1**	
Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und ein kleiner Teil im Süden als „Wohnbaufläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.		
Wir weisen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans darauf hin, dass gem. § 6a BauNVO das Urbane Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, dienen soll. Diese drei Hauptnutzungsarten müssen nicht gleichgewichtig, aber alle im nennenswerten Umfang vorhanden sein. Die letztgenannte Hauptnutzungsart (soziale, kulturelle und andere Einrichtungen) wird in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt.	**6A.2**	
Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann.	**6A.3**	Zu 6A.3 **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird aufgegriffen.
Mit freundlichen Grüßen		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

6B	Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt am Main	Stellungnahme vom 06.11.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-Main zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ und ein kleiner Teil im Süden als „Wohnbau-fläche, Bestand“ dargestellt. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.	**6B.1**	Zu 6B.1 Erläuterung: Siehe Pkt. 6A.1 der Vorlage **Beschlussvorschlag:** Es wird auf die Beschlussfassung zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 17.08.2020 verwiesen.
Wir weisen aus Gründen der Rechtssicherheit des Bebauungsplans darauf hin, dass gem. § 6a BauNVO das Urbane Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrie-ben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzungen nicht wesentlich stören, dienen soll. Diese drei Hauptnutzungsarten müssen nicht gleichgewichtig, aber alle im nennenswerten Umfang vorhanden sein. Die letztgenannte Hauptnutzungsart (soziale, kulturelle und andere Einrichtungen) wird in dem vorliegenden Bebauungsplan nicht berücksichtigt.	**6B.2**	Zu 6B.2 Erläuterung: Siehe Pkt. 6A.2 der Vorlage **Beschlussvorschlag:** Es wird auf die Beschlussfassung zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 17.08.2020 verwiesen.
Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsübli-chen Bekanntmachung gebeten, damit gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB der RPS/RegFNP 2010 angepasst werden kann. Mit freundlichen Grüßen	**6B.3**	Zu 6B.3 Erläuterung: Siehe Pkt. 6A.3 der Vorlage **Beschlussvorschlag:** Es wird auf die Beschlussfassung zur inhaltsgleichen Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 17.08.2020 verwiesen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

7A	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 10.08.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrte Damen und Herren, zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)**, sowie aus **bergrechtlicher Sicht** verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25. Juli 2019. Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen mit, dass keine Bedenken bestehen. Die Hinweise der vorhergehenden Vorlage wurden alle eingearbeitet. Mit freundlichen Grüßen	**7A.1**	Zu 7A.1 Erläuterung: Aus Sicht des Naturschutzes teilt das Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 25.07.2019 mit, dass im Geltungsbereich des o.g. Bauleitplanverfahrens keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete liegen. Auch ein Natura 2000-Gebiet sei nicht betroffen. Ansonsten werde bezüglich der weiter zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange auf die Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde verwiesen. Zudem teilt die Behörde in ihrem Schreiben vom 25.07.2019 mit, dass dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegenstehen. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt, werden zur Kenntnis genommen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

7B	Regierungspräsidium Darmstadt, Darmstadt	Stellungnahme vom 19.11.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrte Damen und Herren, Zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken. Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** und aus **bergrechtlicher Sicht** verweise ich auf meine Stellungnahme vom 10. August 2020. Aus Sicht der **Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt** bestehen gegen den o.a. B.-Plan keine Bedenken mehr. Mit freundlichen Grüßen	**7B.1**	Zu 7B.1 Erläuterung: Siehe Pkt. 7A.1 der Vorlage **Beschlussvorschlag:** Es wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 10.08.2020 verwiesen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

8A	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 06.08.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, über die in Ihrem Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. 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. 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. Mit freundlichen Grüßen	**8A.1**	<u>Zu 8A.1</u> Erläuterung: Die Ausführungen des Regierungspräsidiums Darmstadt werden zum Anlass genommen, die Begründung um die diesbezüglich vorgebrachten Erkenntnisse zu ergänzen. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird ergänzt. Ein Änderungsbedarf bezüglich der Planungsinhalte ergibt sich daraus jedoch nicht.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

8B	Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Darmstadt	Stellungnahme vom 03.11.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, unter Bezugnahme auf Ihr Schreiben vom 01.10.2020 teile ich Ihnen mit, dass unsere Stellungnahme vom 06.08.2020, Az.: I 18 KMRD – 6 b 06/05 – **R2095-2020**, unverändert und aktuell bestehen bleibt. Eine weitere Stellungnahme aus Sicht des KMRD ist daher nicht erforderlich. Die Stellungnahme vom 06.08.2020 habe ich Ihnen als Anlage mit der Bitte um Kenntnisnahme beigefügt. Mit freundlichen Grüßen	**8B.1**	Zu 8B.1 Erläuterung: Siehe Pkt. 8A.1 der Vorlage **Beschlussvorschlag:** Es wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 06.08.2020 verwiesen

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

9	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim/Ts.	Stellungnahme vom 20.07.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrter Herr Heintz, die Belange unsere Stellungnahme vom 26.06.2019 des Vorentwurfs zum oben genannten Bebauungsplan wurden unter Punkt 8 Ver- und Entsorgung berücksichtigt. Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen. Freundliche Grüße	**9.1**	Zu 9.1 **Eine Beschlussfassung erübrigt sich.**

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

10	Kommunale Betriebe Rödermark, Abwasserversorgung, Rödermark.	Stellungnahme vom 12.10.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, unsererseits ergeben sich keine weiteren Ergänzungen zu dem Entwurf vom Mai 2019. Unsere Stellungnahme vom 24.06.2019 hat weiterhin Bestand. Mit freundlichen Grüßen	**10**	Zu 10 Erläuterung: Mit Schreiben vom 24.06.2019 wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet entwässerungstechnisch durch eine Mischkanalisation erschlossen sei und der Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage sowie die Herstellung von Anschlussleitungen gemäß Entwässerungssatzung bei den Kommunalen Betrieben zu beantragen bzw. zu genehmigen ist. Hierzu sei vorab eine Entwässerungsplanung einzureichen. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass nach Hessischem Wassergesetz Niederschlagswasser auf dem Grundstück auf dem es anfällt verwertet oder versickert werden soll, sofern wasserwirtschaftlich oder gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei der Planung von Neubauvorhaben sollte daher berücksichtigt werden, anfallendes Niederschlagswasser möglichst auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (z.B Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme, Dachbegrünung, Brachwassernutzungsanlagen) zurück zu halten bzw. verzögert einzuleiten. Sickerschächte seien in Rödermark aufgrund eines zu geringen Flurabstandes zum Grundwasser nicht zulässig. Die Einleitung des Abwassers der geplanten Neubebauung erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Laut Angabe der Kommunalen Betriebe gegenüber dem Vorhabenträger ist die Hydraulik des Hauptkanals ausreichend für die geplante Baumaßnahme. Allein schon aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Bestand vorgesehenen geringeren Versiegelungsgrades des Vorhabengebietes. Bei der geplanten Unterkellerung ist ein entsprechender Rückstauschutz einzuplanen. Die Rückstauebene entspricht dabei der Oberkante Straße. Eine zielgerichtete Versickerung ist nicht geplant. Jedoch erfolgt eine Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sowie eine Pufferung bei starken Regenereignissen über die festgesetzte Dachbegrünung. *(Weiter siehe nächste Seite)*

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

10	Kommunale Betriebe Rödermark, Abwasserversorgung, Rödermark.	Stellungnahme vom 12.10.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, unsererseits ergeben sich keine weiteren Ergänzungen zu dem Entwurf vom Mai 2019. Unsere Stellungnahme vom 24.06.2019 hat weiterhin Bestand. Mit freundlichen Grüßen	**10**	Zu 10 Die Stadt Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2020 hierzu bereits folgenden Beschluss gefasst: *„Die Ausführungen der Kommunalen Betrieb zur Entwässerung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Zu dem Themenbereich Niederschlagswasser ist auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Dachbegrünung der neu geplanten Häuser zu verweisen und die damit verbundene Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers bzw. die entsprechende Pufferwirkung.*“ **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

11A	GASCADE Gastransport GmbH, Kassel	Stellungnahme vom 08.07.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrte Damen und Herren, wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖB-Beteiligungen etc. an GASCADE Gastransport GmbH, WINGAS GmbH, OPAL Gastransport GmbH & Co. KG sowie NEL Gastransport GmbH ab sofort ausschließlich über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre **beigefügte Anfrage erneut** und **zukünftige Anfragen** an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal. Sollten Sie Ihre Anfrage bereits in das BIL-Portal eingestellt haben, betrachten Sie diese Mail bitte als gegenstandslos.	**11A.1**	Zu 11A.1 Erläuterung: Die Stellungnahme der GASCADE Gastransport GmbH werden für die Ausführungsplanung zur Kenntnis genommen. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

11B	GASCADE Gastransport GmbH, Kassel	Stellungnahme vom 14.10.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrter Herr Heintz, wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. 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. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL-Onlineportal unter: **https://portal.bil-leitungsauskunft.de** 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. Mit freundlichen Grüßen	**11B.1**	Zu 11B.1 Erläuterung: Im Rahmen der Trägeranhörung wurden auch andere Versorger gehört, u. a. die e-netz Südhessen AG oder die Amprion GmbH. Bei einer Bebauung ist jedoch auf die entsprechende Ausführungsplanung zu verweisen bzw. die entsprechende Zuständigkeit. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegende Planung ergibt sich daraus jedoch nicht.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

12A	Amprion GmbH, Dortmund	Stellungnahme vom 07.07.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrte Damen und Herren, durch den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen neue Wohnbauflächen auf bisher gewerblich genutzten Flächen ausgewiesen werden. Die im Betreff genannte Höchstspannungsfreileitung verläuft in einem Abstand von ca. 330 m südlich des Geltungsbereiches der Wohnbebauung. Die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen vom 27.03.2017, inkraftgetreten am 11. September 2018, sieht unter dem Punkt 5.3.4-7 (Z) als Ziel der Raumordnung vor, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll. Ausweislich der Festsetzungen des LEP soll dadurch insbesonderedem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden. Wir bitten Sie, den demnach aus dem Vorsorgeprinzip abgeleiteten Auftrag zum Interessenausgleich und zur Konfliktminimierung zwischen Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Freiraumschutz im Verfahren zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen	**12A.1**	Zu 12A.1 Erläuterung: Wie das Regierungspräsidium Darmstadt mit seinen Stellungnahmen vom 10.08.2020 und 19.11.2020 ausführt, bestehen zur vorgelegten Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2020 diesbezüglich folgenden Beschluss gefasst: *„Die Ausführungen der Amprion GmbH, im Zusammenhang mit der 3. Änderung des Landesentwicklungsplanes Hessen und dem darin genannten Abstand zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen führen zu keiner Änderung der Planung, da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan nicht die Ausweisung eines neuen Baugebietes handelt, sondern um eine Nachnutzung einer innerhalb der bebauten Ortslage bestehenden, bislang überwiegend gewerblich genutzten Baufläche.“* **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf für die vorliegenden Planung wird jedoch darin nicht gesehen.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

12B	Amprion GmbH, Dortmund	Stellungnahme vom 23.10.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Beteiligung innerhalb der o. g. Bauleitplanung. Wie in Ihrer Begründung zum o. g. Bebauungsplanverfahren ausgeführt, zielt die vorgenannte Bauleitplanung darauf ab, das Grundstück an der Darmstädter Straße 80 in Rödermark-Urberach, welches Bestandteil eines Gewerbegebietes ist, in ein Wohngebiet zu ändern. Der Geltungsbereich zur vorgenannten Bauleitplanung befindet sich mindestens 322 m nordöstlich zur örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie und somit außerhalb des 2 x 19,25 m = 38,50 m breiten Schutzstreifens der im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung. In Bezug auf die Ausweisung von Wohngebieten im Nahbereich von Höchstspannungsfreileitungen möchten wir Folgendes betonen: Die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen vom 27.03.2017, inkraftgetreten am 11. September 2018, sieht unter dem Punkt 5.3.4-7 (Z) als Ziel der Raumordnung vor, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll. Ausweislich der Festsetzungen des LEP soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden.	**12B.1**	Zu 12B.1 Erläuterung: Siehe Pkt. 12A.1 der Vorlage **Beschlussvorschlag:** Es wird auf die Beschlussfassung zur Stellungnahme der Amprion GmbH Darmstadt vom 07.07.2020 verwiesen.

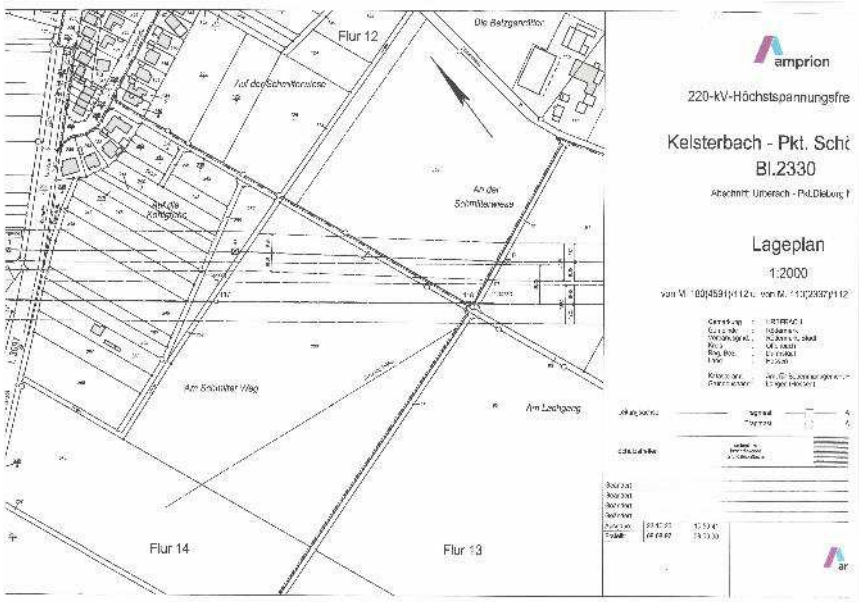
Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

12B	Amprion GmbH, Dortmund	Stellungnahme vom 23.10.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Wir bitten Sie, den demnach aus dem Vorsorgeprinzip abgeleiteten Auftrag zum Interessenausgleich und zur Konfliktminimierung zwischen Siedlungsstruktur, Infrastruktur und Freiraumschutz im Verfahren zu berücksichtigen. Auch wenn die vorliegende Planung vorwiegend einer Verdichtung wohnlich vorgenutzter Flächen dienen soll, würde dies aus unserer Sicht zu einer dauerhaften Verfestigung und Intensivierung der Bestandssituation führen. Unsere Erfahrungen im Netzausbau haben überdies gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspanungsfreileitungen ein vermeidbares Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, die geplante Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.	**12B.1**	
Wir bitten Sie, uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritte ebenfalls zu beteiligen.	**12B.2**	<u>Zu 12B.2</u> **Beschlussvorschlag:** Die Anregung wird aufgegriffen.
Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, der die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen Anlage Übersichtsplan 220-kV-Höchstspannungsfreileitung		

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

12B	Amprion GmbH, Dortmund	Stellungnahme vom 23.10.2020

Stellungnahme/ Anregung	Beschlussfassung
Anlage Auszug aus Übersichtsplan 220-kV-Höchstspannungsfreileitung  	

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

13	e-netz Südhessen AG, Darmstadt, Dortmund	Stellungnahme vom 12.11.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. 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. In Urberach sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 10.07.2019. Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Dieter Krawatz in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06151) 701-8707. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen. Freundliche Grüße	**13.1**	<u>Zu 13.1</u> Erläuterung: Mit Schreiben vom 10.07.2019 wurde u.a. darauf hingewiesen, dass die Stromversorgung des Plangebietes durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leitungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden kann. Auch befänden sich Betriebsmittel des Unternehmens im Plangebiet. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen seien die Betriebsmittel dinglich im Grundbuch zu sichern. Des Weiteren wurde auf einen Konflikt im Zusammenhang mit der im Planentwurf in der Fassung der Trägerbeteiligung festgesetzten Fläche für Anpflanzungen im Zusammenhang mit einer bestehenden Leitung im Plangebiet hingewiesen und Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen angeregt. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 20.03.2020 diesbezüglich folgende Beschlüsse gefasst: *„Die Ausführungen der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG, wonach innerhalb des Geltungsbereiches sich Betriebsmittel des Unternehmens befinden und die Stromversorgung des Plangebietes durch Ergänzung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes realisiert werden kann, werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.“* *„Die Anregung der e-netz Südhessen GmbH & Co. im westlichen Bereich des Geltungsbereiches auf die dort festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke“ zu verzichten, wird aufgegriffen und darüber hinaus ein Geh- und Leitungsrecht in einer Breite von 1,5 m parallel zur westlichen Grundstücksgrenze zugunsten der ENTEGA Netz AG in dem Bebauungsplan festgesetzt.“* *„Die Ausführungen der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG im Zusammenhang mit der neu zu legenden Stromleitungen und deren Sicherung in Form einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Entega Netz AG werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträger ist entsprechend informiert. Die Begründung wird diesbezüglich ergänzt.“* *(weiter nächste Seite)*

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

13	e-netz Südhessen AG, Darmstadt, Dortmund	Stellungnahme vom 12.11.2020

Stellungnahme/ Anregung		**Beschlussfassung**
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. 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. In Urberach sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken. Wir verweisen auf unser Schreiben vom 10.07.2019. Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Dieter Krawatz in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06151) 701-8707. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen. Freundliche Grüße	**13.1**	Zu 13.1 Erläuterung: *„Die Ausführungen der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG im Zusammenhang mit Anpflanzmaßnahmen im Bereich von Leitungstrassen werden zum Anlass genommen, einen entsprechenden textlichen Hinweis auf die DIN 18920 und die technische Richtlinie GW 125 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da der Bebauungsplan mit Ausnahme der geplanten Heckenpflanzung entlang der östlichen und südlichen Außengrenzen des Gebietes auf zwingend anzupflanzende Einzelbäume verzichtet und lediglich eine allgemeine Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung beinhaltet, wird ein entsprechender textlicher Hinweis als ausreichend erachtet. Konkrete Pflanzmaßnahmen liegen im Verantwortungsbereich des Vorhabenträgers bzw. der späteren Eigentümer.“* Der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung berücksichtigt die damaligen Beschlussfassungen u.a. durch Verzicht auf die ursprünglich geplante Anpflanzfläche im Leitungsbereich sowie der Eintragung eines Leitungsrechtes. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Änderungsbedarf der vorliegenden Planung ergibt sich daraus jedoch nicht, da der Entwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom 05.10.2020 bis 20.11.2020 die Stellungnahme vom 10.07.2019 und die darin vorgebrachten Ausführungen in ausreichendem Maße bereits berücksichtigt.

Teil C Stellungnahmen nach § 4 (2) bzw. 3 (2) i.V.m. 13a BauGB mit Anregungen / Hinweisen

14	Dr. Rüdiger Werner im Namen des Naturschutzbundes Deutschland Hessen e.V., Rödermark	Stellungnahme vom 26.07.2020

Stellungnahme/ Anregung		Beschlussfassung
Sehr geehrte Damen und Herren, der Naturschutzbund Deutschland hat keine Einwände gegen die Ausführungen im vorliegenden Bebauungsplan keine Einwände. Das Gebiet ist heute eine weitgehend versiegelte Gewerbebrache und wird im Rahmen der Bauplanung teilweise entsiegelt und begrünt, mit positiven Effekten für Umwelt und Natur. Ich möchte allerdings 2 Hinweise geben: 1.) In unmittelbarer Nachbarschaft (Kreuzgasse, Darmstädter Str.) gibt es noch eine beachtliche Mehlschwalbenpopulation. Die Schwalbenbestände in Deutschland nehmen aus mehreren Gründen langsam, aber kontinuierlich ab. Schwlaben stehen deshalb unter besonderem Schutz. Schwalben bauen neue Nester nur in unmittelbarer Umgebung von schon bestehenden Nestern. Das Bauvorhaben befindet sich in solch einer unmittelbaren Umgebung. Daher wäre es ratsam und wünschenswert, bei einer solchen sich bietenden Gelegenheit das Anbringen von mehreren Kunstnestern für Mehlschwalben und für Mauersegler, die auch im Gebiet regelmäßig anzutreffen sind, im Bebauungsplan festzusetzen. In wieweit das bei den geplanten Flachdächern sinnvoll realisierbar wäre, bliebe zu überprüfen.	**14.1**	Zu 14.1 Erläuterung: Eine unmittelbare Betroffenheit durch das Plangebiet ist, wie nebenstehend ausgeführt, nicht gegeben. Auf der Grundlage der vorliegenden artenschutzrechtlichen Berichte beinhaltet der Bebauungsplanentwurf eine artenschutzrechtliche Festsetzung zur Anbringung von 2 Nisthilfen für Haussperlinge. Hierzu erfolgte zudem eine vertragliche Regelung mit den Eigentümern des Anwesens Darmstädter Straße Nr. 78 um temporär bis zur Fertigstellung der Gebäude auf dem Anwesen Darmstädter Straße Nr.80 die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Nester anbringen zu können, die dann dauerhaft auf dem Anwesen Nr. 80 angebracht werden sollen. Anregungen zur Anbringung weiterer Nisthilfen wurden von der Unteren Naturschutzbehörde nicht vorgebracht. Es wird deshalb vorgeschlagen, lediglich eine textliche Empfehlung zur Anbringung von Nestern für Mehlschwalben in den Bebauungsplan aufzunehmen, da eine solche Maßnahme aus Gründen des Artenschutzes nicht zwingend erforderlich ist. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden dahingehend aufgegriffen, als eine textliche Empfehlung zur Anbringung von Nestern für Mehlschwalben in den Bebauungsplan aufgenommen wird.
2.) In der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark ist festgelegt: *„Ab 5 Wohneinheiten ist ein Fahrradabstellraum oder ein überdachter Fahrradabstellplatz herzustellen. Ein sicheres Abschließen von Fahrradrahmen und Fahrradfelge mit einem handelsüblichen Schloss muss gewährleistet sein. Dies wird zum Beispiel mit einer Bügel-Abstellanlage ermöglicht.“* Es sind dabei 3 Abstellplätze für Fahrräder pro Wohnung darzustellen, d.h. bei diesem Bauvorhaben insgesamt 30. Diese sind weder im Entwurf des Bebauungsplan erwähnt noch eingezeichnet. Mit besten Grüßen	**14.2**	Zu 14.2 Erläuterung: Bzgl. der laut Stellplatzsatzung geforderten Fahrradabstellplätze ist der entsprechende Nachweis im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung bzw. des Bauantrags- bzw. Kenntnisgabeverfahrens zu erbringen. **Beschlussvorschlag:** Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Nachweis erfolgt auf der nachgeordneten Planungsebene. Die Begründung wird um die diesbezüglichen Ausführungen ergänzt.

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0017/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 11.01.2021 Verfasser: Pap

B5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" im Stadtteil Urberach;
Beschluss des Durchführungsvertrags gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2018 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch einzuleiten.

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens sowie der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch verpflichtet.

Gegenstand des Durchführungsvertrags stellt die Errichtung von zwei Wohngebäuden, bestehend aus sieben bzw. drei Reihenhäusern samt der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen/ Carports und Zufahrten bzw. Wegen dar. Vorgesehen ist dabei jeweils eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach auf dem Gelände der ehemaligen Kelterei Schwarzkopf, Darmstädter Straße 80.

Durch den vorliegenden Durchführungsvertrag kann kein Anspruch auf den Erlass einer Satzung begründet werden (§ 1 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch).

Hinweis:
Bezüglich Anlage 2 zum Durchführungsvertrag wird auf die Anlagen von TOP „B5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ – Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch“ verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark beschließt den Abschluss des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan B5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ gemäß der in Anlage_01 beigefügten Fassung (Stand: 28.12.2020).

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01_Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan B5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“, 28.12.2020

D u r c h f ü h r u n g s v e r t r a g

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ im Stadtteil Urberach

zwischen der

Stadt Rödermark

und der

BAUSTOLZ Frankfurt GmbH

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (0 60 71) 4 93 33
telefax (0 60 71) 4 93 59
mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80075-P
Bearbeitet: **28.12.2020**

Zwischen

der Stadt Rödermark,
vertreten durch
den Magistrat,

dieser vertreten durch
Herrn Bürgermeister Jörg Rotter
und Frau Erste Stadträtin Andrea Schülner,
beide dienstansässig
Dieburger Straße 13-17

63322 Rödermark

nachfolgend **„Stadt“** genannt,

und

der BAUSTOLZ Frankfurt GmbH
Hahnstraße 38

60528 Frankfurt am Main

vertreten durch

Geschäftsführer
Dr. Daniel Hannemann
und
Regionalleiterin
Patricia Boos

nachfolgend **„Vorhabenträger“** genannt,

wird folgender

Durchführungsvertrag

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“

geschlossen.

§ 1

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplanes B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ sollen im Stadtteil Urberach die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf dem Gelände der ehemaligen Kelterei Schwarzkopf, Anwesen Darmstädter Straße 80, eine Wohnbebauung errichten zu können.
Geplant ist dabei die Errichtung von zwei Wohngebäuden bestehend aus 7 bzw. 3 Reihenhäusern samt der erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen/ Carports und Zufahrten bzw. Wegen. Vorgesehen ist dabei eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss mit begrünten Flachdächern.

§ 2

Dieses Vorhaben ist derzeit nicht bereits nach den §§ 30, 31 und 33 bis 35 des Baugesetzbuches (BauGB) zulässig.

§ 3

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten durch das von ihm beauftragte Planungsbüro: planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, einen Bebauungsplanentwurf sowie alle für das Bauleitplanverfahren erforderlichen Fachplanungen, Gutachten und sonstigen Unterlagen von qualifizierten Fachbüros anfertigen zu lassen.

Der Vorhabenträger hat in Abstimmung mit der Stadt einen Vorhaben- und Erschließungsplan vorgelegt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.02.2018 beschlossen, das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ einzuleiten.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen erfolgte mit Schreiben vom 17.06.2019 bzw. 07.07.2020 und der Bitte um Stellungnahme.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 05.10.2020 bis 20.11.2020 statt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ in der Fassung vom Dezember 2020 mit Begründung wird Bestandteil des Vertrages (Anlage 2).

Ein Anspruch auf Erlass einer Satzung i. S. d. § 12 BauGB wird durch diese Vereinbarung und die Zustimmung der Stadt zu den eingereichten Plänen nicht begründet.

Die Stadt versichert jedoch jedwede Unterstützungsleistung gegenüber dem Vorhabenträger, um den in § 1 genannten Vertragszweck zu erreichen.

§ 4

Gegenstand des Vertrages ist die Realisierung des in § 1 beschriebenen Vorhabens auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes und der vom Vorhabenträger durchzuführenden Maßnahmen gemäß §§ 6 und 7.

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Flächen der Flurstücke Gemarkung Urberach Flur 2, Nr. 248 und 249 sowie Teilflächen de Flurstücke Gemarkung Urberach Flur 2, Nr. 98/2 und 98/3, der angrenzenden Darmstädter Straße.

Der Vorhabenträger ist bereit und in der Lage, das geplante Vorhaben innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

Der Vorhabenträger kann über die betroffenen Baugrundstücke im Vertragsgebiet verfügen.

Die Stadt gestattet dem Vorhabenträger, ihre ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke Flur 2, Nr. 98/2 und 98/3 (Straßenparzellen) zu beplanen bzw. für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Herstellung der Ver- und Entsorgung sowie zur wegetechnischen Erschließung zu nutzen. Vor der Durchführung der baulichen Maßnahmen ist durch Vorlage der entsprechenden Planungsunterlagen die Genehmigung der Stadt durch den Vorhabenträger einzuholen.

§ 5

Die Stadt erhebt für ihr Tätigwerden keine Kosten.

§ 6

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 12 Monate nach Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben zu beantragen.
Er verpflichtet sich ferner, das Vorhaben innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach Erteilung der rechtswirksamen Baugenehmigung zu beginnen und spätestens nach zwei Jahren fertig zu stellen.
Die Frist verlängert sich jeweils, falls gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan Rechtsmittel Dritter eingelegt werden.

Der Vorhabenträger wurde darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtung die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann und dass daraus keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegenüber der Stadt hergeleitet werden können.

§ 7

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das Vorhaben wie folgt auszuführen:

- Es sind zwei Wohngebäude mit 3 bzw. 7 Reihenhäusern zu errichten.
- Die Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss (als Nichtvollgeschoss) auszuführen und mit Flachdächern zu versehen.
- Die Dachflächen der Flachdächer der Wohngebäude sind zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für Solaranlagen, Dachterrassen, Dächer von techn. Anlagen sowie Flächen von konstruktiv bedingten Einfassungen und bautechnisch notwendigen Konstruktionen. Die zu begrünenden Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und als Gras-Kräuter-Gesellschaften zu entwickeln.
- Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze erfolgt durch den Bau von 10 oberirdischen Stellplätzen sowie weiteren 10 Carports. Die Dächer der Carports sind mit Ausnahme der Flächen von Randeinfassungen vollständig extensiv zu begrünen.

Der Vorhabenträger wird alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf seine Kosten durchführen.

Hierzu zählen insbesondere:

<u>Öffentliche Verkehrsflächen</u>

Der Vorhabenträger haftet vom Beginn der Bauarbeiten an für die durch die Bauarbeiten ggf. entstehenden Schäden an den öffentlichen Flächen und übernimmt die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen für diese Maßnahmen im öffentlichen Raum frei.

Hierzu ist der Zustand der vorgenannten öffentlichen Verkehrsfläche vor Beginn der Baumaßahme gemeinsam mit der Stadt zu dokumentieren, ebenso nach Abschluss der Baumaßnahme.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, auf seine Kosten die öffentliche Verkehrsfläche an die Anforderungen des Vorhabens anzupassen. Hierzu ist die Zufahrt zu den Stellplätzen so herzustellen, dass eine Befahrbarkeit für die Fahrzeuge bei Wahrung der aktuellen Gehweg- und Fahrbahngestaltung gegeben ist.

Vorhandene, nicht mehr zu benutzende Zufahrten und Rinnen sind von dem Vorhabenträger auf eigene Kosten zu beseitigen. Die angrenzenden Verkehrsflächen (inkl. Belag und grenzseitige Bordsteinanlage) sowie die Fahrbahn sind fachgerecht herzustellen und anzupassen, ggf. inkl. Anpassung der Markierung und Beschilderung.

Vor Baubeginn hat sich der Vorhabenträger bei allen Leitungsträgern (z.B. e-netz-Südhessen GmbH, Deutsche Telekom AG etc.) über Art, Lage und Verlauf der in diesem Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen zu informieren. Beim Bauvorhaben sind die Anforderungen der Leitungsträger für eine unterirdische Verlegung von Leitungen und Kabeln zu beachten.

Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Ferntechnik und Gas im Stadtteil Urberach ist die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG in Darmstadt.
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Die im Geltungsbereich befindlichen Stromleitungen sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine 1.5 m breite Fläche für Geh- und Leitungsrecht zugunsten der ENTEGA Netz AG fest. Neu zu verlegende Leitungen zur Stromversorgung sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der ENTEGA Netz AG zu sichern.

Ver- und Entsorgung

Die Vertragsparteien gehen davon aus, dass die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über die bereits vorhandenen Anschlussleitungen erfolgt.
Der Vorhabenträger wird das in § 1 beschriebene Vorhaben an den bestehenden Mischwasserkanal in der Darmstädter Straße anschließen.

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch Anschluss an den o.g. Kanal in der Darmstädter Straße.
Sollte die Ver- und Entsorgung des Plangebietes nicht bzw. nicht vollständig über die vorhandenen Leitungen erfolgen können, wird der Vorhabenträger in Abstimmung mit den Kommunalen Betrieben Rödermark geeignete Maßnahmen auf seine Kosten durchführen.

Dies betrifft auch die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung. Sollten Löschwasserzisternen und oder -teiche zur Sicherung des Grundschutzes erforderlich werden, sind diese individuell bzgl. Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutz-dienststelle abzustimmen.
Nach Ausführungen des Kreisausschusses des Kreises Offenbach muss die Löschwasserversorgung ausreichend (mind. 1600 l/min) dimensioniert und ein ausreichender Fließdruck bei mind. 1,5 bar gewährleistet sein.
Nach Ausführungen des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg kann eine Wasserentnahmemenge im Umkreis von 300m von 96 m³/h mit 1,5 bar Fließdruck für 2 Stunden aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden. Diese könne allerdings nicht uneingeschränkt zugesagt werden. Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz liegt in der Verantwortung des jeweiligen Eigentümers.

Artenschutz
Abriss- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden- oder Gebäudeteilen sind aus Gründen des Artenschutzes nur zwischen Mitte September bis Mitte März zulässig.
Sollten diese zeitlichen Beschränkungen nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen. Beim Auftreten geschützter Arten während der Abriss- und Bauarbeiten sind die Arbeiten zum Schutz der Tiere im betroffenen Gebiet einzustellen und die Tiere durch eine fachlich geeignete Person an sichere Standorte umzusetzen.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen einer vertraglichen Regelung mit dem nördlich gelegenen Grundstückseigentümer des Flurstückes Nr. 94/1 (Darmstädter Straße 78) mindestens 2 für den Haussperling geeignete künst-

liche Nisthilfen innerhalb des vorgenannten Flurstückes vor Beginn von Abriss- bzw. Baumaßnahmen anzubringen und nach Fertigstellung der Fassadenarbeiten der Gebäude im Vorhabengebiet, die 2 Nisthilfen auf dem Anwesen Darmstädter Straße 78 wieder zu entfernen und statt dessen 2 Sperlings-Nisthilfen an geeigneter Stelle der Hausfassaden auf dem Grundstück Darmstädter Straße 80 anzubringen sowie deren dauerhafte Erhaltung zu gewährleisten. (siehe beiliegende ergänzende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach vom 02/03.04.2020 sowie Realisierungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Darmstädter Straße 78 vom 13./18.03.2020 (Anlagen 3+4.1, 4.2)).

Beim Scheitern einer entsprechenden vertraglichen Regelung hat der Vorhabenträger die Anbringung der erforderlichen Nisthilfen innerhalb des Gebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld vor Beginn von Abriss- bzw. Baumaßnahmen und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen und nachzuweisen.

Rodungszeiten

Der Vorhabenträger wird auf die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Rodungszeiten hingewiesen; ebenso auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, die ggf. einzuhalten sind.

Bauliche Vorsorgemaßnahmen/ Baumschutz

Bei Bautätigkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Flurstück Flur 2 Nr. 242 sollten Maßnahmen zum Schutz der hier bestehenden Kirsche getroffen werden, um diese vor Beschädigungen zu schützen.

§ 8

Der Vorhabenträger erstellt auf seine Kosten die als Satzung zu beschließenden Planunterlagen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Dies schließt auch die Kosten für die Beschaffung von DIN-Vorschriften mit ein, die die Stadt anlässlich des Bebauungsplanverfahrens bereitzustellen hat.

Der Vorhabenträger trägt die Kosten dieses Vertrages.

Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass er diese Kosten auch im Falle eines Scheiterns des Satzungsverfahrens zu tragen hat. Ansprüche an die Stadt -gleich aus welchem Rechtsgrund - können weder beim Scheitern des Zustandekommens noch bei Aufhebung des Bebauungsplanes geltend gemacht werden.

§ 9

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

Der Vorhabenträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit der Vorhabenträger seiner Pflicht zur Weitergabe der ihn aus diesem Vertrag treffenden Pflichten und Bindungen nicht nachkommt.

§ 10

Wird das Vorhaben nicht innerhalb der in § 6 genannten Fristen realisiert, ist die Stadt gemäß § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB gehalten den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

§ 11

Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für eine Änderung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck dieses Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12
Urheberrecht

(1) Die Stadt darf die Unterlagen gem. § 3 ohne Mitwirkung des Verfassers uneingeschränkt nutzen und verwerten. Ein Entgelt hierfür ist nicht gesondert zu entrichten. Die Stadt hat das Recht zur Veröffentlichung unter Namensangabe des Verfassers. Dies betrifft auch die Veröffentlichung im Internet. Der Investor stellt die Einhaltung des Urheberrechts für alle durch ihn und seine Beauftragten zur Verfügung gestellten Unterlagen sicher.

(2) Mit Rechtskraft des Bebauungsplans gehen sämtliche Planunterlagen, Gutachten etc. in das Eigentum der Stadt über.

§ 13

Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ im Stadtteil Urberach in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung nach § 33 BauGB zum Vorhaben erteilt wird. Er steht insoweit unter einer aufschiebenden Bedingung.

Rödermark, den ……

Der Magistrat der
Stadt Rödermark

.....	.....
Jörg Rotter	Andrea Schülner
Bürgermeister	Erster Stadträtin

Der Vorhabenträger

……..

Dr. Daniel Hannemann
(Geschäftsführer)

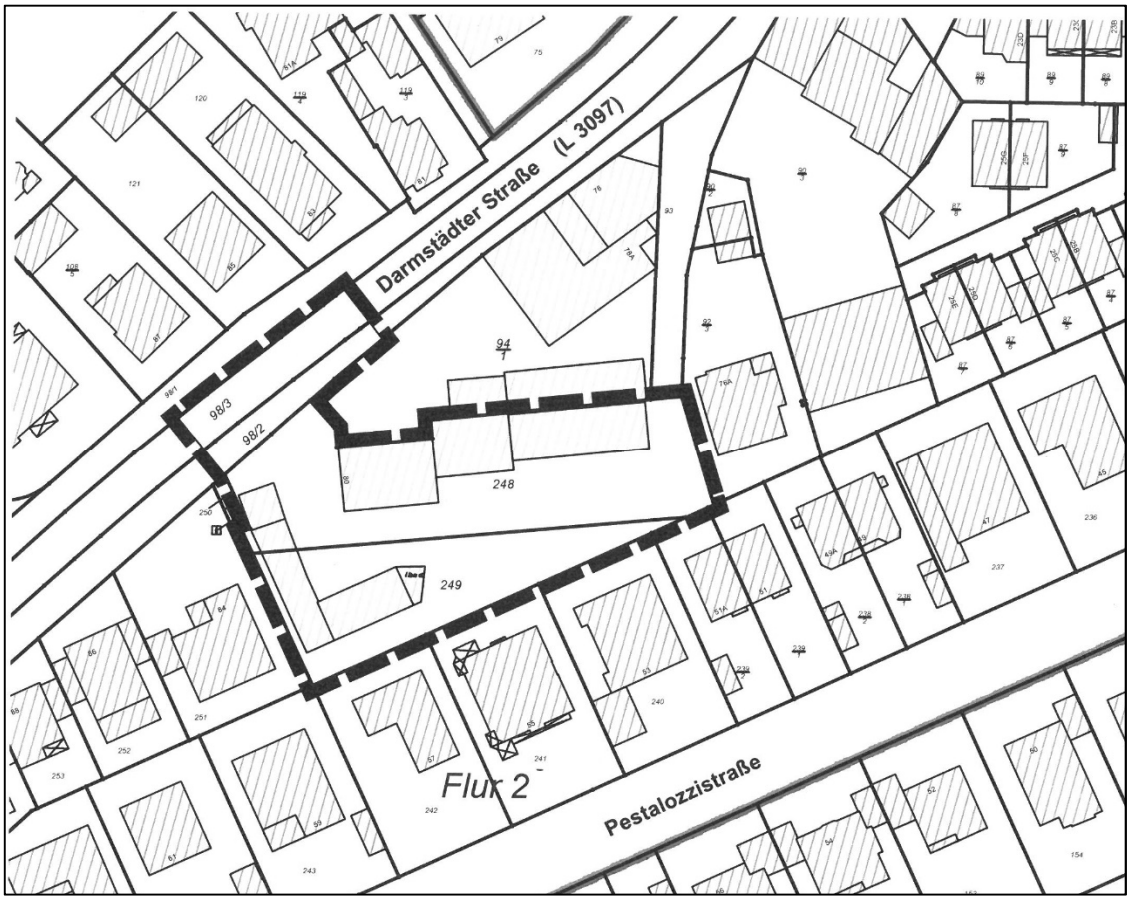
……..
Patricia Boos
(Regionalleiterin)

Anlagen

Anlage 1:	Abgrenzung des Vertragsgebietes
Anlage 2:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1„Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ vom ……..
Anlage 3:	Ergänzende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach vom 02/03.04.2020
Anlage 4.1:	Realisierungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Darmstädter Straße 78 vom 13./18.03.2020
Anlage 4.2:	Realisierungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Darmstädter Straße 78 vom 13./18.03.2020 - Karte

Anlage 1

Kataster mit Vertragsgebiet



Anlage 2

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan
B 5.1 „Südlich des Darmstädter Straße“ vom Dezember 2020

Anlage 3

Ergänzende Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach vom 02/03.04.2020

1. April 2020

Ergänzende Vereinbarung zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" zwischen der Firma BAUSTOLZ Frankfurt GmbH und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Offenbach.

Zur Realsierung des o.g. Bebauungsplanes wird nachfolgendes vereinbart:

1. Die von BAUSTOLZ noch anzubringenden Nisthilfen auf dem Grundstück, Darmstädter Straße 78, werden jeweils im Winterhalbjahr gereinigt. BAUSTOLZ wird hierzu ein geeignetes Unternehmen beauftragen und die Kosten hierfür übernehmen.

2. BAUSTOLZ gewährleistet, dass die Nisthilfen auf auf dem Grundstück, Darmstädter Straße 78, ausschließlich im Winterhalbjahr entfernt werden.

3. Sobald die Fassadenarbeiten am Bauvorhaben der Firma BAUSTOLZ fertiggestellt sind, werden 2 neue Sperlings-Nisthilfen, an geeigneter Stelle der Hausfassaden, auf dem Grundstück Darmstädter Straße 80, angebracht.

4. BAUSTOLZ wird die UNB über die ausgeführten Maßnahmen in Kenntnis setzen.

Dietzenbach, den 3.4.2020

Untere Naturschutzbehörde Kreis Offenbach
Vertreten durch ~~Fr. Ulrike Schmittner~~
Jörg Nitsch
Fachdienstleiter

Frankfurt, den 02.04.2020

BAUSTOLZ Frankfurt GmbH
vertreten durch H. [illegible]

BAUSTOLZ
EIN HAUS. EIN PREIS.

BAUSTOLZ Frankfurt GmbH
Hahnstraße 38, 60528 Frankfurt am Main
Tel. 069 1729700-200, Fax 069 1729700-210
kontakt@baustolz.de, www.baustolz.de

Anlage 4.1
Realisierungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Darmstädter Straße 78 vom 13./18.03.2020

Vereinbarung zur Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Strasse“

Zwischen der Eigentümerin des Grundstücks Darmstädter Strasse 78 in Rödermark (Flur 2, Flurstück 94/1) - Frau Anja Hartmann und der Eigentümerin des Grundstücks Darmstädter Strasse 80 in Rödermark (Flur 2, Flurstück 248 + 249) - Firma BAUSTOLZ Frankfurt GmbH - rechtsgültig vertreten durch ..... wird zur Realisierung des o.a. Bebauungsplanes nachfolgendes vereinbart:

1. Frau Anja Hartmann gestattet die Anbringung von 2 Nisthilfen für Sperlinge an der Ostseite Ihrer vorhandenen und an der gemeinsamen Grundstücksgrenze stehenden Lagerhalle. Der Montagestandort für die 2 Nisthilfen ist in beigefügtem Liegenschaftsplan, welcher Bestandteil dieser Vereinbarung ist, mit rotem Pfeil markiert.

2. Die Verantwortung und die Kosten für die Beschaffung, Anbringung, Unterhaltung und Reinigung der Nisthilfen trägt die Firma BAUSTOLZ Frankfurt GmbH.

3. Sobald die Fassadenarbeiten am Bauvorhaben der Firma BAUSTOLZ GmbH fertiggestellt sind, werden die 2 Nisthilfen an der Lagerhalle durch die Firma BAUSTOLZ GmbH auf eigene Kosten wieder entfernt.

4. Die Gestattung gilt somit bis zur Fertigstellung der Fassadenarbeiten des Bauvorhabens der Firma BAUSTOLZ Frankfurt GmbH, längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2022.

5. Diese Vereinbarung gilt in vollem Umfang auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger.

Rödermark, den 18.03.2020

Anja Hartmann

Frankfurt, den 13.03.2020

BAUSTOLZ
EIN HAUS. EIN PREIS.

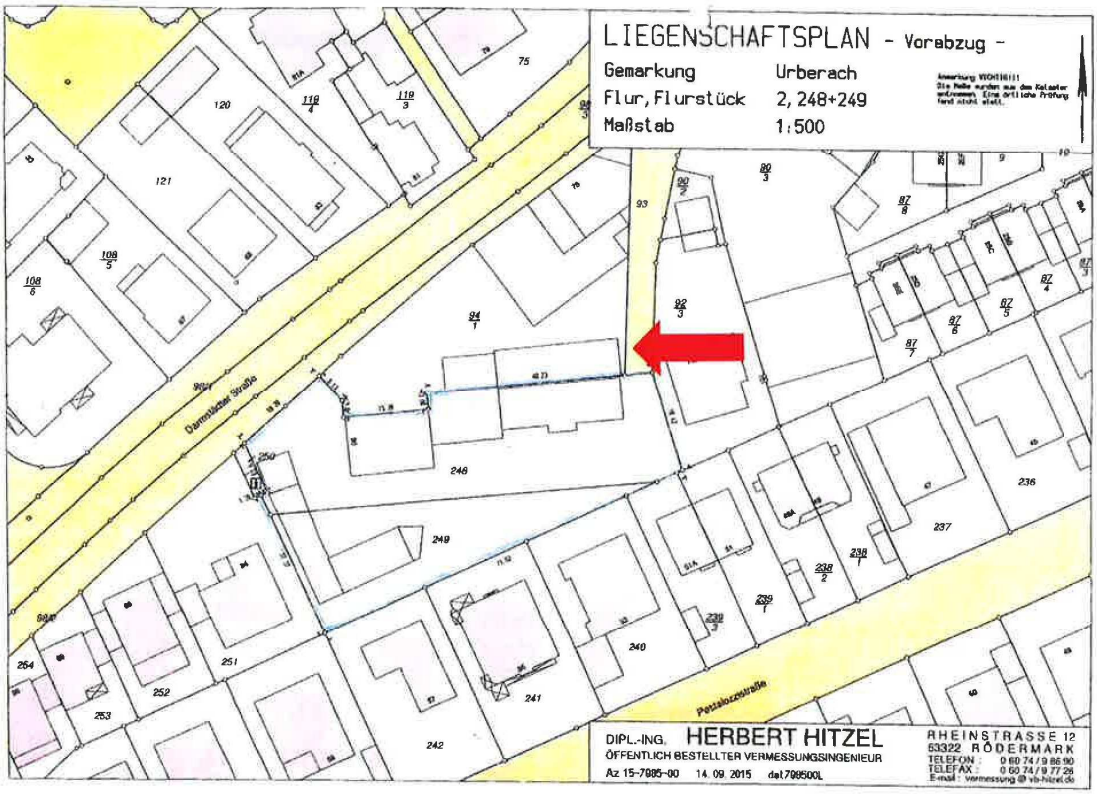
Vertretungsberechtigter BAUSTOLZ Frankfurt GmbH

BAUSTOLZ Frankfurt GmbH
Hahnstraße 38, 60528 Frankfurt am Main
Tel. 069 1729700-200, Fax 069 1729700-210
kontakt@baustolz.de, www.baustolz.de

Anlage 4.2

Realisierungsvereinbarung mit dem Grundstückseigentümer Darmstädter Straße 78 vom 13./18.03.2020 - **Karte**

Liegenschaftsplan



VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0018/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 11.01.2021 Verfasser: Pap

B5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" im Stadtteil Urberach;
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2018 auf Antrag des Vorhabenträgers beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ gemäß § 12 Baugesetzbuch einzuleiten. Die BAUSTOLZ Frankfurt GmbH plant, auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80 (Gelände der ehemaligen Kelterei Schwarzkopf) insgesamt zwei Reihenhausgebäude mit jeweils drei bzw. sieben Reiheneigenheimen zu errichten.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Darstellung des konkreten Vorhabens wird dabei Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Innerhalb des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger darüber hinaus zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Gemäß den Bestimmungen des § 12 BauGB sind alle Kosten, die mit dem Bauleitplanverfahren sowie der Realisierung des Vorhabens verbunden sind, durch den Vorhabenträger zu tragen.

Nachdem über die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Naturschutzvereinigungen und aus den öffentlichen Auslegungen vom 13.07.2020 bis 28.08.2020 und vom 05.10.2020 bis 20.11.2020 beschlossen worden ist und sich hieraus keine Planänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

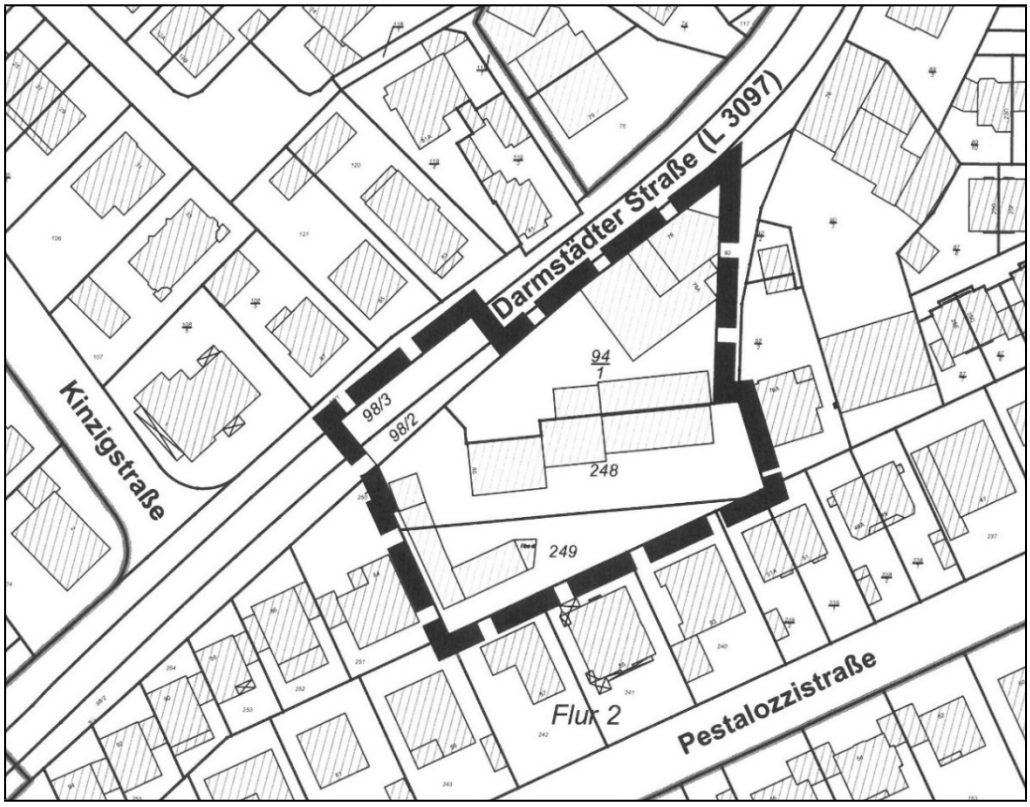
Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ im Stadtteil Urberach als Satzung.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf vom Dezember 2020 und die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Urberach und umfasst die Anwesen Darmstädter Straße 78/ 78 A und 80 sowie angrenzende Teilbereich der Verkehrsfläche der Darmstädter Straße. Der Geltungsbereich umfasst im Einzelnen die Flurstücke Gemarkung Urberach Flur 2 Nr. 248 und 249 sowie die Flurstücke Nr. 94/1, 98/2 teilweise und 98/3 teilweise.

Die genaue Abgrenzung ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.



Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

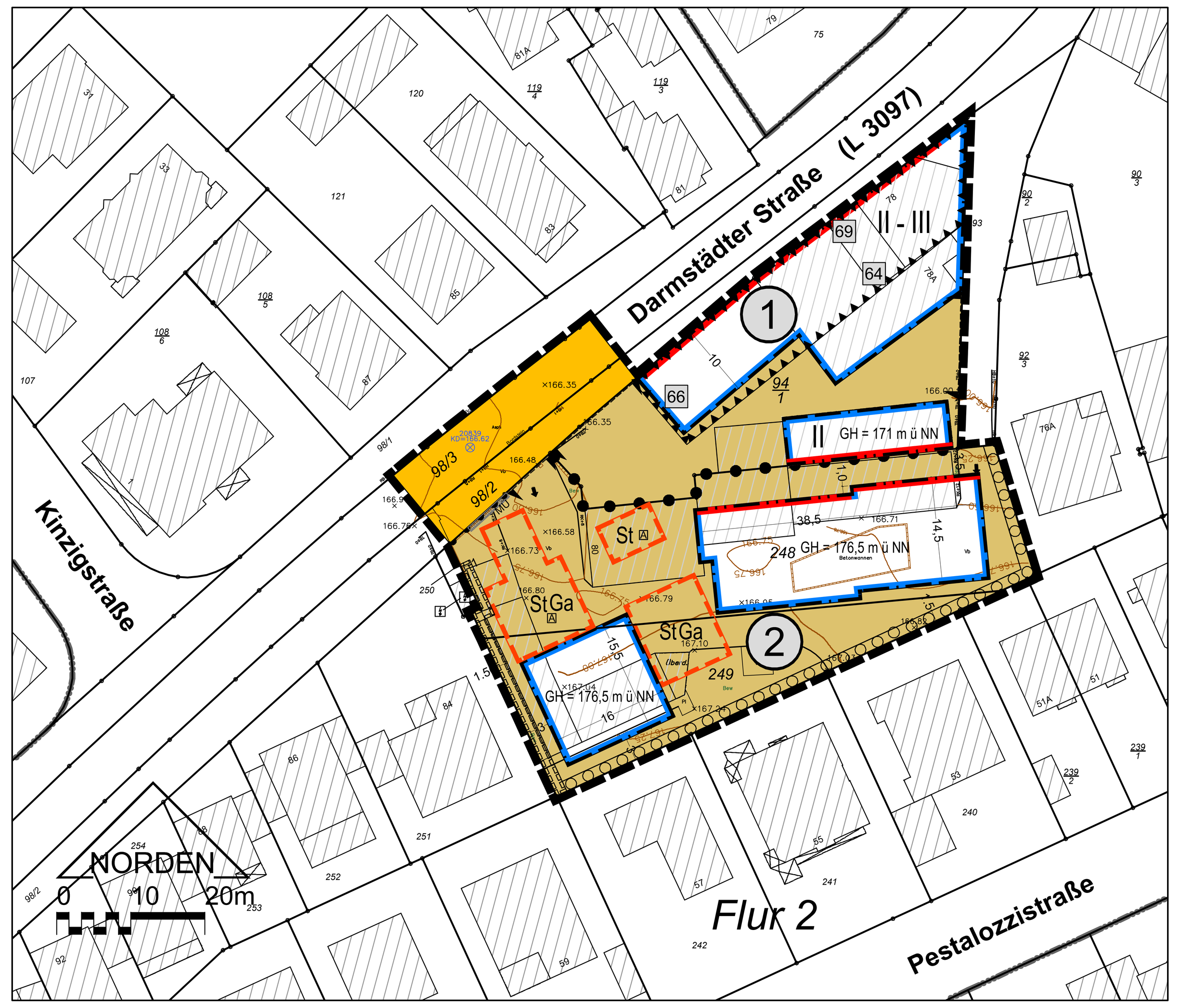
Anlagen

Anlage_01_Bebauungsplan_Dez_2020
Anlage_02_Begründung_Dez_2020
Anlage_03_Bestandskarte_Nov_2018
Anlage_04_Kurzbericht_Artenschutz_Da_Str_80_190118
Anlage_05_Kurzbericht_Artenschutz_Da_Str_78_191205
Anlage_06_Schallimmissionsprognose_Jan_2019

Stadt Rödermark, Stadtteil Urberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1
"Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Zeichenerklärung

Festsetzungen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebiete
- Gebietsnummer
- GH 14,8 m — Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN
- II - III / II — Zahl der Vollgeschosse: mindestens II - und höchstens III Vollgeschosse; höchstens II Vollgeschosse
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke
- MÜ — Temporär genutzter Auf- und Abstellplatz für Müllbehälter für den Tag der Abholung
- St Ga — Fläche für Stellplätze und Garagen / Carports
- St — Fläche für Stellplätze
- A — Ziffer A
- Umgrenzung von Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- 65 — Maßgeblicher Außenlärmpegel DIN 4109

Festsetzungen

- Geh- und Leitungsrecht zugunsten der ENTEGA Netz AG
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Hinweise

- Gebäude lt. Kataster
- 166.55× — Höhenpunkte lt. Vermessung in Meter ü NN
- KD=166.62 — Höhe Kanaldeckel lt. Vermessung in Meter ü NN
- Höhenlinien lt. Vermessung in Meter ü NN

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 BauGB

Art der baulichen Nutzung

Gebiet 1
Urbanes Gebiet (MU)
Die in § 6a Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gebiet 2
Urbanes Gebiet (MU)
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Maß der baulichen Nutzung

	Gebiet 1	Gebiet 2
Grundflächenzahl (GRZ):	0,6	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ):	1,6	0,8
Zahl der Vollgeschosse:	siehe Planbild	II zwingend

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO in Gebiet 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in Gebiet 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.

Maximal zulässige Gebäudehöhe: siehe Baufenster Planbild
Die maximale Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten sowie um Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie um maximal 2 m überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Von der festgesetzten Baulinie darf bis zu 0,2 m zurückgewichen werden.
Die festgesetzte Baugrenze darf um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Dachüberstände dürfen von den festgesetzten Baulinien bis zu 0,5 m abweichen. Überdachte Eingangsbereiche bis jeweils 2 m² Flächengröße dürfen von den festgesetzten Baulinien bis zu 1 m abweichen.

Gebiet 1: Abweichende Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude sind mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
Gebiet 2: Offene Bauweise

Garagen und Stellplätze

Im Gebiet 1 sind Garagen / Carports und Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche generell zulässig.

Im Gebiet 2 sind Garagen / Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für sie festgesetzten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Garagen bzw. Carports und Stellplätzen ist dabei zwingend innerhalb der mit Ziffer A gekennzeichneten Flächen gemäß der in dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Anordnung bzgl. ihres Abstandes und Gesamtlänge zu den westlichen und nördlichen Nachbargrenzen vorzunehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Artenschutz

Abriss- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden- oder Gebäudeteilen sind aus Gründen des Artenschutzes nur zwischen Mitte September bis Mitte März zulässig.
Sollten diese zeitlichen Beschränkungen nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen.

Vor Beginn der Abrissarbeiten der im Gebiet 2 bestehenden Gebäude sind mindestens 2 für den Haussperling geeignete künstliche Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Vor Beginn von Rückbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen am Anwesen Darmstädter Straße 78 / 78 A sind die bestehenden Gebäude auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel durch fachlich geeignetes Personal zu untersuchen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 12 BauGB

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder technischen Vorkehrungen bzw. Maßnahmen

Im Gebiet 1 sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „ Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen " Ausgabe Januar 2016, i.V. m. E DIN 4109 - 1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den Außenlärmpegeln der o. g. Schallimmissionsprognose kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Innerhalb des Bereichs mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen, d. h. dass die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt ist.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 eingehalten sind.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Hecke

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern (z.B. gemäß Vorschlagsliste) anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Landesrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO sowie § 12 BauGB

Gebiet 1
Dachform und -neigung)
Zulässig sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30°.

Gebiet 2
Dachform und -neigung)
Es sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen sind die Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Dachbegrünung
Mindestens 80 % der Dachflächen von Flachdächern, ausgenommen sind Flächen für Solaranlagen, Dachterrassen, Dächer von techn. Anlagen sowie Flächen von konstruktiv bedingten Einfassungen und bautechnisch notwendigen Kiesrandstreifen, sind extensiv zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten. Die zu begrünenden Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und als Gras- Kräuter- Gesellschaften zu entwickeln.
Die Flächen von Garagen und Carports mit Flachdach sind mit Ausnahme der Flächen von Randeinfassungen vollständig extensiv zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten.

Gebiete 1 und 2
Grundstücksfreiflächen
Die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen sind vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten. Dabei sind mindestens 30% der begrünten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen (z.B. gemäß Vorschlagsliste) zu bepflanzen.

Vermerke, Hinweise u. Empfehlungen

Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Wasserwerkes des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991 ff.) zu beachten.

Grundrissorientierung
Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude sollten die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so angelegt werden, dass die dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Rodungsmaßnahmen
Es wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Sträuchern aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./ 29. Februar zulässig ist.

Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Baumschutz
Bei Bautätigkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Flurstück Flur 2 Nr. 242 sollten Maßnahmen zum Schutz der hier bestehenden Kirsche getroffen werden, um diese vor Beschädigungen zu schützen.

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen / Bodenschutz
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 Bodenverunreinigung 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.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt werden soll, die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten muss.
Sofern für die Baumaßnahme Recyclingmaterial aus fremden Bauvorhaben genutzt werden soll, ist der Einbau vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutz- behörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Vorschlagsliste (einheimische Laubgehölze)

Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Malus domestica (Kulturapfel i.S.)
Prunus avium (Süßkirsche i.S.)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata `Rancho´ (Stadtlinde)

Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Vermerke, Hinweise u. Empfehlungen

Schallschutz
Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bilden die Anlage 3.1 und 3.2 der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Januar 2019 (Gutachten 12095-02).

Zur Minimierung der Belastungen durch Verkehrslärm kann eine optimierte Grundrissorientierung (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer auf der dem Lärm abgewandten Seite angeordnet) und der Einbau eine lärmarmen Lüftungssystems dienen.

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).
Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können. Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Lichtimmissionen
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollte auf den Einsatz heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen sowie von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht verzichtet werden.
Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden.
Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sollten Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Geruchsimmissionen
Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Versickerung von Niederschlagswasser
Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigug des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung , Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestsens 1 m betragen.

Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen
Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Bestimmungen GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Anstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorher abzustimmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Es wird empfohlen, dass sich der Bauausführende vor Beginn von Erd- und Baumaßnahmen mit den verschiedenen Versorgungsträgern zwecks Einweisung in Lage und Verlauf sowie mögliche Schutzmaßnahmen der Leitungen im Plangebiet in Verbindung setzt.
Leitungsauskünfte bzgl. der im Gebiet verlaufenden Gasleitungen können über das BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de abgefragt werden.

Nisthilfen
Es wird empfohlen, Nisthilfen für Mehlschwalben im Plangebiet anzubringen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenträger:

BAUSTOLZ Frankfurt GmbH
Hahnstraße 38
60528 Frankfurt am Main

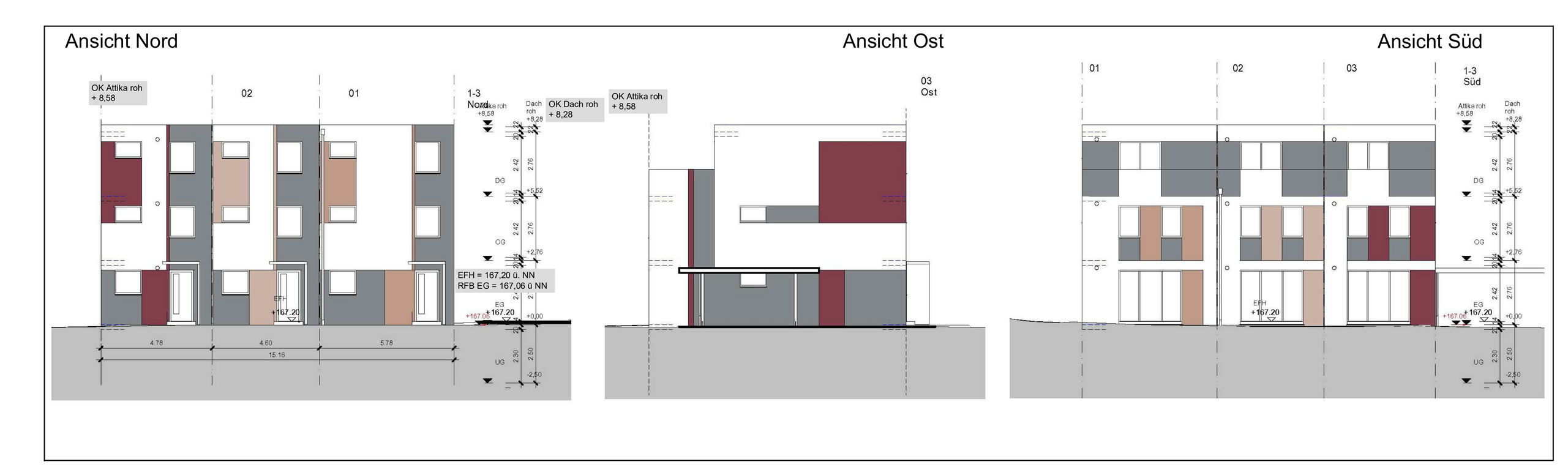


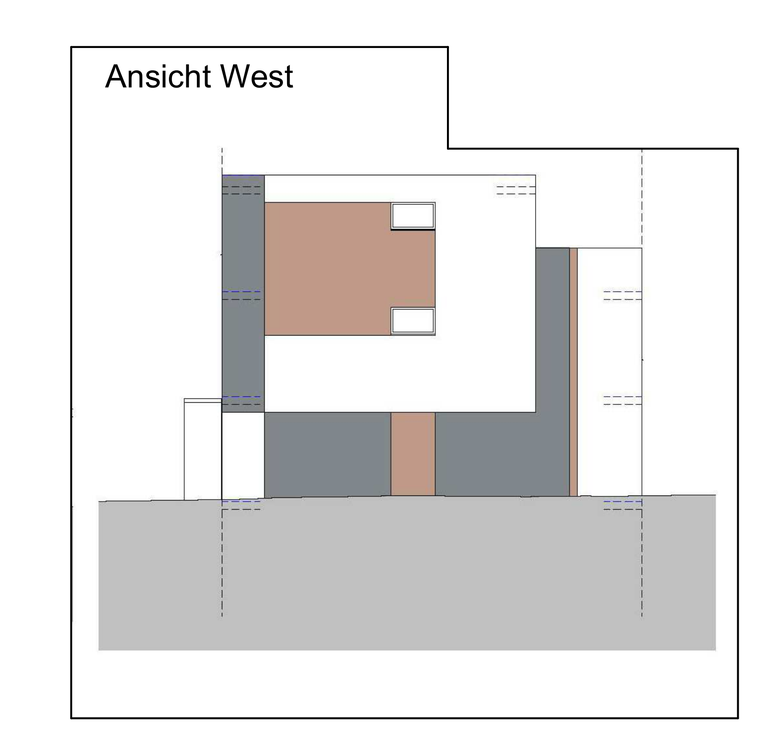
Zeichenerklärung

- Private innere Erschließung / Privatweg
- Hausgarten
- Stellplätze
- Carports (Dächer begrünt)
- vorgeschlagener Baumstandort
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Ansichten

(Farbwahl beispielhaft; kann in Realität abweichen)







Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.12.2018

Offenlegung
Öffentlich ausgelegt in der Zeit vom bis

Beschluss
Als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen am

Datum Unterschrift

Ausfertigung
Die Übereinstimmung dieser Planausfertigung mit dem von der Stadtverordnetenversammlung am .... beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße", bestehend aus den Planzeichungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, dem Vorhaben- / Erschließungsplan und den textlichen Festsetzungen wird bestätigt.
Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.
Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" wird hiermit ausgefertigt.

Datum Unterschrift

Katasterstand
Stand der Planunterlagen: 10 / 2018

Bekanntmachung
Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes / Vorhaben- und Erschließungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis auf die Bereithaltung am ortsüblich bekannt gemacht.

Datum Unterschrift

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786

§ 5 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005, GVBl. I S. 142

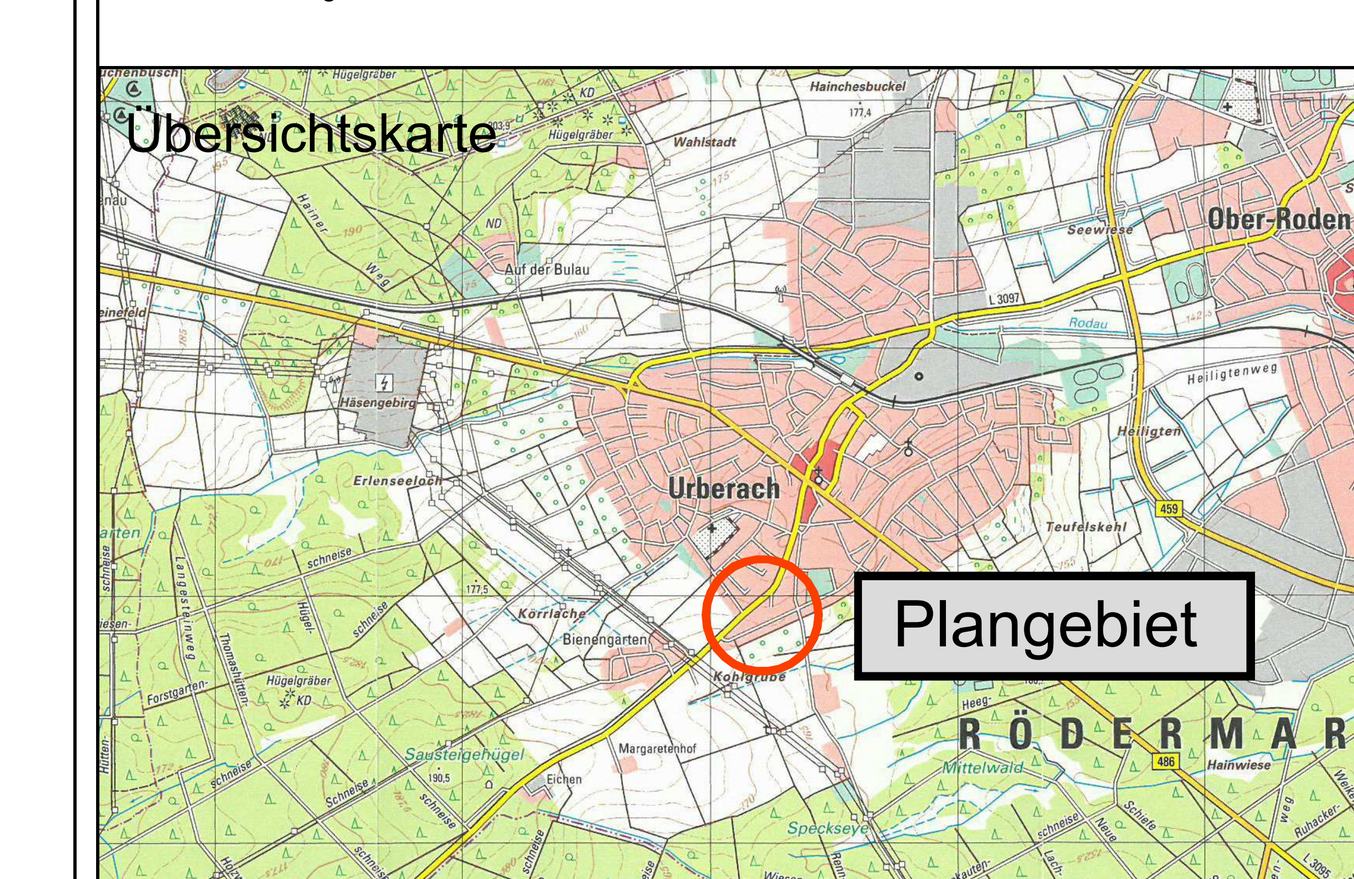
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018, GVBl. I S. 198

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2010, GVBl. I S. 548

DIN-Vorschriften

Den Festsetzungen zum Schallschutz liegen folgende DIN-Vorschriften zugrunde, die im Rathaus der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Dieburger Straße 13 - 17, Zimmer Nr. 103 eingesehen werden können:

- DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien - Allgemeines Berechnungsverfahren", Ausgabe Oktober 1999
- DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Juli 2016
- DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Ausgabe Juli 2016
- DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung", Ausgabe Juli 2002
  Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Ausgabe Mai 1987



Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße" ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplanes Nr. 5 „Pestalozzi" in allen seinen Festsetzungen.

Stadt Rödermark
Stadtteil Urberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Entwurf

Maßstab :	1:500	Stand :	Dez. 2020
Auftrags-Nr. :	PB80075-P		

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer
im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
i.A. Heintz
telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\B8\B80075\Entwurf\20201228_BP_Entwurf_b80075.dwg

Stadt Rödermark
Stadtteil Urberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan

B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“

B e g r ü n d u n g

Entwurf

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB80075-P
Bearbeitet: Dez. 2020

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung 4

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung 4

3. Städtebauliche Situation....5

3.1 Lage des Plangebietes 5
3.2 Bestandsbeschreibung 6
3.3 Überschlägige Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte....10

4. Übergeordnete Planungen....12

5. Bestehendes Baurecht....12

6. Vorhabenbeschreibung....13

7. Planung....15

7.1 Festsetzungen....16
7.1.1 Art der baulichen Nutzung 16
7.1.2 Maß der baulichen Nutzung....16
7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 17
7.1.4 Garagen und Stellplätze 18
7.1.5 Artenschutz....19
7.1.6 Grünordnung 20
7.1.7 Dachgestaltung....20
7.1.8 Immissionsschutz 21

8. Ver- und Entsorgung / Verkehr....22

9. Grundwasser 23

10. Umweltbericht....24

11. Eingriff und Ausgleich 24

12. Bodenbelastungen / Kampfmittel....24

13. Durchführungsvertrag....25

14. Städtebauliche Daten....26

15. Vermerke, Hinweise und Empfehlungen....26

Anlagen

- Bestandskarte, planungsbüro für städtebau göringer_hoffmann_bauer, Groß-Zimmern, November 2018
- Kurzbericht „Untersuchung eines Gebäudes auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Strukturen, Rödermark, Darmstädter Straße 80“ vom 18.01.2019, Regioplan, Bad Nauheim
- Kurzbericht „Untersuchung der Gebäude auf artenschutzrelevante Arten und Strukturen, Rödermark, Darmstädter Straße 78 vom 05.12.2019, Regioplan, Bad Nauheim
- „Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ - Schallimmissionsprognose vom 24.01.2019, Kurz und Fischer GmbH, Winnenden

1. Ziel und Zweck der Planung

Im Stadtteil Urberach sollen auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80, dem Gelände der ehemaligen Kelterei Schwarzkopf, der bisherige Gebäudebestand abgerissen und dafür zwei Wohngebäude bestehend aus drei bzw. sieben Reiheneigenheimen errichtet werden. Die Erschließung erfolgt von der Darmstädter Straße aus, etwa auf Höhe der heutigen Zufahrt. Die erforderlichen Stellplätze, 10 Carports und 10 weitere oberirdische Stellplätze, sind im westlichen Teil des Plangebiets vorgesehen.

Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 5 „Pestalozzi“. Er setzt das Anwesen Darmstädter Straße 80 als Teil eines Gewerbegebiets fest, womit eine Wohnbebauung unzulässig ist.
Um die Errichtung der Wohngebäude realisieren zu können, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erforderlich. Er umfasst das Anwesen Darmstädter Straße 80 mit den Flurstücken Gemarkung Urberach Flur 2 Nr. 248 und 249.
Als Anpassungsbereich werden außerdem die Flurstücke Nr. 94/1, 98/2 teilweise und 98/3 teilweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ aufgenommen. Damit wird die Lücke zwischen der ehemaligen Kelterei Schwarzkopf und der Darmstädter Straße geschlossen.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt nach den Bestimmungen des § 13a Baugesetzbuch (BauGB), die seit dem 01.01.2007 in Kraft getreten sind. Danach können Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dies gilt auch, wenn, wie im vorliegenden Fall, ein bestehender Bebauungsplan geändert werden muss.

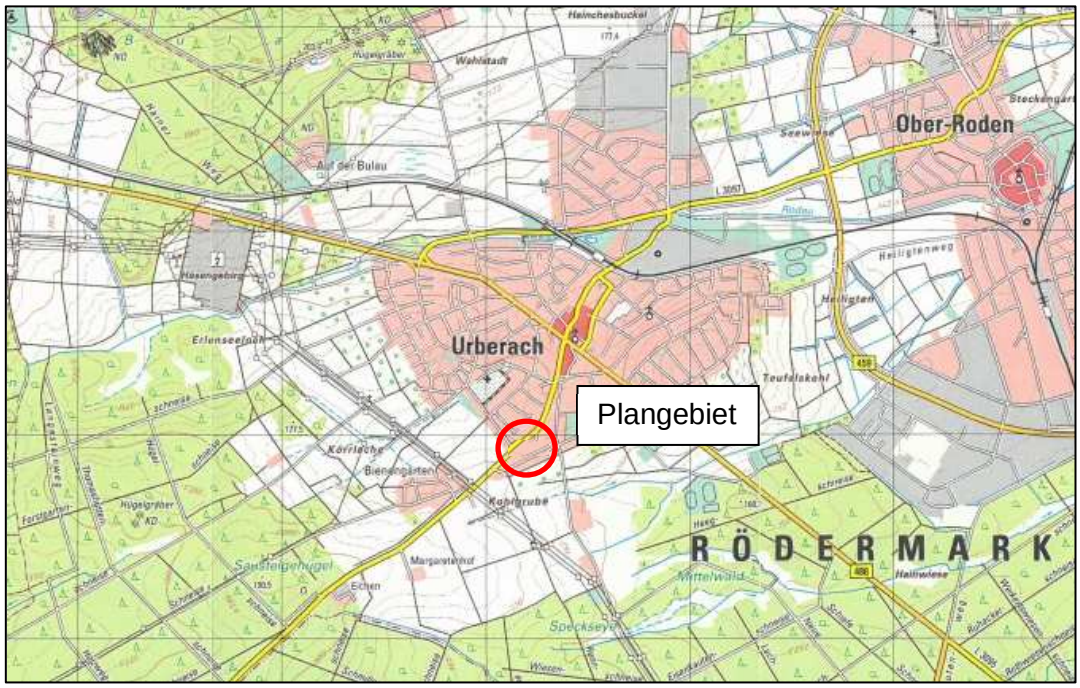
Nach § 13a Abs. 1 BauGB darf das beschleunigte Verfahren u.a. dann angewandt werden, wenn in einem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von max. 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht überschritten wird. Nach § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich die Grundfläche aus dem Anteil des zukünftigen Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.
Im hier vorliegenden Fall ist die Baugebietsfläche rund 3628 m² (Gebiet 1 ca. 1.446 m², Gebiet 2 ca. 2.182 m²) groß. Für die Gebiete 1 und 2 werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,5 bzw. 0,4 festgesetzt werden. Insgesamt resultiert hieraus eine zulässige Grundfläche von 1.471 m².

Nach § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (§ 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.
Die hier gegenständliche Planung unterliegt weder der Pflicht zur Durchführung einer UVP, noch ist eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben. Damit liegen insgesamt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 Ziffer 1 BauGB zur Durchführung eines beschleunigten Verfahrens vor.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Urberach südlich der Darmstädter Straße, die im weiteren Verlauf als L 3097 an Messel vorbei nach Darmstadt-Kranichstein führt.

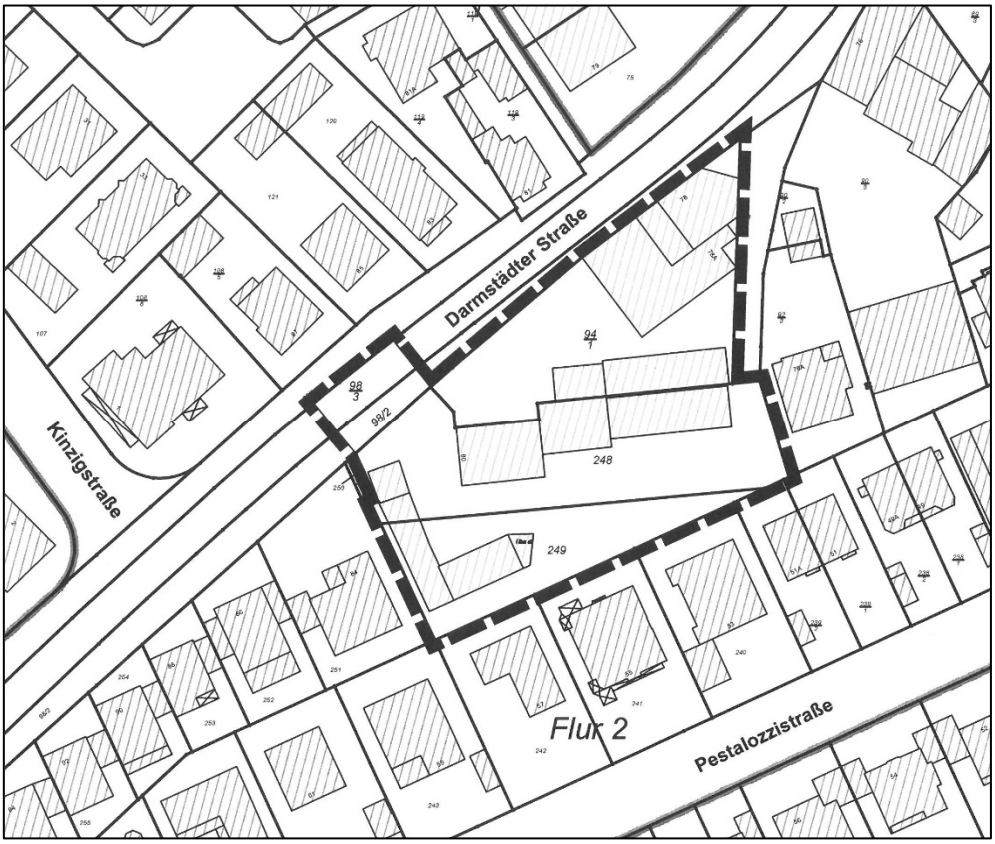


Ausschnitt Topographische Karte (TK25, Blatt 6018, unmaßstäblich),
Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

Ein kleiner Stich begrenzt das Plangebiet im Nordosten. Die Wohnbebauung südlich des Plangebietes wird über die Pestalozzistraße erschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gehörenden Flurstücke Gemarkung Urberach Flur 2 Nr. 248 und 249 sowie die Flurstücke Flur 2 Nr. 94/1, 98/2 teilweise und 98/3 teilweise als sogenannter Anpassungsbereich.

Die genaue Abgrenzung kann der nachfolgenden Karte entnommen werden.



Auszug Kataster mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

3.2 Bestandsbeschreibung

Das **Plangebiet** ist bereits großflächig **bebaut**.



Luftbild mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes,
Quelle: Bürgergis des Kreises Offenbach

Auf dem Gelände der ehemaligen Kelterei Schwarzkopf (**Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan**) erstreckt sich im Norden ein langgezogener Gebäudekomplex von Westen nach Osten. Auf die beiden zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäude im Westen folgt die eingeschossige Kelterei im Osten. Zahlreiche Garagen bilden im Westen bzw. Südwesten des Anwesens einen L-förmigen Komplex.
Die große Hoffläche zwischen den Gebäuden und den Garagen ist fast vollständig gepflastert. Auf Höhe der Kelterei sind noch fünf aufeinander folgende Betonbecken vorhanden, die etwas über hüfthoch sind (ca. 1,20 m). Hier wurden die angelieferten Äpfel abgeladen. Über Rinnen in den Beckenböden wurden die Äpfel dann mit Wasser zur Kelter im angrenzenden Gebäude transportiert und dort mit einem Elevator in das Gebäude geschafft. Die technischen Anlagen auf dem Hof und in der Kelterei sind teilweise noch vorhanden.
Südlich bzw. südöstlich der Garagen befindet sich ein kleiner Gartenbereich. An die Garagen selbst grenzt im Osten ein überdachter Freisitz mit einem gemauerten Grill an. Auf den Freisitz folgt nach einem schmalen Staudenbeet eine kleine Rasenfläche, die sich als schmaler Streifen auch hinter den Garagen entlang der angrenzenden Hausgärten erstreckt. Im Osten folgt auf die Rasenfläche ein kleiner Gehölzbestand, der mal dichter, mal lockerer, mal höher, mal niedriger aus heimischen und Ziersträuchern besteht (v.a. Forsythie, Perückenstrauch, Hartriegel, Hasel, Weide).
Aus dem Nachbargarten der Pestalozzistraße Nr. 57 ragt die Krone einer großen Kirsche weit in die schmale Rasenfläche hinter den Garagen hinein.
Am Rand der Hoffläche finden sich außerdem drei kleine Beete, die sich an die Gebäude anlehnen. Im Eingangsbereich an der Darmstädter Straße zieht sich ein schmales Beet bis zum Wohn- und Bürogebäude hin. Hier wachsen Stauden und überwiegend niedrige Ziersträucher. In dem gegenüberliegenden Beet zwischen Straße und den Garagen steht ein kleiner Gehölzbestand aus einem zentralen Berg-Ahorn-Heister und Ziersträuchern, der von bodendeckenden Gehölzen, Stauden und Farn umgeben ist. Auf der Ostseite der Kelterei befindet sich ein schmales, gekiestes Beet mit Gräsern.

Zwischen der ehemaligen Kelterei und der Darmstädter Straße (**Anpassungsbereich**) stehen zwei weitere Gebäudekomplexe.
Die bis zu dreistöckigen Gebäude Darmstädter Straße 78 und 78 A, in denen u.a. die Zimmerei Sulzmann untergebracht ist, bilden einen größeren Block im Nordosten zwischen der Darmstädter Straße und deren kleinen Stich nach Süden.
Auf dem rückwärtigen Gelände erstrecken sich im Süden niedrige Zweckgebäude (Garagen, Materiallager), die sich an den Gebäudekomplex der Kelterei anlehnen. Auch auf dem Anwesen der Zimmerei Sulzmann ist das Außengelände großflächig gepflastert. Allerdings gibt es auch hier einen Hausgarten mit überdachter Sitzgelegenheit und Gartenhütte, der westlich der Zweckgebäude angeordnet ist. Dem Garten ist in Richtung Darmstädter Straße eine kleine Lager- und Ausstellungsfläche der Zimmerei vorgelagert.

Im **Umfeld** des Plangebiets findet sich vor allem im Norden und Süden Wohnbebauung unterschiedlichen Charakters.
Südwestlich des Plangebiets schließen sich Einfamilienhäuser an, im Nordosten neben Einfamilienhäusern weiteres Gewerbe. Die gegenüberliegende Seite der Darmstädter Straße ist durch Geschosswohnungsbau gekennzeichnet. In den Parkflächen vor den Gebäuden stehen große Platanen.
Die rückwärtige Wohnbebauung an der Pestalozzistraße besteht aus einem Mix aus Ein-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern.



Blick von der Darmstädter Straße nach Südwesten auf Zimmerei und ehemalige Kelterei



Blick von der Darmstädter Straße nach Nordosten auf die Zimmerei



Blick auf Wohn- und Bürogebäude der Kelterei und auf die Garagen



Blick auf die Kelterei mit vorgelagerten Betonbecken



Blick in den schmalen rückwärtigen Garten der Kelterei (auf die große Kirsche)

Im Nordosten grenzt mit dem Anwesen Darmstädter Straße 78 A ebenfalls zunächst ein Wohngebäude an; das weiter im nordöstlich gelegenen Grundstück ist allerdings durch die Gebäude und Hallenbauten des ehemaligen Omnibusbetriebes samt zugehörigem Wohngebäude geprägt.

3.3 Überschlägige Betrachtung naturschutzfachlicher Aspekte

Das Plangebiet ist derzeit großflächig bebaut oder befestigt, davon überwiegend wasserundurchlässig. Mit der geplanten neuen Nutzung werden einige bislang vollversiegelte Flächen zu Freiflächen zurückgebaut. Diese Entsiegelung wirkt sich in jedem Fall positiv für die **abiotischen Schutzgüter** aus, d. h. für die Bodenfunktionen, die Grundwasserneubildung und das Siedlungsklima.

Für das **Arten- und Biotoppotential** besteht lediglich in den Gebäuden ein gewisses Habitatpotential für Vögel und Fledermäuse (s. unten). Ansonsten sind im Plangebiet keine wertgebenden Flächen und Strukturen vorhanden. Auch hier eröffnet die Planung die Möglichkeit, Teilflächen mit einer gewissen Naturnähe herzustellen.

Naturschutzfachliche **Schutzgebiete** sind in der Ortslage von Urberach und damit auch im Plangebiet nicht ausgewiesen. Nach § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG **geschützte Biotope** sind ebenfalls nicht vorhanden.

Artenschutz
Um artenschutzrechtliche Verbotsverletzungen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wurde im Januar 2019 der Gebäudebestand auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80 vom Büro Regioplan (Bad Nauheim) mit folgendem Ergebnis untersucht:
Anzeichen für Quartiere gebäudebewohnender **Fledermäuse** (Sommer-, Winterquartiere und Wochenstuben) wurden nicht gefunden. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass einzelne Fledermäuse, die alle zu den streng geschützten Arten zählen, im Sommer in Spalten an und zwischen den Gebäuden übertagen. Vor allem Zwergfledermäuse (*Pipistrellus pipistrellus*) sind hierbei zu erwarten.
Auf dem Dachboden der Wohn- und Bürogebäude wurde an vielen Stellen **Vogel-**kot nachgewiesen. Außerdem fanden sich ein Nest, das vermutlich vom Haussperling (*Passer domesticus*) stammt, sowie mehrere tote Haussperlinge (Jung- und Altvögel). Der Haussperling zählt in Hessen zu den Arten mit ungünstigem-unzureichenden („gelbem“) Erhaltungszustand. Er wird als brutplatz- und reviertreu beschrieben.
Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ansonsten kein Lebensraumpotential für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bietet.

Eine ergänzende Untersuchung erfolgte durch das o.g. Fachbüro im Dezember 2019 für das nördliche gelegene Anwesen Darmstädter Straße 78/ 78A mit dem Ergebnis, dass keine dauerhalft genutzten Niststätten von Vogelarten wie Mauerseglern, Mehlschwalbe oder Haussperling oder Hinweise auf gebäudebrütende Fledermäuse oder Spuren einer Quartiernutzung (Sommer-, Winterquartier, Wochenstube) durch Fledermäuse gefunden wurden.
.“ Nicht ausgeschlossen sei allerdings, dass einzelne Fledermäuse, insb. Männchen der Zwergfledermaus, im Sommer tagsüber in Spalten Quartier beziehen. Ebenfalls sei damit zu rechnen, dass einzelne Vögel (Hausrotschwanz, Straßentaube) im Sommer im Holzschuppen nisten.

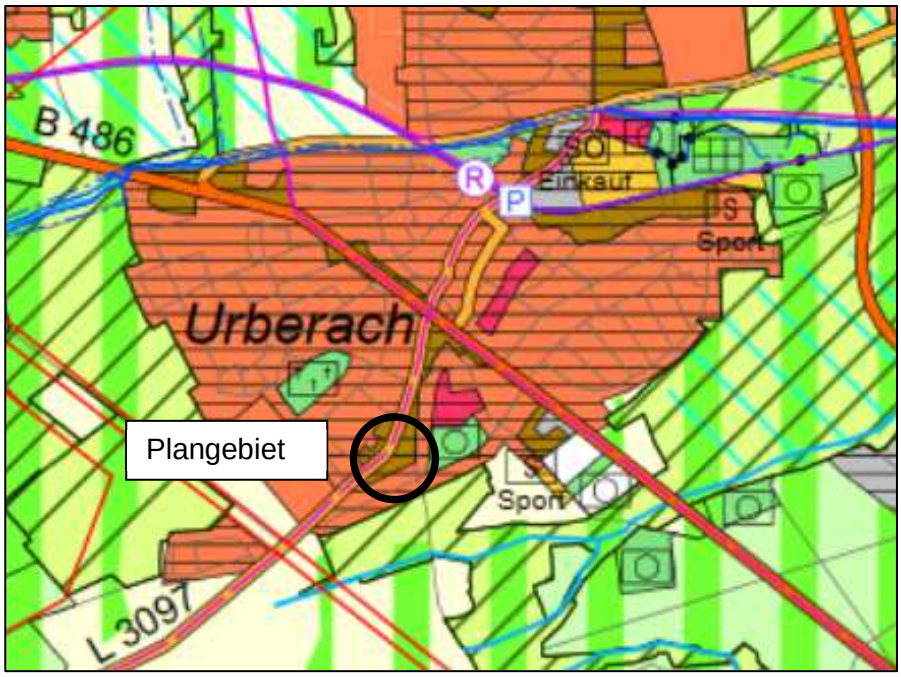
Weitergehende Ausführungen können den der Begründung als Anlage beiliegenden Kurzberichten entnommen werden.

Was das **Ortsbild** angeht, wird der hier gegenständliche Abschnitt der Darmstädter Straße insbesondere durch die großen Platanen auf der gegenüberliegenden Straßenseite positiv geprägt. Im Plangebiet selbst kennzeichnet die kompakte Bebauung das Straßenbild. Die kleine Lager- und Ausstellungsfläche der Zimmerei weist auf das Kleingewerbe hin.

Für eine öffentliche **Erholungsnutzung** sind die Privatgrundstücke im Plangebiet nicht zugänglich.

4. Übergeordnete Planungen

Die Flächen des Plangebietes sind im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Gemischte Baufläche – Bestand“ dargestellt.



Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich), Quelle:www.region-frankfurt.de

Laut Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain ist der Bebauungsplan aus der Darstellung als „Gemischte Baufläche – Bestand“ entwickelt anzusehen.

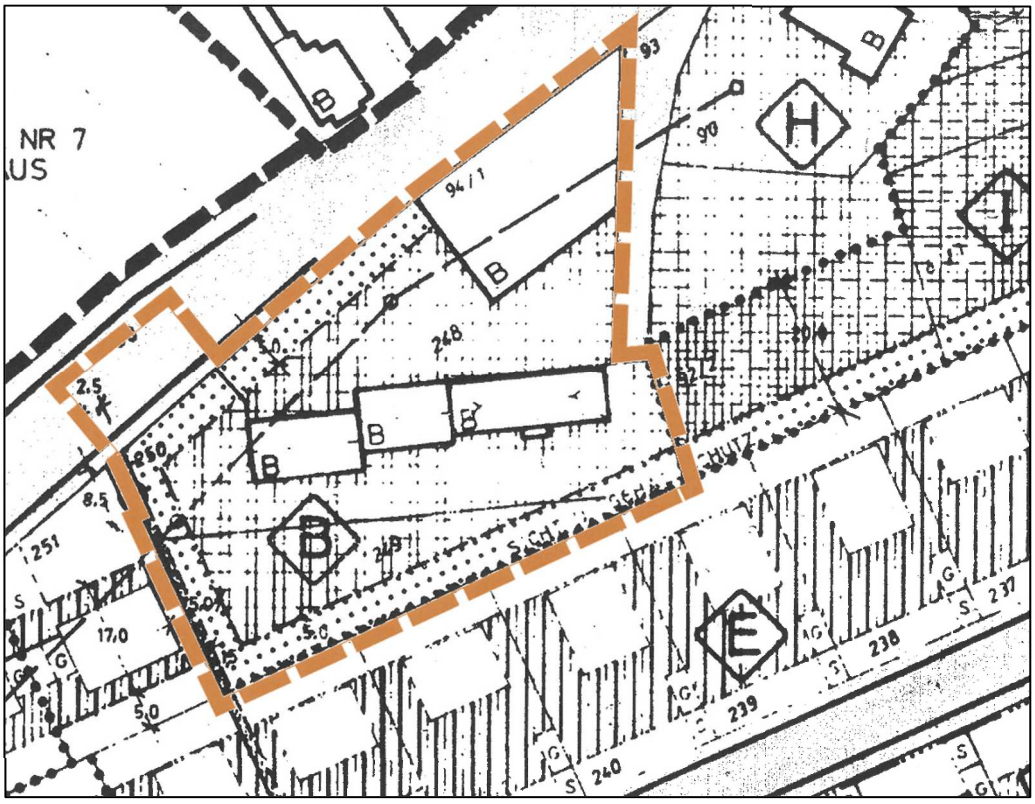
5. Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 5 „Pestalozzi“.

Der Bebauungsplan Nr. 5 setzt dabei als Art der baulichen Nutzung für den Bereich des Plangebietes (Ziffer B) „Gewerbegebiet“ fest. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 mit höchstens zwei Vollgeschossen festgesetzt. Als Bauweise wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Dachneigung wird von 0° bis 30° festgeschrieben.

Für das im Süden angrenzende Gebiet (Ziffer E) setzt der Bebauungsplan Nr. 5 ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 mit maximal 2 Vollgeschossen in offener Bauweise sowie eine Dachneigung von 0° - 30° fest.

Die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes können dem nachfolgenden Auszug des Planbildes des Bebauungsplanes Nr. 5 „Pestalozzi“ entnommen werden.



Auszug aus dem Planbild Bebauungsplan Nr. 5 „Pestalozzi“ mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, Quelle:www.buergergis.kreis-offenbach.de

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplanes Nr. 5 „Pestalozzi“ in allen seinen Festsetzungen.

6. Vorhabenbeschreibung

Es ist beabsichtigt auf dem Gelände der ehemaligen Kelterei, wie bereits in Kapitel 1 beschrieben, eine Wohnbebauung in Form einer Reihenhausbebauung zu errichten. Dabei sollen zwei Gebäude mit 7 bzw. 3 Reihenhäusern errichtet werden. Der östliche Häuserblock erstreckt sich im Osten des ehemaligen Keltereigrundstückes, die übrigen 3 Reihenhäuser im südlichen Teil.
Die erforderlichen Stellplätze werden in Form von insgesamt 10 Carports und 10 Stellplätzen nachgewiesen. Über die von der Darmstädter Straße aus geplante Zufahrt und die zentral angelegten Zufahrts- und Hofflächen werden die erforderlichen Stellplätze und Carports erschlossen. An diese schließen sich die geplanten Wohnwege an, über die die geplanten einzelnen Reihenhäuser erschlossen werden. Das Kfz- Aufkommen wird somit auf einen eng gefassten und von geplanten Gebäuden bzw. Carports zu den benachbarten Grundstücken und Wohnnutzungen hin abgeschirmten Bereich begrenzt.

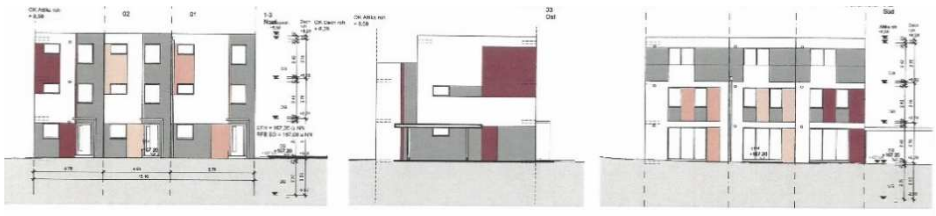
Die geplanten Terrassen werden an den dem Verkehr abgewandten Gebäudeseiten mit Ausrichtung nach Südosten bzw. Süden errichtet.



Auszug Freiflächenplan (unmaßstäblich)
Quelle: bopphermann architekten, Stuttgart

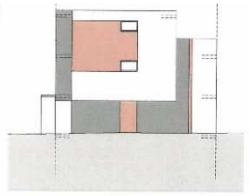
Die geplanten Reihenhäuser sollen als zweigeschossige Wohngebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss samt Dachterrasse bei einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 8,5 m errichtet werden. Die Flachdächer werden dabei extensiv begrünt. Eine extensive Dachbegrünung ist auch für die geplanten Carports vorgesehen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist ebenfalls geplant. Vorgesehen ist eine Teilung nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Jedes Reihenhaus verfügt dabei über einen eigenen Gartenanteil und eigene Stellplätze. Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Begrünung mit Bäumen ist nur beispielhaft und stellt nicht die abschließende grünordnerische Freiflächenplanung dar. Hier ist, unter Berücksichtigung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, eine gewisse Gestaltungsfreiheit gegeben. Dies trifft auch auf die beispielhafte Farbwahl der Ansichten zu; diese kann in der Realität später abweichen.

Ansicht Nord Ansicht Ost Ansicht Süd



Ansichten (unmaßstäblich)
Quelle: bopphermann architekten, Stuttgart

Ansicht West



Ansicht Nord

Ansicht Ost



Ansicht Süd

Ansicht West



Ansichten (unmaßstäblich)
Quelle: bopphermann architekten, Stuttgart

7. Planung

Das in Kapitel 6 unter der Überschrift „Vorhabenbeschreibung“ bereits dargestellte Vorhaben bildet die Grundlage für die planungsrechtlichen Festsetzungen im Gebiet 2.
Die Ausdehnung des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, des Geländes der ehemaligen Kelterei, hinaus und die Einbeziehung des Anwesens Darmstädter Straße 78 als sogenannte „Anpassungsflächen“ nach § 12 Abs. 4 BauGB liegt in der derzeitigen Nutzung dort begründet. Das Anwesen wird derzeit sowohl gewerblich durch einen Zimmereibetrieb wie auch zu Wohnzwecken genutzt. Auch diese Flächen setzt der Bebauungsplan Nr. 5 „Pestalozzi“ als Gewerbegebiet fest.
Um mögliche Konfliktsituationen, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft mit der geplanten benachbarten Wohnbebauung ergeben könnten bereits auf planungsrechtlicher Ebene bei Bedarf zu regeln bzw. erst gar nicht entstehen zu lassen werden auch die Flächen des Anwesens Darmstädter Straße 78 überplant. Daneben werden auch die angrenzenden Straßenflächen der Darmstädter Straße

in den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen, um hier eventuell noch erforderliche bauliche Anpassungen im Zusammenhang mit dem geplanten Ein- und Ausfahrt zu der neuen Wohnbebauung vornehmen zu können.

7.1 Festsetzungen

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für beide Gebiete (Gebiet 1 und 2) ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt. Gemäß § 6a BauNVO dienen Urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Dabei werden im Gebiet 1, dem unmittelbar an der Darmstädter Straße gelegenen Teil des Plangebietes, die in § 6a, Abs. 3 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zielsetzung ist es, die in dieser Ortslage vorhandenen Wohnnutzungen nicht zusätzlichen Störungen durch Vergnügungsstätten auszusetzen. Auch der Ausschluss von Tankstellen erfolgt mit Blick auf die angrenzende Wohnbebauung, da bei einer derartigen Nutzung mit Störungen durch Kfz- und Publikumsverkehr und insbesondere während der Nachtzeiten mit Beeinträchtigungen gerechnet werden muss.

Für das Gebiet 2, den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB ergänzend geregelt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Eine Vorhabenbeschreibung kann dem Kapitel 6 entnommen werden.

Ergänzend ist zur Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ auszuführen, dass das Plangebiet neben der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen geplanten Wohnnutzung darüber hinaus als sogenannten „Anpassungsbereich“ auch das Anwesen Darmstädter Straße 78 / 78A umfasst. Hier ist auf die bereits vorhandene Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe hinzuweisen (siehe Kapitel 3.2). Darüber hinaus wurden planungsrechtlich für das Gebiet 1 weitere Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, sodass in diesem Bereich durchaus noch andere Nutzungen wie z.B. soziale, kulturelle und andere Einrichtungen untergebracht werden bzw. sich ansiedeln können.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan trifft unterschiedliche Regelungen zu den beiden Gebieten. So wird für das Gebiet 1, den Bereich unmittelbar an der Darmstädter Straße, mit Blick auf die hier vorhandene gewerbliche Nutzung und die damit verbundenen Anforderungen, eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an der Darmstädter Straße auf mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Die Festsetzung einer Mindestzahl von 2 Vollgeschossen soll dabei sicherstellen, dass auch zukünftig entlang der Darmstädter Straße Gebäude entstehen, die die Raumkante derselben eindeutig definieren und ablesbar gestalten.

Für das rückwärtig gelegene Baufenster des Gebietes 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf höchstens zwei begrenzt. Somit wird einerseits der hier vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich abgesichert; gleichzeitig jedoch kann hier in Zukunft eine Bebauung mit nur einem Vollgeschoss oder sogar mit zwei Vollgeschossen erfolgen, sofern sie die nachfolgend aufgeführte und festgesetzte maximale Gebäudehöhe einhält, wodurch eine an die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht wird.

Im Gebiet 2, dem Bereich der ehemaligen Kelterei, werden eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8 und die Zahl der Vollgeschosse auf zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse orientiert sich auch diese Bebauung im Gebiet 2 an der im Süden und Westen sowie im Norden vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen Bebauung. Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sollen darüber hinaus jedoch auch eine der Innerortslage angemessene Ausnutzung der zukünftigen Wohnbaugrundstücke unter Einhaltung der Obergrenzen des § 17 BauNVO gewährleisten.

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Gebiet 1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in Gebiet 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden.
Zu begründen ist die Überschreitung in Gebiet 1 mit der Bestandssicherung der hier vorhandenen gewerblichen Nutzung mitsamt ihren Hof-, Lager und Zufahrtsflächen sowie bestehende Lager- und Nebengebäude.

Im Gebiet 2 ist dieser Anteil darin begründet, dass die erforderlichen oberirdischen Stellplätze samt der vorgesehenen internen Erschließung als auch Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhütten, und die extensiv zu begrünenden Carports in die zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl mit einzurechnen sind und diese Flächen auch zur Erschließung und angemessenen Nutzung der geplanten Reihenhausbebauung erforderlich sind.

Um die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude in Gebiet 2 zu begrenzen, insbesondere mit Blick auf die im Süden und Westen bereits bestehende Wohnbebauung, erfolgt eine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan dahingehend, dass die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 176,5 m ü. NN begrenzt wird. Die Gebäudehöhe darf dabei durch technische Aufbauten sowie um Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie um maximal 2 m überschritten werden. Legt man für die beiden Baufenster eine Geländehöhe von derzeit 167,0 bzw. 166,75 m ü. NN zugrunde, so dürfen hier planungsrechtlich Gebäude von maximal 9,5 m bzw. 9,75 m Höhe entstehen.
Auch in Gebiet 1, für das rückwärtig gelegene Baufenster, wird eine maximale Gebäudehöhe von 171,5 m ü NN mit Blick auf die hier vorgesehene Grenzbebauung festgesetzt. Diese orientiert sich an dem bereits hier vorhandenen Gebäudebestand.

7.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert. So setzt der Bebauungsplan im Gebiet 1 entlang der Darmstädter Straße eine Baulinie fest, die sich einerseits an

der bestehenden Bebauung in diesem Bereich orientiert und andererseits auch eine Erweiterung bzw. Neubebauung in südwestlicher Richtung ermöglicht, um auch in diesem Bereich weiterhin eine durch ihre Raumkante die Darmstädter Straße prägende Bebauung beizubehalten bzw. entstehen zu lassen. Das auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bestehende Gebäude, welches in erster Linie für Lagerflächen dient, wird planungsrechtlich abgesichert durch die Festsetzung von Baugrenzen bzw. Baulinien und ermöglicht auch in Zukunft eine bauliche Nutzung dieses Bereiches.

Dem gegenüber orientiert sich die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für das Gebiet 2 an der geplanten Reihenhausbebauung, wie sie auch der Vorhaben- und Erschließungsplan aufzeigt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird dabei durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert.

Darüber hinaus wird geregelt, dass von der festgesetzten Baulinie bis ca. 0,2 zurückgewichen werden kann und die festgesetzte Baugrenze bis zu 0,5 m überschritten werden darf. Dies soll den Gestaltungsspielraum bei einer Bebauung zukünftig erhöhen und andererseits eindeutige und anwendbare Maße definieren, in welchem Umfang von der festgesetzten Baulinie bzw. Baugrenze abgewichen werden darf.

Als Bauweise wird für das Gebiet 2 eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind in der offenen Bauweise die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten, wobei die Länge der vorgenannten Hausformen höchstens 50 m betragen darf.
Für das Gebiet 1 in welchem zukünftig über den bisherigen Gebäudebestand hinaus eine ergänzende Bebauung entlang der Darmstädter Straße planungsrechtlich ermöglicht werden soll wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäudelängen von über 50 m sind dabei zulässig.

7.1.4 Garagen und Stellplätze

Im Gebiet 1 sind Garagen / Carports und Stellplätze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen generell zulässig. Auf weiter differenzierende Festsetzungen bzw. die Ausweisung eigener Flächen wird für das Gebiet 1 mit Blick auf die vorhandene Nutzung und den Gebäudebestand vor Ort abgesehen, um hier auch einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei der zukünftigen Nutzung einzuräumen.

Im Gebiet 2 sind Garagen / Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den für sie festgesetzten Flächen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Der Bebauungsplan setzt dabei explizit Flächen für Stellplätze bzw. Flächen für Stellplätze und Garagen / Carports fest, die um die geplanten inneren Erschließungsflächen mit ihrer direkten Zufahrt von der Darmstädter Straße aus hin angeordnet sind. Somit kann sichergestellt werden, dass in den rückwärtigen Bereichen keine weitere Stellplätze oder Garagen errichtet werden können, wodurch in diesen Bereichen mögliche Störungen der angrenzenden Wohnnutzung durch an- und abfahrenden Kfz vermieden werden können. Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan verdeutlichte Anordnung der Carports und der geplanten Reihenhausbebauung kann eine visuelle Abschirmung des ruhenden Verkehrs zu den Außengrenzen des Gebietes nach Süden und Westen erreicht werden und auch in

gewissem Maße eine Abschirmung der mit dem Zu- und Abgangsverkehr verbundenen Lärmemissionen. Entsprechend ist die Errichtung von Garagen bzw. Carports und Stellplätzen deshalb zwingend innerhalb der mit Ziffer A gekennzeichneten Flächen gemäß der in dem Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Anordnung bezüglich ihres Abstandes und Gesamtlänge zu den westlich und nördlichen Nachbargrenzen vorzunehmen. Dies soll gewährleisten, dass auch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Anordnung und Lage der Stellplätze bzw. Garagen / Carports umgesetzt wird.

7.1.5 Artenschutz

Vonseiten des Vorhabenträgers wurde für den Themenkomplex Artenschutz eine Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Untersuchung erfolgte für das Gelände des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Demnach konnten an dem bestehenden Gebäude keine aktuell vorhandenen Fledermäuse oder Spuren einer Quartiernutzung durch gebäudebewohnende Fledermäuse gefunden werden. Allerdings könne nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fledermäuse, insbesondere Männchen der Zwergfledermaus im Sommer tagsüber in Spalten Quartier beziehen. Ebenfalls sei damit zu rechnen, dass im Sommer einzelne Singvögel (Haussperling) am Haus/unter dem Dach zu nisten versuchen.
Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu vermeiden, sollten die Abbrucharbeiten möglichst außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Brutzeiten von Vögeln erfolgen, also zwischen Mitte September bis Mitte März.
Sollten diese zeitlichen Beschränkungen nicht einzuhalten sein, ist zwingend vorab eine Kontrolle durch fachlich geeignetes Personal durchzuführen.
Generell sollten die den Abriss Durchführenden darauf hingewiesen werden, auf evtl. vorhandene Tiere (Fledermäuse) und Nester zu achten; bei Feststellungen von Tieren oder Nestern ist unverzüglich mit der zuständigen Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.
Laut Gutachten sind regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestädten für den Haussperling im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG an den Gebäuden vorhanden, weshalb im Umfeld ein Ersatz zu schaffen ist.
Vor Beginn der Abrissarbeiten der im Gebiet 2 befindlichen Gebäude sind deshalb als sogenannte CEF- Maßnahme mindestens 2 für den Haussperling geeigneten künstlichen Nisthilfen im Plangebiet anzubringen und deren dauerhaftem Erhalt zu sichern. Vorgesehen ist, in Abstimmung mit dem nördlichen Grundstückseigentümer, die Nisthilfen auf dem Anwesen Darmstädter Straße 78 / 78 A anzubringen. Dabei wurden zur Umsetzung der aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Anbringung, Kontrolle und Pflege der 2 künstlichen Nisthilfen für Haussperlinge im Zusammenhang mit dem geplanten Bau der Reihenhäuser auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80 vertragliche Vereinbarungen zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bauträger sowie dem Bauträger und dem Grundstückseigentümer „Darmstädter Straße 78 getroffen. Diese sehen vor, dass während der Bauphase der Reihenhäuser die Nisthilfen an Gebäuden der Liegenschaft 78 anzubringen sind. Nach Fertigstellung der Gebäude sind diese dann dauerhaft auf dem Anwesen Darmstädter Straße 80 anzubringen.
Diesbezügliche Regelungen zum Artenschutz sind auch Inhalt des Durchführungsvertrages.

Wie bereits in Kapitel 3.3 erläutert liegt zwischenzeitlich auch für das Gebiet 1 eine Untersuchung auf artenschutzrelevante Arten und Strukturen vor. (Anwesen Darmstädter Straße 78 / 78A) vor. Nach Einschätzung der artenschutzrechtlichen

Problematik konnten laut Gutachter „an den untersuchten Gebäuden … keine dauerhaft genutzten Niststätten von Vogelarten (Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) oder Hinweise auf gebäudebewohnende Fledermäuse oder Spuren einer Quartiernutzung (Sommer-, Winterquartier, Wochenstube) durch Fledermäuse gefunden werden.“
Entsprechend wird – mit Ausnahme der nachfolgenden Regelung - kein Erfordernis gesehen weitergehende artenschutzrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Für die in den Geltungsbereich mit einbezogenen Flächen des Anwesens Darmstädter Straße 78 / 78A wird, da eine zeitnahe Bebauung des Gebietes derzeit nicht vorgesehen ist, darüber hinaus festgesetzt, dass vor Beginn von Wohnbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen die bestehenden Gebäude ebenfalls auf Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel durch fachlich geeignetes Personal zu untersuchen sind.

Der Bebauungsplan enthält mit Blick auf die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes die vorgenannten Festsetzungen.

Bei Rodungsmaßnahmen im Gelände wird zudem darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Sträuchern aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig ist.

Die Kurzberichte sind der Begründung als Anlage beigefügt.

7.1.6 Grünordnung

Für die neu geplante Bebauung im Gebiet 2 sieht der Bebauungsplan entlang der östlichen und südlichen Grenze die Anpflanzung einer geschlossenen Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern vor. Entlang der westlichen Grenze wird auf eine Heckenpflanzung vor dem Hintergrund dort verlaufender Stromleitungen verzichtet.

Darüber hinaus wird für beide Gebiete festgesetzt, dass die nach Abzug der überbauten sowie befestigten Flächen verbleibenden Freiflächen vollständig zu begrünen und im Bestand zu erhalten sind. Dabei sind mindestens 30 % der begrünten Flächen mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Hierdurch wird sichergestellt, dass einerseits die nicht überbaubaren und versiegelten Flächen begrünt werden und andererseits ein Mindestanteil dieser Freiflächen zukünftig auch mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt wird, die einheimisch und standortgerecht sind.

7.1.7 Dachgestaltung

Im Gebiet 1 sind Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30° zulässig. Dies entspricht auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 „Pestalozzi“ und stellt sicher, dass auch in den überplanten Gebieten eine an die umgrenzenden Gebäude angepasste Bebauung entsteht.

Für das Gebiet 2 sind gemäß der dargestellten Planung im Vorhaben- und Erschließungsplan nur Gebäude mit Flachdach zulässig. Ausgenommen sind nur die

Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, wie beispielsweise Garten- oder Gerätehütten.
Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eine weitere Festsetzung zur Dachbegrünung dahingehend, als mindestens 80° der Dachflächen von Flachdächern im Gebiet 2, ausgenommen sind Flächen für Solaranlagen, Dachterrassen sowie Dächer von technischen Anlagen sowie Flächen von konstruktiv bedingten Einfassungen und bautechnisch notwendige Kiesrandstreifen extensiv zu begrünen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten sind. Die zu begrünenden Flächen sind mit gebietsheimischem Saatgut einzusäen und als Gras-/Kräutergesellschaften zu entwickeln.
Die Flächen von Garagen und Carports mit Flachdach sind mit Ausnahme der erforderlichen Flächen für Randeinfassungen vollständig extensiv zu begrünen.
Diese Festsetzungen sollen gewährleisten, dass zukünftig in den neu bebauten Innerortslagen ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet wird und somit der Aufheizung der bebauten Ortslagen, wenn auch kleinräumig, entgegengewirkt wird.

7.1.8 Immissionsschutz

Mit Blick auf die Lage des Plangebietes an der Darmstädter Straße als auch den bestehenden Gewerbebetrieb innerhalb des Plangebietes selbst wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung wurden zum Anlass genommen, entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Gebiet 1 sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Außenlärmpegeln der DIN 4109-2 „ Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Ausgabe Juli 2016, Abschnitt 4.5.5 auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" Ausgabe Januar 2016, i. V. m. E DIN 4109 - 1/A1 vom Januar 2017 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den Außenlärmpegeln der o. g. Schallimmissionsprognose kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Innerhalb des Bereichs mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicherzustellen, d. h. dass die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt ist.
Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter

Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 eingehalten sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass als Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile die Anlagen 3.1 und 3.2 der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Januar 2019 (Gutachten 12095-02) bilden. Das Gutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

8. Ver- und Entsorgung / Verkehr

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen Bereich innerhalb der bebauten Ortslage von Urberach, welcher bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen ist. Auch weiterhin wird die Ver- und Entsorgung durch den Anschluss an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz gewährleistet.

Die Versorgung mit Trinkwasser kann laut Stellungnahme des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg über das bestehende Trinkwasserversorgungsnetz sichergestellt werden. Für das Gebiet des Vorhaben- und Entwicklungsplanes erfolgt die Versorgung über eine Technikzentrale. Aufgrund dieses Sachverhaltes ist vorgesehen, einen separaten Versorgungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

Der Kreisausschuss des Kreises Offenbach weist darauf hin, dass die Löschwasserversorgung ausreichend (mind. 1600 l/min) dimensioniert sein und in allen Bereichen des Plangebietes zur Verfügung stehen muss. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) müsse gewährleistet werden. Sollten Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschutzes herangezogen werden, sind diese individuell bzgl. Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg führt auf Nachfrage in seiner Stellungnahme vom 18.02.2020 zum Thema Brauchwasserversorgung aus, dass im Umkreis von 300 m eine Wasserentnahmemenge von 96 m³/h für zwei Stunden bereitgestellt werden könne. Diese Wasserentnahmemenge könne allerdings nicht uneingeschränkt zugesagt werden, da aufgrund höherer Gewalt oder geänderten technischen Rahmenbedingungen sich die Entnahmemenge erhöhen oder auch vermindern könne. Der über den Grundschutz hinausgehende Objektschutz liege in der Verantwortung des Eigentümers.

Die Einleitung des Abwassers erfolgt dabei in den vorhandenen Mischwasserkanal. Laut Ausführungen der Kommunalen Betriebe ist die Hydraulik des Hauptkanals ausreichend für die geplante Baumaßnahme. Allein schon aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Bestand vorgesehenen geringeren Versiegelungsgrades des Vorhabengebietes. Bei der geplanten Unterkellerung ist ein entsprechender Rückstauschutz einzuplanen. Die Rückstauebene entspricht dabei der Oberkante Straße.

Eine zielgerichtete Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht geplant. Jedoch erfolgt eine Reduzierung des anfallenden Niederschlagswassers sowie eine Pufferung bei starken Regenereignissen im Rahmen der festgesetzten Dachbegrünung.

Für den Bereich des Vorhabengebietes ist die Errichtung einer Technikzentrale im Keller des geplanten Reihenhauses Nr. 4 (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) vorgesehen. Nach derzeitigem Planungsstand soll dabei eine Versorgung der geplanten Reihenhäuser voraussichtlich durch eine Mini-Blockheizkraftwerk erfolgen. Ggf. kann laut Vorhabenträger auch eine Wärmepumpe zum Einsatz kommen.

Die Müllentsorgung im Gebiet soll dergestalt geregelt werden, dass unmittelbar westlich der geplanten Zufahrt temporäre Abstellflächen für Müllbehälter für den Tag der Absammlung vorgesehen sind und ansonsten für die jeweiligen Bewohner weitere Flächen im Plangebiet selbst bereitgestellt werden.

Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Ferntechnik und Gas im Stadtteil Urberach ist die e-netz Südhessen GmbH & Co. KG in Darmstadt. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Betriebsmittel des Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Die im Geltungsbereich befindlichen Stromleitungen sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit gesichert. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich eine 1.5 m breite Fläche für Geh- und Leitungsrecht zugunsten der ENTEGA Netz Ag fest. Neu zu verlegende Leitungen zur Stromversorgung sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der ENTEGA Netz AG zu sichern.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der „Darmstädter Straße“ aus. Der Bebauungsplan setzt für das Gebiet 2 dabei den Ein- und Ausfahrtsbereich in Entsprechung der im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgezeigten Ein- und Ausfahrt fest und schließt in Gebiet 2 weitere Zufahrten durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt aus. Auch für das Gebiet 2 werden zur Regelung der Zu- und Abfahrtsituation zwei Bereich festgesetzt. Einer im Bereich der Darmstädter Straße und ein weiterer an der östlich des Plangebietes bestehenden Stichstraße.
Zur Sicherstellung des Anschlusses an die Darmstädter Straße ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die Straßenparzellen der Darmstädter Straße ausgedehnt worden. Die Erschließung wird im Durchführungsvertrag geregelt.
Hinsichtlich der erforderlichen Stellplätze ist auf die städtische Stellplatzsatzung zu verweisen. Im Rahmen der Bebauung bzw. auf Projektebene ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Der Nachweis der erforderlichen Fahrradstellplätze laut der aktuellen Stellplatzsatzung erfolgt im Rahmen der weiteren Projektplanung bzw. im Rahmen des Bauantrags- bzw. Kenntnisgabeverfahrens.

9. Grundwasser

Laut Hydrologischem Kartenwerk Hessische Mainebene „Grundwasserhöhengleichen im Oktober 2015“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie liegt die Grundwasserhöhengleiche im Plangebiet bei ca. 145,5m ü. NN. Das Plangebiet selbst liegt auf ca. 166 bis 167,5 m ü. NN.

Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Wasserwerkes Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg. Unter Beachtung der Ver- und Gebote in Anlehnung an die Musterwasserschutzgebietsverordnung (Stanz. 13/1996 S. 991ff.) ergibt sich mit Blick auf die festgesetzte Art der

Baulichen Nutzung sowie die Sicherstellung einer geordneten Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die bestehenden Netze kein Erfordernis zur Änderung der Planung.

10. Umweltbericht

Wie bereits im Kap. 2 erläutert, regelt § 13a BauGB, dass Bebauungspläne, die für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden, in einem beschleunigten und von bestimmten Pflichten entlasteten Verfahren durchgeführt werden können.

So unterliegen solche Bebauungspläne, keiner förmlichen Umweltprüfung mehr.

Vor diesem Hintergrund wird deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB bei diesem Bebauungsplan von der Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen vorliegen sowie von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

11. Eingriff und Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind bei der bauleitplanerischen Abwägung u. a. auch die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplanentwurf.

Abweichend davon gilt für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, deren Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, dass Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Insofern besteht keine Ausgleichspflicht, womit eine **Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entfällt**.

12. Bodenbelastungen / Kampfmittel

Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten, Verdachtsflächen oder sonstige Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen innerhalb des Plangebietes oder im Bereich der benachbarten Grundstücke sind weder dem Vorhabenträger noch der Stadt bekannt.

Laut Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen hat eine Auswertung der vorliegenden Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Auch sonstige Erkenntnisse über eine

mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen liegen nicht vor, weshalb eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich sei.
Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden wird, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

13. Durchführungsvertrag

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ist bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Durchführungsvertrag zwingend erforderlich, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zu schließen ist.
Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger, im Vertragsgebiet ein Vorhaben nach den Regelungen dieses Vertrages bzw. nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren (Durchführungsverpflichtung).
Zudem wird der Vorhabenträger darauf hingewiesen, dass bei einer Nichteinhaltung dieser Verpflichtungen die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben kann.

Als weitere wesentliche Inhalte zu benennen sind:

- Die Verpflichtung zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Vorgaben beispielsweise hinsichtlich des Zeitpunktes der Durchführung der Abriss- und Sanierungsarbeiten von Gebäuden- oder Gebäudeteilen nur zwischen Mitte September bis Mitte März. Ansonsten ist zwingend eine artenschutzrechtliche Kontrolle durch geeignetes Personal durchzuführen,
- Vor Beginn der Abrissarbeiten der im Gebiet 2 bestehenden Gebäude mindestens 2 für den Haussperling geeignete künstliche Nisthilfen sind anzubringen und dauerhaft zu erhalten,
- die Umsetzung der extensiven Dachbegrünung,
- die Sicherstellung der Ver- und Entsorgung (z. B. Brandschutz),
- die Übernahme der Erschließungskosten insb. Der Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche

Die im Rahmen des Planverfahrens vorgebrachte Anregung, im Durchführungsvertrag neben den Artenschutzfestsetzungen, insbesondere Qualitätsvorgaben zur fachgerechten Dachbegrünung und Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufzunehmen, wird nicht aufgegriffen. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden als ausreichend erachtet. Auf weitergehende Regelungen etwa zur Dachbegrünung oder zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern wird abgesehen, da hier dem Gestaltungsspielraum des Vorhabenträgers bzw. der Grundstückseigentümer Vorrang eingeräumt wird.

14. Städtebauliche Daten

Plangebiet:	*ca.* 3.838 *m²*
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 210 m²
Gebiet 1:	ca. 1.446 m²
Gebiet 2 (Vorhabengebiet):	ca. 2.182 m²

15. Vermerke, Hinweise und Empfehlungen

Der Bebauungsplan enthält bereits im Planbild folgende Vermerke, Hinweise und Empfehlungen, die hier ebenfalls wiedergegeben werden.

Grundwasserschutz
Das Plangebiet liegt in der geplanten Zone III B des sich im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebietes für die Gewinnungsanlagen Brunnen I-XIII des Wasserwerks des Zweckverbandes Gruppenwasserwerk Dieburg. Die Ver- und Gebote sind in Anlehnung an die Muster-Wasserschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S. 991 ff.) zu beachten.

Grundrissorientierungen
Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude sollten die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so angelegt werden, dass dem ständigen Aufenthalt dienende Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Rodungsmaßnahmen
Es wird darauf hingewiesen, dass die Rodung von Bäumen und Sträuchern aus Gründen des Artenschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28./ 29. Februar zulässig ist.

Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu verwenden.

Baumschutz
Bei Bautätigkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zum angrenzenden Flurstück Flur 2 Nr. 242 sollten Maßnahmen zum Schutz der hier bestehenden Kirsche getroffen werden, um diese vor Beschädigungen zu schützen.

Mitteilungspflicht von Bodenbelastungen / Bodenschutz
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 Bodenverunreinigung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt,

Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV / Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen.
Die Bauarbeiten sind einzustellen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.
Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass Bodenmaterial, das in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht ein- oder aufgebracht oder zum Herstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht genutzt werden soll, die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), insbesondere des § 12 BBodSchV, einhalten muss.
Sofern für die Baumaßnahme Recyclingmaterial aus fremden Bauvorhaben genutzt werden soll, ist der Einbau vorab mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Meldepflicht bei Fund von Bodendenkmälern
Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte und/oder Skelettreste sind nach § 21 Hessischem Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG). In diesen Fällen kann für eine weitere Fortführung des Verfahrens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden. Die mit den Erdarbeiten Betrauten sind entsprechend zu belehren.

Vorschlagsliste (einheimische Laubgehölze)

Bäume
Acer campestre (Feldahorn)
Betula pendula (Hänge-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Malus domestica (Kulturapfel i.S.)
Prunus avium (Süßkirsche i.S.)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata `Rancho´ (Stadtlinde)

Sträucher
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Rosa canina (Hundsrose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Schallschutz

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämmmaße der Außenbauteile bilden die Anlage 3.1 und 3.2 der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH vom Januar 2019 (Gutachten 12095-02).

Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthalts- räumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).
Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.
Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.

Lichtimmissionen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollte auf den Einsatz heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen sowie von Beleuchtungsanlagen mit wechseln- dem oder bewegtem Licht verzichtet werden.
Leuchten sollten staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus sollte durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. vermieden werden.
Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sollten Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.

Geruchsimmissionen

Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugs- anlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.

Versickerung von Niederschlagswasser
Sollte eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant sein, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das Merkblatt DWA-M "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestsens 1 m betragen.

Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen
Bei Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Bestimmungen GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Anstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dement- sprechend zu verschieben. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich der Betriebsmittel sind deshalb mit dem jeweiligen Versorgungsträger vorher abzustimmen.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen. Es wird empfohlen, dass sich der Bauausführende vor Beginn von Erd- und Baumaßnahmen mit den verschiedenen Versorgungsträgern zwecks Einweisung in Lage und Verlauf sowie mögliche Schutzmaßnahmen der Leitungen im Plangebiet in Verbindung setzt.
Leitungsauskünfte bzgl. der im Gebiet verlaufenden Gasleitungen können über das BIL-Onlineportal unter https://portal.bil-leitungsauskunft.de abgefragt werden.

Nisthilfen
Es wird empfohlen, Nisthilfen für Mehlschwalben im Plangebiet anzubringen.



Zeichenerklärung

- Einzelgehölz
- dichter Gehölzbestand
- Rasen
- Hausgarten
- kleines Beet
- vollständig versiegelt (Pflaster, Platten, Asphalt, Beton)
- offener Boden mit Pflasterreihen
- Gebäude
- kleine bauliche Anlagen
- Höhenlinien (166.50)

Hinweis: Nutzungsabgrenzungen und Gehölzbestände sind nicht eingemessen.

Stadt Rödermark, Stadtteil Urberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan / Vorhaben- und Erschließungsplan B 5.1
"Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

- Bestandskarte -

Maßstab : 1 : 1000
Auftrags-Nr. : PB80075-P

Stand November 2018

planungsbüro für städtebau
göringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern
Hoffmann

telefon (060 71) 493 33
telefax (060 71) 493 59
email info@planung-ghb.de
www.planungsbüro-für-städtebau.de

K:\B8\B80075\Entwurf\20190104_BK_B80075.dwg

Kurzbericht

Untersuchung eines Gebäudes auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Strukturen
Rödermark, Darmstädter Straße 80

1. Aufgabenstellung

Die Gebäude auf dem Grundstück Rödermark, Darmstädter Straße 80, sollen für eine Neubebauung der Fläche abgerissen werden. Für den Bebauungsplan ist es erforderlich, eine Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation des Altbestandes zu erstellen. Es sind die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen, damit keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Bundesartenschutzverordnung und den entsprechenden EU-Richtlinien geschützten Tierarten geschädigt oder getötet werden oder ihre Fortpflanzungs- und Lebensstätten erheblich beeinträchtigt oder zerstört werden.

Es soll überprüft werden, ob an oder in den Gebäuden geschützte Tierarten oder ihre Dauerquartiere vorhanden sind, die beim Abriss zu Schaden kommen könnten. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätte aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden im § 7 Abs. 2 BNatSchG definiert. Weiterhin sind die Vorgaben der EU-Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie zu beachten. Konkret ist beim Abriss von Gebäuden insbesondere auf Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere, Wochenstuben), dauerhaft genutzte Niststätten von Vögeln (z.B. Schwalben, Mauersegler, Haussperling), aber auch aktuell genutzte Nester (z.B. Hausrotschwanz, Ringeltaube) u zu achten.

Mit der Untersuchung der Gebäude wurde das Büro Regioplan am 29.10.2018 beauftragt.

2. Methoden

Die Gebäude wurden am 17.01.2019 tagsüber untersucht: von außen wurde das Gebäude vom Boden aus (z.T. mit Fernglas) oder von einer Leiter aus untersucht, ob Nester von Vögeln vorhanden sind, ob für Fledermäuse geeignete Spalten, Hohlräume, Risse u.ä. an Dachüberständen, Schindeln usw. oder Hinweise auf Vorkommen (Kot, Verfärbungen an Einflugöffnungen u.ä.) vorhanden sind. Spalten und Hohlräume wurden mit einer Endoskop-Kamera näher untersucht, soweit die Spaltenbreite über 9 mm (Findoo) bzw. 17 mm (Milwaukee) ein Einführen des Lichtleiters ermöglichte. Ebenso wurden in den Gebäuden die Räume im Keller und auf den Dachböden abgesucht.

3. Ergebnisse

Auf dem Grundstück befindet sich ein 2-stöckiges Wohnhaus mit mehreren Wohneinheiten über früher gewerblich genutzten Hallen im Erdgeschoß. Die Wohnungen werden derzeit

noch genutzt, die Halle im Erdgeschoß als Lager- und Werkraum. Nach Osten schließt sich ein 1-stöckiges Betriebsgebäude der früheren Kelterei an, im Kellergeschoß sind die Reste von Gärtanks. Am West- und Südrand des Geländes befinden sich genutzte Garagen aus Holz oder Stein. Auf eine kleine Ziergartenfläche mit Rasen sind keine größeren Gehölze mehr vorhanden, ein Kirschbaum (Stammdurchmesser ca. 25 cm) ist bis auf den Stumpf gefällt worden.

Das Dach über dem Wohnhaus ist mit Wellzementplatten gedeckt, der Abschluss zwischen der Eindeckung und den waagerechten Balken ist nicht verschlossen, so dass der gesamte Dachraum zugig ist. Durch die Öffnungen können also Tiere auf den Dachboden gelangen. So fand sich im östlichen Teil des Dachbodens an vielen Stellen Kot von Vögeln und ein aus Halmen u.ä. aufgebautes Nest, vermutlich vom Haussperling. Weiterhin fanden sich ein toter erwachsener Haussperling und an verschiedenen Stellen insgesamt 5 mumifizierte Jungvögel, soweit erkennbar nicht nur vom Haussperling, sondern auch größer (Star ?).

Es konnte in beiden Teilen des Dachbodens keine Fledermäuse oder Hinweise auf eine Quartiernutzung durch Fledermäuse entdeckt werden, weder Kot oder Fraßreste noch Verfärbungen durch Hautfett. Der Dachboden erscheint als (Winter-)Quartier wenig geeignet, da zugig.

Gleiches gilt für den Dachboden über dem Betriebsgebäude, auch hier waren keine Fledermaus-Hinweise zu erkennen.

Soweit zugänglich wurden die Rolladenkästen der Wohnungen untersucht, ob in den Kästen Tiere vorhanden sind oder Kot auf den Fensterbänken. Es fanden sich keine Tiere oder Kot auf den Fensterbänken. Allerdings werden die Flächen von den Bewohnern sauber gehalten, so dass sich evtl. Kot nicht ansammeln konnte. Nach Angaben des langjährigen Bewohners waren ihm bisher keine Fledermäuse am Haus aufgefallen.

In den Kellerräumen, die nunmehr seit ca. 15 Jahren ungenutzt sind, wurden keine Nester oder Quartiere gefunden. Gerade die ehemaligen Gärkeller erscheinen ungeeignet.

An der Außenhaut der Gebäude sind an einigen Stellen kleinere Spalten vorhanden, an denen aber keine Spuren einer Besiedlung erkennbar waren. Am Dach, sowohl auf den Längsseiten als auch am Giebel, sind an einigen schadhaften Stellen Spalten vorhanden, die als Quartier für einzelne Fledermäuse oder als Niststätte für Vögel dienen könnten. Eine direkte Untersuchung war ohne den Einsatz eines Hubsteigers (Höhe ca. 8 – 9 m) nicht möglich. Am Gebäude sind keine Niststätten von Mehlschwalben oder Mauersegler erkennbar.

An den Garagen waren keine Nester der vorherigen Brutsaison aufzufinden.

4. Einschätzung der artenschutzrechtlichen Problematik

Am untersuchten Gebäude konnten keine aktuell vorhandenen Fledermäuse oder Spuren einer Quartiernutzung (Sommer-, Winterquartier, Wochenstube) durch gebäudebewohnende Fledermäuse gefunden werden. Auch eine Befragung des Bewohners erbrachte keine weiteren Erkenntnisse.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass einzelne Fledermäuse, insbes. Männchen der Zwergfledermaus, im Sommer tagsüber in Spalten Quartier beziehen. Ebenfalls ist damit zu rechnen, dass im Sommer einzelne Singvögel (Haussperling) am Haus/unter dem Dach zu nisten versuchen.

Um Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44, Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungen) zu vermeiden, sollten die Abbrucharbeiten möglichst außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Brutzeiten von Vögeln erfolgen, also zwischen Mitte Sept. – Mitte März. Gerade in den Übergangszeiten kann es erforderlich sein, direkt vor den Maßnahmen die Gebäude auf aktuell vorhandenen Tiere oder Nester durchzusehen. Generell sollten die den Abriss Durchführenden darauf hingewiesen werden, auf evtl. vorhandene Tiere (Fledermäuse) und Nester zu achten; bei Feststellungen von Tieren oder Nestern ist unverzüglich mit der zuständigen Naturschutzbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Der Haussperling, eine Art im ungünstigen Erhaltungszustand in Hessen und damit besonders artenschutzrelevant, wird als brutplatz- und reviertreu beschrieben (Bauer et al. 2005, Kompendium der Vögel Mitteleuropas). Somit sind regelmäßig genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG an den Gebäuden vorhanden. Bei einer Beeinträchtigung oder Zerstörung dieser FoRu ist ein Ersatz im nahen Umfeld zu schaffen. Dies kann – gerade beim Haussperling - durch Anbringen von künstlichen Nisthilfen (z.B. Schwegler Sperlingskoloniehaus 1SP, mind. 2 St.) im nahen Umfeld und dauerhaften Erhalt erfolgen.

Bad Nauheim, 18.01.2019

RegioPlan
Dr. Reinhard Patrzich
Am Gradierwerk 12
61231 Bad Nauheim
Tel. 06032 - 34 95 024
eMail: regioplan@email.de

Dr. Reinhard Patrzich

Photodokumentation



Wohngebäude von der Straßenseite.

Schmale Spalten zwischen den Gebäudeteilen



Dachboden über dem Wohnhaus



Wespennest, hier die Luftlöcher zwischen Wellzementplatten und Balken erkennbar



Spalten zwischen Balken und Giebelwand, potenziell geeignet als Tagesquartier für Fledermäuse; die Flecken an der Wand konnten nicht Fledermäusen zugeordnet werden



Defekte Holzverkleidung am Dachüberstand, ohne Hinweise auf Quartiernutzung.

In den Rolladenkästen oder auf der Fensterbank konnten keine Hinweise auf Fledermäuse gefunden werden.



Betriebsgebäude, unter Dachrinne kaum geeignete Spalten



Gärkeller nach Ausräumen der Tanks



Garagenhof, kein Quartier- oder Nestpotenzial



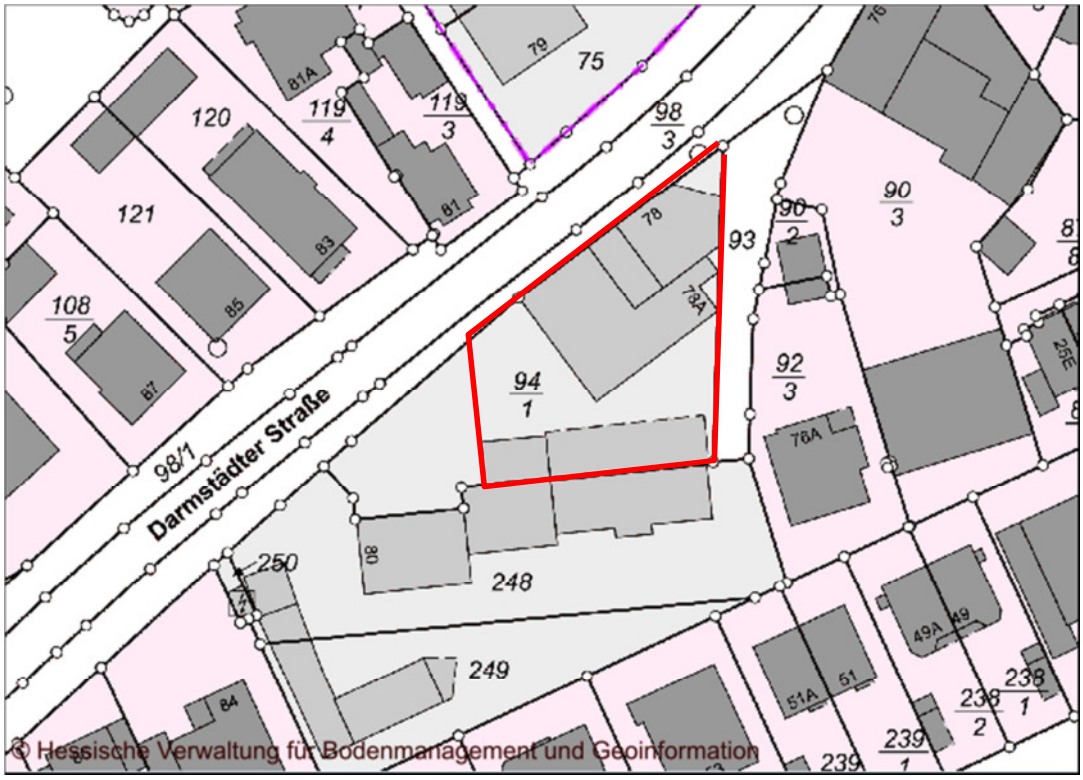
Rückseite der Garagen

Kurzbericht

Untersuchung der Gebäude auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Strukturen
Rödermark, Darmstädter Straße 78

1. Aufgabenstellung

Neben den Gebäuden im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die abgerissen werden sollen (Nr. 80), befinden sich Gebäude (Nr. 78), die derzeit unverändert bleiben sollen, wobei durch den B-Plan Neubaumöglichkeiten zugelassen werden. Daher sind auch für diesen Bereich die artenschutzrechtlichen Belange zu überprüfen, damit keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. Bundesartenschutzverordnung und den entsprechenden EU-Richtlinien geschützten Tierarten geschädigt oder getötet werden oder ihre Fortpflanzungs- und Lebensstätten erheblich beeinträchtigt oder zerstört werden.



Es ist zu überprüfen, ob an oder in den Gebäuden geschützte Tierarten oder ihre Dauerquartiere vorhanden sind, die bei Veränderungen zu Schaden kommen könnten. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- und Ruhestätte aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Die besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten werden im § 7 Abs. 2 BNatSchG definiert. Weiterhin sind die Vorgaben der EU-

Vogelschutz-Richtlinie und der FFH-Richtlinie zu beachten. Konkret ist bei Abriss oder Veränderungen von Gebäuden insbesondere auf Fledermausquartiere (Sommer- und Winterquartiere, Wochenstuben), dauerhaft genutzte Niststätten von Vögeln (z.B. Schwalben, Mauersegler, Haussperling), aber auch aktuell genutzte Nester (z.B. Hausrotschwanz, Ringeltaube) u zu achten.

Mit der Untersuchung der Gebäude wurde das Büro Regioplan am 04.10.2019 beauftragt.

2. Methoden

Die Gebäude wurden am 04.12.2019 tagsüber untersucht: von außen wurde das Gebäude vom Boden aus (z.T. mit Fernglas) oder von einer Leiter aus untersucht, ob alte Nester oder Niststätten von Vögeln vorhanden sind, ob für Fledermäuse geeignete Spalten, Hohlräume, Risse u.ä. an Dachüberständen, Schindeln usw. oder Hinweise auf Vorkommen (Kot, Verfärbungen an Einflugöffnungen u.ä.) vorhanden sind. Spalten und Hohlräume wurden mit einer Endoskop-Kamera näher untersucht, soweit die Spaltenbreite über 9 mm ein Einführen des Lichtleiters ermöglichte. Ebenso wurden in den Gebäuden die Räume im Keller und auf den Dachböden abgesucht.

3. Ergebnisse

Auf dem Grundstück befindet sich ein 2,5-stöckiges Wohnhaus mit mehreren genutzten Wohneinheiten. Im Erdgeschoß befinden sich die Betriebsräume einer Zimmerei. Die Kellerräume werden als Abstellräume und als Heizungskeller genutzt. Getrennt von diesem Gebäude ist ein teilweise offener Holzschuppen vorhanden, der von der Zimmerei als Lager genutzt wird. Die Freiflächen sind größtenteils gepflastert mit Ausnahme eines kleinen Ziergartens.

Der Dachboden des Wohngebäudes ist mit Glaswollmatten gedämmt und annähernd vollständig geschlossen. Es konnten keine alten Vogelnester oder Spuren von Fledermaus-Quartieren gefunden werden. Am ziegelgedeckten Dach können an mehreren Stellen Spalten in fledermausgeeigneten Dimensionen erkannt werden; eine vollständige endoskopische Untersuchung wäre hier nur durch Einsatz einer Hubarbeitsbühne möglich (und nur bei einem anstehenden Abriß des Gebäudes erforderlich). An keiner Stelle fanden sich aber Spuren wie Verfärbungen o.ä. durch Hautfett, die auf eine Nutzung durch Fledermäuse hindeuten.

Auf den Terrassen und Fensterbänken konnte kein Kot o.a. von Fledermäusen gefunden werden, die auf ein Tagesquartier in Rolladenkästen oder im darüber befindlichen Dachüberstand hindeuten. Allerdings waren die Terrassen und Fensterbänke gut gepflegt und gereinigt.

Auf einem Balken am südorientierten Giebel sind Taubenabwehrspikes angebracht. Vermutlich durch kleinere Vögel (Hausrotschwanz ?) sind hier Kotflecken zu erkennen. Ältere Nester sind hier nicht auffindbar. Am gesamten Wohngebäude konnten keine Nester von Mehlschwalben unter dem Dachüberstand gefunden werden, ebensowenig Einfluglöcher und/oder Kotspuren von Mauersegler-Niststätten.

Im Holzschuppen fand sich im offenen Teil ein altes Nest, nach Bauart und verwendetem Material vermutlich Hausrotschwanz. In der rückwärtigen Mauer aus Hohlblocksteinen ist an einer Stelle ein ca. 2 - 3 cm breites Loch. Verfärbungen durch Hautfett konnten nicht erkannt werden, eine endoskopische Untersuchung erbrachte ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse.

Eine Befragung des Eigentümers/Bewohners ergab keine weiteren Hinweise auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten.

4. Einschätzung der artenschutzrechtlichen Problematik

An den untersuchten Gebäuden konnten keine dauerhaft genutzten Niststätten von Vogelarten (Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling) oder Hinweise auf gebäudebewohnende Fledermäuse oder Spuren einer Quartiernutzung (Sommer-, Winterquartier, Wochenstube) durch Fledermäuse gefunden werden.

Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass einzelne Fledermäuse, insbes. Männchen der Zwergfledermaus, im Sommer tagsüber in Spalten Quartier beziehen. Ebenfalls ist damit zu rechnen, dass einzelne Vögel (Hausrotschwanz, Straßentaube) im Sommer im Holzschuppen nisten.

Bad Nauheim, 05.12.2019

RegioPlan
Dr. Reinhard Patrzich
Am Gradierwerk 12
61231 Bad Nauheim
Tel. 06032 - 34 95 024
eMail: regioplan@email.de

Dr. Reinhard Patrzich

Photodokumentation



Wohngebäude



Spalten und Hohlräume an Dachziegeln und Verkleidungen als mögliche Tagesquartiere



Dachboden Wohnhaus



Kotspuren auf Balken trotz Taubenabwehrspikes



Loch in Mauersteinen, das einen Zugang zum Inneren des Hohlblocksteines ermöglicht



Holzschuppen der Zimmerei

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik

Auftraggeber:

Baustolz Frankfurt GmbH
Hahnstraße 38
60528 Frankfurt

Auftragnehmer:

Kurz und Fischer GmbH
Beratende Ingenieure
Brückenstraße 9
71364 Winnenden

Bekannt gegebene Stelle nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Durch die DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle GmbH
nach DIN EN ISO/IEC 17025 akkreditiertes Prüflaboratorium.
Die Akkreditierung gilt für die in der Urkunde aufgeführten Prüfverfahren.

ilac-MRA DAkkS Deutsche Akkreditierungsstelle D-PL-19181-01-00

Gutachten 12095-02

Ermittlung und Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen durch und auf das Bebauungsplangebiet B 5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ in 63322 Rödermark-Urberach.

Schallimmissionsprognose

Datum: 24. Januar 2019

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. Gegenstand der Untersuchung 4

1.1. Situation und Aufgabenstellung 4

1.2. Eingangsdaten 5

2. Beurteilungsgrundlagen 6

2.1. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) 6

2.2. TA Lärm 7

3. Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm 8

3.1. Verkehrsmengen und Emissionspegel Straßenverkehr 8

3.2. Berechnungsverfahren 9

3.3. Untersuchungsergebnisse und ihre Beurteilung 9

4. Einwirkungen durch Anlagenlärm auf das Bebauungsplangebiet 11

4.1. Planerische Gesichtspunkte 11

4.2. Rechnerische Untersuchung 11

5. Schalltechnische Auswirkungen der Planung 13

5.1. Schalltechnische Auswirkungen durch geplante Stellplätze 13

5.2. Schalltechnische Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum 16

6. Schallschutzmaßnahmen 17

6.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen 17

6.2. Grundrissorientierung 17

6.3. Passive Schallschutzmaßnahmen 17

6.4. Ermittlung maßgeblicher Außenlärmpegel 17

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

7. Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan 19

8. Kurze Zusammenfassung..... 20

Anlagenverzeichnis
Literaturverzeichnis
5 Anlagen (17 Seiten)

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

1. Gegenstand der Untersuchung

1.1. Situation und Aufgabenstellung

Die Baustolz Frankfurt GmbH plant in Rödermark-Urberach in der Darmstädter Straße 80 die Errichtung von 10 Reihenhäusern. Das Grundstück, auf dem diese Reihenhäuser entstehen sollen, befindet sich südlich der Darmstädter Straße und ist aktuell noch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Um eine Errichtung der Reihenhäuser zu ermöglichen, soll dieses Grundstück sowie das benachbarte Grundstück (Flst.: 94/1) nun in ein Urbanes Gebiet umgewidmet werden. Der auf dem benachbarten Grundstück befindliche Gewerbebetrieb bleibt dabei bestehen. Für die Umwidmung soll der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan B5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ aufgestellt werden.

In der Anlage 1 ist die Lage des Baugebiets im räumlichen Zusammenhang dargestellt.

Östlich des Plangebiets sowie auf dem Flst. 94/1 innerhalb des Plangebiets befinden sich bestehende Gewerbebetriebe.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für die sachgerechte Abwägung eine Schallimmissionsprognose erforderlich, in der die folgenden Aufgabenstellungen untersucht werden sollten:

Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet

- Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebiets und Beurteilung anhand der DIN 18005 [1].
- Ermittlung der Geräuschimmissionen des Anlagenlärms der umliegenden gewerblichen Anlagen anhand der DIN 18005 i. V. m. der TA Lärm [2].

Auswirkungen des Bebauungsplangebiets

- Ermittlung der Auswirkungen der Planung durch Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen aufgrund des zusätzlichen Verkehrs an den vorhandenen schützenswerten Gebäuden im Umfeld des Plangebiets und Bewertung anhand der Pegeldifferenzen in Zusammenhang mit den Orientierungswerten der DIN 18005 [1].

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

1.2. Eingangsdaten

Für die folgenden Untersuchungen standen neben schriftlichen bzw. telefonischen Auskünften des Auftraggebers folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Katastergrundlage mit Höhendaten des Untersuchungsraums, Stand 24.08.2018
- Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 5 Pestalozzi der Gemeinde Urberach mit ergänzenden Informationen zu den Gebietsarten, Stand 1975
- Grundstücksuntersuchung Rödermark Darmstädter Straße, Boppherrmann Architekten, Stand 09.04.2018
- Verkehrsmengenkarte für Hessen, Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement, Ausgabe 2015 [3]
- Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans B5.1 „Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße“ der Stadt Rödermark, Stand Oktober 2018

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

2. Beurteilungsgrundlagen

2.1. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Für die vorliegende Untersuchung zu einem Bebauungsplanverfahren sind die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [1] als Beurteilungsgrundlage heranzuziehen.

Grundsätzlich müssen wegen des Vorsorgegrundsatzes alle Geräuscheinwirkungen mit den Mitteln der Bauleitplanung mindestens so gering gehalten werden, dass die später auf den Einzelfall anzuwendenden Spezialvorschriften (hier: TA Lärm [2], siehe Abschnitte 2.2) beachtet werden können.

Nach DIN 18005 sollen in Abhängigkeit vom Gebietscharakter folgende schalltechnischen Orientierungswerte durch den Beurteilungspegel L_r nicht überschritten werden:

Tabelle 1: Schalltechnische Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu DIN 18005

lfd. Nr.	Gebietscharakter	Schalltechnische Orientierungswerte [dB(A)]	
		tags: 6 - 22 Uhr	nachts: 22 - 6 Uhr
1	Reines Wohngebiet (WR)	50	40/35[0)]
2	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	45/40[0)]
3	Friedhöfe, Kleingärten, Parkanlagen	55	--
4	Besondere Wohngebiete (WB)	60	45/40[0)]
5	Dorf-, Mischgebiet (MD, MI)	60	50/45[0)]
6	Kern-, Gewerbegebiet (MK, GE)	65	55/50[0)]

[0)] Der niedrigere Wert gilt für Geräusche von Industrie- und Gewerbebetrieben, sowie für Freizeitanlagen.

Das Beiblatt 1 der DIN 18005 enthält den Hinweis, dass die Beurteilungspegel verschiedener Arten von Schallquellen (Verkehr, Gewerbe) jeweils für sich allein mit den o. g. Orientierungswerten zu vergleichen sind und nicht zusammengefasst werden sollen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, da andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein

3.12.30 \\kuf-nas-01\Auftrag\12\120\1209\12095\12095gut02+_23271.docx

Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

2.2. TA Lärm

Nach TA Lärm [2] sollen folgende gebietsabhängige Immissionsrichtwerte vor dem vom Geräusch am stärksten betroffenen Fenster durch den Beurteilungspegel L_r der Geräusche aller einwirkenden gewerblichen Anlagen nicht überschritten werden:

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den untersuchten Immissionsorten (s. Anlage 1)

lfd. Nr.	Gebietscharakter	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
		tags: 6 - 22 Uhr	nachts: 22 - 6 Uhr[0)]
1	Kurgebiet, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	Reines Wohngebiet (WR)	50	35
3	Allgemeines Wohngebiet (WA)	55	40
4	Kern-, Dorf-, Mischgebiet (MI)	60	45
5	Urbanes Gebiet (MU)	63	45
6	Gewerbegebiet (GE)	65	50
7	Industriegebiet (GI)	70	70

[0)] In der Nacht ist gemäß TA Lärm die lauteste Nachtstunde zur Beurteilung heranzuziehen.

Die o. g. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sind mit dem sogenannten Beurteilungspegel L_r zu vergleichen, der aus dem ermittelten Mittelungspegel L_{eq} bzw. Wirkpegel L_S unter Berücksichtigung der Einwirkdauer, der Tageszeit des Auftretens des Geräusches (Bezugszeitraum) und besonderer Geräuschmerkmale (Töne, Impulse) ermittelt wird, wobei während des Nachtzeitraums (22:00 – 6:00 Uhr) die lauteste volle Stunde maßgebend ist.

Kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die o. g. Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB und nachts um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

3. Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet durch Verkehrslärm

3.1. Verkehrsmengen und Emissionspegel Straßenverkehr

Für den relevanten Straßenabschnitt werden die Angaben zu den Verkehrsmengen der Verkehrsuntersuchung [3] mit Stand vom 2015 herangezogen. Zur Berücksichtigung einer allgemeinen Verkehrszunahme für das Prognosejahr 2030 werden die Emissionen mit einem Zuschlag von 1 % pro Jahr, d. h. für den Prognosehorizont 2030 von ca. 15 % versehen.

Bei der Bildung der Beurteilungspegel wurden die entsprechenden Zuschläge der RLS-90 [4] für Steigungen berücksichtigt. Eine Korrektur für die Straßenoberfläche wurde nicht erforderlich. Pegelerhöhungen durch Mehrfachreflexionen am bebauten Straßenabschnitt mussten nicht berücksichtigt werden.

In der folgenden Tabelle 3 sind die zugrunde gelegten durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV), Lkw-Anteile und Angaben zur berücksichtigten Geschwindigkeit sowie zur Straßenoberfläche angegeben.

Tabelle 3: Verkehrskenndaten Straßenverkehr

lfd. Nr.	Straße	DTV [Kfz/24h]	p(t) [%]	p(n) [%]	v [km/h]	K_{StrO} [dB]
1	Darmstädter Straße	4.630	1,9	0,9	50/50	0

In den Tabellen bedeutet:

DTV	Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
p(t), p(n):	Lkw-Anteil über 3,5 t zulässiges Gesamtgewicht tags, nachts
v(Pkw/Lkw):	zulässige Höchstgeschwindigkeiten
K_{StrO}	Korrektur Straßenoberfläche

Aus den aufgeführten Verkehrskenndaten ergeben sich nach der RLS-90 [4] die in der folgenden Tabelle aufgeführten Emissionspegel.

Tabelle 4: Emissionspegel L_{mE} nach RLS-90 [4] für die Teilabschnitte der umliegenden Straßen

lfd. Nr.	Straße	Emissionspegel L_{mE} nach RLS-90 [4] [dB(A)]	
		tags	nachts
1	Darmstädter Straße	56,6	47,2

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

3.2. Berechnungsverfahren

Die Berechnungen der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen wurden nach RLS-90 [4] mit einem Computerprogramm (SoundPLAN Version 8.0) vorgenommen. Die Immissionsberechnung berücksichtigt Entfernungseinflüsse, Abschirmungen, Reflexionen und Bodendämpfung. Es erfolgt eine Unterscheidung in Direktschall und Schall, der durch Reflexionen hervorgerufen wird.

Zur Darstellung der Geräuscheinwirkungen des Verkehrslärms innerhalb des Plangebiets werden die folgenden Abbildungen erstellt:

- Flächenhafte Isophonenkarten für die mittlere Höhe des 2. Obergeschoßes (tags, nachts) unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung ohne Bebauung im Bebauungsplangebiet (Anlage 2.1 und 2.2).

  Diese Darstellung stellt die kritischste Situation hinsichtlich der Schallausbreitung innerhalb des Bebauungsplangebiets dar, für den Fall, dass keine vorgelagerten Gebäude mit abschirmender Wirkung vorhanden sind.

- Gebäudelärmkarten zur Darstellung der an den Fassaden der geplanten Gebäude auftretenden Beurteilungspegel (tags, nachts); die bestehende Bebauung ist dabei ebenfalls berücksichtigt. Die Darstellung erfolgt jeweils für den höchsten Pegel an den Fassaden (Anlagen 2.3 und 2.4).

- Flächenhafte Isophonenkarten für die Aufpunkthöhe von 2 m (Höhe Freibereiche). Bei diesen Berechnungen wurden die abschirmende Wirkung bzw. die Reflexionen aller Gebäude im Bebauungsplan berücksichtigt (Anlage 2.5).

3.3. Untersuchungsergebnisse und ihre Beurteilung

Für Urbane Gebiete (MU) werden in der DIN 18005 keine Orientierungswerte angegeben. Daher werden hilfsweise die Werte für Mischgebiete (MI) herangezogen. Die **Isophonendarstellungen** unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung in den Anlagen 2.1 und 2.2 für die kritischste Höhe des 2. Obergeschosses zeigen, dass die zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht entlang dem Verkehrsweg überschritten werden.

Den **Gebäudelärmkarten** der Anlagen 2.3 und 2.4 unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung kann entnommen werden, dass an den Fassaden der geplanten Bebauung Geräuscheinwirkungen von bis zu 58 dB(A) am Tag und 48 dB(A) in der Nacht auftreten.

Die Werte von 70 dB(A) am Tag bzw. 60 dB(A) in der Nacht werden deutlich unterschritten. Die genannten Werte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts werden in der Rechtsprechung als Schwellenwert zur Schutzpflicht des Staates für Gesundheit und Eigentum angesehen.

Die **Isophonendarstellung** für die Freibereiche der Anlage 2.5 zeigt, dass der hilfsweise zur Beurteilung herangezogene Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV [1] für Allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag (rote Linie in Anlage 2.5) eingehalten wird. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV wurden vom Gesetzgeber beim

3.12.30 \\kuf-nas-01\Auftrag\12\120\1209\12095\12095gut02+_23271.docx

Neubau von Straßen als Schwelle für erhebliche Belästigungen festgelegt und können mithin als gerade noch zumutbar auch hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen in Freibereichen angesehen werden.

Aufgrund der Überschreitungen der zur Beurteilung herangezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, die im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt werden sollten (vgl. Abschnitt 6).

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

4. Einwirkungen durch Anlagenlärm auf das Bebauungsplangebiet

Im Zuge der Planung sind die Einwirkungen der umliegenden Betriebe („Holzbau Sulzmann GmbH“ und „Jans & Söhne GmbH“) auf die geplanten Wohngebäude zu untersuchen.

4.1. Planerische Gesichtspunkte

Das Plangebiet ist im bisher bestehenden Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen, das hinsichtlich des Emissionsverhaltens einem Mischgebiet entspricht. Bereits im Bestand sind hier Wohneinheiten vorhanden, die näher am Betriebsgelände der bestehenden Holzbau Sulzmann GmbH liegen, als die geplanten neuen Wohngebäude. Das Betriebsgelände der Holzbau Sulzmann GmbH liegt zukünftig ebenfalls im Urbanen Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Das Bebauungsplangebiet soll die Schutzwürdigkeit eines Urbanen Gebiets erhalten. Damit sind die Immissionsrichtwerte tags mit 63 dB(A) höher, als für Wohnbebauung in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten.

Die bestehenden Betriebe unterliegen somit im Bestand und künftig Einschränkungen hinsichtlich ihrer Schallemissionen, die sich durch die Planung nicht verschäfen.

4.2. Rechnerische Untersuchung

Die Ermittlung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen innerhalb des Bebauungsplangebiets erfolgt im Weiteren anhand pauschaler Ansätze für flächenbezogene Schallleistungspegel der Gewerbegebietsflächen unter Berücksichtigung einer bestimmungsgemäßen Nutzung.

4.2.1. Ansätze für Gewerbebetriebe

Für die bestehenden Gewerbebetriebe „Holzbau Sulzmann GmbH“ (innerhalb des Plangebiets) und „Jans & Söhne GmbH“ (östlich angrenzendes Grundstück) liegen keine Angaben zur Betriebstätigkeit vor. DIN 18005 [1] schlägt flächenbezogene Emissionsansätze vor, die in der Bauleitplanung zur Bestimmung zukünftiger zu erwartender Geräuscheinwirkungen von Gewerbeflächen verwendet werden können, wenn die Nutzungen nicht bekannt sind und von einer bestimmungsgemäßen Nutzung der Gewerbebetriebsflächen ausgegangen werden kann.

Um eine maximal mögliche Schallemission der Gewerbebetriebe zu ermitteln, werden die o. g. flächenbezogenen Emissionsansätze herangezogen. Unter Einbezug der bestehenden nächsten Immissionsorte wird als maximale Schallemission der Gewerbebetriebe der folgende flächenbezogene Schallleistungspegel angesetzt:

L''_W = 60 dB(A) je m² tags und L''_W = 50 dB(A) je m² nachts.

Der um 10 dB reduzierte Ansatz für den Nachtzeitraum ist damit zu begründen, dass bereits jetzt in den Gewerbegebieten Wohnbebauung vorhanden ist. Zudem wurden die Schallimmissionen dieser Flächenschallquellen an der umliegenden bestehenden Wohnbebauung im Misch- und Allgemeinen Wohngebiet validiert.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

Unter Berücksichtigung dieser Ansätze werden an der bestehenden benachbarten Bebauung im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte der TA Lärm ausgeschöpft bzw. zum Teil überschritten.

An der geplanten Neubebauung werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der o. g. Ansätze deutlicher unterschritten, als in der bestehenden Wohnbebauung.

4.2.2. Berechnungsverfahren

Nach TA Lärm [2] erfolgt die Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der zu erwartenden Geräuschpegel bei den zu untersuchenden Immissionsorten nach DIN ISO 9613-2 [5] für die detaillierte Prognose frequenzabhängig. Im vorliegenden Fall sind mit ausreichender Sicherheit nur A-bewertete Einzahlangaben für die Schallpegel verwendbar. In solchen Fällen kann nach A.2.3.1 der TA Lärm mit diesen Werten gerechnet werden.

Die Berechnungen wurden nach dem oben beschriebenen Verfahren mit einem Computerprogramm (SoundPLAN Version 8.0) durchgeführt. Die Immissionsberechnung berücksichtigt Entfernungseinflüsse, Abschirmungen, Reflexionen und Bodendämpfung. Es erfolgt eine Unterscheidung in Direktschall und Schall, der durch Reflexionen hervorgerufen wird.

Da die Untersuchung die bestehenden Betriebe abbilden soll, wird innerhalb der emittierenden Gewerbegebiete die vorhandene Bebauung mit berücksichtigt.

Als Grundlage für die geplante Bebauung dienen die Plangrundlagen mit Stand vom 09.04.2018.

4.2.3. Untersuchungsergebnisse und ihre Beurteilung

Die Untersuchungsergebnisse der Anlage 4 zeigen, dass die maßgeblichen, gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2] unter Berücksichtigung eines flächenbezogenen Ansatzes der Geräuschemissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen innerhalb des Plangebiets eingehalten werden.

Somit ist mit keinen weiteren Einschränkungen für die bestehenden gewerblichen Nutzungen durch das Bebauungsplangebiet zu rechnen.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

5. Schalltechnische Auswirkungen der Planung

5.1. Schalltechnische Auswirkungen durch geplante Stellplätze

Für eine umfassende Abwägung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden die zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch geplante Stellplätze an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Bebauungsplangebiets untersucht.

Gemäß „Grundstücksuntersuchung Rödermark Darmstädter Straße“ von Boppherrmann Architekten, Stand 09.04.2018, sind insgesamt 10 Stellplätze und 10 Carports geplant. Den Berechnungen werden hinsichtlich der Pkw-Bewegungen die Ansätze der Parkplatzlärmstudie [6] zur Frequentierung von oberirdischen Parkplätzen an Wohnanlagen zugrunde gelegt.

5.1.1. Schutzwürdige Umgebung und Immissionsorte

Die schalltechnischen Untersuchungen zur Beurteilung der zu erwartenden Geräuschimmissionen durch die geplanten Stellplätze werden für insgesamt 5 Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplangebiets vorgenommen.

In der Anlage 5.1 sind die Positionen der untersuchten Immissionsorte in den Übersichtslageplan eingezeichnet.

5.1.2. Emissionsansätze

Die Lage der Schallquellen kann der Anlage 5.1 entnommen werden. Alle Schallquellen und ihre Schallleistungspegel sind in der Tabelle 5 zusammenfassend aufgelistet.

Emissionsansätze Fahrbewegungen Zu- und Abfahrt von Pkw

Entsprechend den Vorschlägen in der Parkplatzlärmstudie [6] wurde ausgehend vom Emissionspegel nach RLS-90 [4] unter Berücksichtigung eines Umrechnungsfaktors (19 dB) bei einer Geschwindigkeit von 30 km/h der längenbezogene Schallleistungspegel L'_{WA} = 47,5 dB(A) je Meter und Fahrzeug, bezogen auf eine Stunde ermittelt (vgl. Tabelle 5).

Emissionsansätze Parkvorgänge von Pkw

Die Berechnung der Emissionsdaten des Parkplatzes 1 erfolgt über das sogenannte getrennte Verfahren (Sonderfall) der Parkplatzlärmstudie [6]. Gemäß dem Kapitel 8.2.2 der Studie darf das o.g. Verfahren bei Parkplätzen zur Anwendung kommen, deren Verkehrsaufkommen einigermaßen genau abgeschätzt werden kann und bei denen kein Parkplatzsuchverkehr zu erwarten ist. Der Fahrverkehr muss daher im Berechnungsmodell separat als Linienschallquelle modelliert werden (vgl. Abschnitt oben).

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

Zusammenfassende Übersicht über alle Schallquellen im Freien und ihre Schallleistungspegel

In den folgenden Tabellen werden die Schallquellen und ihre dazugehörigen Schallleistungspegel auf dem Betriebsgelände im Freien zusammenfassend aufgelistet. Die Lage der Schallquellen kann der Anlage 5.1 entnommen werden.

Die angegebenen Schallleistungspegel der Schallquellen beziehen sich auf einen Vorgang je Stunde, eine Bewegung je Stellplatz und Stunde bei Parkvorgängen bzw. auf eine durchgehende Einwirkzeit bei kontinuierlichen Vorgängen. Zur Berücksichtigung der tatsächlichen Anzahl der Vorgänge bzw. der tatsächlichen Einwirkzeiten erfolgt eine Korrektur (dLw) für den Zeitbereich Tag (6:00 – 22:00 Uhr), die in der Anlage angegeben sind. Diese Korrekturen entsprechen der Berücksichtigung der Einwirkzeit T_j nach TA Lärm. (vgl. Abschnitt 2.2) Die Korrekturen werden wie folgt ermittelt:

Beurteilungszeitraum Tag (16 h):

$$dLw(LrT) = 10 * \log\left(\frac{Häufigkeit\,bzw.\,Einwirkdauer\,gesamt[h]}{16}\right)$$

Beurteilungszeitraum Nacht (1 h):

$$dLw(LrN) = 10 * \log\left(\frac{Häufigkeit\,bzw.\,Einwirkdauer\,gesamt[h]}{1}\right)$$

Eine entsprechende Auflistung der zugrunde gelegten Schallleistungspegel aller Geräuschquellen mit den dazugehörigen repräsentativen Frequenzspektren, die den Berechnungen zugrunde liegen, sowie die zugehörigen x-, y- und z-Koordinaten der Quellenschwerpunkte sind in der Anlage 5.2 als Ausdruck aus dem Berechnungsprogramm SoundPLAN 8.0 beigefügt.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

Tabelle 5: Schallquellen im Freien, Fahrbewegungen/Parkvorgänge von Pkw, Angaben gerundet

lfd. Nr.	Vorgang	Schallleistungspegel		L_{WAFmax}	Häufigkeit gesamt	Einwirkdauer je Vorgang	Einwirkdauer gesamt
					Tag/Nacht [0)]	Tag/Nacht [0)]	Tag/Nacht [0)]
		[-]	[dB(A)]	[dB(A)]	[-]	[-]	[-]
Parkvorgänge und Parkverkehr Pkw							
1	Parkvorgänge Parkplätz P1 – CP4	L_{WAeq}	73 [1)]	99	0,4 / 0,15	-	-
2	Parkvorgänge Parkplätz P2 – ST4	L_{WAeq}	73 [1)]	99	0,4 / 0,15	-	-
3	Parkvorgänge Parkplätz P3 – CP3	L_{WAeq}	72 [1)]	99	0,4 / 0,15	-	-
4	Parkvorgänge Parkplätz P4 – ST3	L_{WAeq}	72 [1)]	99	0,4 / 0,15	-	-
5	Parkvorgänge Parkplätz P5 – ST3	L_{WAeq}	72 [1)]	99	0,4 / 0,15	-	-
6	Parkvorgänge Parkplätz P6 – ST3	L_{WAeq}	72 [1)]	99	0,4 / 0,15	-	-
7	Zu- und Abfahrt 3 Stellplätze	$L'_{WA,1h}$	47,5	93	2 / 1	-	-
8	Zu- und Abfahrt 3 Stellplätze	$L'_{WA,1h}$	47,5	93	2 / 1	-	-
9	Zu- und Abfahrt 6 Stellplätze	$L'_{WA,1h}$	47,5	93	5 / 2	-	-
10	Zu- und Abfahrt 8 Stellplätze	$L'_{WA,1h}$	47,5	93	6 / 2	-	-

[0)] Für den Nachtzeitraum ist die lauteste Stunde zwischen 22:00 – 6:00 Uhr maßgeblich.

[1)] Schallleistungspegel der Stellplatzfläche bei einem Parkvorgang je Stunde und Stellplatz, einschließlich Zuschlag für Parkplatzart und Impulszuschlag K_I = 4 dB. Ein Zuschlag für Durchfahrtverkehr ist im vorliegenden Fall nicht zu erteilen.

In der Tabelle bedeuten:

$L'_{WA,\ 1h}$:	mittlerer längenbezogener Schallleistungspegel bezogen auf einen Meter Weglänge und ein Ereignis je Stunde
$L_{WA,\ 1h}$:	mittlerer Schallleistungspegel bezogen auf ein Ereignis je Stunde
L_{WAeq}:	gemittelter Schallleistungspegel für die Einwirkdauer
L_{WAFmax}:	Maximaler Schallleistungspegel zur Beurteilung einzelner Geräuschspitzen
Häufigkeit gesamt:	Häufigkeit aller Vorgänge im Beurteilungszeitraum
Einwirkdauer gesamt:	Häufigkeit gesamt · Einwirkdauer je Vorgang

Alle Schallquellen mit den dazugehörigen Schallleistungspegeln sind in Anlage 5.2 als Auszug aus dem Berechnungsprogramm aufgeführt. In Anlage 5.4 sind die einzelnen Schallquellen mit den Ausbreitungsparametern zu den Immissionsorten für die ungünstigste Geschosslage zusammenfassend aufgelistet.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

5.1.3. Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2

Nach TA Lärm [2] erfolgt die Schallausbreitungsrechnung zur Ermittlung der zu erwartenden Geräuschpegel durch die Anlage bei den zu untersuchenden Immissionsorten nach der DIN ISO 9613-2 [7] für die detaillierte Prognose frequenzabhängig.

5.1.4. Untersuchungsergebnisse

In der Anlage 5.3 sind die zu erwartenden Beurteilungspegel an den kritischen Fassaden der Umgebung durch die geplanten Stellplätze des Plangebiets dargestellt.

Die Frequenzspektren der einzelnen Schallquellen sind in der Anlage 5.2 dokumentiert.

In der Anlage 5.4 ist die mittlere Ausbreitungsrechnung der einzelnen Schallquellen für das kritischste Geschoss, dokumentiert.

5.1.5. Beurteilung der Untersuchungsergebnisse

Der Anlage 5.2 kann entnommen werden, dass an den kritischsten, dem Plangebiet zugewandten Fassaden, Beurteilungspegel von bis zu 42 dB(A) tags und bis zu 36 dB(A) nachts auftreten. Die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2] für Allgemeines Wohngebiet am Tag von 55 dB(A) bzw. in der Nacht von 40 dB(A) werden somit unterschritten. An den abgewandten Gebäudefassaden liegen deutlich geringere Geräuscheinwirkungen vor.

5.2. Schalltechnische Auswirkungen des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs im öffentlichen Straßenraum

Auf der Darmstädter Straße findet ein Verkehr von rd. 4.600 Kfz/24h statt. Durch das Plangebiet, in dem 10 Reihenhäuser mit 10 Stellplätzen und 10 Carports vorgesehen sind, ist mit keiner relevanten Zunahme von Pkw-Bewegungen zu rechnen.

Aus o. g. Gründen sind die schalltechnischen Auswirkungen aufgrund des durch das Plangebiet entstehenden zusätzlichen Verkehrs nicht relevant.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

6. Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 [1] durch den einwirkenden Verkehrslärm sind Schallschutzmaßnahmen zu prüfen und im Bebauungsplan planungsrechtlich festzusetzen.

6.1. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Einfahrtssituation bzw. baulichen Situation entlang der Ortsdurchfahrt und dem Ortsbild ist entlang der Darmstädte Straße keine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwänden möglich.

6.2. Grundrissorientierung

Bei der Errichtung oder Änderung der Gebäude sind die Grundrisse der Gebäude vorzugsweise so anzulegen, dass die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume (Wohn-, Kinder- und Schlafräume) zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden.

Insbesondere gilt dies für die der Darmstädter Straße nächstgelegenen Baufenster.

6.3. Passive Schallschutzmaßnahmen

Sofern auch unter Berücksichtigung der o. g. Maßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 [1] auftreten, werden passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen. Bei der Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Regelungen der DIN 4109 zu beachten.

Mit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – VwV TB [8] wurde in Hessen die DIN 4109-1 [9] und die DIN 4109-2 [10], jeweils Ausgabe Juli 2016 i. V. m. E DIN 4109-1/A1 vom Januar 2017 baurechtlich eingeführt. Diese soll für die Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel herangezogen werden.

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist in dem von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffenen Bereich (vgl. Anlage 3.1) durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen, d. h. dass die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt oder ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt ist.

6.4. Ermittlung maßgeblicher Außenlärmpegel

Die sich ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel werden wie folgt ermittelt:

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel an Verkehrswegen zwischen Tag und Nacht weniger als 10 dB, wie an den vorliegenden relevanten Straßenabschnitten, ergibt sich nach DIN 4109 [10] der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB.

3.12.30 \\kuf-nas-01\Auftrag\12\120\1209\12095\12095gut02+_23271.docx

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 sind in der Anlage 3.1 dargestellt. Diese wurden unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung, d. h. ohne die vorhandenen und geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets ermittelt und mit dem Anlagenlärm überlagert. Somit sind die maximal innerhalb des Plangebiets auftretenden Außenlärmpegel dargestellt.

In der Anlage 3.2 können die maßgeblichen Außenlärmpegel unter Berücksichtigung der beispielhaften Gebäudestruktur gemäß dem Vorentwurf zum Bebauungsplan vom 09.04.2018 bei vollständiger Realisierung des Plangebiets entnommen werden.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

7. Formulierungsvorschläge für den Bebauungsplan

Festsetzungen zu Einwirkungen Verkehrslärm

Für die Würdigung der Geräuschsituation durch Verkehrslärm innerhalb des Bebauungsplangebiets „BV Darmstädter Straße 80, Flst. 248, 249“ in Rödermark-Urberach im Textteil des Bebauungsplanes werden die folgenden Formulierungen vorgeschlagen, die rechtlich geprüft werden sollten.

Textvorschläge zu Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungsvorschläge zu passiven Schallschutzmaßnahmen:

Innerhalb des *in der Planzeichnung/im Beiplan* (vgl. Anlage 3.1) gekennzeichneten Bereichs sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den *in der Planzeichnung/im Beiplan* (vgl. Anlage 3.2) bezeichneten Außenlärmpegeln der *DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau-Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ Ausgabe Januar 2016, Abschnitt 4.5.5* auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 *„Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ Ausgabe Januar 2016, i. V. m. E DIN 4109 – 1/A1 vom Januar 2017* vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den Außenlärmpegeln der o. g. Schallimmissionsprognose kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der *DIN 4109-1* reduziert werden.

Grundlage für die Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile bilden die Anlagen 3.1 und 3.2 der Schallimmissionsprognose der Kurz und Fischer GmbH *vom Januar 2019 (Gutachten 12095-02).*

Festsetzungsvorschläge zur Belüftung von Schlafräumen:

Innerhalb des Bereichs mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (vgl. Kennzeichnung Anlage 3.1) ist für Schlaf- und Kinderzimmer durch ein entsprechendes Lüftungskonzept ein ausreichender Mindestluftwechsel sicher zu stellen, d. h. dass die Belüftung über eine schallabgewandte Fassade erfolgt, an der die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten sind oder ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenem Fenster durch technische Be- und Entlüftungssysteme sichergestellt ist.

Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005 eingehalten sind.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

8. Kurze Zusammenfassung

Die Baustolz Frankfurt GmbH plant in Rödermark-Urberach in der Darmstädter Straße 80 die Errichtung von 10 Reihenhäusern. Das Grundstück, auf dem diese Reihenhäuser entstehen sollen, ist aktuell noch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Um eine Errichtung der Reihenhäuser zu ermöglichen, soll das Grundstück nun in ein Urbanes Gebiet umgewidmet werden. Hierfür soll daher ein entsprechender Bebauungsplan für dieses Grundstück aufgestellt werden. In der Nachbarschaft befindet sich die Darmstädter Straße.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, die zu folgenden Ergebnissen kommt:

Aufgrund der Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 durch die Verkehrsgeräusche werden für das Plangebiet Schallschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung sowie passive Schallschutzmaßnahmen durch eine entsprechende Ausgestaltung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschlagen.

Für Schlaf- und Kinderzimmer, die von Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 betroffen sind, ist durch ein entsprechendes Lüftungskonzept sicher zu stellen, dass ein ausreichender Mindestluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

Dieses Gutachten umfasst 20 Seiten Text und 5 Anlagen (17 Seiten).

Winnenden, den 24. Januar 2019

Kurz u. Fischer GmbH
Beratende Ingenieure

R. Kurz

Von der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
Dipl.-Ing. (FH) Roland Kurz
Sachverständiger für Schallschutz
öffentlich bestellt und vereidigt

M. Tüllmann, M.Sc.

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1: (1 Seite)	Übersichtslageplan
Anlage 2.1: (1 Seite)	Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebiets, Isophonendarstellung Aufpunkthöhe 2. Obergeschoss, Beurteilungspegel Tag (6 – 22 Uhr)
Anlage 2.2: (1 Seite)	Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebiets, Isophonendarstellung Aufpunkthöhe 2. Obergeschoss, Beurteilungspegel Nacht (22 – 6 Uhr)
Anlage 2.3: (1 Seite)	Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebiets, Gebäudelärmkarte höchster Pegel an der Fassade, Beurteilungspegel Tag (6 – 22 Uhr)
Anlage 2.4: (1 Seite)	Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebiets, Gebäudelärmkarte höchster Pegel an der Fassade, Beurteilungspegel Nacht (22 – 6 Uhr)
Anlage 2.5: (1 Seite)	Straßenverkehrslärm innerhalb des Plangebiets, Isophonendarstellung, Aufpunkthöhe 2 m, Tag (6 – 22 Uhr)
Anlage 3.1: (1 Seite)	Bereiche mit Schallschutzmaßnahmen, Darstellung maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, freie Schallausbreitung
Anlage 3.2: (1 Seite)	Darstellung maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, höchster Außenlärmpegel Fassade
Anlage 4: (1 Seite)	Schalltechnische Einwirkungen durch Anlagenlärm Darstellung der Schallquellen und der Immissionsorte
Anlage 5.1: (1 Seite)	Schalltechnische Auswirkungen durch geplante Stellplätze Darstellung der Schallquellen und der Immissionsorte
Anlage 5.2: (2 Seiten)	Schalltechnische Auswirkungen durch geplante Stellplätze Dokumentation der Schallquellen und ihrer Schallleistungspegel
Anlage 5.3: (2 Seite)	Schalltechnische Auswirkungen durch geplante Stellplätze Tabelle mit den geschossweise berechneten Beurteilungspegeln

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

Anlage 5.4: Schalltechnische Auswirkungen durch geplante Stellplätze
(3 Seite) Dokumentation der mittleren Ausbreitungsrechnung

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de

LITERATURVERZEICHNIS

[1] DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“, Ausgabe Juli 2002 inkl. Beiblatt 1 vom Mai 1987

[2] Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998; GMBl Nr. 26/1998 S.503, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

[3] Verkehrsmengenkarte für Hessen, Ausschnitt Stadt Darmstadt/Kreis Darmstadt-Dieburg/Stadt Offenbach/Kreis Offenbach, Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement – Dezernat Verkehrstechnik und Straßenausstattung, Ausgabe 2015

[4] RLS 90: "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen", Ausgabe 1990, durch Schreiben Nr. 8/1990 - StB 11/14.86.22 -01/25 Va 90 des Bundesministers für Verkehr am 10.04.1990 eingeführt.

[5] DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Allgemeines Berechnungsverfahren“, Ausgabe Oktober 1999

[6] "Parkplatzlärmstudie: Untersuchung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen", Schriftenreihe Heft 89 des bayerischen Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage 2007

[7] DIN ISO 9613-2 “Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Allgemeines Berechnungsverfahren“, Ausgabe Oktober 1999

[8] Hessische Verwaltungsvorschrift des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung über Technische Baubestimmungen (Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen – H-VV TB) vom 18. September 2018 – StAnz.: S. 1118

[9] DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016

[10] DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Juli 2016

Winnenden Fon: 0 7195 . 91 47-0 ▪ Halle (Saale) Fon: 0 3 45 . 2 00 37 19 ▪ Bottrop Fon: 0 20 45 . 4 14 50 20
Feldkirchen-Westerham Fon: 0 80 63 . 2 07 84-00 ▪ Bretten Fon: 0 72 52 . 87 819 ▪ Internet www.kurz-fischer.de



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Übersichtsplan

Darstellung der Verkehrswege und des Bebauungsplangebiets

Datum: 24.01.2019

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze
- Baulinie
- Gewerbegebiete
- Urbane Gebiete
- Mischgebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Reine Wohngebiete

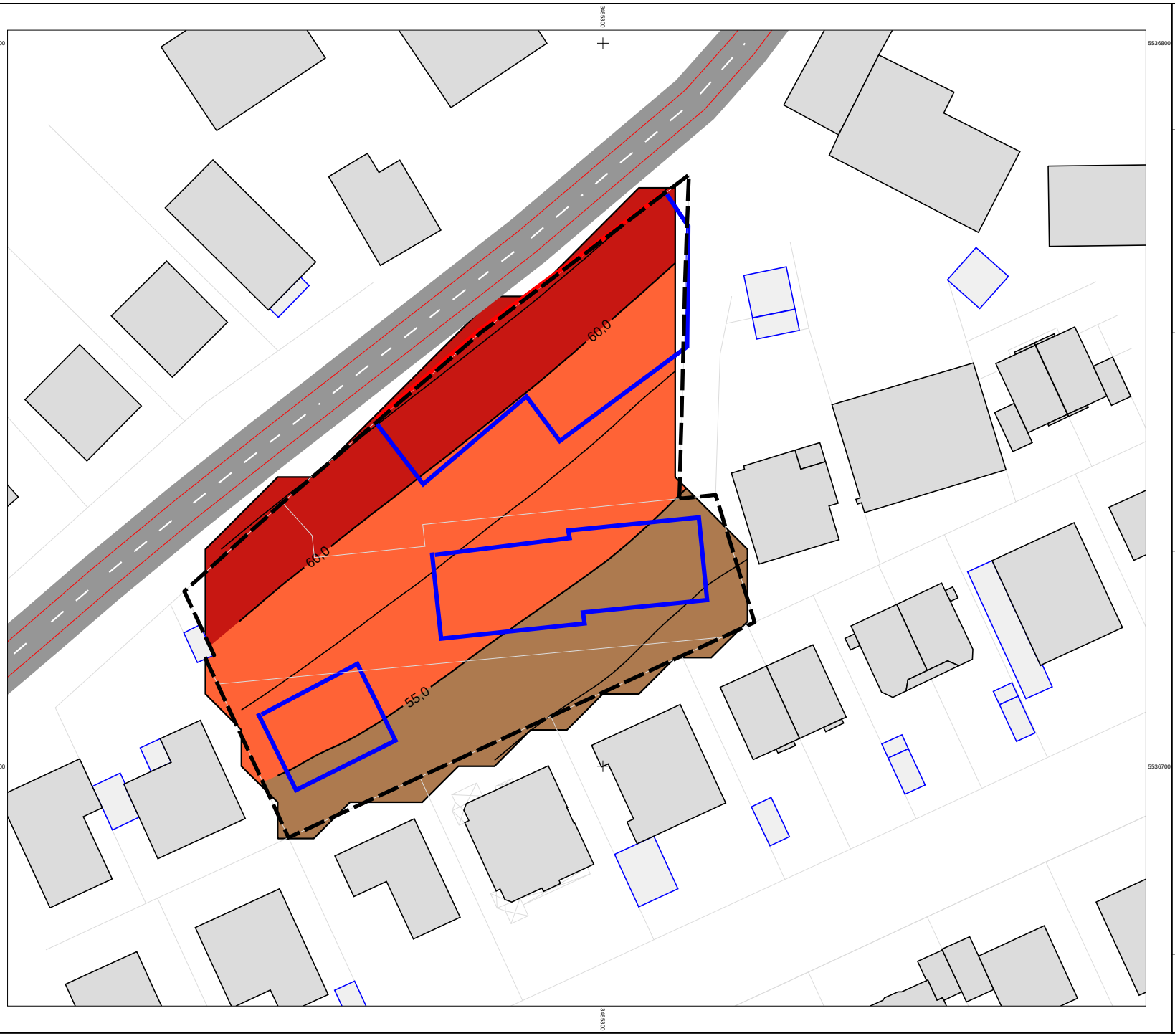
Maßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 1



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Verkehrslärm im Plangebiet

Isophonenkarte
Aufpunkthöhe: 8,4 m
Beurteilungspegel Tag

Datum: 24.01.2019
Rechenlauf-Nr.: 10

Beurteilungspegel Tag
LrT
in dB(A)

	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze
- Baulinie

Maßstab (A4) 1:750

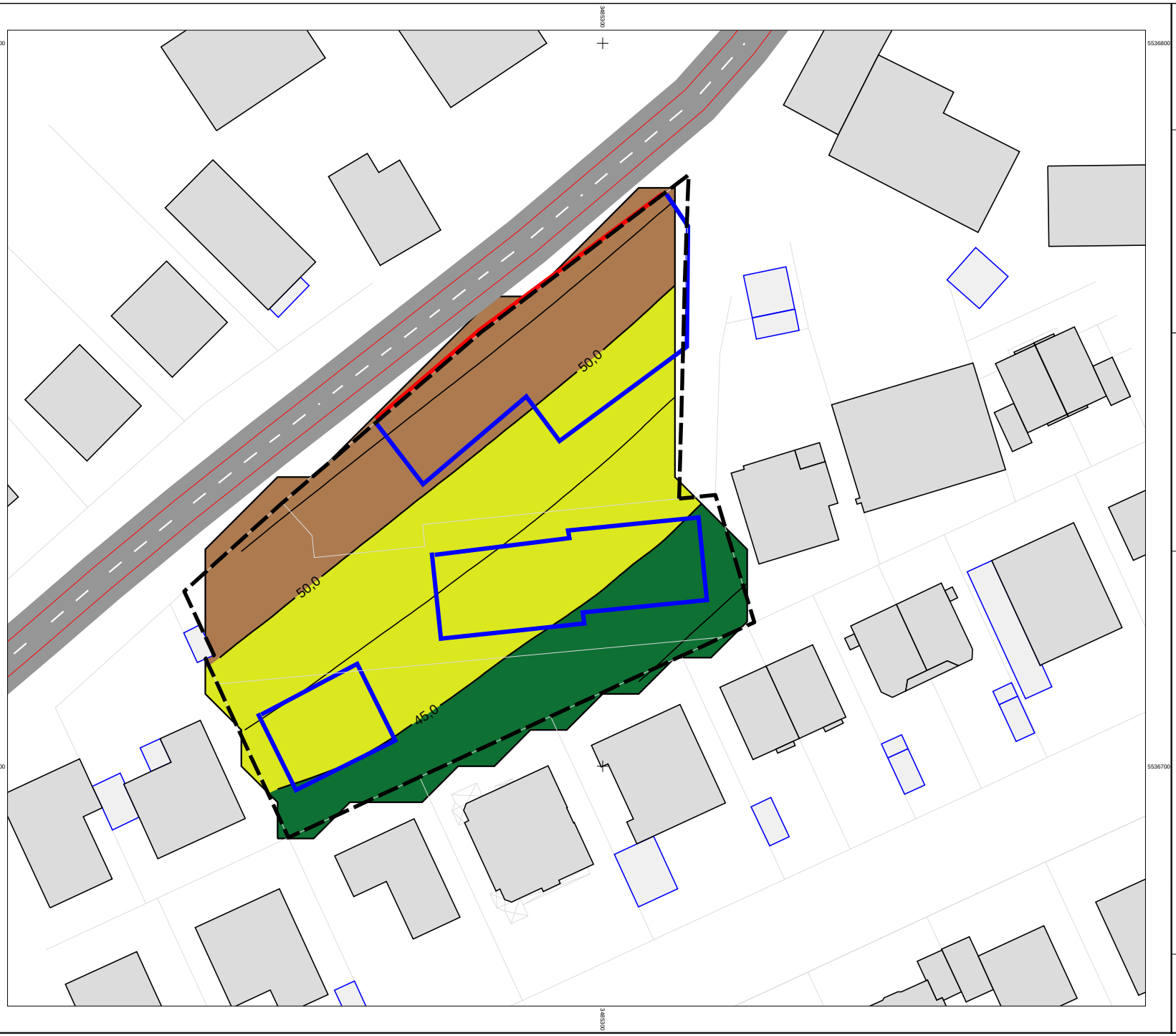
0 5 10 20 30 m

N

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 2.1



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Verkehrslärm im Plangebiet

Isophonenkarte
Aufpunkthöhe: 8,4 m
Beurteilungspegel Nacht

Datum: 24.01.2019
Rechenlauf-Nr.: 10

Beurteilungspegel Nacht
LrN
in dB(A)

	<=	35
35 <	<=	40
40 <	<=	45
45 <	<=	50
50 <	<=	55
55 <	<=	60
60 <	<=	65
65 <	<=	70
70 <	<=	75
75 <		

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze
- Baulinie

N

Maßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 2.2



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Verkehrslärm im Plangebiet

Gebäudelärmkarte
Angezeigtes Stockwerk: Höchster Pegel
Beurteilungspegel Tag

Datum: 24.01.2019
Rechenlauf-Nr.: 20

Beurteilungspegel Tag
LrT
in dB(A)

	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze
- Baulinie

Maßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

N

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 2.3



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Verkehrslärm im Plangebiet

Gebäudelärmkarte
Angezeigtes Stockwerk: Höchster Pegel
Beurteilungspegel Nacht

Datum: 24.01.2019
Rechenlauf-Nr.: 20

Beurteilungspegel Nacht LrN

in dB(A)

	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze
- Baulinie

Maßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

N

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 2.4



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Verkehrslärm im Plangebiet

Isophonenkarte
Aufpunkthöhe: 2 m
Beurteilungspegel Tag

Datum: 24.01.2019
Rechenlauf-Nr.: 21

Beurteilungspegel Tag
LrT
in dB(A)

	<= 35
35 <	<= 40
40 <	<= 45
45 <	<= 50
50 <	<= 55
55 <	<= 60
60 <	<= 65
65 <	<= 70
70 <	<= 75
75 <	

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Geltungsbereich B-Plan
- 59 dB(A) Isophone
- Baugrenze
- Baulinie

Maßstab (A4) 1:750

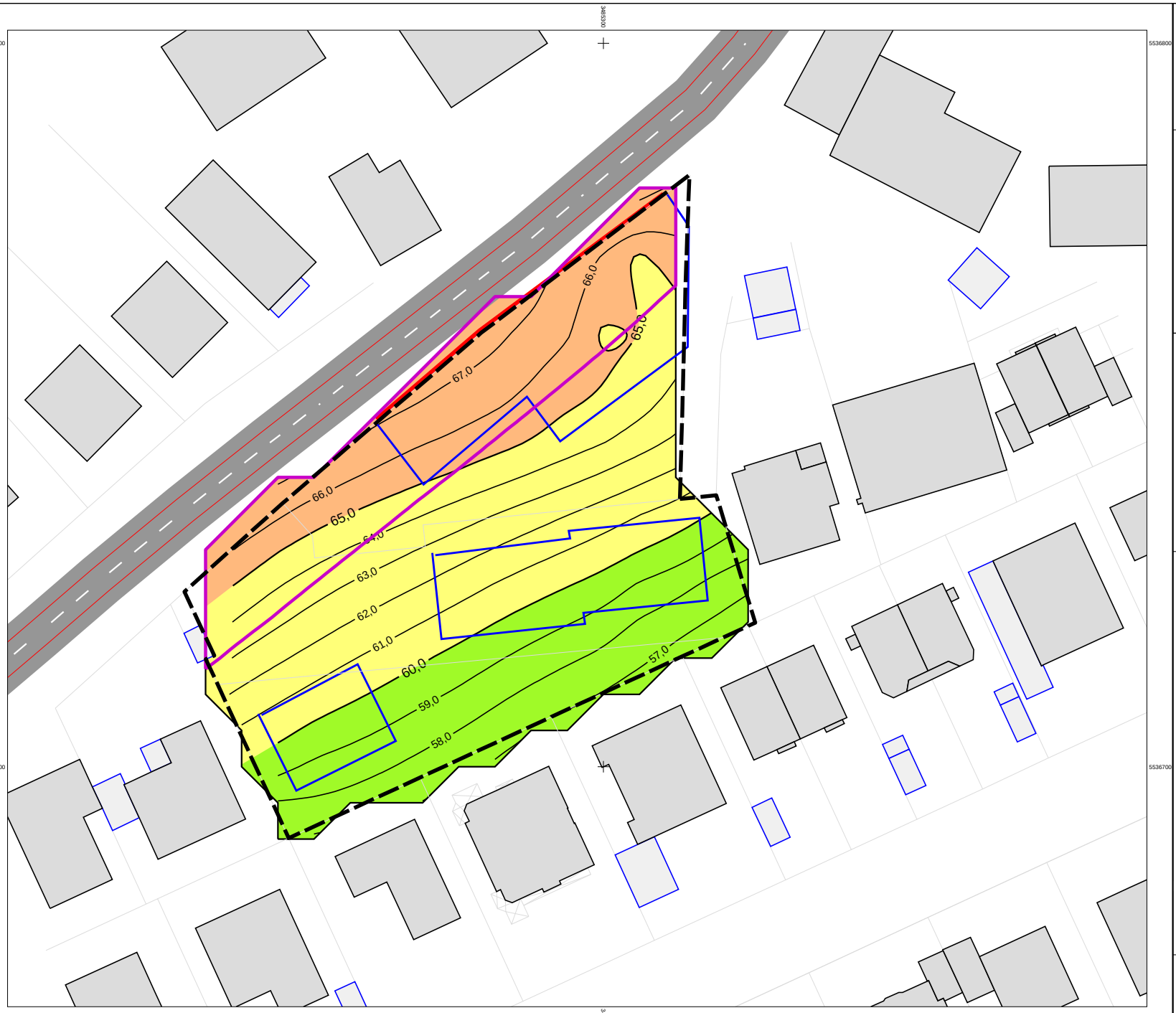
0 5 10 20 30 m

N

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 2.5



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Schallschutzmaßnahmen und Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Isophonenkarte freie Schallausbreitung

Datum: 24.01.2019

Maßgebliche Außenlärmpegel
DIN 4109
in dB(A)

<	<= 55	Lärmpegelbereich	I
55 <	<= 60	Lärmpegelbereich	II
60 <	<= 65	Lärmpegelbereich	III
65 <	<= 70	Lärmpegelbereich	IV
70 <	<= 75	Lärmpegelbereich	V
75 <	> 75	Lärmpegelbereich	VI

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Baugrenze
- Geltungsbereich B-Plan
- Baulinie
- Abgrenzung Schallschutzmaßnahmen Verkehrslärm

Maßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 3.1



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109

Gebäudelärmkarte
Höchster Pegel Fassade

Datum: 24.01.2019

Maßgebliche Außenlärmpegel
DIN 4109
in dB(A)

<	<= 55	Lärmpegelbereich	I
55 <	<= 60	Lärmpegelbereich	II
60 <	<= 65	Lärmpegelbereich	III
65 <	<= 70	Lärmpegelbereich	IV
70 <	<= 75	Lärmpegelbereich	V
75 <	> 75	Lärmpegelbereich	VI

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Geltungsbereich B-Plan
- Baugrenze
- Baulinie

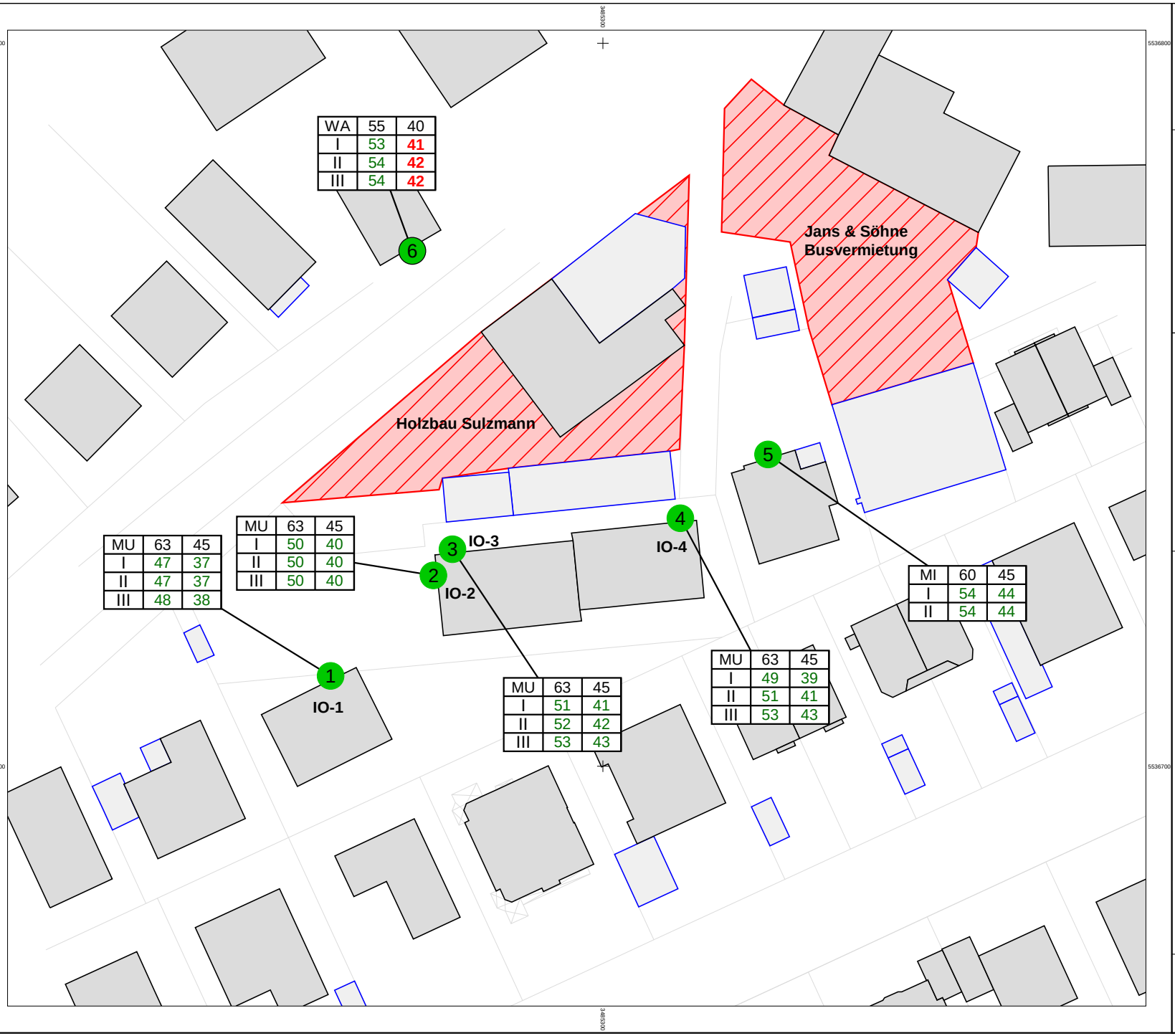
Maßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 3.2



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Übersichtsplan Einwirkungen Anlagenlärm

Darstellung der Schallquellen und der Immissionsorte

Datum: 24.01.2019

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Geltungsbereich B-Plan
- Immissionsort

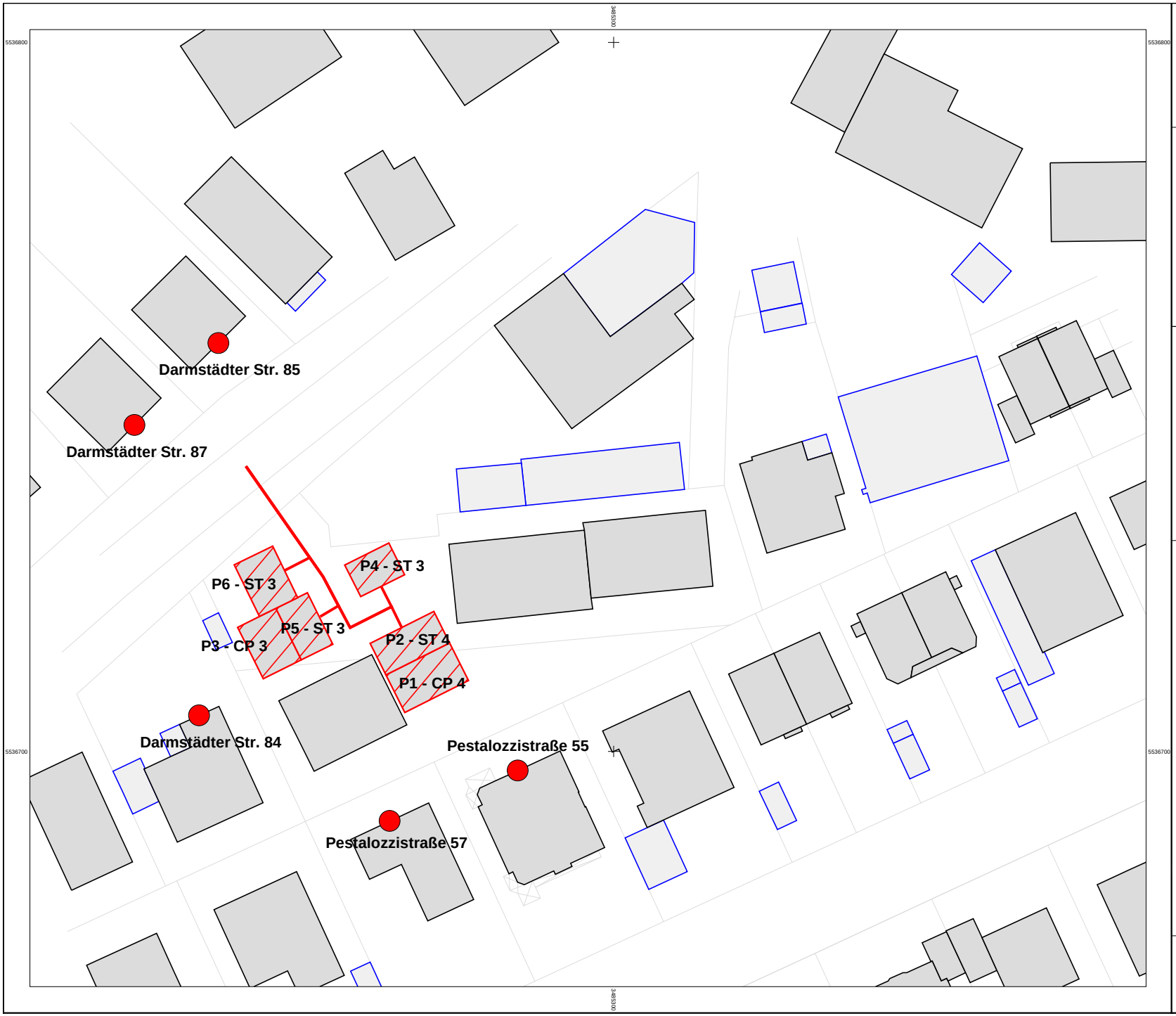
Maßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 4



Rödermark-Urberach

Bebauungsplan B5.1 "Wohnquartier südlich der Darmstädter Straße"

Übersichtsplan Auswirkungen Stellplätze

Darstellung der Schallquellen und der Immissionsorte

Datum: 24.01.2019

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Emissionslinie Straße
- Parkplatz
- Geltungsbereich B-Plan
- Immissionsort

Maßstab (A4) 1:750

0 5 10 20 30 m

KURZ UND FISCHER
Beratende Ingenieure ▪ Bauphysik
Brückenstraße 9 ▪ 71364 Winnenden

Projekt-Nr.: 12095

Anlage 5.1

12095 Baustolz BV Darmstädter Straße

Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Auswirkungen Stellplätze

Schallquelle	Quelltyp	l oder S	X	Y	Z	Li	R'w	L´w	Lw	LwMax	KI	KT	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz
		m,m²	m	m	m	dB(A)	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB	dB	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
P1 - CP 4 Stellplätze	Parkplatz	59,80	3485273,7	5536710,4	167,6			55,3	73,0	99,0	0	0	56,4	68,0	60,5	65,0	65,1	65,5	62,8	56,6
P2 - ST 4 Stellplätze	Parkplatz	49,80	3485271,2	5536715,3	167,5			56,0	73,0	99,0	0	0	56,4	68,0	60,5	65,0	65,1	65,5	62,8	56,6
P3 - CP 3 Stellplätze	Parkplatz	48,67	3485251,4	5536715,2	167,4			54,9	71,8	99,0	0	0	55,1	66,7	59,2	63,7	63,8	64,2	61,5	55,3
P4 - ST 3 Stellplätze	Parkplatz	34,56	3485266,3	5536725,6	167,3			56,4	71,8	99,0	0	0	55,1	66,7	59,2	63,7	63,8	64,2	61,5	55,3
P5 - ST 3 Stellplätze	Parkplatz	40,10	3485256,3	5536717,6	167,3			55,7	71,8	99,0	0	0	55,1	66,7	59,2	63,7	63,8	64,2	61,5	55,3
P6 - ST 3 Stellplätze	Parkplatz	48,84	3485250,9	5536724,0	167,2			54,9	71,8	99,0	0	0	55,1	66,7	59,2	63,7	63,8	64,2	61,5	55,3
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	Linie	19,67	3485253,2	5536732,3	167,1			47,5	60,4	92,5	0	0	45,3	49,3	51,3	53,3	55,3	53,3	48,3	40,3
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	Linie	36,90	3485258,6	5536726,6	167,2			47,5	63,2	92,5	0	0	48,1	52,1	54,1	56,1	58,1	56,1	51,1	43,1
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	Linie	26,64	3485255,4	5536729,3	167,1			47,5	61,8	92,5	0	0	46,6	50,6	52,6	54,6	56,6	54,6	49,6	41,6
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	Linie	36,84	3485258,7	5536726,4	167,2			47,5	63,2	92,5	0	0	48,1	52,1	54,1	56,1	58,1	56,1	51,1	43,1

12095 Baustolz BV Darmstädter Straße

Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Auswirkungen Stellplätze

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
l oder S	m,m²	Größe der Quelle (Länge oder Fläche)
X	m	X-Koordinate
Y	m	Y-Koordinate
Z	m	Z-Koordinate
Li	dB(A)	Innenpegel
R'w	dB	bewertetes Schalldämm-Maß
L´w	dB(A)	Leistung pro m,m²
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
LwMax	dB(A)	maximale Leistung
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
63 Hz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz
125 Hz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz
250 Hz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz
500 Hz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz
1 kHz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz
2 kHz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz
4 kHz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz
8 kHz	dB(A)	Schallleistungspegel dieser Frequenz

12095 Baustolz BV Darmstädter Straße

Beurteilungspegel - Auswirkungen Stellplätze

Immissionsort	Nutzung	Geschoss	HR	X m	Y m	Z m	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB	LrN,diff dB	
Darmstädter Str. 84	WA	EG	NW	3485241,5	5536705,1	170,0	55	40	42,1	35,9	-12,9	-4,1	
		1.OG				172,8	55	40	42,0	35,8	-13,0	-4,2	
Darmstädter Str. 85	WA	EG	SO	3485244,2	5536757,6	169,4	55	40	39,9	33,7	-15,1	-6,3	
		1.OG				172,2	55	40	39,8	33,6	-15,2	-6,4	
		2.OG				175,0	55	40	39,7	33,5	-15,3	-6,5	
Darmstädter Str. 87	WA	EG	SO	3485232,4	5536746,0	169,8	55	40	40,5	34,3	-14,5	-5,7	
		1.OG				172,6	55	40	40,4	34,2	-14,6	-5,8	
		2.OG				175,4	55	40	40,3	34,1	-14,7	-5,9	
Pestalozzistraße 55	WA	EG	NW	3485286,5	5536697,3	169,3	55	40	39,9	33,7	-15,1	-6,3	
		1.OG				172,1	55	40	40,4	34,2	-14,6	-5,8	
Pestalozzistraße 57	WA	EG	NW	3485268,4	5536690,2	169,4	55	40	35,6	29,4	-19,4	-10,6	
		1.OG				172,2	55	40	36,1	29,9	-18,9	-10,1	

12095 Baustolz BV Darmstädter Straße

Beurteilungspegel - Auswirkungen Stellplätze

Legende

Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
Geschoss		Geschoss
HR		Himmelsrichtung
X	m	X-Koordinate
Y	m	Y-Koordinate
Z	m	Z-Koordinate
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB	Grenzwertüberschreitung in Zeitbereich LrN

12095 Baustolz BV Darmstädter Straße

Mittlere Ausbreitung - Auswirkungen Stellplätze

Schallquelle	Zeit-ber.	Lw	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agnd	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw	ZR	Lr
		dB(A)	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB(A)
Darmstädter Str. 84 EG LrT 42,1 dB(A) LrN 35,9 dB(A)																
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	60,4	0	0	0	29,5	-40,4	1,0	-1,1	-0,2	0,8	0,0	20,5	3,8	1,9	26,3
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	60,4	0	0	0	29,5	-40,4	1,0	-1,1	-0,2	0,8	0,0	20,5	-0,5	0,0	20,1
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	28,5	-40,1	1,0	-0,5	-0,2	0,6	0,0	23,9	3,8	1,9	29,7
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	28,5	-40,1	1,0	-0,5	-0,2	0,6	0,0	23,9	-0,5	0,0	23,5
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrT	61,8	0	0	0	28,2	-40,0	1,0	-0,7	-0,2	0,6	0,0	22,5	6,8	1,9	31,2
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrN	61,8	0	0	0	28,2	-40,0	1,0	-0,7	-0,2	0,6	0,0	22,5	2,6	0,0	25,0
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	28,4	-40,1	1,0	-0,6	-0,2	0,6	0,0	23,9	8,1	1,9	33,9
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	28,4	-40,1	1,0	-0,6	-0,2	0,6	0,0	23,9	3,8	0,0	27,7
P1 - CP 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	32,4	-41,2	1,2	-15,9	-0,1	0,1	0,0	17,1	-4,0	1,9	15,1
P1 - CP 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	32,4	-41,2	1,2	-15,9	-0,1	0,1	0,0	17,1	-8,2	0,0	8,9
P2 - ST 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	31,2	-40,9	1,2	-7,1	-0,2	0,0	0,0	26,1	-4,0	1,9	24,0
P2 - ST 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	31,2	-40,9	1,2	-7,1	-0,2	0,0	0,0	26,1	-8,2	0,0	17,8
P3 - CP 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	14,3	-34,1	1,5	0,0	-0,1	0,3	0,0	39,4	-4,0	1,9	37,3
P3 - CP 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	14,3	-34,1	1,5	0,0	-0,1	0,3	0,0	39,4	-8,2	0,0	31,1
P4 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	32,2	-41,1	1,2	0,0	-0,3	0,7	0,0	32,2	-4,0	1,9	30,2
P4 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	32,2	-41,1	1,2	0,0	-0,3	0,7	0,0	32,2	-8,2	0,0	24,0
P5 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	19,6	-36,8	1,4	0,0	-0,2	0,1	0,0	36,3	-4,0	1,9	34,2
P5 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	19,6	-36,8	1,4	0,0	-0,2	0,1	0,0	36,3	-8,2	0,0	28,0
P6 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	21,2	-37,5	1,3	-1,0	-0,2	0,0	0,0	34,5	-4,0	1,9	32,4
P6 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	21,2	-37,5	1,3	-1,0	-0,2	0,0	0,0	34,5	-8,2	0,0	26,2
Darmstädter Str. 85 EG LrT 39,9 dB(A) LrN 33,7 dB(A)																
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	60,4	0	0	0	25,5	-39,1	1,1	0,0	-0,2	0,2	0,0	22,4	3,8	1,9	28,2
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	60,4	0	0	0	25,5	-39,1	1,1	0,0	-0,2	0,2	0,0	22,4	-0,5	0,0	22,0
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	30,5	-40,7	1,0	0,0	-0,2	0,5	0,0	23,8	3,8	1,9	29,5
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	30,5	-40,7	1,0	0,0	-0,2	0,5	0,0	23,8	-0,5	0,0	23,3
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrT	61,8	0	0	0	27,8	-39,9	1,0	0,0	-0,2	0,5	0,0	23,2	6,8	1,9	31,9
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrN	61,8	0	0	0	27,8	-39,9	1,0	0,0	-0,2	0,5	0,0	23,2	2,6	0,0	25,8
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	30,6	-40,7	1,0	0,0	-0,2	0,5	0,0	23,8	8,1	1,9	33,8
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	30,6	-40,7	1,0	0,0	-0,2	0,5	0,0	23,8	3,8	0,0	27,6
P1 - CP 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	55,7	-45,9	1,0	0,0	-0,4	0,8	0,0	28,4	-4,0	1,9	26,4
P1 - CP 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	55,7	-45,9	1,0	0,0	-0,4	0,8	0,0	28,4	-8,2	0,0	20,2
P2 - ST 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	50,4	-45,0	1,1	0,0	-0,4	1,3	0,0	30,0	-4,0	1,9	27,9
P2 - ST 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	50,4	-45,0	1,1	0,0	-0,4	1,3	0,0	30,0	-8,2	0,0	21,7
P3 - CP 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	42,9	-43,6	1,0	0,0	-0,4	1,9	0,0	30,7	-4,0	1,9	28,7
P3 - CP 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	42,9	-43,6	1,0	0,0	-0,4	1,9	0,0	30,7	-8,2	0,0	22,5
P4 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	38,9	-42,8	1,8	0,0	-0,3	0,7	0,0	31,2	-4,0	1,9	29,2
P4 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	38,9	-42,8	1,8	0,0	-0,3	0,7	0,0	31,2	-8,2	0,0	23,0
P5 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	41,6	-43,4	1,1	0,0	-0,3	1,7	0,0	30,8	-4,0	1,9	28,8
P5 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	41,6	-43,4	1,1	0,0	-0,3	1,7	0,0	30,8	-8,2	0,0	22,6
P6 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	34,1	-41,7	1,1	0,0	-0,3	0,4	0,0	31,4	-4,0	1,9	29,3
P6 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	34,1	-41,7	1,1	0,0	-0,3	0,4	0,0	31,4	-8,2	0,0	23,1
Darmstädter Str. 87 EG LrT 40,5 dB(A) LrN 34,3 dB(A)																
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	60,4	0	0	0	23,9	-38,6	1,1	0,0	-0,2	0,4	0,0	23,2	3,8	1,9	28,9
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	60,4	0	0	0	23,9	-38,6	1,1	0,0	-0,2	0,4	0,0	23,2	-0,5	0,0	22,7
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	28,9	-40,2	1,0	0,0	-0,2	0,7	0,0	24,5	3,8	1,9	30,3
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	28,9	-40,2	1,0	0,0	-0,2	0,7	0,0	24,5	-0,5	0,0	24,1
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrT	61,8	0	0	0	26,2	-39,4	1,1	0,0	-0,2	0,5	0,0	23,8	6,8	1,9	32,5
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrN	61,8	0	0	0	26,2	-39,4	1,1	0,0	-0,2	0,5	0,0	23,8	2,6	0,0	26,4
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	29,0	-40,2	1,0	0,0	-0,2	0,7	0,0	24,5	8,1	1,9	34,5
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	29,0	-40,2	1,0	0,0	-0,2	0,7	0,0	24,5	3,8	0,0	28,3
P1 - CP 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	54,5	-45,7	0,9	-0,7	-0,4	0,1	0,0	27,3	-4,0	1,9	25,2
P1 - CP 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	54,5	-45,7	0,9	-0,7	-0,4	0,1	0,0	27,3	-8,2	0,0	19,0
P2 - ST 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	49,6	-44,9	1,0	0,0	-0,4	1,1	0,0	29,7	-4,0	1,9	27,7
P2 - ST 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	49,6	-44,9	1,0	0,0	-0,4	1,1	0,0	29,7	-8,2	0,0	21,5
P3 - CP 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	36,1	-42,2	1,1	0,0	-0,3	1,2	0,0	31,6	-4,0	1,9	29,6
P3 - CP 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	36,1	-42,2	1,1	0,0	-0,3	1,2	0,0	31,6	-8,2	0,0	23,4
P4 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	39,6	-42,9	1,2	0,0	-0,3	0,6	0,0	30,3	-4,0	1,9	28,2
P4 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	39,6	-42,9	1,2	0,0	-0,3	0,6	0,0	30,3	-8,2	0,0	22,0
P5 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	37,1	-42,4	1,1	0,0	-0,3	1,5	0,0	31,7	-4,0	1,9	29,7
P5 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	37,1	-42,4	1,1	0,0	-0,3	1,5	0,0	31,7	-8,2	0,0	23,5

12095 Baustolz BV Darmstädter Straße

Mittlere Ausbreitung - Auswirkungen Stellplätze

Schallquelle	Zeit-ber.	Lw	KI	KT	Ko	s	Adiv	Agnd	Abar	Aatm	dLrefl	Cmet	Ls	dLw	ZR	Lr
		dB(A)	dB	dB	dB	m	dB	dB	dB	dB	dB	dB	dB(A)	dB	dB	dB(A)
P6 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	28,7	-40,2	1,2	0,0	-0,2	0,5	0,0	33,1	-4,0	1,9	31,1
P6 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	28,7	-40,2	1,2	0,0	-0,2	0,5	0,0	33,1	-8,2	0,0	24,9
Pestalozzistraße 55 1.OG LrT 40,4 dB(A) LrN 34,2 dB(A)																
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	60,4	0	0	0	47,8	-44,6	0,8	-0,4	-0,4	0,4	0,0	16,3	3,8	1,9	22,0
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	60,4	0	0	0	47,8	-44,6	0,8	-0,4	-0,4	0,4	0,0	16,3	-0,5	0,0	15,8
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	38,0	-42,6	0,9	-0,2	-0,3	0,7	0,0	21,7	3,8	1,9	27,5
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	38,0	-42,6	0,9	-0,2	-0,3	0,7	0,0	21,7	-0,5	0,0	21,3
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrT	61,8	0	0	0	43,1	-43,7	0,8	-0,3	-0,3	0,3	0,0	18,6	6,8	1,9	27,4
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrN	61,8	0	0	0	43,1	-43,7	0,8	-0,3	-0,3	0,3	0,0	18,6	2,6	0,0	21,2
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	37,5	-42,5	0,9	-0,2	-0,3	0,7	0,0	21,9	8,1	1,9	31,9
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	37,5	-42,5	0,9	-0,2	-0,3	0,7	0,0	21,9	3,8	0,0	25,7
P1 - CP 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	18,8	-36,5	1,4	0,0	-0,2	0,7	0,0	38,4	-4,0	1,9	36,3
P1 - CP 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	18,8	-36,5	1,4	0,0	-0,2	0,7	0,0	38,4	-8,2	0,0	30,1
P2 - ST 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	24,1	-38,6	1,3	-0,2	-0,2	1,1	0,0	36,3	-4,0	1,9	34,3
P2 - ST 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	24,1	-38,6	1,3	-0,2	-0,2	1,1	0,0	36,3	-8,2	0,0	28,1
P3 - CP 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	39,5	-42,9	1,0	-12,5	-0,1	1,6	0,0	18,9	-4,0	1,9	16,9
P3 - CP 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	39,5	-42,9	1,0	-12,5	-0,1	1,6	0,0	18,9	-8,2	0,0	10,7
P4 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	35,1	-41,9	1,1	-0,6	-0,3	0,8	0,0	30,8	-4,0	1,9	28,8
P4 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	35,1	-41,9	1,1	-0,6	-0,3	0,8	0,0	30,8	-8,2	0,0	22,6
P5 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	36,5	-42,2	1,1	-7,9	-0,2	1,0	0,0	23,5	-4,0	1,9	21,5
P5 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	36,5	-42,2	1,1	-7,9	-0,2	1,0	0,0	23,5	-8,2	0,0	15,3
P6 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	44,8	-44,0	1,0	-3,7	-0,3	0,7	0,0	25,5	-4,0	1,9	23,4
P6 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	44,8	-44,0	1,0	-3,7	-0,3	0,7	0,0	25,5	-8,2	0,0	17,2
Pestalozzistraße 57 1.OG LrT 36,1 dB(A) LrN 29,9 dB(A)																
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	60,4	0	0	0	44,3	-43,9	0,8	-15,4	-0,1	10,8	0,0	12,7	3,8	1,9	18,4
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	60,4	0	0	0	44,3	-43,9	0,8	-15,4	-0,1	10,8	0,0	12,7	-0,5	0,0	12,2
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	36,0	-42,1	0,9	-14,3	-0,1	6,0	0,0	13,6	3,8	1,9	19,4
Zu-/Anfahrt 3 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	36,0	-42,1	0,9	-14,3	-0,1	6,0	0,0	13,6	-0,5	0,0	13,2
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrT	61,8	0	0	0	39,7	-43,0	0,9	-15,7	-0,1	9,1	0,0	12,9	6,8	1,9	21,7
Zu-/Anfahrt 6 Stellplätze	LrN	61,8	0	0	0	39,7	-43,0	0,9	-15,7	-0,1	9,1	0,0	12,9	2,6	0,0	15,5
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrT	63,2	0	0	0	35,6	-42,0	0,9	-13,9	-0,1	5,6	0,0	13,7	8,1	1,9	23,7
Zu-/Anfahrt 8 Stellplätze	LrN	63,2	0	0	0	35,6	-42,0	0,9	-13,9	-0,1	5,6	0,0	13,7	3,8	0,0	17,5
P1 - CP 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	21,2	-37,5	1,3	-1,4	-0,2	0,0	0,0	35,2	-4,0	1,9	33,2
P1 - CP 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	21,2	-37,5	1,3	-1,4	-0,2	0,0	0,0	35,2	-8,2	0,0	27,0
P2 - ST 4 Stellplätze	LrT	73,0	0	0	0	25,6	-39,2	1,2	-4,4	-0,2	0,0	0,0	30,5	-4,0	1,9	28,5
P2 - ST 4 Stellplätze	LrN	73,0	0	0	0	25,6	-39,2	1,2	-4,4	-0,2	0,0	0,0	30,5	-8,2	0,0	22,3
P3 - CP 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	30,4	-40,7	1,2	-14,1	0,0	8,9	0,0	27,0	-4,0	1,9	25,0
P3 - CP 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	30,4	-40,7	1,2	-14,1	0,0	8,9	0,0	27,0	-8,2	0,0	18,8
P4 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	35,8	-42,1	1,1	-10,4	-0,1	0,1	0,0	20,4	-4,0	1,9	18,3
P4 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	35,8	-42,1	1,1	-10,4	-0,1	0,1	0,0	20,4	-8,2	0,0	12,2
P5 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	30,2	-40,6	1,2	-15,5	0,0	7,3	0,0	24,1	-4,0	1,9	22,0
P5 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	30,2	-40,6	1,2	-15,5	0,0	7,3	0,0	24,1	-8,2	0,0	15,8
P6 - ST 3 Stellplätze	LrT	71,8	0	0	0	38,3	-42,6	1,0	-13,9	0,0	8,9	0,0	25,1	-4,0	1,9	23,1
P6 - ST 3 Stellplätze	LrN	71,8	0	0	0	38,3	-42,6	1,0	-13,9	0,0	8,9	0,0	25,1	-8,2	0,0	16,9

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- ber.		Zeitbereich
Lw	dB(A)	Anlagenleistung
KI	dB	Zuschlag für Impulshaltigkeit
KT	dB	Zuschlag für Tonhaltigkeit
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
s	m	Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agnd	dB	Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Dämpfung aufgrund Luftabsorption
dLrefl	dB	Pegelerhöhung durch Reflexionen
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
ZR	dB	Ruhezeitenzuschlag (Anteil)
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0021/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 12.01.2021 Verfasser: Pap

A48 Bebauungsplan "Südlich des Alten Seewegs";
Behandlung der Stellungnahmen/ Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.02.2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans A48 „Südlich des Alten Seewegs“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch einzuleiten. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines 1,64 ha großen Wohngebiets – mit insgesamt 62 Wohneinheiten – geschaffen werden.

Im Zeitraum vom 03.06. bis 05.07.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung/ Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch gebeten, sich zur Planung zu äußern.

Die eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sind in Anlage_01, die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, einschließlich Erläuterungen sowie Beschlussvorschlägen sind in Anlage_02 dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen gemäß der in der Anlage_01 „Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen“ (Stand 08.01.2021) gemäß den dort dargestellten Beschlussvorschlägen.

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen gemäß der in der Anlage_02 „Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen“ (Stand 08.01.2021) gemäß den dort dargestellten Beschlussvorschlägen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01 „Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen“ (Beschlussvorlage_Abwägung_3-1_210108)
Anlage_02 „Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen“ (Beschlussvorlage_Abwägung_4-1_210108)

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Stand 08.01.2020

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom Montag, 03.06.2019 bis einschließlich Freitag, 05.07.2019 bei der Stadt Rödermark während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht aus.

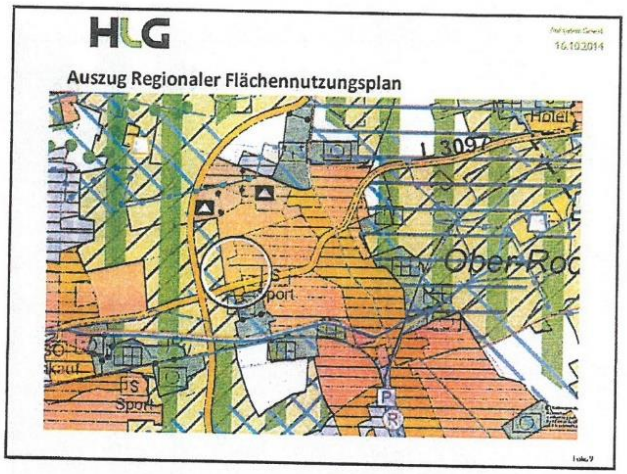
Es ist ein Schreiben von insgesamt einem Bürger eingegangen.

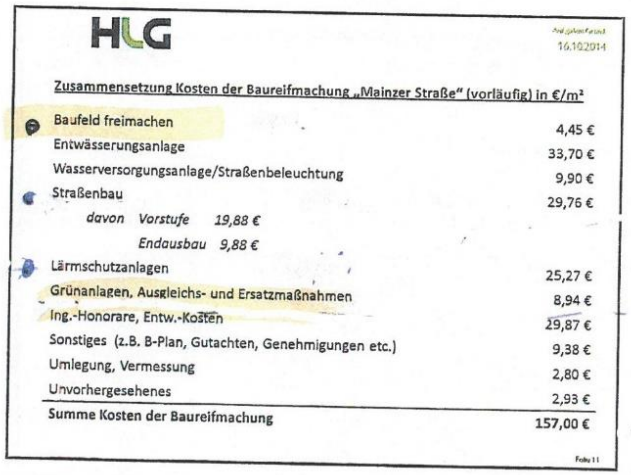
Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Bürger 1	Eingang des Schreibens am 12.06.2019	
1.1	**Hinweis zur Umlegung und Grundstücksgröße:** Abzug durch die Stadt Rödermark 30% (warum eigentlich soviel, was beinhaltet dieses?) Abzug durch die HLG 31% (enthält Entwässerungsanlage, Wasserversorgung, Straßenbeleuchtung, Straßenbau, Grünanlagen, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen etc.) Rest für Grundstückseigentümer 39% entspricht etwa 308 m² 15,00 m x 20,50 m = 308 m² 16,65 m x 18,50 m = 308 m² oder ähnlich.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrenes wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, welches beispielhaft Grundstücksgrößen darstellt. Die spätere Aufteilung der Grundstücke erfolgt durch die Umlegung. Die Umlegung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
1.2	**Anregung für eine Bebauung innerhalb des Plangebietes:** Bau - Begründung: – Bezahlbarer Wohnraum durch gut durchdachte Aufteilungen. – Schmucke, kostengünstige Reihenhäuser mit Dachausbau und kleinen Giebel etc.. – Energie - Kostengünstig. – Gut geeignet für junge Familien mit Kindern. – Aufgelockerte und unterschiedliche Wohnformen im Baugebiet. – Mit kleinem Garten, oder Wintergarten. – Carport und Abstellplatz für Fahrräder vor dem Haus. – Keine mit Stein belegten Gärten – Und vielmehr.		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. **Begründung:** Ziel der Stadt Rödermark ist die Schaffung von bezahlbarem und auch gefördertem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Das städtebauliche Konzept sieht ein breites Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnformen vor. Darüber hinaus fügt sich die Bebauung in seiner Kubatur in die örtlichen Strukturen ein. Darüber hinaus ist festgesetzt, dass die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen zu begrünen sind, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

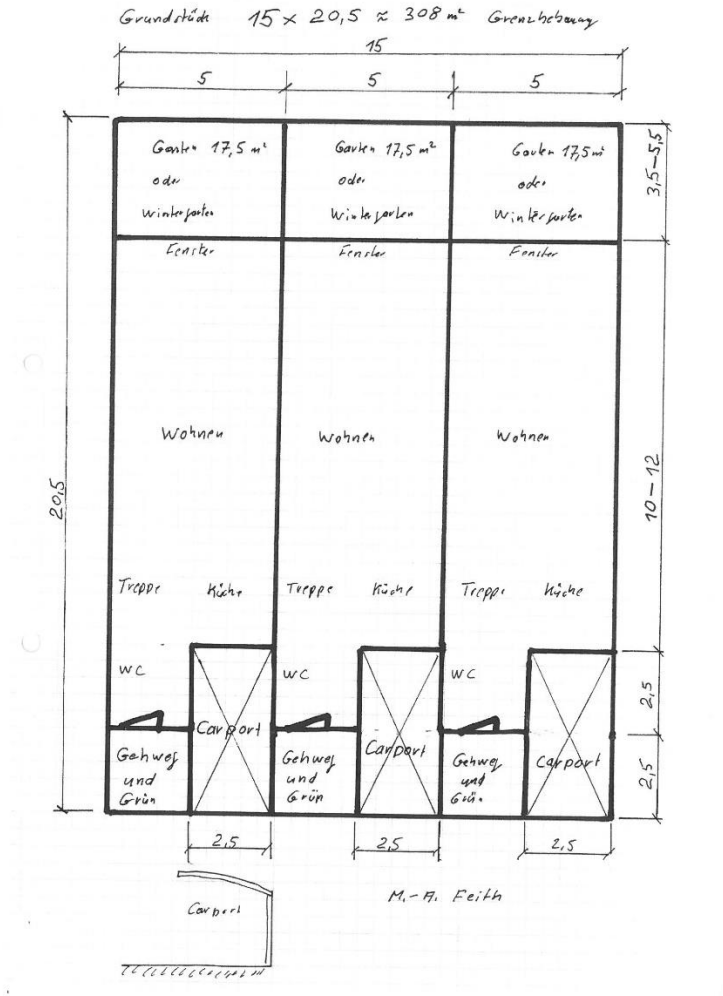
Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.3	**Anlage 1**		





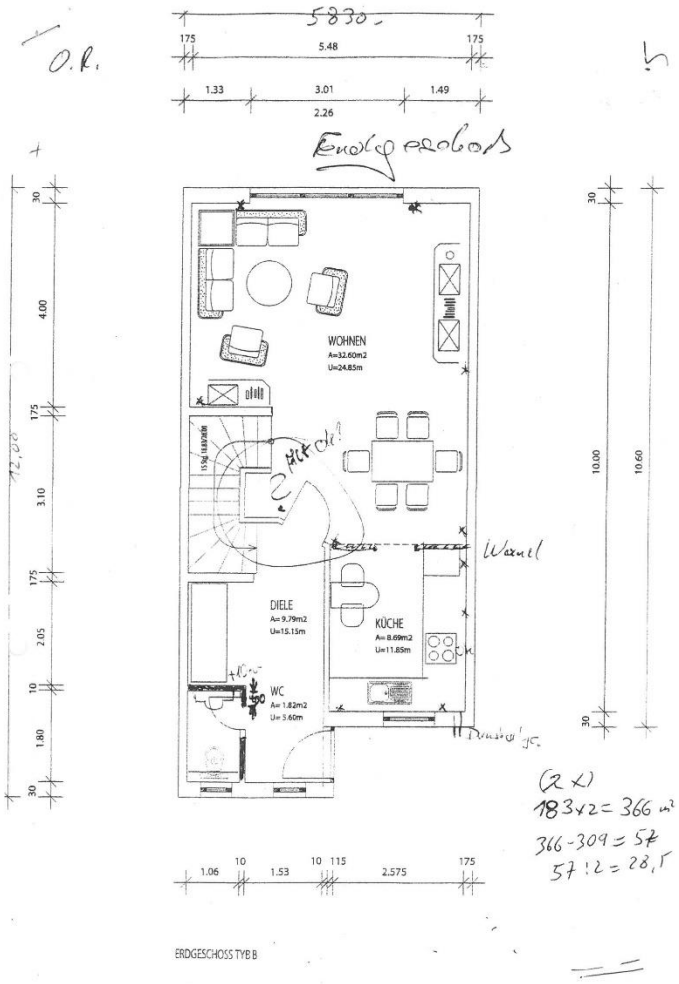
Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.4	**Anlage 2**		



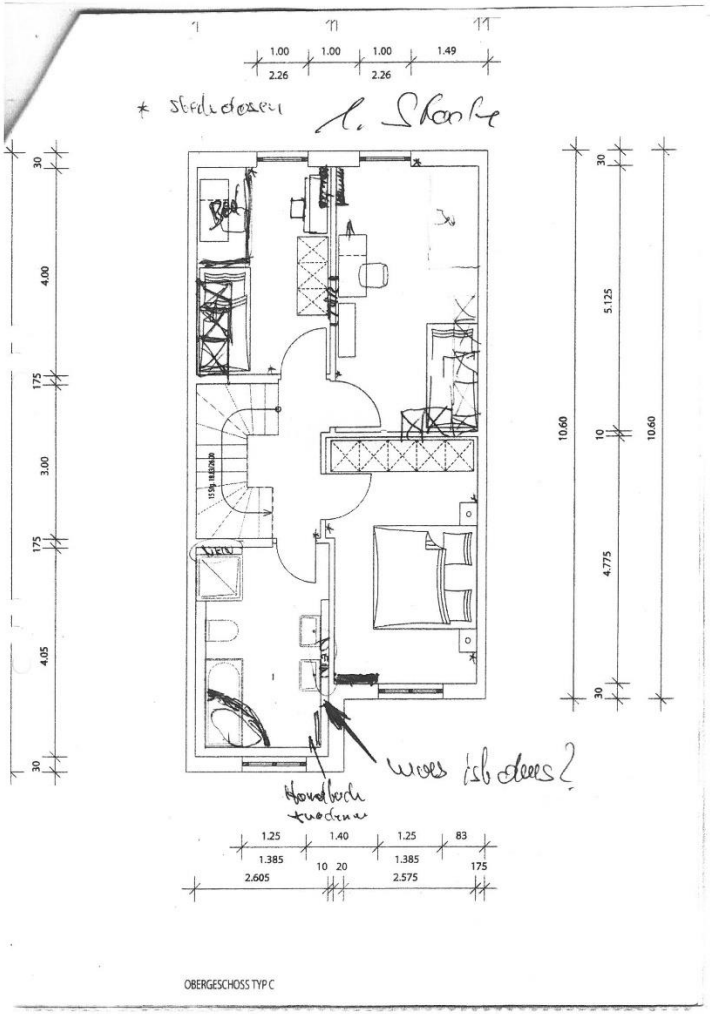
Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.5	**Anlage 3**		



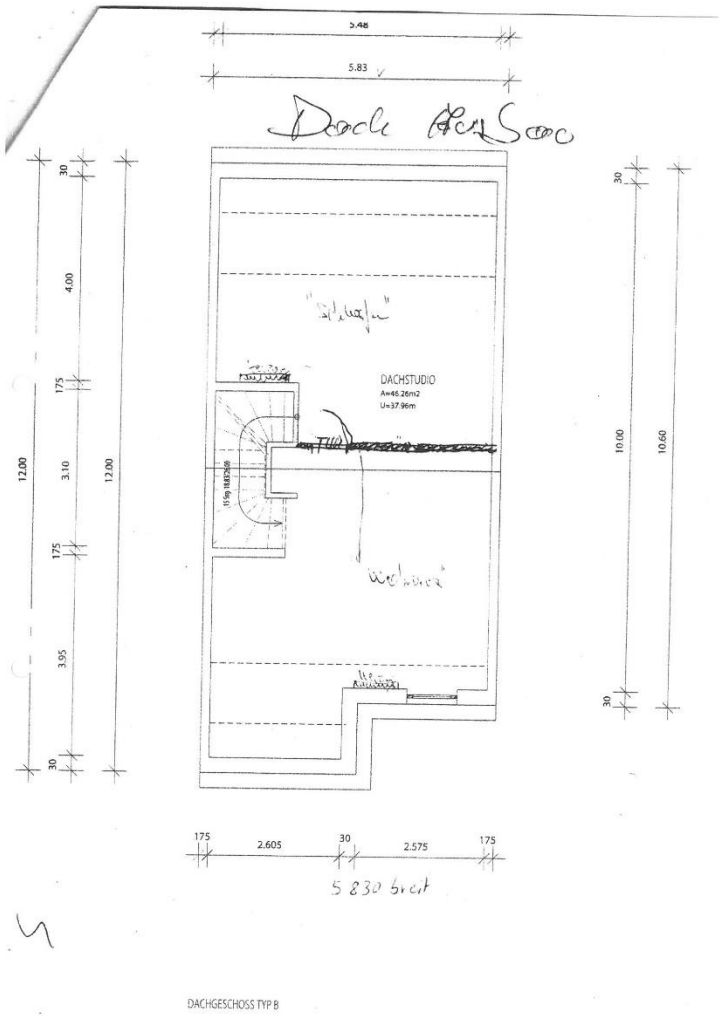
Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.6	**Anlage 4**		

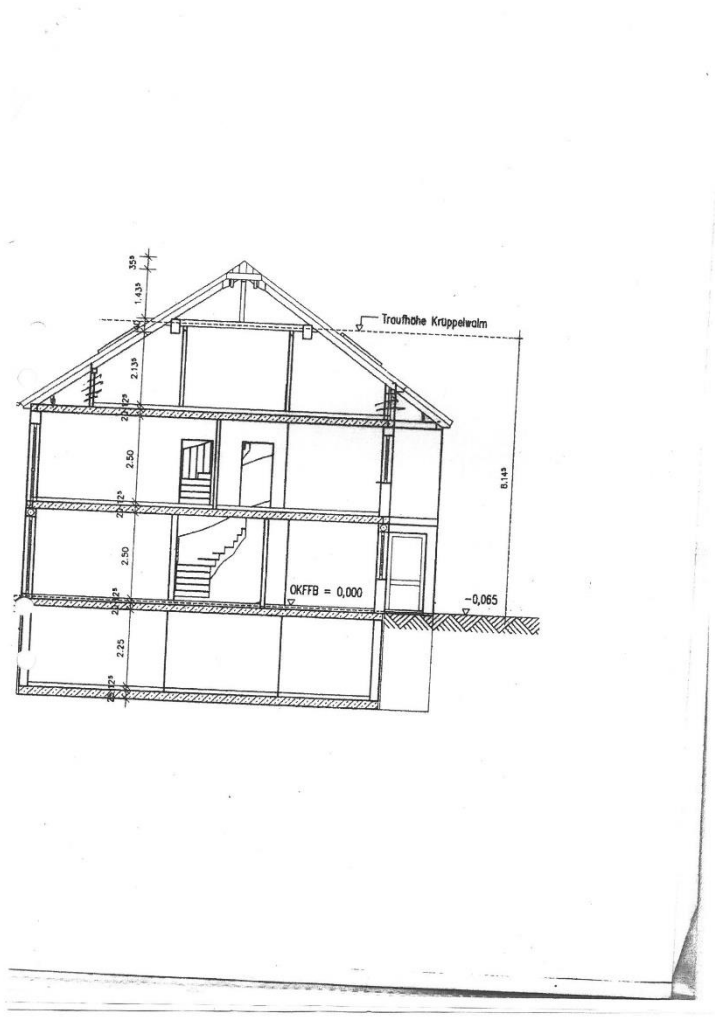


Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.7	**Anlage 5**		

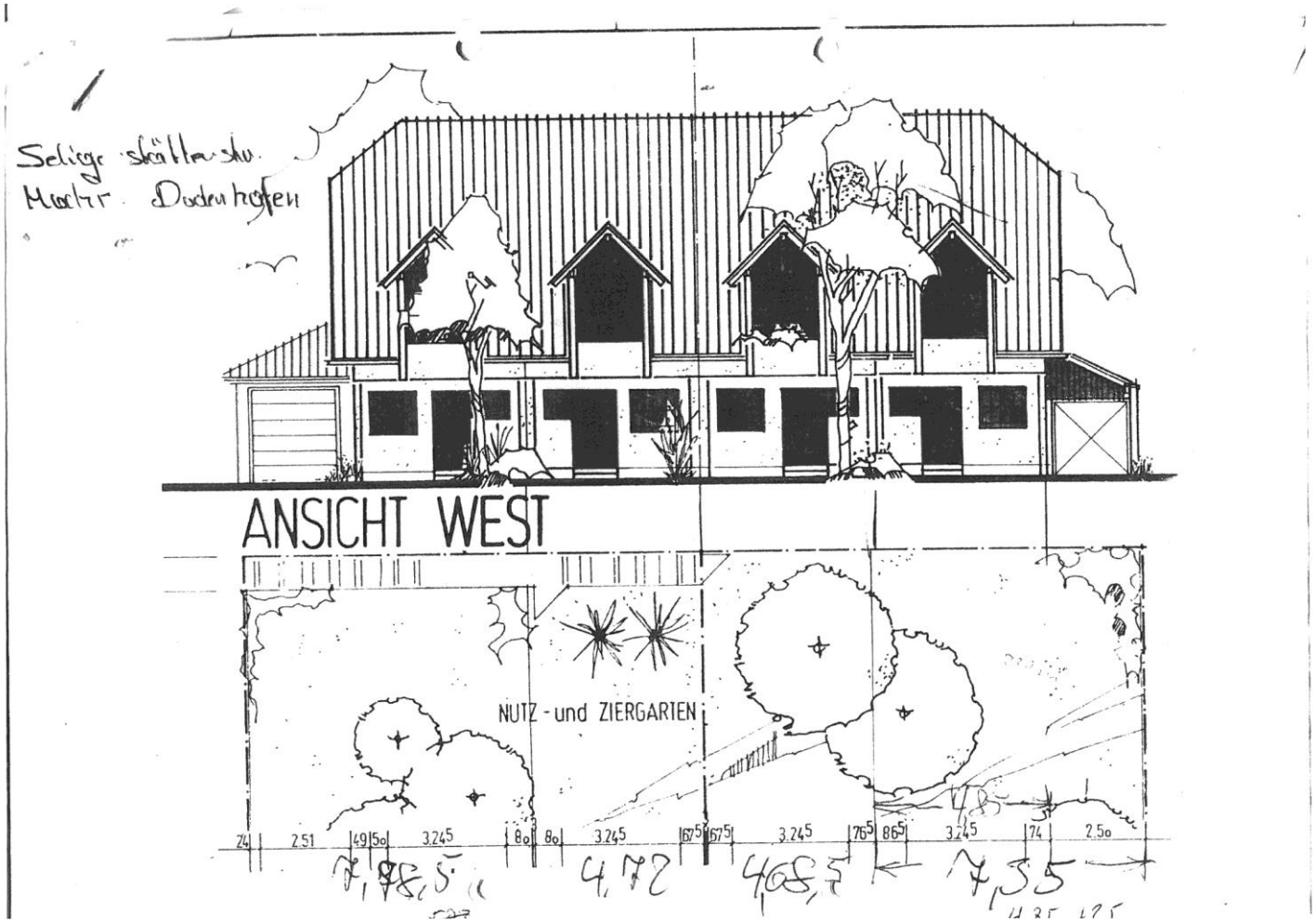


Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.8	**Anlage 6** 		

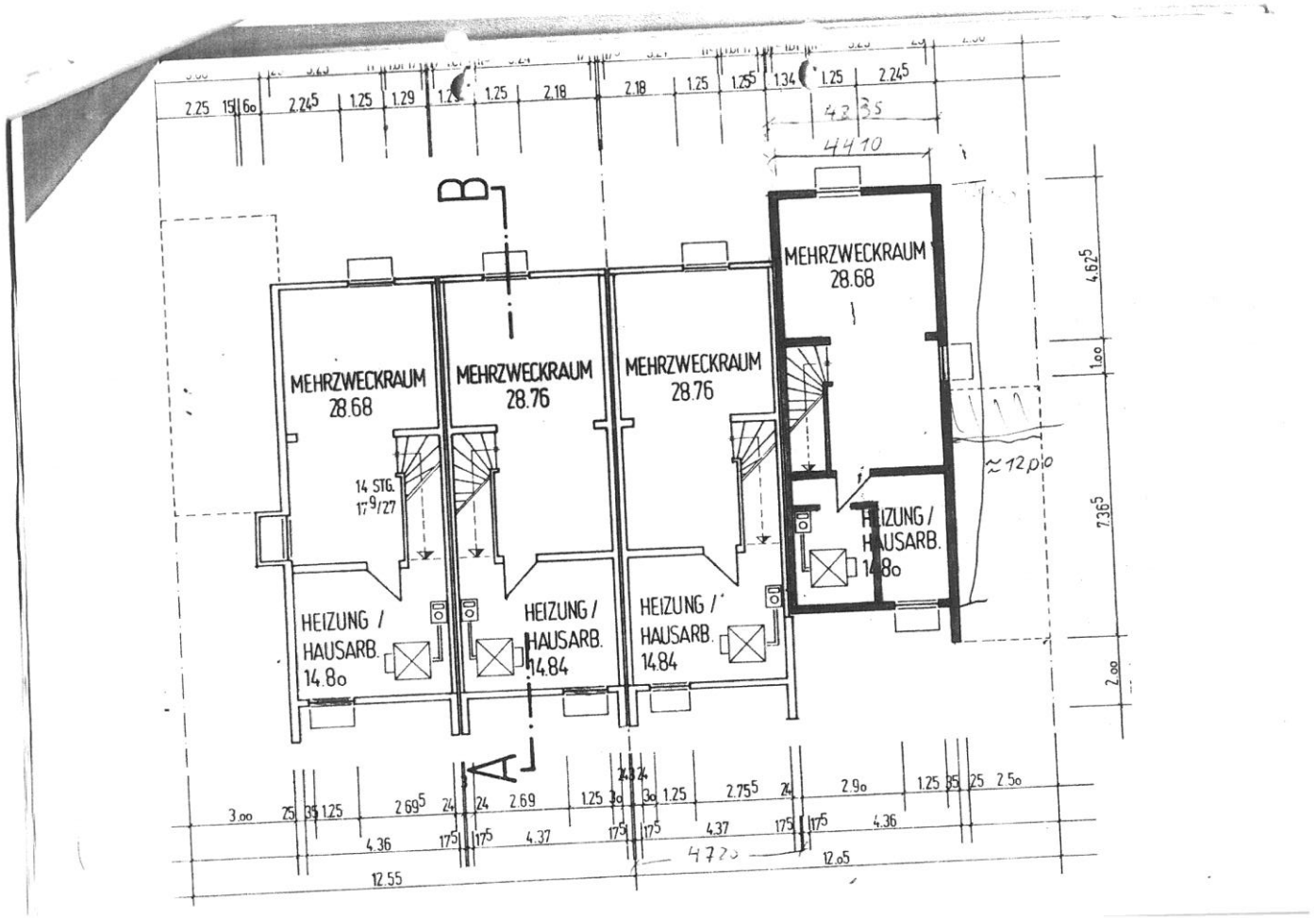
Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.9	**Anlage 7**		



Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.10	**Anlage 8**		



Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Stand 08.01.2021

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 15.05.2019 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB der Vorentwurf des Bebauungsplans mit der Bitte um Stellungnahme übersandt.

Keine Stellungnahme eingegangen

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

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange
Handwerkskammer Rhein-Main
Landrat des Kreises Offenbach
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland e. V.
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine Landesverband Hessen e.V.
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hessen e.V.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Hessen e.V.
Landesjagdverband Hessen e.V.
Verband Hessischer Fischer e.V.
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg
Gemeindevorstand der Gemeinde Messel
Magistrat der Stadt Langen

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

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ 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	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
5	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH	07.06.2019
6	Kreishandwerkerschaft Stadt und Kreis Offenbach	14.06.2019
8	Industrie- und Handelskammer Offenbach am Main	13.06.2019
10	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	12.06.2019
20	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	03.06.2019
21	Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH	28.06.2019
22	Zweckverband für die Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach	21.05.2019
29	PLE doc GmbH	20.05.2019
40	Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen	22.05.2019
42	Magistrat der Stadt Dietzenbach	12.06.2019
45	Magistrat der Stadt Rodgau	04.06.2019

Eingegangene Stellungnahmen mit Anregungen

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Nummer	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Schreiben vom
1	Amt für Bodenmanagement Heppenheim	27.05.2019
2	Hessen Mobil	17.06.2019
3	Deutsche Telekom Technik GmbH	13.06.2019
4	Fraport AG	23.05.2019
9	Kreisverwaltung Offenbach	12.06.2019
11	Der Landrat des Hochtaunuskreises	13.06.2019
13	Regionalverband Frankfurt /Rhein-Main	12.06.2019
14	Regierungspräsidium Darmstadt	17.06.2019
15	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst	04.07.2019
23	Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark	05.06.2019
24	Fernleitungs-Betriebs-GmbH Betriebsverwaltung Süd	14.06.2019
25	GASCADE Gastransport GmbH	23.05.2019

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

26	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG	29.05.2019
27	Amprion GmbH	24.05.2019
30	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG	03.06.2019
34	Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e. V.	24.06.2019

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
1.	Amt für Bodenmanagement Heppenheim Erbacher Straße 46 64720 Michelstadt	Schreiben vom 27.05.2019 Geschäftszeichen HP-02-06-03-02-B-2019#058	
1.1	**Hinweis auf eine erforderliche Bodenordnung:** Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind teilweise im Privateigentum. Aufgrund der Grundstückssituation ist eine umfassende Bodenordnung erforderlich. Die künftig öffentlichen Flächen sind in das Eigentum der Stadt zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse eine Baulandumlegung nach BauGB durchzuführen. Gerne Beraten wir Sie über dieses Verfahren. Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die erforderliche Bodenordnung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.	Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement Postfach 3229 65022 Wiesbaden	Schreiben vom 17.07.2019 Az. 34-c-2_19- _BE14.01.2	
2.1	**Keine Bedenken:** Seitens Hessen Mobil bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
2.2	**Hinweis auf die Notwendigkeit einer Überarbeitung des Kap. 15 der Begründung:** Formal sollte aber das Kapitel "15. Mobilität", Seite 21 der "Begründung Bebauungsplan" nochmals überarbeitet werden. Hierzu senden wir Ihnen die betreffende, entsprechend korrigierte Seite zu.		**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird gefolgt. **Begründung:** Die im Kap. 15 „Mobilität“ der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgeführten Berechnungen sind fehlerhaft. Ebenso die Bezeichnung der Bundesstraße B 459 (Rödermarkring). Die korrigierte Berechnung der Verkehrszunahme hat keinen Einfluss auf die umliegenden Gebiete. Die rechnerisch ermittelte Gesamtzunahme des Verkehrs innerhalb von 24 Stunden verringert sich von 427 KFZ (Spitzenstunde 43 KFZ) auf 362 KFZ (Spitzenstunde 37 KFZ). **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Berechnung und die Bezeichnung der Bundesstraße im Kap. 15 „Mobilität“ der Begründung wurden korrigiert.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
2.3	**Anhang:**		

Änderungen zur Stellungnahme Hessen Mobil in "grün"

Begründung Bebauungsplan „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ Seite 21

14.3 Erschließung / Verkehr

Die geplante Haupterschließung des Wohngebietes führt von der Ricarda-Huch-Straße südlich in das Plangebiet, um dann als Ringerschließung die innere Erschließung zu organisieren.

Die innere Ringerschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche und einem Straßenquerschnitt von 6,0 m (Begegnungsverkehr LKW – PKW) vorgesehen. Im Einfahrtsbereich des Wohngebietes ist ein als Trennverkehrsfläche mit einem separaten Gehweg angedacht.

Die privaten Stellplätze können entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark innerhalb der privaten Grundstücke nachgewiesen werden. Zum Schutz der Vorgärten auf den schmaleren Grundstücken der mittleren Reihenhäusern wird ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze als private Gemeinschaftsstellplätze seitlich der Hausgruppen und entlang der Erschließungsstraße positioniert.

15. Mobilität

15.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ricarda-Huch-Straße. Überörtlich ist das Gebiet über die Mainzer Straße (L 3097) und den Rödermarkring ~~(B 469)~~ B 459 angebunden.

15.2 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die geplanten Neubauten ist mit einem Anstieg der Verkehrsmengen zu rechnen.

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (geschätzter Wert, max.)		62 WE
Einwohner je WE		2,3 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: ~~21~~ 62 WE x 2,3 EW/WE=:		143 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)		
Anzahl der Wege/24h: 143 EW x 3,4 Wege/EW=:		486 Wege
Anteil zu Fuß	(13%):	63 Wege
Anteil Rad	(13%):	63 Wege
Anteil ÖPNV	(4%):	20 Wege
Anteil PKW	(70%):	340 Wege
PKW-Besetzung:		1,1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 340 KFZ-Wege / 1,1=		310 ~~374~~ KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 62 WE x 0,25		16 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs		10 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs		27 KFZ
Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags		363 ~~427~~ **KFZ/24h**
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)		37 ~~43~~ **KFZ**

Aufgrund des gut ausgebauten Straßennetzes der umliegenden Bestandsgebiete und der unmittelbaren Nähe zu übergeordneten Straßen wird davon ausgegangen, dass durch den plangebenden Mehrverkehr keine nachteiligen Auswirkungen auftreten.

6211_2003_Begründung_VE.docx

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	Schreiben vom 13.06.2019	
3.1	**Hinweis auf Telekommunikationslinien im Plangebiet:** Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Telekommunikationslinien der Telekom befinden sich entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und verlaufen innerhalb der vorhandenen Straßen und Wegeparzelle. Eine Stichleitung führt zu dem ehemaligen Wohngebäude, welches im Zuge der geplanten Baumaßnahmen rückgebaut wird. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Für die südlich gelegene Telekommunikationsleitung wird ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
3.2	**Hinweis auf Leitungszonen und Baumpflanzungen:** Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen entsprechenden Maßnahmen nicht entgegen. Es wird von Festsetzungen abgesehen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

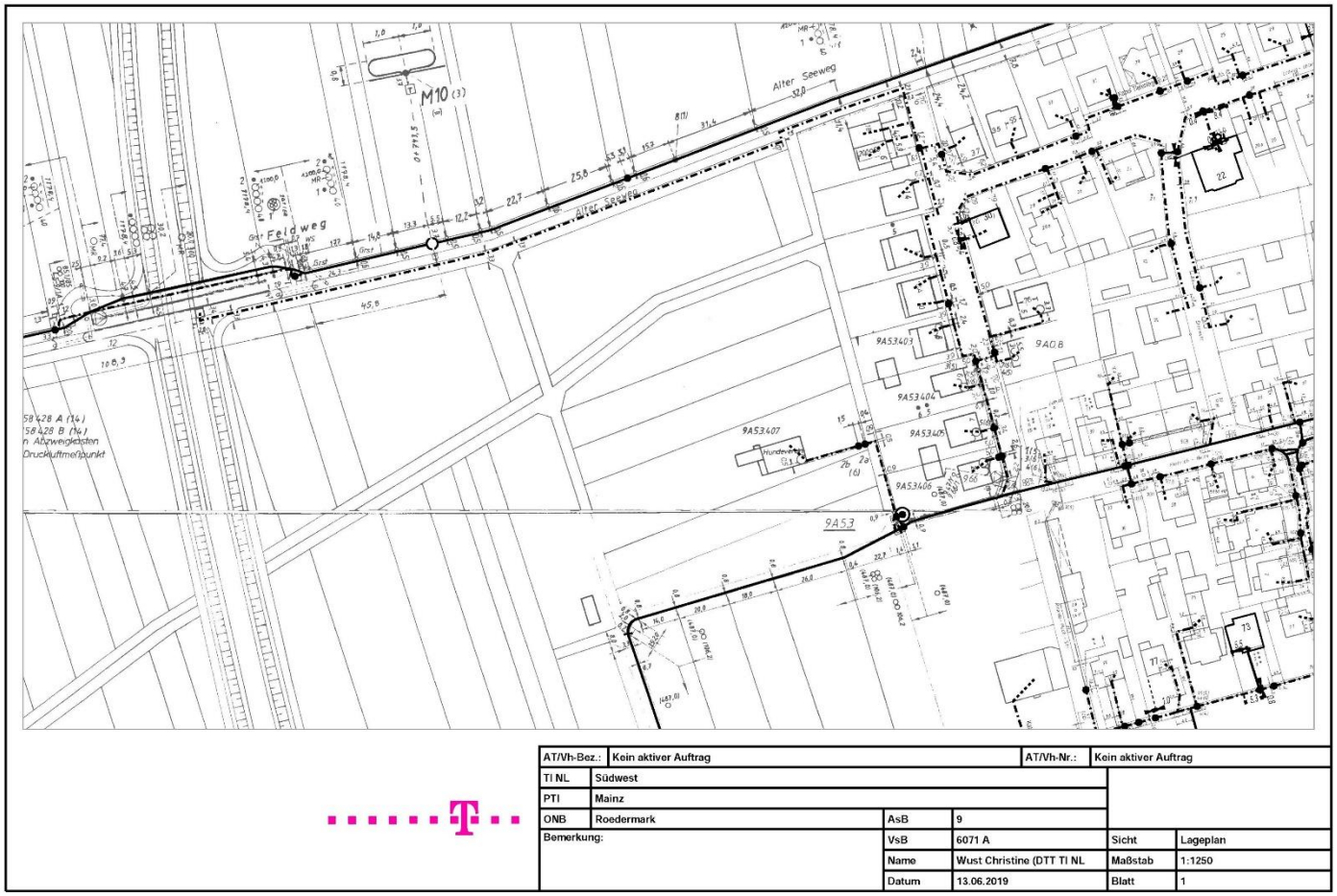
Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3.3	**Hinweis zum Ausbau und der Koordinierung der Baumaßnahmen:** Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem Ausbau des Telekommunikationsnetzes nicht entgegen. Der Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
3.4	**Hinweis, dass für die Leitungstrassen entsprechende Festsetzungen getroffen werden müssen und beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen werden sollen:** Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung und ggf. der Abwicklung entsprechender Entschädigungen. Vorhandene Leitungen, die durch eine grundbuchliche Eintragung oder anderen Regelungen gesichert sind, genießen Bestandsschutz. Neue Leitungen können innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen untergebracht werden. Dennoch wird eine Festsetzung eines Leitungsrechtes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für sinnvoll erachtet. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Für die südlich gelegene Telekommunikationsleitung wird ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen.
3.5	**Hinweis, dass für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken Flächen zur Verfügung gestellt und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten eingetragen werden sollen:** Der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Dies ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
3.6	**Anlage**		



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Mainz				
ONB	Roedermark	AsB	9		
Bemerkung:		VsB	6071 A	Sicht	Lageplan
		Name	Wust Christine (DTT TI NL	Maßstab	1:1250
		Datum	13.06.2019	Blatt	1

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
4.	Fraport AC 60547 Frankfurt	Schreiben vom 23.05.2019 Az. RAC-AP vi-wi	
4.1	**Keine Bedenken:** Gegen die in Rede stehende Planung bestehen hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt Main keine Bedenken, da das Gebiet sowohl außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG als auch außerhalb des Hindernisinformationsbereiches (HIB) gemäß § 18b LuftVG liegt.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
4.2	**Hinweis, dass sich das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs und Siedlungsbeschränkungsgebiets befindet:** Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
5.	DFS Deutsche Flugsicherung Am DFS Campus 10 63225 Langen	Datum: 07.06.2019 SIS/ND Az. V201900980	
5.1	**Keine Bedenken:** Das Plangebiet liegt ca. 7,5 km von unserer Radaranlage Götzenhain entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
6.	Kreishandwerkerschaft Markwaidstrafte 11 63073 Offenbach	Schreiben vom 14.06.2019	
6.1	**Keine Bedenken:** Wir danken Ihnen für die uns eingeräumte Möglichkeit zur Stellungnahme und dürfen Ihnen mitteilen, dass die Kreishandwerkerschaft Stadt und Offenbach einen Einspruch im vorliegenden Fall für nicht notwendig erachtet. Seitens des Handwerks bestehen gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf keine Bedenken, da die Belange des Handwerks nicht grundsätzlich beeinträchtigt werden.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
8.	IHK Offenbach am Main Postfach 10 08 53 63008 Offenbach am Main	Schreiben vom 13.06.2019	
8.1	**Keine Bedenken:** Zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf haben wir keine Anmerkungen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.	Kreis Offenbach Postfach 12 65 63112 Dietzenbach	Schreiben vom 12.06.2019 Az. 63.2-Rö-OR-o.Nr. / win	
9.1	**Stellungnahme zum Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB:** Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Alter Seeweg / Mainzer Straße" in der Fassung vom April 2019, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß Anschreiben vom 14.05.2019, dass Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.2	**Hinweis, dass die planbedingte Einwohnerzahl und sonstigen für die Schulentwicklungsplanung mitgeteilt werden muss:** Gemäß § 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Wir möchten Sie daher bitten, uns über die aus dem Bebauungsplan resultierenden Einwohnerzahlen sowie sonstigen für die Schulentwicklungsplanung erforderlichen Belange zeitnah zu informieren.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches eine realistische Bebauung des Plangebietes darstellt, welches im Kap. 14 „Städtebauliches Konzept“ des Bebauungsplanvorentwurfs dargestellt wurde. Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von ca. 62 neuen Wohneinheiten vor. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohner würden ca. 143 Einwohner innerhalb des neuen Wohngebietes wohnen können. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.3	**Hinweis, dass die hohe Strukturvielfalt noch nicht abschließend berücksichtigt ist:** Zum erforderlichen Umfang und Detaillierunqsqrad der Umweltprüfunq geben wir folgende Hinweise: Da das Gebiet eine hohe Strukturvielfalt aufweist, ist besondere Sorgfalt auf die Erfassung der Bestandssituation und die Bewertung der verschiedenen Naturhaushaltsfaktoren zu legen. Dies ist mit den derzeit vorgelegten Unterlagen noch nicht gewährleistet (s.u.). Insbesondere die Wertigkeit der Grünlandflächen wurde nicht erkannt. Die wasserrechtliche und naturschutzfachliche Bedeutung der beiden Gräben wurde noch nicht ausgearbeitet. Es ist neben dem speziellen artenschutzrechtlichen Gutachten, das sich nur auf die streng geschützten Arten und die Vogelarten konzentriert, eine allgemeine floristische und faunistische Bestandserfassung erforderlich, die auch die sonstigen bemerkenswerten Taxa erfasst (Gehölze, Wiesen- und Ruderalvegetation, Amphibien, Reptilien, Schmetterlinge, Heuschrecken, Säugetiere). Z.B. ist das Plangebiet auch nachgewiesenermaßen ein wichtiger Lebensraum für Rehe und Feldhasen; Igel sind ebenfalls zu erwarten.	**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird gefolgt. **Begründung:** Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und eine Vegetationsuntersuchung, zur Bewertung der Grünlandfläche, durchgeführt. Es wird auf Ziffer 9.5 verwiesen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.4	**Hinweis, dass bei der Biotoptypenerfassung auch die unmittelbar umgebenden Flächen einzubeziehen sind:** Bei der Biotoptypenerfassung sind auch die unmittelbar umgebenden Flächen mit ihren Feuchtwiesen, Äckern, Feldgehölzen, Feuchtgebüschen, Gräben und Offenlandbrachen einzubeziehen, da diese mit dem Plangebiet zusammen ein Biotopmosaik ergeben, das in seiner Gesamtfunktion zu bewerten ist.	**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. **Begründung:** Die zeichnerische Darstellung des erfassten Bestandes ist auf das Plangebiet beschränkt. In der verbal-argumentativen Biotoptypenerfassung wird auch auf die umgebenden Flächen eingegangen. Zur Erfassung der Biotoptypen hat das Büro BfL im Oktober 2019 eine Vegetationsuntersuchung durchgeführt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.5	**Hinweis, dass die Bestandserfassung zum speziellen Artenschutz nicht vollständig ist:** Beim speziellen Artenschutz ist in der Bestandserfassung entgegen der Einschätzung des vorliegenden Gutachtens aufgrund aus dem Kreis Offenbach vorliegender Erfahrungen sehr wohl davon auszugehen, dass im Plangebiet Reptilien Vorkommen können, z.B. Zauneidechse und Schlingnatter (beides FFH-Anhang-IV-Arten). Insbesondere in dem ruderalisierten Gelände mit dem Wohnhaus und der Lagerhalle sind Strukturen vorhanden, die ein Vorkommen durchaus wahrscheinlich machen. Die entsprechenden Untersuchungen sind zu ergänzen. Die vorhandenen leerstehenden Baulichkeiten sind auf Quartiere von Vögeln oder Fledermäuse zu untersuchen. Es ist nicht ersichtlich, ob im Rahmen der bisherigen Artenschutzuntersuchungen Zugang zu den Gebäuden bestand. Diese Frage darf nicht auf die späteren Baugenehmigungsverfahren verlagert werden, da zumindest im Vorfeld abgeklärt werden muss, ob konkrete artenschutzrechtliche Hindernisse (z.B. eine Fledermaus-Wochenstube) einer Bebaubarkeit entgegenstehen können. Aufgrund des Feuchtegrades der Wiesenbiotope, des angrenzenden Feuchtgehölzes und der Gräben ist auch ein Vorkommen von Amphibien nicht unwahrscheinlich. Unabhängig von ihrer Einstufung als streng oder „nur“ besonders geschützte Arten gehört ihre Erfassung zur Bestandserhebung dazu (Fauna und Flora als Elemente des Naturhaushaltes in der Eingriffsregelung). Auch das Vorkommen des Wiesenknopf-Ameisenbläulings ist nicht ausgeschlossen und näher zu prüfen. Nach Information des Nabu Rödermark wurde im Jahr 2012 in den nahegelegenen Wiesenknopf- Wiesen der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen. Eine der Biotopvielfalt angemessene Würdigung der Bestandssituation ist erforderlich, um zunächst eine adäquate Gewichtung notwendiger Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vornehmen zu können.	**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt. **Begründung:** Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und eine Vegetationsuntersuchung, zur Bewertung der Grünlandfläche, durchgeführt. <u>Reptilien:</u> Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Untersuchungsgebiet trotz intensiver Nachsuche keine artenschutzrechtlich relevanten Arten, wie Zauneidechse und Schlingnatter festgestellt werden. Reptilien werden daher in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt. <u>Vögel</u> Im Jahr 2019 wurden ergänzende Untersuchungen zur Avifauna durchgeführt. Drei der Begehungen dienten der Validierung der Ergebnisse von 2018. Ziel war es, durch die gezielte Nachsuche, z.B. zum Rebhuhn, Hinweise auf mögliche weitere artenschutzrechtlich relevante Arten festzustellen. Eine weitere Begehung diente der Kontrolle der Gebäude auf Hinweise früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Hierbei wurde gezielt nach eindeutigen Spuren gesucht (z.B. Altnester, Federn, Gewölle usw.). Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2019 konnten keine weiteren Arten festgestellt werden. <u>Fledermäuse</u> Im Jahr 2019 wurde eine ergänzende Untersuchung der Gebäude auf Hinweise aktueller und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durchgeführt. Hierbei wurde gezielt nach eindeutigen Spuren gesucht (z.B. Kot- und Urinspuren, Flügelfett usw.). Durch die ergänzende Untersuchung wurden im Gebäudebestand keinerlei Hinweise auf aktuelle und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt. Dies bestätigt die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2018, die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ebenfalls keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere feststellen konnte. <u>Amphibien</u> Der Vermutung das artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten durch die Planungen betroffen werden könnten, kann nach mehreren Kontrollbegehungen im Gelände nicht gefolgt werden. Die Erkenntnisse der Begehungen im Plangebiet

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			zeigen, dass aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum Vorkommen oben genannter Arten auszuschließen ist. Schmetterlinge (Wiesenknopf-Ameisenbläulings) Die Vermutung, dass der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous) durch die Planungen betroffen werden könnte, wurde durch ergänzende Begehungen nachgegangen. Im Plangebiet wurde kein Wiesenknopf-Ameisenbläuling gefunden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG („Verletzung und Tötung, Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten, zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.6	**Hinweis, dass das Schutzgut Boden fachgerecht zu berücksichtigen ist:** Im Rahmen der Umweltprüfung ist auch das Schutzgut Boden fachgerecht zu berücksichtigen. Die Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB“ (HLNUG, Heft 14 Böden und Bodenschutz in Hessen) ist hierbei anzuwenden.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Entsprechend der Ausnahmebestimmung, wurde von Seiten der Stadt Rödermark bei der UNB des Kreis Offenbach beantragt, die Kompensationsverordnung vom 01. September 2005 (GVBl. I S. 624) anwenden zu dürfen. Von Seiten der UNB wurde die Anwendung der Kompensationsverordnung von 2005 genehmigt, jedoch darf bei Ausgleich durch Ankauf von Biotopwertpunkten nur die Regelung der Kompensationsverordnung aus dem Jahr 2018 angewendet werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.7	**Hinweis, dass die Bestandserfassung nachzubessern ist:** Zu den bereits vorgelegten Unterlagen nehmen wir aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: Die Bestandserfassung ist nachzubessern. Bei dem Grundstück Flur 2, Flurstück 268 im Norden des Plangebietes handelt es sich entgegen der Aussage		**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird gefolgt. **Begründung:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	im Entwurfstext und der vorläufigen Biotopwertbilanzierung nicht um einen intensiv bewirtschafteten Acker, sondern um eine extensive Wiese, die stellenweise Feuchtwiesencharakter hat (u.a. Großer Wiesenknopf, Kuckuckslichtnelke). Hier ist eine genauere pflanzensoziologische Kartierung erforderlich, um ggfs, vorliegende Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (z.B extensive Flachlandmähwiesen) zu identifizieren. Bei dem Grundstück Flur 2, Flurstück 269/1 und 270/1 handelt es sich nicht um eine Ackerbrache, sondern ebenfalls um eine extensive Wiese, die allerdings z.T. ruderalisiert ist und auf der in gewissem Umfang Gehölzschösslinge aufkommen.		Das Büro BfL hat im Oktober 2019 eine Vegetationsuntersuchung für das Plangebiet durchgeführt. Die Ergebnisse fließen in die Begründung ein. Die Benennung der im Bestand vorhandenen Biotoptypen wurde entsprechend einer Abstimmung mit der UNB angepasst. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Biotoptypen im Bestandsplan werden entsprechend des tatsächlichen Bestands angepasst.
9.8	**Hinweis auf Einhaltung der Gewässerrandstreifen gemäß Hessisches Wassergesetz:** Im Plangebiet verlaufen zwei wasserwirtschaftlich relevante Gräben. Nur der nördliche, parallel zum „Alten Seeweg“ verlaufende ist in der Planung berücksichtigt, wenn auch nicht ausreichend: Da sich der nördliche Graben im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet, ist ein Gewässerrandstreifen von 10 m gemäß § 23 Hessisches Wassergesetz (nicht wie vorgesehen nur von 5 m) gesetzlich vorgeschrieben. Diese Vorgabe ist auch naturschutzrechtlich relevant, da die Gewässerrandstreifen wichtige Funktionen zur Biotopvernetzung und Biodiversität beisteuern können und sollen. Es befinden sich zudem in Grabennähe besonders feuchte seggenreiche Wiesenbereiche. Der weiter südlich verlaufende Graben wird zwar erwähnt, jedoch nicht angemessen gewürdigt. Für ihn gilt ebenfalls die wasserrechtliche Vorgabe des beidseitig 10 m breiten Gewässerrandstreifens. Die Überplanung ist daher wasserrechtlich nicht zulässig und insoweit auch der damit verbundene Eingriff in Natur und Landschaft zu vermeiden. Bei einem Großteil der vorhandenen befestigten Flächen im Plangebiet einschließlich der Lagerhalle mit Wohnhaus und den zahlreichen Hütten und Verschlagen sowie dem großen Brennholzlager auf Flurstück 267/1 ist zu hinterfragen, ob diese legal sind. In der Bestandsbewertung ist in Bezug auf bauliche Anlagen ausschließlich der letzte legale Ist-Zustand zu berücksichtigen.		**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird gefolgt. **Begründung:** Gewässerrandstreifen gelten für Gewässer im Sinne des § 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 2 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Von den Bestimmungen des HWG und WHG werden Be- und Entwässerungsgräben ausgenommen, soweit es sich um Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt. Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie ist der nördliche Graben ein Gewässer 3. Ordnung (GWZ 24792194). Da sich dieses Gewässer im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Gewässerrandstreifen von 10 m gemäß § 23 HWG einzuhalten. Bei dem südlichen Graben handelt es sich hingegen lediglich um untergeordneten landwirtschaftlichen Entwässerungsgraben ohne Gewässerordnung, so dass die Regelungen des § 23 HWG keine Anwendung findet. Ein Gewässerrandstreifen ist im Bereich des südlichen Grabens nicht einzuhalten. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Der Gewässerrandstreifen im Bereich des nördlichen Grabens (Gewässer 3. Ordnung) wird auf 10 m erweitert.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.10	**Hinweis zur Eingriffsvermeidung und -minimierung:** Eingriffsvermeidung und -minimierung: Nach derzeitigem Stand der Unterlagen ist nicht ersichtlich, wie das städtebauliche Konzept in der geplanten Form realisiert werden soll, da hier weder auf bestehende wasserrechtliche Beschränkungen noch auf wertgebende Biotopstrukturen Rücksicht genommen wird, sondern praktisch eine 100%ige Überplanung vorgesehen ist. Die beiden Gräben samt ihrer Begleitvegetation sowie die dazwischenliegende Feuchtwiese, außerdem einzelne erhaltenswerte Großbäume im Plangebiet, stellen derartige wertgebende Strukturen dar, die bei der Eingriffsvermeidung und -minimierung zu berücksichtigen sind. Es wird angeregt, auf die Bebauung der Feuchtwiese und der beiden Grabenbereiche zu verzichten.	**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird gefolgt. **Begründung:** Die wertgebenden Biotopstrukturen wurden im weiteren Verfahren überprüft und entsprechend in der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Die wasserrechtlichen Beschränkungen werden berücksichtigt. Es wird auf Nr. 9.9 verwiesen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.11	**Hinweis, dass die Festsetzung von Dachbegrünung und dem Verbot des flächenhaften Auslegens von Kies, Schotter und Splitt begrüßt wird:** Sonstige Maßnahmen: Gartengestaltung: Es wird begrüßt, dass das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ausgeschlossen werden soll. Dachbegrünung: Die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung auf geeigneten Dachtypen wird ebenfalls begrüßt.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.12	**Anregung zur Festsetzung einer Vegetationstragschicht auf unterirdischen Bauteilen von mindestens 80 cm:** Tiefgaragenbegrünung: Es wird angeregt, die Vegetationstragschicht auf unterirdischen Bauteilen wie Tiefgaragen auf mindestens 80 cm festzusetzen, um ausreichend Wurzelvolumen für zumindest kleinkronige Bäume und Sträucher bereitzustellen.	**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. **Begründung:** Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen, sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind, wie z.B. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Unter dem Aspekt bezahlbaren und geförderten Wohnraum zu schaffen wird die Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) für ausreichend angesehen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.12	**Anregung zur Empfehlung von Fassadenbegrünung:** Fassadenbegrünung: Es wird angeregt, die Begrünung größerer fensterfreier Fassadenbereiche mit geeigneten Kletterpflanzen zumindest zu empfehlen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Eine Empfehlung von Fassadenbegrünung wird aus ökologischen und klimatischen Gründen für sinnvoll erachtet. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** In den textlichen Festsetzungen wird unter Hinweise eine Empfehlung zur Fassadenbegrünung aufgenommen.
9.13	**Anregung zur Anbringung von Nisthilfen:** Nisthilfen/Artenschutz: Für Mehrfamilienhäuser sollte grundsätzlich die Anbringung mindestens einer Nisthilfe für Gebäude- bzw. Höhlenbrüter wie Mauersegler, Mehlschwalben, Haussperlinge, Hausrotschwanz, Kohl-/Blaumeise und für Fledermäuse festgesetzt werden. Die im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Ersatz-Nisthilfen für potenziell entfallende Zwergfledermaus-Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind flächenmäßig konkret zu benennen, der Flächenzugriff vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes sicherzustellen und festzulegen, durch wen und wann die Nisthilfen angebracht werden, da ansonsten die Festsetzung jeglichen Zweck verfehlt.		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird teilweise gefolgt. **Begründung:** Dem Anbringen von Nisthilfen jeglicher Art stehen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung, die hinsichtlich Ersatz-Nisthilfen zu folgenden Ergebnissen kommt: <u>Fledermäuse</u> Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mind. 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Groß-raumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Käs-ten sind an einer unbeleuchteten Stelle

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringen-den Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. Eine genaue Verortung der Ersatz-Nisthilfen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Dies wird in Abstimmung zwischen der Stadt und der HLG vertraglich geregelt. Die UNB wird von den vertraglichen Regelungen in Kenntnis gesetzt. <u>Vögel</u> Aus der artenschutzrechtlichen Prüfung geht hervor, dass die vorgeschlagene Festsetzung von mindestens einer Nisthilfe an Mehrfamilienhäusern für Gebäude- bzw. Höhlenbrüter wie Mauersegler, Mehlschwalben, Haussperlinge, Hausrotschwanz, Kohl-/Blaumeise und für Fledermäuse, als nicht notwendig erachtet wird. Es wird für sinnvoll erachtet das Anbringen von Nisthilfen als Empfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** In den textlichen Festsetzungen wird eine Empfehlung zum Anbringen von Nisthilfen für Gebäude- bzw. Höhlenbrüter aufgenommen.
9.14	**Anregung die Artenauswahlliste der zu empfehlenden Gehölze zu überarbeiten:** Gehölzlisten: Die Artenauswahlliste der zu empfehlenden Gehölze sollte keine Ziergehölze umfassen, sondern sich auf heimische, standortgerechte Laubgehölze beschränken. Aus der Liste gestrichen werden sollte z.B. der Feuerahorn und die gesamte Liste B („Laubziergehölze“). Die Verwendung von Ziergehölzen sollte zugunsten von heimischen Laubgehölzen beschränkt werden.		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Artenauswahlliste der zu empfehlenden Gehölze wird entsprechend überarbeitet.
9.15	**Hinweis, dass die zeichnerische und textliche Festsetzung zur Randeingrünung nicht übereinstimmen:** Randeingrünung: Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 „Randeingrünung" stimmt nicht mit der Bezeichnung in der Karte „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" überein, was redaktionell anzupassen ist. Für		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Es ist richtig, dass der Begriff „Randeingrünung“ nicht auf der Karte enthalten ist. Die Bezeichnung sollte einheitlich sein und daher in der Karte Ergänzt werden.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	diese Randbepflanzung, die den Übergang zur freien Landschaft darstellt, sollten Ziergehölze vollständig ausgeschlossen und ausdrücklich die Gehölze der Listen 9.A (ohne Feuerahorn) und C festgesetzt werden. Da diese Hecke offenbar auch eine Kompensation für entfallende Niststrukturen des Stieglitzes darstellen soll, ist zum einen zu empfehlen, die Breite auf mindestens 5 m festzusetzen, um Randstörungen zu reduzieren (Empfehlung Gutachter: 8 m Breite und mind. 40 m Länge!). Zum anderen muss in geeigneter Weise der Flächenzugriff bzw. die tatsächliche Umsetzung der durchgängigen, naturnahen Heckenpflanzung gewährleistet werden. Notwendige Artenschutz- oder Kompensationsmaßnahmen, deren Flächenzugriff nicht gewährleistet ist, sind nicht anerkennungsfähig und können zu einer Nichtigkeit des Planes führen.	Ziergehölze werden in der Randbegrünung, die aus heimischen Pflanzen bestehen sollte, herausgenommen. Die Maßnahmenfläche für den Stieglitz wird an den nördlichen Randbereich verlegt. Die dort schon vorgesehene Maßnahmenfläche wird von 350 m² auf 550 m 2 erweitert, da die vergrößerte, breite Hecke eine noch bessere Funktionalität für Heckenbrüter hat. In Absprache mit dem Artenschützer und der UNB ist diese Variante der vorherigen vorzuziehen. Die Hecke im Westen wird auf eine durchgängige Breite von 3 m gesetzt um ein einheitliches Gesamtkonzept zu erhalten. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Der Begriff „Randeingrünung“ wird in der Karte ergänzt. Der Feuerahorn wird aus der Liste 11 A herausgenommen. Es wird auf die Listen 11 A und B verwiesen (vorher 9 A und C). Die Maßnahmenfläche für den Stieglitz wird in der Grabenfläche im Norden um 200 m² ergänzt. Die Randeingrünung im Westen wird auf durchgängig 3 m gesetzt.
9.16	**Hinweis zu Insektenfreundliche Beleuchtung:** Insektenfreundliche Beleuchtung: Wegen der Lage am Ortsrand sollte eine Beschränkung der Außenbeleuchtung festgesetzt werden (keine Gartenbeleuchtung, keine nach oben abstrahlenden Lichtquellen, insektenfreundliche Leuchtstoffe).	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen der Anbringung einer Insektenfreundlichen Beleuchtung nicht entgegen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** In den textlichen Festsetzungen wird eine Empfehlung zur Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung aufgenommen.
9.17	**Hinweis, dass Bilanzierung hinsichtlich der Bestandsbewertung zu korrigieren ist:** Bilanzierung: Die Bilanzierung ist hinsichtlich der Bestandsbewertung zu korrigieren. Der letzte legale Istzustand ist zugrunde zu legen. Statt Acker bzw. Ackerbrache ist	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	extensive Wiese anzusetzen. In der Sollbewertung ist auf die Bilanzierung der Bäume in den Gärten, auf die kein Flächenzugriff besteht und deren Festsetzung im Wesentlichen städtebauliche Relevanz hat, zu verzichten. Der Ansatz von 3 m² pro Baum ist zudem unrealistisch. Auch die Eingrünungshecke nach Westen sollte aus der Bilanzierung herausgelassen werden bzw. als einfache Gartenfläche bilanziert werden, da hier ebenfalls kein Flächenzugriff besteht und die Fläche nicht als explizite Kompensationsfläche festgesetzt ist. Die Bilanzierung ist um die noch fehlenden (externen) Kompensationsmaßnahmen zu ergänzen.		Die Bewertung des Bestands wurde mit der UNB abgestimmt. Für den Bestand werden die Biotoptypen entsprechend angepasst. Für neu zu pflanzende Bäume wird die Mindestgröße von 1 m² pro Baum angesetzt. Maßnahmen für den externen Ausgleich des Defizits werden derzeit in Absprache mit der Stadt und der UNB gesucht. Alternativ kann der Ausgleich über ein Ökokonto erfolgen. Bis zum Satzungsbeschluss wird der Ausgleich abschließend geregelt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Bilanzierung wurde entsprechend überarbeitet.
9.18	**Hinweis zur Kompensation des Eingriffs durch die Planung:** Kompensation: Es wird angeregt, sich um den Erwerb der umgebenden strukturreichen Gehölz- und Wiesenflächen zu bemühen und den Geltungsbereich des Plangebietes entsprechend zu erweitern. Damit könnten der Erhalt und ggfs, eine Aufwertung der Biotopstrukturen sowie artenschutzrechtliche Verbesserungsmaßnahmen gesichert und der Verlust der durch die Wohnbebauung überplanten Biotope abgefedert werden. Sofern in Rödermark selbst keine geeigneten aufwertungsfähigen Grundstücke oder Maßnahmen für die Kompensation der Eingriffe zur Verfügung stehen oder zeitnah entwickelt werden können, sind die verbleibenden Defizite über Ökokontomaßnahmen zu kompensieren.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Ein Teil des Ausgleichs wird über Maßnahmen auf zwei im Eigentum der Stadt befindlichen externen Flächen durchgeführt (Flurstücke 10/2 und 11/2 in der Flur 3, Gemarkung Ober-Roden). Das restliche Defizit wird über das Ökokonto der HLG ausgeglichen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht vorgesehen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.19	**Anregung zur Aufnahme von Empfehlungen zum Immissionsschutz:** Mit Verweis auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz empfehlen wir folgende Textfestsetzungsempfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen: Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließ-		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird nicht gefolgt. **Begründung:** Aufgrund der allgemein einzuhaltenden DIN 4109 wird von einer entsprechenden Empfehlung abgesehen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	lich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Misch-, allg. bzw. reinen Wohngebieten einzuhalten sind *(siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).* Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage (z. B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können. Ferner empfehlen wir die folgenden Textfestsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen: Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen. Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kompostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z. B. Baikone, Terrassen, Freisitze) kommt.		Keine
9.19	**Hinweis, dass die Gewässerrandstreifen der vorhandenen Gewässer im Gebiet zu berücksichtigen sind:** Es müssen die vorhandenen Oberflächengewässer im Außenbereich berücksichtigt werden: Nördlich des überplanten Bereiches, direkt an dessen nördlichem Rand, verläuft ein Gewässer III. Ordnung; zu dem Gewässer sind ab Böschungsoberkante in einer Breite von 10,0 m zu beiden Seiten die Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen.		**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird gefolgt. **Begründung:** Gewässerrandstreifen gelten für Gewässer im Sinne des § 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 2 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Von den Bestimmungen des HWG und WHG werden Be- und Entwässerungsgräben ausgenommen, soweit es sich um Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Im oberen Drittel des überplanten Bereiches verläuft ein zweites Gewässer III. Ordnung von Ost nach West. Das Gewässer befindet sich in der Gewässerparzelle Flur 2, Flurstück 393/1, Ober-Roden / Rödermark. Dieses Gewässer ist mitsamt dem beidseitigen 10 m breiten Gewässerrandstreifen komplett zu erhalten.		Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie ist der nördliche Graben ein Gewässer 3. Ordnung (GWZ 24792194). Da sich dieses Gewässer im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Gewässerrandstreifen von 10 m gemäß § 23 HWG einzuhalten. Bei dem südlichen Graben handelt es sich hingegen lediglich um untergeordneten landwirtschaftlichen Entwässerungsgraben ohne Gewässerordnung, so dass die Regelungen des § 23 HWG keine Anwendung findet. Ein Gewässerrandstreifen ist im Bereich des südlichen Grabens nicht einzuhalten. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Der Gewässerrandstreifen im Bereich des nördlichen Grabens (Gewässer 3. Ordnung) wird auf 10 m erweitert.
9.20	**Hinweise zu Belangen der Feuerwehr und Rettungsdienste:** Für Feuerwehr und Rettungsdienst sind die erforderlichen Flächen (Feuerwehrstellfläche), die Zu- und Durchgänge und die Feuerwehrzufahrten nach den DIN-Richtlinien auszuführen und zu kennzeichnen. Die Kennzeichnung muss von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sein. Der 2. Rettungsweg ist sicher zu stellen und die Begrünung ist so auszuführen und zu pflegen, dass die erforderlichen Feuerwehrstellflächen und auch die Flächen für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges freigehalten werden. Es muss sichergestellt sein, dass alle Nutzungseinheiten in jedem Obergeschoss jederzeit angeleitert werden können. Es wird vorausgesetzt, dass die Löschwasserversorgung (Grundschutz), die Anzahl und die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen (Hydranten), sowie deren Kennzeichnung erfolgen. Die Löschwasserversorgung muss ausreichend (96m³/h) dimensioniert sein und in allen Bereichen des Plangebietes zur Verfügung stehen. Ein ausreichender Fließdruck (mind. 1,5 bar) muss gewährleistet sein. Sollten Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschutzes herangezogen werden, sind diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Belangen der Feuerwehr und der Rettungsdienste nicht entgegen. Der ZVG-Dieburg kann eine Entnahmemenge für die Löschwasserversorgung von 93 m³/h sicherstellen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
9.21	**Anlagen Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007 In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016** Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine Energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden. Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzukehren. Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffizierte Stadt- und Bauleitplanung zählen darf. Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten: Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems, Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand, Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen, geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste, Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Das Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention der Vereinten Nationen (UNFCCC) über Klimaänderungen wurde am 11. Dezember 1997 beschlossen. Folglich wurden 1998 die Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung sowie einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Raumordnungsgesetz (§ 1 Abs. 2 ROG) bzw. im Baugesetzbuch (§ 1 Abs. 5 BauGB) rechtlich verankert. Der Klimaschutz ist ein Teilziel bzw. Bestandteil dieser Leitvorstellungen einer nachhaltigen Raumentwicklung. Im Rahmen der Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) sind bereits Abwägungen hinsichtlich einer generellen Bebaubarkeit des Plangebietes, auch in Bezug auf den Klimaschutz, erfolgt. Als Ergebnis ist im RPS/RegFNP 2010 der überwiegende Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche Bestand/geplant“ ausgewiesen (ca. 1,32 ha). Die übrige Fläche des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 0,37 ha und ist u.a. als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Die vorgesehene Planung orientiert sich an bestehenden Flurstücksgrenzen, die Darstellungen des RPS / RegFNP 2010 sind hingegen nicht parzellenscharf ausgewiesen. Es kann also davon ausgegangen werden, dass die geringfügige Überschreitung von 0,37 ha keine Beeinträchtigung auf das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen bedeutet und damit keine Auswirkungen auf das Makroklima hat. Mit Schreiben vom 16.09.2019 hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain dies zustimmend zur Kenntnis genommen. Die rechtliche Bedeutung der Planungsgrundsätze ist gering. Sie sind ebenso wie der nicht abschließende Katalog der in Abs. 6 genannten Belange eher als Merkposten zu verstehen. Ihre Bedeutung ergibt sich aus der jeweiligen Situation. Nach § 1 Abs. 5 BauGB gehören der Klimaschutz und die Klimaanpassung zu den Aufgaben der Bauleitplanung. § 1a Abs. 5 verdeutlicht, dass es sich dabei nicht um ein striktes Handlungs- oder Optimierungsgebot handelt, sondern diese Belange im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten, Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik, Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse - je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation), Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas), Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung, Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte, Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.		Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung, Randeingrünung, Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen, zum Anpflanzen von Bäumen sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie einer öffentlichen Grünfläche mit integrierten Ausgleichsmaßnahmen werden die klimaökologischen Belange im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
9.22	**Hinweis auf In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016:** Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016 Wir weisen auf das in Krafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikationsgesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert. Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Festsetzungen stehen dem Ausbau des DigiNetzG nicht entgegen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
10.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen Ida-Rhodes-Str. 1 64295 Darmstadt	Schreiben vom 12.06.2019 Az.: A III.3 Da 722-2019	
10.1	**Keine Bedenken:** Gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Belange der hessenArchäologie sind ausreichend berücksichtigt (Seite 10 Punkt C3 der textlichen Festsetzung zum B-Plan). Eine Kopie dieses Schreibens geht an die Unter Denkmalschutzbehörde Kreis Offenbach zur Kenntnis. Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
11.	Landratsamt Postfach 19 41 61289 Bad Homburg v.d.H	Schreiben vom 13.06.2019 Az.: 60.10-ALR/TÖB/re	
	Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht: Planungsanlass Der Bebauungsplan-Entwurf "Alter Seeweg / Mainzer Straße" dient zur planungsrechtlichen Vorbereitung eines Wohngebietes, hier insbesondere zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für Familien und einkommensschwache Bevölkerungsgruppen. Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen im Geltungsbereich ca. 62 neue Wohneinheiten für ca. 143 Bewohner errichtet werden. Das ca. 1,69 ha große Plangebiet liegt am Nordwestrand des Stadtteils Ober-Roden der Stadt Rödermark.		
11.1	**Hinweis auf regionalplanerische Ausweisungen und Abstimmung dem dem Regionalverband FrankfurtRheinMain:** Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem RegFNP 2010, ist das Plangebiet wie folgt dargestellt: Wohnbaufläche, Bestand Wohnbaufläche, geplant Dies betrifft ca. 1,32 ha des Plangebietes. Die verbleibenden 0,37 ha sind im RegFNP 2010 als Ökologisch bedeutsame Flächennutzung Vorranggebiet für Natur und Landschaft Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen dargestellt.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Mit Schreiben vom 12.06.2019 wurde von Seiten des Regionalverbands FrankfurtRheinMain folgendes mitgeteilt: *„Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.* *Die vorgesehene bauliche Entwicklung reicht in geringem Umfang über die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellte „Wohnbaufläche, Bestand und geplant“ hinaus in einen Bereich, der als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung überlagert mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, (ca. 0,37 ha) dargestellt ist.*

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Wie bitten hierzu um inhaltliche und redaktionelle Korrektur der Ziffer 4. Planungsrechtliche Situation der Begründung. Unter Ziffer 4.1 sind die verbleibenden 0,37 ha als Vorranggebiet für Landwirtschaft gem. RegFNP 2010 genannt, was der Korrektur bedarf. Unter Ziffer 4.1 Regionalplan Südhessen /Regionaler Flächennutzungsplan 2010, letzter Absatz, ist hierzu ausgesagt, dass die geringfügige Überschreitung um 0,37 keine Beeinträchtigung der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete des RegFNP 2010 bedeutet. Andererseits ist unter Ziffer 4.4. Verfahren der Begründung ausgesagt, dass es zur Schaffung des Planungsrechts eines Bauleitplanverfahrens bedarf, welches, neben der Aufstellung des Bebauungsplans, auch die Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet. Inwieweit die Darstellungen des RegFNP 2010 für die 0,37 ha ggfs. dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB widersprechen, bitten wir mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abzustimmen.		*Diese geringfügig abweichende vorgesehene Bebauungsplan-Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ widerspricht nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich.“* Ein Änderungsverfahren des „RPS/RegFNP 2010“ wird für eine so geringfügige Abweichung der Darstellung, die unterhalb der Darstellungsgrenze von 0,5 ha liegt, als nicht erforderlich angesehen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Unter Kap. 4.1 der Begründung wird das genannte „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ herausgenommen.
11.2	**Hinweis auf Eingriff in landwirtschaftlich genutzte Flächen:** Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken Von der Aufstellung des Bebauungsplans sind öffentliche Belange der Landwirtschaft berührt, da das Plangebiet im Bestand in Teilen einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Dies betrifft einen Grünlandschlag im nördlichen Geltungsbereich und eine mittig gelegene Fläche, bei denen es sich entgegen der Beschreibung in der Begründung, nach hiesigem Kenntnisstand, bei beiden um keine „intensiv bewirtschaftete Ackerfläche“ im Norden und mittig um keine „Ackerbrache“, sondern aktuell bei beiden um landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen handelt. Der Bebauungsplan bereitet die Aufgabe und den Verlust dieser Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung vor und führt im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Fläche zu einem vollkommenen Verlust der Bodenfunktionen und des Wirkungsgefüges (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion) des Bodens durch Überbauung und Versiegelung. Des Weiteren ergeben sich einzelbetriebliche Auswirkungen für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe durch den Flächenverlust. Hierauf ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft hinzuweisen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die landwirtschaftlich genutzten Grünflächen sind keine intensiv bewirtschafteten Flächen. Schon durch ihre geringe Größe kann davon ausgegangen werden, dass es bei Wegfall dieser landwirtschlichen Flächen zu keinen einzelbetrieblichen Auswirkungen kommen kann. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Begrifflichkeiten „Ackerflächen“ und „intensiv bewirtschaftete Ackerfläche“ werden in der Begründung durch „landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche“ ersetzt.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
11.3	**Hinweis, dass die beiden Entwässerungsgräben der Entwässerung des Feldflurbereichs „Seewiese“ dienen:** Der Begründung ist des Weiteren zu entnehmen, dass am nördlichen Geltungsbereichsrand ein Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung) und mittig ein in Ost-West-Richtung verlaufender landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben verläuft. Konkretere Aussagen hierzu sind in den Planunterlagen nicht enthalten. Es ist lediglich in Bezug und in Zusammenhang mit der Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf davon die Rede, dass das Niederschlagswasser in die Rodau abgeleitet werden soll. Es kann daher vermutet werden, dass dies z. T. über die beiden Entwässerungsgräben als Vorfluter erfolgen soll. Weiterhin ist beim Schutzgut Wasser in Zusammenhang mit den Oberflächengewässern ausgesagt, dass es evtl. zu Problemen mit hoch anstehendem Grundwasser kommen kann. Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft ist darauf hinzuweisen, dass beide in West-Ost-Richtung verlaufenden Entwässerungsgräben ihren Ursprung im westlich der Ortsumfahrung Ober-Roden (B 459) gelegenen landwirtschaftlichen Feldflurbereich mit der Flurbezeichnung „Seewiese“ haben. Die beiden Entwässerungsgräben dienen der Entwässerung des Feldflurbereichs „Seewiese“. Wenn gleich nach Auskunft des zuständigen Ortslandwirtes die Heumahd, bis auf einige vernässte Stellen, in den letzten Jahren gut verlief, so ist zu fordern, dass die beiden Entwässerungsgräben in ihrer Funktion uneingeschränkt erhalten bleiben. Dies bei der unter Ziffer 11.5 der Begründung auf Seite 19 dargelegten vorgesehenen Nutzung und Integration der Vorfluter für die Abführung von Regenwasser aus dem gesamten Baugebiet zu berücksichtigen. Im Rahmen der angekündigten gründlichen Untersuchung der Leistungsfähigkeit der Vorfluter ist dies entsprechend zu beachten.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Der vorläufig höchstgemessene Wasserstand wurde in einer Höhe von – 1,20 m unter Geländeoberkante gemessen. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erkundung vorherrschenden Trockenperiode und der Jahreszeit (August 2019) ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel in niederschlagsreichen Perioden weiter ansteigt. In Bereichen, in denen das Grundwasser gespannt vorliegt und/oder nach starken Regenfällen, ist ein starker Anstieg des Grundwassers möglich. Vor allem im nordwestlichen Bereich des Baugebiets besteht der Boden aus Auelehmen, wodurch eine Versickerung nicht möglich sein wird. In den anderen Bereichen wurden Auelehme ab einer Tiefe von ca. 1,40 m u. GOK angetroffen. In den oberhalb anstehenden Sanden ist aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung möglich. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich auf den unterlagernden Auelehmen Sickerwasser aufstaut. Aus diesen Gründen ist die Entwässerung des Baugebietes über einTrennsystem geplant. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Ricarda-Huch-Straße angeschlossen. Für das anfallende Niederschlagswasser wird innerhalb des Baugebietes eine Regenwasserkanalisation mit abschließendem Stauraumkanal hergestellt. Die Drosselung und Entleerung des Stauraumkanals in das Gewässer erfolgt über eine Pumpe mit einer Förderleistung von 15 l/s. Aufgrund der zentralen Bedeutung der Pumpe für das Entwässerungssystem wird die Pumpe im Hinblick auf die Betriebssicherheit als redundante Anlage ausgelegt. Der Stauraumkanal ist in der Feldwegparzelle in Richtung Gewässer geplant. Ein Notüberlauf für Starkregenereignisse erfolgt über das unmittelbar angrenzende Gewässer. Eine Nutzung des Gewässerrandstreifens für eine technische Anlage zur Regenwasserrückhaltung ist nicht erforderlich.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			Um die Regenwassereinleitmenge in den nördlichen Entwässerungsgraben auf ein Minimum zu reduzieren soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Hierfür sind Zisternen mit Drosseleinrichtung auf den privaten Grundstücken erforderlich. Die Drosselmenge soll 0,366 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche betragen. Der durch das Baugebiet führende Entwässerungsgraben, soll so umgeleitet werden, dass dieser entlang der westlichen Grenze des Baugebietes in der Feldwegparzelle bis in das Gewässer führt. Die Ableitung kann über ein offenes Grabensystem oder eine Kastenrinne erfolgen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** In den textlichen Festsetzungen wird eine Satzung nach § 37 Abs. 4 HWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB zur Regelung der Regenwassereinleitemenge festgesetzt. Die Drosselmenge von 0,366 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche wird entsprechend festgesetzt.
11.4	**Hinweis zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:** Gemäß der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kommt es bei Umsetzung der Planung zu einem Biotopwertdefizit von 296.259 Wertpunkten. In den Planunterlagen sind zum Verfahrensstand nach § 4 (1) BauGB bisher keinerlei Aussagen getroffen, wie das rechnerische Ausgleichsdefizit ausgeglichen werden kann. Was den erforderlichen flächenbezogenen naturschutzrechtlichen Ausgleich angeht, so ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft zu fordern, dass dieser vollständig im Plangebiet umgesetzt wird. Eine zusätzliche Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen ist zu vermeiden. Alternativ wird noch auf folgende Möglichkeiten hingewiesen: Zur Kompensation der mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollten vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur genutzt werden. Weiterhin wird im Hinblick auf den § 2 (1) 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) auf FFH-Gebiete (Natura 2000) verwiesen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Der Ausgleich für den Eingriff kann nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Ein Teil des Ausgleichs wird über Maßnahmen auf zwei im Eigentum der Stadt befindlichen externen Flächen durchgeführt (Flurstücke 10/2 und 11/2 in der Flur 3, Gemarkung Ober-Roden). Die im B-Plan A23 festgesetzte landwirtschaftliche Nutzung bleibt bei Umsetzung der Maßnahme gewährleistet. Das restliche Defizit wird über das Ökokonto der HLG ausgeglichen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
		Darüber hinaus besteht die Möglichkeit gemäß der Wasserrahmenrichtlinie vorgegebene Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heranzuziehen. Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind zu vermeiden. Was die genannten alternativen Kompensationsmöglichkeiten angeht, so ist darauf hinzuweisen, dass benachbarte Kommunen, wie z. B. Dietzenbach, Dreieich und Langen, diese Instrumente schon seit längerem entsprechend nutzen. Was den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB angeht, so sind aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft keine weiteren Anregungen vorzubringen. Wir bitten abschließend um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.	

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
13.	Regionalverband FrankfurtRheinMain Postfach 11 19 41,60054 Frankfurt am Main	Schreiben vom 12.06.2019	
13.1	**Hinweis, dass Aussagen zur Flächennutzungsplanänderung geändert werden sollen:** Zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belangen keine Bedenken. Die vorgesehene bauliche Entwicklung reicht in geringem Umfang über die im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) dargestellte „Wohnbaufläche, Bestand und geplant“ hinaus in einen Bereich, der als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung überlagert mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, (ca. 0,37 ha) dargestellt ist. Diese geringfügig abweichende vorgesehene Bebauungsplan-Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ widerspricht nicht den dargestellten Grundzügen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich. Ein Änderungsverfahren des „RPS/RegFNP 2010“ wird für eine so geringfügige Abweichung der Darstellung, die unterhalb der Darstellungsgrenze von 0,5 ha liegt, als nicht erforderlich angesehen. Die Aussage unter 4.4 „Verfahren“ der Begründung sollte dahingehend korrigiert werden.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Das Kap. 4.4 wird entsprechend des Hinweises korrigiert.
13.2	**Hinweis, dass Richtungsangaben falsch sind:** Des Weiteren sollten die Richtungsangaben unter 4.1 und 6. der Begründung überarbeitet werden, da sich östlich der geplanten Fläche bereits Bebauung und westlich eine Freifläche befindet.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Richtungsangaben unter Kap. 4.1 und 6. der Begründung werden entsprechend korrigiert.
13.3	**Hinweis zum Artenschutz:** Aus artenschutzfachliche Sicht wird folgender Hinweis gegeben:	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Der Stieglitz als europäische Brutvogelart mit Brutnachweis im Eingriffsgebiet weist einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand auf. Aufgrund dessen und der Größe des Eingriffs wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne zeitlich vorlaufende CEF-Maßnahmen nicht gewahrt. Daher ist die geplante Heckenpflanzung vor Beginn des Eingriffs umzusetzen und als Artenschutzmaßnahme rechtlich zu sichern.		**Begründung:** Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet. Im Gehölzbestand konnte das Vorkommen eines Reviers des Stieglitzes festgestellt werden. Baumfällungen und Rodungsarbeiten können zu einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Diese kann kurzfristig durch das Ausweichen in Alternativhabitate in der Umgebung kompensiert werden. Mittel- und langfristig werden zur nachhaltigen Sicherung der Lebensraumbedingungen und damit zur Bestandssicherung jedoch geeignete Ausgleichmaßnahmen notwendig. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG („Verletzung und Tötung“, „Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ und „Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) kann für den Stieglitz bei Umsetzung folgender Maßnahmen verhindert werden: – Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich. – Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Fläche von mind. 350 m² im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
13.4	**Hinweis auf Daten der Strategischen Umweltprüfung (SUP):** Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Daten der Strategischen Umweltprüfung (SUP) wurden bereits im Vorentwurf in der Begründung und im Umweltbericht des Bebauungsplans berücksichtigt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	**Einsender / Behörde**	**Anregungen, Hinweise** Zitat der Stellungnahme	**Beschlussvorschlag zur Abwägung**
			Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
14	Regierungspräsidium Darmstadt 64278 Darmstadt	Schreiben vom 17.06.19 AZ: III31.2-61d 02/01-77	
14.1	**Raumordnung; Keine Bedenken:** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,69 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der überwiegende Teil des Plangebiets bereits als „Wohnbaufläche Bestand/geplant“ ausgewiesen (ca. 1,32 ha). Die übrige Fläche des Plangebietes mit einer Größe von ca. 0,37 ha ist als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“, „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ sowie als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Ein Streifen des Plangebietes (ca. 1/5 der Fläche) liegt innerhalb eines „Vorranggebietes für Natur- und Landschaft“ In diesem Bereich ist die vorgelegte Planung nicht an die Ziele der Raumordnung angepasst. Wegen der geringen Flächengröße können aus regionalplanerischer Sicht Bedenken jedoch zurückgestellt werden. Allerdings sind die nachfolgenden Stellungnahmen der Fachdezernate zu beachten und im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.2	**Naturschutz; Keine Bedenken:** Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen mit, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete liegen. Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zu-ständigen unteren Naturschutzbehörde.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.3	**Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt; Hinweis, dass der Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten ist:** Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:	**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird gefolgt. **Begründung:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie) Die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne ist gem. § 23 HWG an Gewässern und in Gewässerrandstreifen nicht zulässig. Nach der derzeitigen juristischen Interpretation dürfen diese Bereiche nicht in den Bebauungsplan mit einbezogen werden. Somit ist die nördliche Begrenzung des Baugebietes nach Süden hin bis hinter den vorgesehenen Gewässerrandstreifen (mindestens 5 m von Böschungsoberkannte des Grabens) zu verschieben!		Gewässerrandstreifen gelten für Gewässer im Sinne des § 1 Hessisches Wassergesetz (HWG) i.V.m. § 2 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Von den Bestimmungen des HWG und WHG werden Be- und Entwässerungsgräben ausgenommen, soweit es sich um Gewässer von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung handelt. Gemäß der Wasserrahmenrichtlinie ist der nördliche Graben ein Gewässer 3. Ordnung (GWZ 24792194). Da sich dieses Gewässer im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ein Gewässerrandstreifen von 10 m gemäß § 23 HWG einzuhalten. Bei dem südlichen Graben handelt es sich hingegen lediglich um untergeordneten landwirtschaftlichen Entwässerungsgraben ohne Gewässerordnung, so dass die Regelungen des § 23 HWG keine Anwendung findet. Ein Gewässerrandstreifen ist im Bereich des südlichen Grabens nicht einzuhalten. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Der Gewässerrandstreifen im Bereich des nördlichen Grabens (Gewässer 3. Ordnung) wird auf 10 m erweitert.
	Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt; Hinweis auf Grundwassermessstellen: Grundwassermessstellen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.4	**Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt; Keine Bedenken:** 1. Nachsorgender 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. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.		
14.5	**Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt; Hinweis zum vorsorgenden Bodenschutz:** 2. Vorsorgender Bodenschutz Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden größtenteils in den vorgelegten Antragsunterlagen berücksichtigt. Allgemein: 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.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt. Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.6	**Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt; Hinweis zu Bauarbeiten:** Bauarbeiten: Bei den Baumaßnahmen sind Bodeneingriffe auf den notwendigen Umfang zu minimieren, um die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Bodenverdichtungen sind dabei auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, um den natürlichen Wasserhaushalt mit Versickerung und Speicherung zu erhalten. Die Bauausführung soll in schonender Weise erfolgen (z.B. Fahrzeuge mit Lastabtrieb), um die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen ((§ 2 Abs.2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Umsetzung der späteren Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
14.7	**Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt; Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser:** Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung) Bei der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ist eine qualitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch diese auszuschließen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlags-wasser“ sowie das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Mächtigkeit des Sickerraums sollte, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers muss aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse abgesehen werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.8	**Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz; Keine Bedenken gegenüber Einleitung des Schmutzwassers:** Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Das Plangebiet mit einer Größe von 1,69 ha befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von dem Stadtteil Ober-Roden. Der Bebauungsplan sieht die Bebauung von Einzel- und Doppel-häuser sowie Mehrfamilienhäusern vor. 1. Schmutzwasser Die Planung sieht vor, das anfallende Schmutzwasser an die vorhandene Mischwasserkanalisation einzuleiten. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Mischwasserentlastungsanlage R31. In der derzeitigen Umbauplanung für diese Anlage ist der höhere Abwasseranfall durch die neue Bebauung berücksichtigt. Gegen die Einleitung des Schmutzwassers in die vorhandene kommunale Mischwasserkanalisation bestehen grundsätzlich keine Bedenken.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.9	**Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz; Hinweis zur Dachbegrünung:** 2. Niederschlagswasser		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	In den textlichen Festsetzungen ist unter Punkt 7.4 die Begrünung von Flachdächern mit einer Aufbauhöhe von mind. 10 cm vorgegeben. Die wasserwirtschaftlichen Auswirkungen durch die Bebauung können stärker reduziert werden, in dem die Aufbauhöhe auf mindestens 15 cm erhöht wird. Der Punkt 7.4 der textlichen Festsetzungen ist dahingehend zu ändern.		Die Festsetzung, dass die Vegetationsschicht eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen muss stellt ein Mindestmaß dar, welches aus Kostengründen nicht erhöht werden soll. Die Festsetzung steht jedoch einem höheren Aufbau nicht entgegen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.10	**Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz; Hinweis zur Entwässerungskonzeption:** Zu der Anpassung der Entwässerungskonzeption (Punkt 11.3 der Begründung) noch folgende Anmerkungen: Die Einleitung von Abwasser in Gewässer (Grund- sowie Oberflächengewässer) bedarf grundsätzlich der Erlaubnis nach § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bei der Prüfung, ob eine Einleitung in ein Gewässer erlaubt werden kann, ist es maßgeblich, ob der Antragssteller mit der Bauleitplanung alle Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung nach dem Stand der Technik realisiert hat. Ergänzend hierzu der Hinweis auf die Fachinformation “Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten” (HMUKLV, 2008), die diverse Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung aufzeigt. Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 und Merkblattes DWA-M153 sind einzuhalten sowie die Ergebnisse, die sich aus der zurzeit in Bearbeitung befindenden Berechnung des Leitfadens zum Erkennen ökologisch kritischer Gewässerbelastungen durch Abwassereinleitungen (Leitfaden „Immissionsbetrachtung) ergeben.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Aufgrund des hohen Grundwasserstands und den Bodenverhältnissen (s. Kapitel 7.3 „Hydrologie, Grundwasser und Versickerung), die eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht oder in nur sehr geringen Mengen zulassen, wird für das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes eine Regenwasserkanalisation mit abschließendem Stauraumkanal hergestellt. Die Drosselung und Entleerung des Stauraumkanals in das Gewässer erfolgt über eine Pumpe mit einer Förderleistung von 15 l/s. Aufgrund der zentralen Bedeutung der Pumpe für das Entwässerungssystem wird die Pumpe im Hinblick auf die Betriebssicherheit als redundante Anlage ausgelegt. Der Stauraumkanal ist in der Feldwegparzelle in Richtung Gewässer geplant. Ein Notüberlauf für Starkregenereignisse erfolgt über das unmittelbar angrenzende Gewässer. Eine Nutzung des Gewässerrandstreifens für eine technische Anlage zur Regenwasserrückhaltung ist nicht erforderlich. Um die Regenwassereinleitmenge in den nördlichen Entwässerungsgraben auf ein Minimum zu reduzieren soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Hierfür sind Zisternen mit Drosseleinrichtung auf den privaten Grundstücken erforderlich. Die Drosselmenge soll 0,366 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche betragen. Die Einleitung von Abwasser in Gewässer (Grund- sowie Oberflächengewässer) bedarf grundsätzlich der Erlaubnis nach § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
14.11	**Immissionsschutz, Hinweis zum Vorsorgeprinzips im Sinne des § 50 BImSchG:** Immissionsschutz Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf „Alter Seeweg/Mainzer Straße“ in Rödermark bestehen hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes Bedenken. Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dabei sind alle möglichen, im Bundes-Immissionsschutzgesetz genannten Immissionen, wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen zu berücksichtigen. Die nach § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz geforderte Zuordnung der Flächen ist durch eine Abstufung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung und ausreichenden Abständen zwischen sich gegenseitig beeinträchtigenden Bauflächen oder, wenn das nicht möglich ist, durch Festsetzung von Ersatzmaßnahmen zu erreichen. Diese allgemeinen Planungsgrundsätze für den Immissionsschutz sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die bestehenden Grundstücke östlich des Plangebietes befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich Heinrich-Heine-Strasse“. Dieser setzt im unmittelbar angrenzenden Bereich zum Plangebiet als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ im Sinne der Baunutzungsverordnung von 1968 fest. 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: 1 Reines Wohngebiet (WR), 2 Allgemeines Wohngebiet (WA), 3 Misch- oder Dorfgebiet (MD), 4 Gewerbegebiet (GE) 5 usw.. Demnach entspricht die Entwicklung eines „Allgemeines Wohngebiet“ (B-Plan „Alter Seeweg/Mainzer Straße“) neben einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (B-Plan „Nördlich Heinrich-Heine-Strasse“) der Abstufung der Baugebiete nach der Schutzwürdigkeit. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.12	**Immissionsschutz, Hinweis, dass die Orientierungswerte von der DIN 18005 überschritten werden:**		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Weiter gilt § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen: 1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,). Im vorliegenden Fall ergibt sich aus der o.a. Forderung ein Konflikt, der in den Unterlagen bereits dargestellt, allerdings nicht ausreichend gewürdigt ist. Die vorgesehene Wohnbebauung befindet sich im unmittelbaren Einwirkungsbereich der Bundesstraße B459 (Rödermarkring) und der Landesstraße L 3097 (Mainzer Straße), wodurch mit erheblichen Immissionen durch Lärm (und Abgasen) zu rechnen ist. Zur Abarbeitung des Konfliktes wurde deshalb ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Darin werden Beurteilungspegel bis zu 57 dB(A) / 49 dB(A) tags / nachts prognostiziert. Gleichzeitig werden maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 von 59…64 dB(A) ermittelt. Das heißt im Klartext, dass die von der DIN 18005, Beiblatt 1 vorgegebenen Orientierungswerte für allg. Wohngebiete überschritten werden. Zur Lösung des Konfliktes werden daher passive Schallschutzmaßnahmen notwendig, die unter 6. der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan auch Eingang in diesen gefunden haben. Wie der Gutachter auf Seite 16 -vorletzter Absatz- richtig feststellt, ist dabei allerdings zu beachten, dass der durch die sog. Außenbauteile, speziell der der Fenster, zu erreichende Schallschutz nur zu erreichen ist, wenn diese geschlossen sind. Bei geöffneten Fenstern geht der Schallschutz weitgehend verloren. Auf diesen Umstand geht die Begründung auf Seite 25 zwar explizit ein, indem dort Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden –und eben auch der „Verglasung“- vorgeschlagen werden. In die Planzeichnung und/oder textliche Festsetzung der Planung finden diese jedoch keinen Eingang mehr, sodass es dort an der entsprechenden Konfliktlösung fehlt. Aber gerade da wäre es notwendig, damit für jeden das Problem klar ersichtlich ist, zumal die Begründung bereits mögliche Lösungsvorschläge enthält. Wir schlagen daher vor die Planung in diesem Punkt zu überarbeiten und speziell für die Grundrissgestaltung und die „Fensterproblematik“ weitergehende Vorgaben in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.		Die Ermittlung der Immissionen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan „Mainzer Straße/Alter Seeweg“ in Rödermark ergab eine Überschreitung der Orientierungswert der DIN 18005 um maximal Δ Lr,Tag/Nacht > +2 / +4 dB(A) aus den Beurteilungspegeln für den Verkehrslärm. Wie unter Punkt 4.1 der Schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 20188239-VSS-1 vom 27.03.2019 aufgeführt, können zur Abwägung der schalltechnischen Belange im Rahmen von städtebaulichen Planungen die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Hiernach dürfen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen (Straßen, Schienenwege) Grenzwerte nicht überschritten werden, die für Allgemeine Wohngebiete jeweils im Tag- und Nachtzeitraum um ΔLr = 4 dB(A) über den Orientierungswerten nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 /3/ liegen. Bei dem vorliegenden Planvorhaben ist diese Anforderung erfüllt, bei deren Einhaltung von weitergehenden Schallschutzmaßnahmen abgesehen werden kann. Laut Rechtsprechung können zur Abwägung bezüglich der Wahrung regelmäßig gesunder Wohnverhältnisse weitergehend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von IGWWA,Tag/Nacht = 64 / 54 dB(A) herangezogen werden. Dies begründet sich darin, dass in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und damit den Anforderungen des BauGB nach „gesunden Wohnverhältnissen“ entsprochen wird. Auch zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse im Außenwohnbereich wird üblicherweise die Einhaltung eines Beurteilungspegels von maximal Lr,Tag = 64 dB(A) angestrebt. Dieser entspricht ebenfalls dem für Mischgebiete gültigen Immissionsgrenzwert nach 16. BImSchV am Tag, bei dem im Allgemeinen zum Wohnen geeignete Verhältnisse gewahrt sind. Unter der Tatsache, dass die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete und der Richtwert zur Einrichtung von Außenwohnbereichen im vorliegenden Fall deutlich unterschritten sind, ist die Einrichtung von Wohnräumen und das Lüften der Wohnräume im Tagzeitraum unter den Gesichtspunkten der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet, auch ohne eine bestimmte Grundrissausrichtung als unkritisch zu sehen. Darüber hinaus ist im Tagzeitraum in den regulär ausschließlich am Tag genutzten schutzbedürftigen Räumen ein Stoßlüften jederzeit möglich, so dass die Wirkung der passiven Maßnahmen für den dauernden Aufenthalt in den Räumen nicht verloren geht.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Weitere Anregungen und Hinweise werden nicht geltend gemacht.		Die Anforderungen an die Außenbauteile, und somit auch an die Verglasung ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln, die in der Schalltechnischen Untersuchung und in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgeführt sind und für den Planer als Grundlage zur Dimensionierung der Außenbauteile dienen. Eine Festsetzung von Grundrissgestaltungen sind nicht notwendig. Es wird jedoch als sinnvoll betrachtet dies als Empfehlung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Zur Bedeutung der Orientierungswerte seien noch folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert: Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88): Da die Werte der DIN 18005 /1/ lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97): Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Verordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** In den textlichen Festsetzungen werden entsprechende Grundrissgestaltungen als Empfehlung aufgenommen.
14.13	**Landwirtschaft/Feldflur; Hinweis, dass keine Ackerbrache im Plangebiet vorhanden ist:**		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung: Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich. Im Norden des Plangebiets befindet sich eine Ackerfläche (Flurstück 268), die bisher landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet worden ist. Laut Antragsunterlagen soll mittig eine Ackerbrache liegen; dies ist jedoch nicht korrekt, denn die landwirtschaftliche Fläche wird gegenwärtig bewirtschaftet. Im Süden liegen verwilderte, ehemals gärtnerisch angelegte Flächen mit Bebauungen. Alle Gebäude im Plangebiet sind aufgelassen und befinden sich in ruinösem Zustand.		**Begründung:** Es befindet sich keine Ackerbrache innerhalb des Plangebietes, jedoch landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Die Begrifflichkeit „Ackerbrache“ wird in der Begründung durch „landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche“ ersetzt.
14.14	**Landwirtschaft/Feldflur; Hinweis, dass die bestehenden Entwässerungsgräben unbedingt in ihrer Funktion erhalten bleiben müssen:** Das vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiet soll entsprechend der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird von zwei landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben durchzogen. Zudem befinden sich westlich der Ortsumgehung (B 459) weitere land-wirtschaftliche Entwässerungsgräben, die in Richtung Osten und damit über die im Geltungs-bereich des Bebauungsplans liegenden Entwässerungsgräben entwässern. Aus landwirtschaftlicher Sicht müssen die bestehenden Entwässerungsgräben unbedingt in ihrer Funktion erhalten bleiben, da diese einer Entwässerung der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen dienen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Der durch das Baugebiet führende Entwässerungsgraben, soll so umgeleitet werden, dass dieser entlang der westlichen Grenze des Baugebietes in der Feldwegparzelle bis in das Gewässer führt. Die Ableitung kann über ein offenes Grabensystem oder eine Kastenrinne erfolgen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.15	**Landwirtschaft/Feldflur; Hinweis, dass erforderliche Kompensationsmaßnahmen ohne eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden sollen:** Bei Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Biotopwertpunktedefizit von 296.259 Wertpunkten. Die Planunterlagen enthalten noch keinerlei Aussagen bezüglich der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Es wird angeregt, sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst ohne Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen umzusetzen. Maßnahmen an		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Der Ausgleich für den Eingriff kann nicht vollständig im Plangebiet erfolgen. Ein Teil des Ausgleichs wird über Maßnahmen auf zwei im Eigentum der Stadt befindlichen externen Flächen durchgeführt (Flurstücke 10/2 und 11/2 in der Flur 3, Ge-

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Gewässern oder im Wald werden begrüßt. Insbesondere bietet es sich an, Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen zur Kompensation zu verwenden; hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) genutzt werden.		markung Ober-Roden). Die im B-Plan A23 festgesetzte landwirtschaftliche Nutzung bleibt bei Umsetzung der Maßnahme gewährleistet. Das restliche Defizit wird über das Ökokonto der HLG ausgeglichen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.16	**Landwirtschaft/Feldflur; Zusammenfassung genannte Hinweise** Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur werden gegen den Bebauungsplanentwurf „Alter Seeweg/Mainzer Straße“ nur dann keine Bedenken vorgebracht, wenn die landwirtschaftlichen Entwässerungsgräben in vollem Umfang erhalten bleiben und die erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen ohne eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Es wird auf die Nr. 14.13. bis 14.15 verwiesen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.17	**Bergaufsicht; Hinweise zu Datengrundlagen:** Aus der Sicht des Dezernates Bergaufsicht teile ich Ihnen folgendes mit: Für die Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: – Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: – Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 – Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG – Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: – Vorliegende und genehmigte Betriebspläne – Hinsichtlich des Altbergbaus: – Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse – In der Datenbank vorliegende Informationen		**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	– Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Be-ständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Un-terlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.		
14.18	**Bergaufsicht; Keine Bedenken:** Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
14.19	**Hinweis zum Kampfmittelräumdienst:** Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn	**Abwägungsvorschlag:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-126501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.		**Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
15	Regierungspräsidium Darmstadt Kampfmittelräumdienst Luisenplatz 2 64283 Darmstadt	Schreiben vom 04.07.2019	
15.1	**Hinweis, dass es anhand von Luftbildern keinen begründeten Verdacht gibt:** Über die im Lageplan bezeichnete Fläche liegen dem Kampfmittelräumdienst aussagefähige Luftbilder vor. 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. 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 Bauleitverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Der Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplans aufgenommen.

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
20.	Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH Alte Bleiche 5 65719 Hofheim/Ts.	Schreiben vom 03.06.2019	
20.1	**Keine Bedenken:** Nach Durchsicht der Planunterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass wir keine Bedenken vorzubringen haben.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
21.	kvgOF Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH Masayaplatz 1 D-63128 Dietzenbach	Schreiben vom 17.06.2019	
21.1	**Keine Bedenken:** Vielen Dank für Ihr Schreiben zur frühzeitigen Behördenbeteiligung zur Bauleitplanung der Stadt Rödermark zum Bebauungsplan „Alter Seeweg / Mainzer Straße". Die Belange des ÖPNV werden durch die zusätzliche Bebauung nicht beeinflusst, weshalb von Seiten der kvgOF keine Einwände oder Forderungen zu der Planung bestehen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
22.	Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach Am Wasserwerk 1 63110 Rodgau	Schreiben vom 21.05.2019	
22.1	**Keine Bedenken:** In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine ZWO- Anlagen.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
23.	KBR - Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark 63318 Rödermark	Schreiben vom 05.06.2019 Az. 702-085	
23.1	**Hinweise zur Entwässerung:** Bezüglich zu der im Betreff genannten Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung: Entwässerung: Das geplante Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Einleitmöglichkeiten bestehen zum einen in dem nördlich gelegenen „Seeweggraben". Alternativ könnte das Niederschlagswasser durch den Bau eines Regenwasserkanals (Länge ca. 530 m) direkt in die südlich des Baugebietes verlaufende „Rodau" abgeleitet werden. Diese Variante hätte den Vorteil, dass man die Niederschlagsabwässer für eventuell spätere Erschließungen (z.B. das unmittelbar südlich angrenzende Gelände des „Alten Gaswerkes“) ebenfalls über diesen Kanal ableiten könnte. Wie bereits in dem Vorentwurf aufgeführt, soll Niederschlagswasser auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen (z. B. Zisternen, Mulden-Rigolen-Systeme, Dachbegrünungen, Brauchwassernutzungsanlagen) zurück gehalten bzw. verzögert eingeleitet werden. Sickerschächte sind in Rödermark aufgrund eines zu geringen Flurabstandes zum Grundwasser nicht zulässig. Für die Einleitung für Niederschlagswasser in einen Vorfluter bzw. Gewässer sind bei den zuständigen Wasserbehörden die entsprechenden Genehmigungen einzuholen. Die Einleitung des anfallenden Schmutzwassers aus dem Baugebiet kann in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der „Ricarda-Huch-Straße" erfolgen.	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Entwässerung des Regenwassers erfolgt in den nördlichen Entwässerungsgraben. Die Einleitung von Abwasser in Gewässer (Grund- sowie Oberflächengewässer) bedarf grundsätzlich der Erlaubnis nach § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
24	FERNLEITUNGS- BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH Hohlstr. 12 55743 Idar-Oberstein	Schreiben vom 14.06.2019 Az. 6/00/N30860/19	
24.1	**Hinweis auf Weiterleitung der Unterlagen:** Zuständigkeitshalber haben wir Ihre Anfrage an folgende Dienststelle zur Beantwortung abgegeben: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I3 TÖB Fontainengraben 200 53123 Bonn. BAIUDBwToeB@bundeswehr.org Info: Die in unserem Zuständigkeitsbereich befindlichen Produktenfernleitungen der NATO und der Bundeswehr sind vom Vorhaben nicht betroffen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
25	GASCADE Gastransport GmbH Kölnische Straße 108-112 34119 Kassel	Schreiben vom 23.05.2019 Az. GNL-Cze / 2019.02539	
25.1	**Hinweis, dass Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind:** Wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben. Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. 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. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen. Wir bitten Sie daher, uns am weiteren Verfahren zu beteiligen. Bitte richten Sie Ihre Anfragen zu Leitungsauskünften zukünftig direkt an das kostenfreie BIL- Onlineportal unter: https://portal.bil-leitungsauskunft.de 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.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
26	Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG Postfach 10 20 28 34020 Kassel	Schreiben vom 29.05.2019 Az. 348135	
26.1	**Hinweis, dass Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind:** Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia 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 weiter geleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
27	Amprion GmbH Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund	Schreiben vom 24.05.2019 Az. 132093	
27.1	**Hinweis, dass im Planbereich keine Höchstspannungsleitungen verlaufen:** 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:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
29	PLEdoc GmbH Postfach 12 02 55 45312 Essen	Schreiben vom 20. Mai 2019 Az.: 20190502306	
29.1	**Keine Bedenken:** 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: • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • 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 • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) • Viatel GmbH (Zayo Group), Frankfurt 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. 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. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung

Anhang



Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

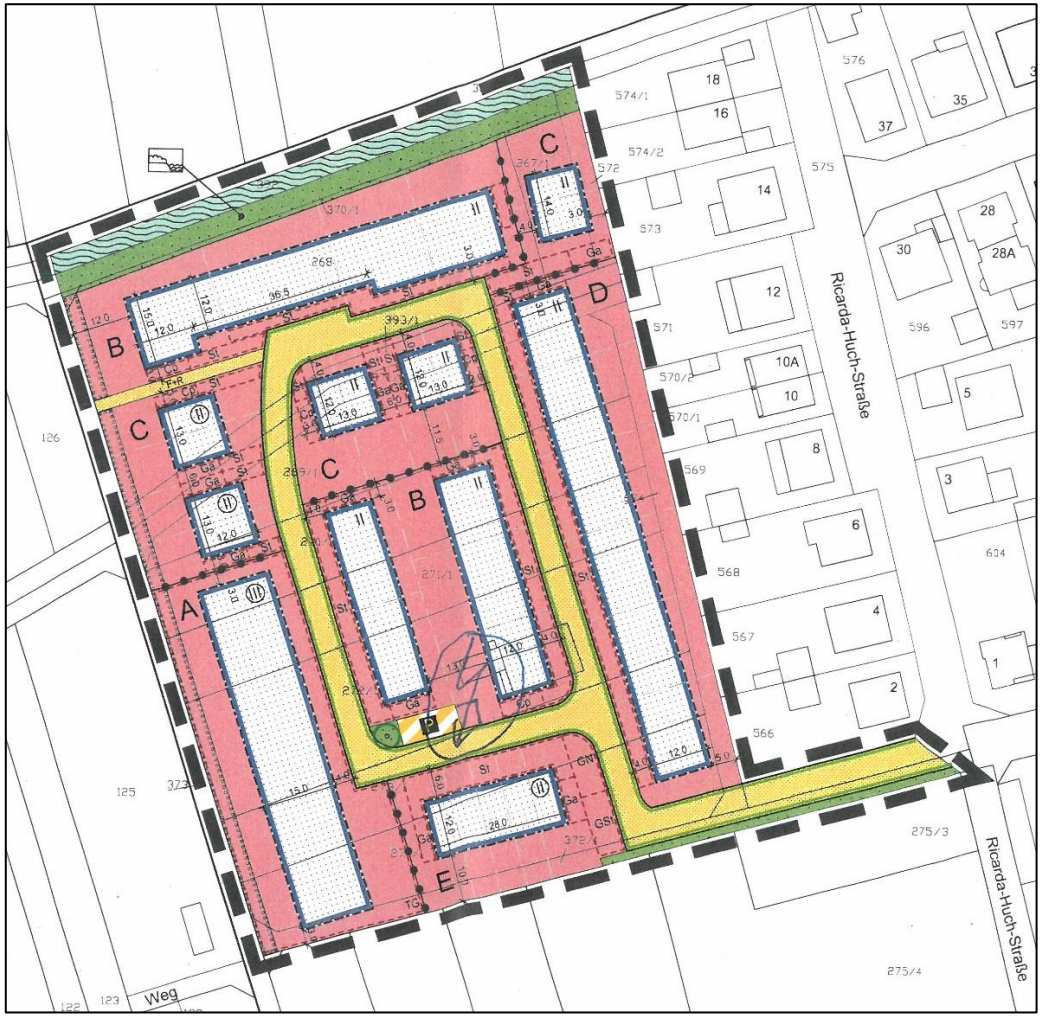
Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
30	e-netz Südhessen GmbH & Co. KG Postfach 10 11 42 64211 Darmstadt	Schreiben vom 03 06.2019 Az. G135/He	
30.1	**Keine Bedenken:** Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der ENTEGA Netz AG sowie deren Tochterunternehmen e-netz Südhessen GmbH & Co. KG und ENTEGA Medianet GmbH. Je nach Areal beinhaltet die Stellungnahme die Medien Strom, Gas, Trinkwasser, Fernwärme, Straßenbeleuchtung, Telekommunikation und/oder Fernwirktechnik. Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
30.2	**Hinweis, dass sich innerhalb des Geltungsbereiches Betriebsmittel befinden:** 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.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Die Entwidmung von Wegeparzellen sowie die dingliche Sicherung von Betriebsmitteln im Grundbuch sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
30.3	**Anregung zur Festsetzung einer Versorgungsfläche zur Errichtung einer Transformatorstation:** 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 1 m 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 § 63 HBO die Errichtung der		**Abwägungsvorschlag:** Der Anregung wird gefolgt. **Begründung:** Zur Sicherstellung der Stromversorgung innerhalb des Plangebietes wird es für notwendig erachtet eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation festzusetzen. Es wird auf Nr. 30.6 verwiesen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Transformatorstation auch außerhalb der Bebauungslinie bzw. Baugrenzen zuzulassen.		Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wird eine Versorgungsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung einer Transformatorstation festgesetzt.
30.4	**Hinweis, dass es eine frühzeitige Abstimmung bezüglich vorgesehener Parkflächen mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge bedarf:** 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 Transformatorenstationen 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 Transformatorenstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs für die E-Mobilität resultieren.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Begründung:** Im Bereich der öffentlichen Stellplätze sollen zwei Ladesäulen vorgesehen werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
30.5	**Hinweis, dass die Gasversorgung nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich ist:** Die Gasversorgung des Planungsbereichs ist nur unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit möglich. Die Entscheidung über die Gasversorgung wird getroffen, wenn die Planung abgeschlossen ist und die Kosten feststehen. Grundsätzlich sehen wir bei Gebieten mit reiner Wohnbebauung oder einem Mischgebiet nur noch dann die gasseitige Erschließung durch den Rohrleitungsbau vor, wenn seitens des verantwortlichen Erschließungsträgers oder der zuständigen Kommune die Tiefbauleistungen "kostenfrei" gestellt werden. Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
30.6	**Anlage zu Nr. 30.3; Ausschnitt: Lage der Transformatorenstation**		



Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
34a	Anerkannte Naturschutzvereinigung nach dem Bundesnaturschutzgesetz HGON, AK Offenbach, Peter Ehemann, Gräfenwaldstraße 30, 63179 Obertshausen	Schreiben vom 12.06.2019	
34a.1	**Hinweis, dass die Arrondierung des Ortsrandes unzutreffend ist und einen massiven Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge hat:** Die Stellungnahme zu diesem Bauvorhaben bezieht sich im Wesentlichen auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Das Bauvorhaben an sich ist verständlich, da die Wohnungsknappheit in vielen Fällen zu drastischen Maßnahmen zwingt. Man sollte aber bedenken, dass eine Arrondierung bestehender städtischer Baugebiete von Baulücken am Ortsrand gleichzeitig einen starken Einfluss auf die Ökologie darstellt. Im vorliegenden Planentwurf ist die Begründung „Arrondierung des Ortsrandes" unzutreffend. Vielmehr handelt es sich um eine weitere Verschiebung des nordwestlichen Ortsrandes in Richtung Rödermarkring nach Westen. Eine Arrondierung in diesem Bereich würde bedeuten, eine Bebauung der freien Flächen zwischen Mainzer Straße und aktueller Bebauung zu planen. Es ist anzumerken, dass eine solche Arrondierung wesentlich weniger Problematisch wäre als der Planentwurf, der einen massiven Eingriff in Natur und Landschaft zur Folge hat. Der vorliegende Fachbeitrag ist aus unserer Sicht oberflächlich und inakzeptabel, weiterführende Erfassungen sind erforderlich. Im Einzelnen führen wir aus:	**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. **Begründung:** Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche Bestand/geplant“ ausgewiesen (ca. 1,32 ha). In diesem Sinne dient das geplante Wohngebiet der Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers. Eine weitere Ausdehnung von Wohngebieten nach Westen ist in diesem Bereich nicht angedacht. Die Planung orientiert sich an bestehenden Flurstücksgrenzen. Die Darstellungen des RPS / RegFNP 2010 sind nicht parzellenscharf, so dass eine weitere geringfügige Überschreitung von 0,37 ha keine Beeinträchtigung der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bedeutet. Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, isteine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsver-ordnung – KV vom 26.10.2018 durchgeführt worden. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden. Die durch die Planung entstehenden Eingriffe werden kompensiert. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34a.2	**Hinweis zu Fledermäusen und Säugetieren:**		**Abwägungsvorschlag:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	Fledermäuse: Zwei Arten werden genannt: Zwergfledermaus und großer Abendsegler. Es fehlen jedoch Aussagen, ob es sich im untersuchten Gebiet um Jagdreviere oder Schlafplätze handelt. Ob Untersuchungen über Kinderstuben vorliegen, ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ebenfalls nicht zu entnehmen. Wir bitten um eine Fristverlängerung, um diese Untersuchungen unsererseits mit einem Experten nachzuholen. Säugetiere: Die Ausführungen betreffend der Haselmaus können akzeptiert werden.		Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt. **Begründung:** Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und eine Vegetationsuntersuchung, zur Bewertung der Grünlandfläche, durchgeführt. Fledermäuse Im Jahr 2019 wurde eine ergänzende Untersuchung der Gebäude auf Hinweise aktueller und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durchgeführt. Hierbei wurde gezielt nach eindeutigen Spuren gesucht (z.B. Kot- und Urinspuren, Flügelfett usw.). Durch die ergänzende Untersuchung wurden im Gebäudebestand keinerlei Hinweise auf aktuelle und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt. Dies bestätigt die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2018, die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ebenfalls keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere feststellen konnte. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34a.3	**Hinweis zur Avifauna:** **Vögel:** Hier bestehen große Bedenken. Die Voraussetzungen zur Ermittlung der Brutvögel werden in im Handbuch „Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands“ (Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten und des Dachverbandes Deutscher Avifaunisten) genau aufgezeigt. Hierzu gehören in ALLEN FÄLLEN mindestens drei Begehungen. Nur dann ist eine eindeutige Aussage möglich. Diese Forderung ist nicht erfüllt! Sicherlich sind der Haussperling und der Stieglitz Vögel die auf der Vorwarnliste stehen, aber die Untersuchungen sind zu dürftig, um verlässliche Aussagen zu vielen weiteren Vogelarten machen zu können.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. **Begründung:** Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und eine Vegetationsuntersuchung, zur Bewertung der Grünlandfläche, durchgeführt. Vögel Im Jahr 2019 wurden ergänzende Untersuchungen zur Avifauna durchgeführt. Drei der Begehungen dienten der Validierung der Ergebnisse von 2018. Ziel war es, durch die gezielte Nachsuche, z.B. zum Rebhuhn, Hinweise auf mögliche weitere artenschutzrechtlich relevante Arten festzustellen. Eine weitere Begehung diente der Kontrolle der Gebäude auf Hinweise früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstät-

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			ten. Hierbei wurde gezielt nach eindeutigen Spuren gesucht (z.B. Altnester, Federn, Gewölle usw.). Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2019 konnten keine weiteren Arten festgestellt werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34a.4	**Hinweis zu Reptilien:** **Reptilien:** Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird darauf verwiesen, dass aufgrund der Geländestrukturen Reptilien auszuschließen sind. Nachvollziehbare Begründungen fehlen. Möglicherweise ist die Ortsnähe gemeint, diese Vermutung ist jedoch zu oberflächlich. Es muss durchaus berücksichtigt werden, dass Zauneidechsen auch in städtischen Bereichen (wenn auch selten) beobachtet werden. Blindschleichen sind in verwilderten Gärten an Ortsrändern durchaus zu erwarten.		**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt. **Begründung:** Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und eine Vegetationsuntersuchung, zur Bewertung der Grünlandfläche, durchgeführt. Reptilien: Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Untersuchungsgebiet trotz intensiver Nachsuche keine artenschutzrechtlich relevanten Arten, wie Zauneidechse und Schlingnatter festgestellt werden. Reptilien werden daher in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34a.5	**Hinweis zu Amphibien:** Amphibien: Angeblich sind Vorkommen dieser Artengruppe im untersuchten Gebiet nicht möglich! Man muss berücksichtigen, dass die Stadt sehr stolz auf ihre Maßnahmen betreffend der Rodau-Renaturierung ist. Dieser Bereich liegt keine 400 m Luftlinie von dem betrachteten Gebiet entfernt. Wenn man die Wanderungen von Kröten berücksichtigt, die durchaus um vieles längere Strecken überwinden, dann kann man nur sagen, diese Einschätzung ist falsch!		**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt. **Begründung:** Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und eine Vegetationsuntersuchung, zur Bewertung der Grünlandfläche, durchgeführt. Amphibien Der Vermutung das artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten durch die Planungen betroffen werden könnten, kann nach mehreren Kontrollbegehungen im Gelände nicht gefolgt werden. Die Erkenntnisse der Begehungen im Plangebiet

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			zeigen, dass aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum Vorkommen oben genannter Arten auszuschließen ist. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34a.6	**Hinweis zu Käfer und Libellen:** Käfer und Libellen: Nach den Aussagen im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind Käfer und Libellen keine betroffene Gruppe. Diese Insekten, wenn man sie beachten wollte, sind sicherlich ein Indikator für viele biologische Vorgänge.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. **Begründung:** Käfer und Libellen: Es ist richtig, dass Käfer und Libellen als Indikatoren für den Zustand von Ökosystemen fungieren können. Daraus lässt sich jedoch keine artenschutzrechtliche Relevanz ableiten. Im Plangebiet kann, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag bereits dargestellt, kann Vorkommen relevanter Arten ausgeschlossen werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34a.7	**Hinweis zu Schmetterlingen:** Schmetterlinge: Auch hier gilt die Aussage, Schmetterlinge sind ein Indikator für die Flora.		**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt. **Begründung:** Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und eine Vegetationsuntersuchung, zur Bewertung der Grünlandfläche, durchgeführt. <u>Schmetterlinge (Wiesenknopf-Ameisenbläulings)</u> Die Vermutung, dass der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous) durch die Planungen betroffen werden könnte, wurde durch ergänzende Begehungen nachgegangen. Im Plangebiet wurde kein Wiesenknopf-Ameisenbläuling gefunden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
			BNatSchG („Verletzung und Tötung, Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten, zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34a.8	**Hinweis zu Heuschrecken:** Dass die Heuschrecken nicht berücksichtigt werden, ist genauso zu werten, wie die anderen Insekten.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. **Begründung:** Keine der im Plangebiet potentiell anzutreffenden Arten ist artenschutzrechtlich relevant. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34a.9	**Hinweis, dass sich die HGON gegen den Planentwurf ausspricht:** Unter diesen Gesichtspunkten sprechen wir uns gegen den Planentwurf aus.		**Abwägungsvorschlag:** Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine
34b	Anerkannte Naturschutzvereinigung nach dem Bundesnaturschutzgesetz HGON, **AK Offenbach, Peter Ehemann, Gräfenwaldstraße 30, 63179 Obertshausen**	Schreiben vom 24.06.2019	
34b.1	**Hinweis zu Fledermäusen:**		**Abwägungsvorschlag:** Dem Hinweis wird in Teilen gefolgt. **Begründung:**

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
	In meinem Schreiben vom 12. Juni 2019 bat ich, unsere Stellungnahme zur Frage der Fledermäuse etwas hinauszögern zu dürfen. Zwischenzeitlich ist unser Fledermausexperte auf dem Gelände gewesen und hat die beiden Arten bestätigt: Zwergfledermaus und großer Abendsegler. Aber auch hier kann die Aussagen, ob es sich im untersuchten Gebiet nur um Jagdreviere oder auch um Schlafplätze handelt, nicht zweifelsfrei beantwortet werden. Die Frage nach einer Kinderstube muss bei späteren Abrissarbeiten in Erinnerung behalten und dann beantwortet werden. Es ist daher zwingend anzuraten, dann diese Frage genau zu prüfen.		Im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans wurde der zum Vorentwurf des Bebauungsplans erstellte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag überarbeitet und eine Vegetationsuntersuchung, zur Bewertung der Grünlandfläche, durchgeführt. <u>Fledermäuse</u> Im Jahr 2019 wurde eine ergänzende Untersuchung der Gebäude auf Hinweise aktueller und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durchgeführt. Hierbei wurde gezielt nach eindeutigen Spuren gesucht (z.B. Kot- und Urinspuren, Flügelfett usw.). Durch die ergänzende Untersuchung wurden im Gebäudebestand keinerlei Hinweise auf aktuelle und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt. Dies bestätigt die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2018, die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ebenfalls keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere feststellen konnte. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
40	Gemeindevorstand Postfach 1153 64854 Eppertshausen	Schreiben vom 22.05.2019	
40.1	**Keine Bedenken:** Seitens der Gemeinde Eppertshausen werden zur o.a. Bauleitplanung keine Anregungen abgegeben.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
42	Stadtverwaltung Postfach 1120 1 63111 Dietzenbach	Schreiben vom 23.05.2019	
42.1	**Keine Bedenken:** Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gern. § 4 (1) BauGB werden zu dem o.g. Bebauungsplan von Seiten der Kreisstadt Dietzenbach keine Einwendungen, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
43	Stadt Dreieich Postfach 10 20 20 63266 Dreieich	Schreiben vom 15.05.2019	
43.1	**Keine Bedenken:** Das im Betreff genannten Vorhaben wurde am 03.06.2019 im Magistrat der Stadt Dreieich vorgestellt. Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden von Seiten der Stadt Dreieich weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

Beschlussvorlage der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark über die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ eingegangenen Stellungnahmen.

Nr.	Einsender / Behörde	Anregungen, Hinweise Zitat der Stellungnahme	Beschlussvorschlag zur Abwägung
45	Stadtverwaltung Rodgau Hintergasse 15 63110 Rodgau	Schreiben vom 04.06.2019	
45.1	**Keine Bedenken:** Von Seiten der Stadt Rodgau werden zu o. g. Bebauungsplan keine Anregungen und Hinweise gegeben.		**Abwägungsvorschlag:** Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen. **Auswirkungen auf den Bebauungsplan:** Keine

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0022/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 12.01.2021 Verfasser: Pap

A48 Bebauungsplan "Südlich des Alten Seewegs";
Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (öffentliche Auslegung) sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.02.2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans A48 „Südlich des Alten Seewegs“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch einzuleiten. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines 1,64 ha großen Wohngebiets – mit insgesamt 62 Wohneinheiten – geschaffen werden.

Im Zeitraum vom 03.06. bis 05.07.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Unterrichtung/ Erörterung) gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch durchgeführt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch gebeten, sich zur Planung zu äußern.

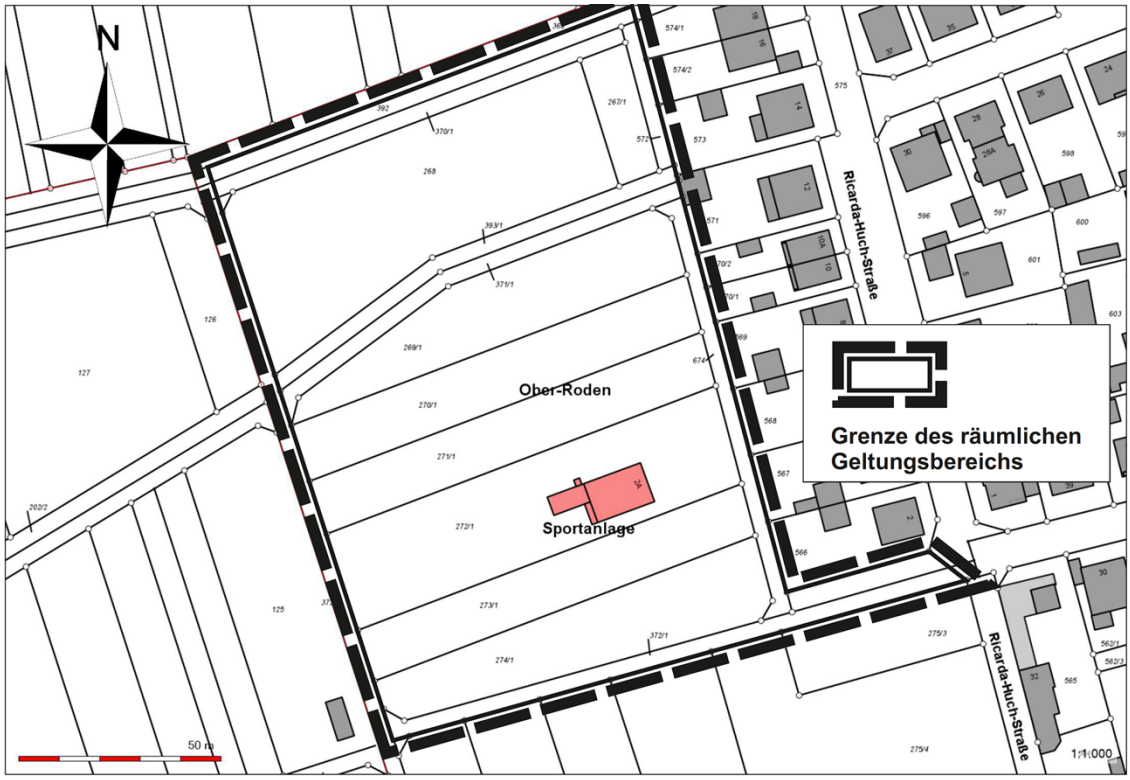
Nachdem die Behandlung der Äußerungen bzw. Stellungnahmen beschlossen worden ist, kann der Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB soll parallel durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans A67 „Dieburger Straße Süd“ gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Grundlage dieses Beschlusses stellt der Planungsstand vom 08.01. sowie 12.01.2021 dar.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 2, Flurstücke 267/1, 268, 269/1, 270/1, 271/1, 272/1, 273/1, 274/1, 370/1, 371/1, 372/1, 373 (tlw.), 393/1, 572, 575 (tlw.) sowie 674. Die genaue Abgrenzung kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.



Abstimmungsergebnis:

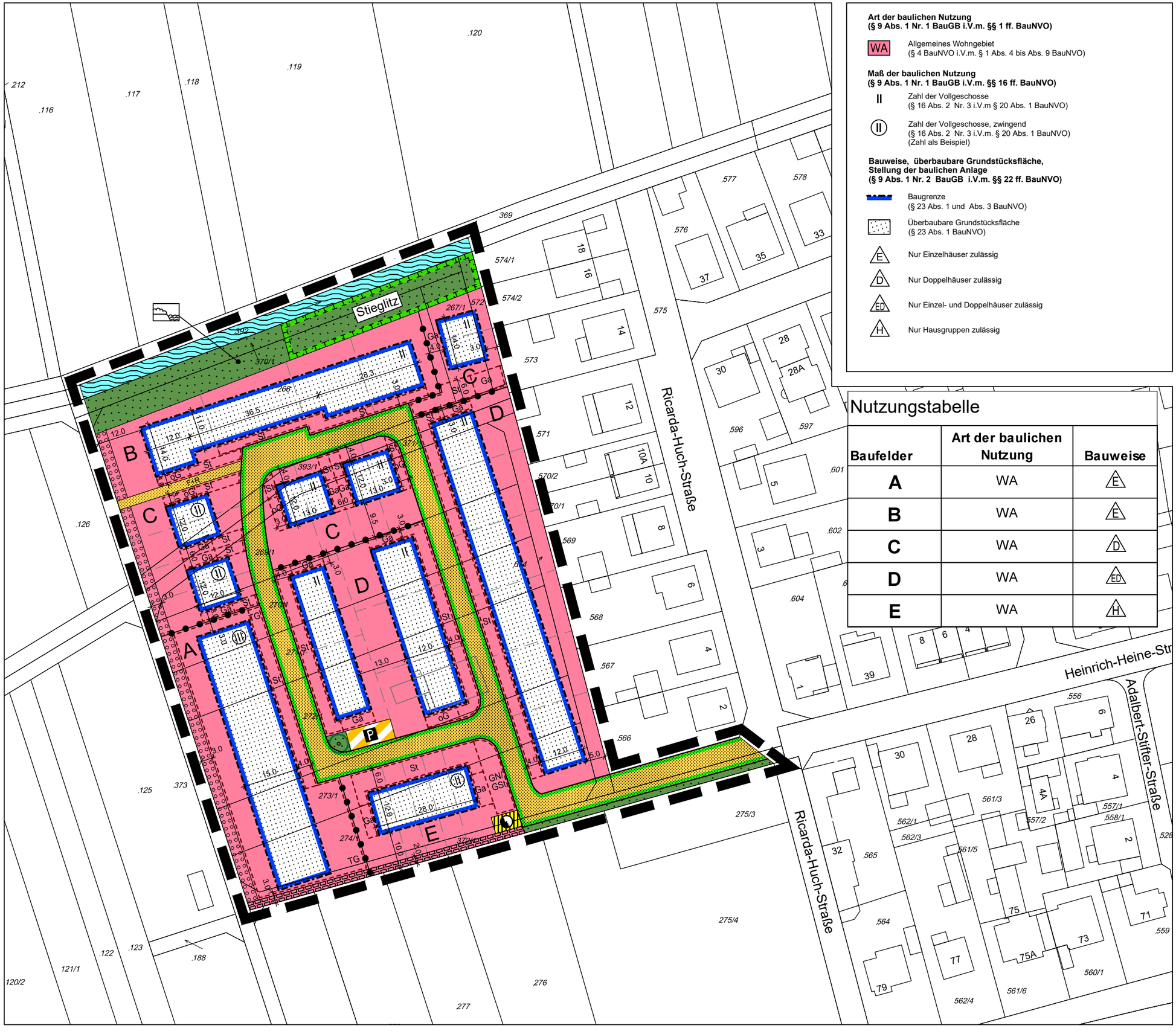
Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01_A48_Bebauungsplan_Planzeichnung_210112
Anlage_02_A48_Bebauungsplan_textliche_Festsetzungen_210108
Anlage_03_A48_Bebauungsplan_Begründungung_210112
Anlage_04_A48_Schalltechnische_Untersuchung_190327
Anlage_05_A48_Artenschutzrechtlicher_Fachbeitrag_Okt_2019



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

WA — Allgemeines Wohngebiet
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 bis Abs. 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m § 20 Abs. 1 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)
(Zahl als Beispiel)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlage
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 ff. BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 1 BauNVO)

E — Nur Einzelhäuser zulässig

D — Nur Doppelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

Nutzungstabelle

Baufelder	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
A	WA	E
B	WA	E
C	WA	D
D	WA	ED
E	WA	H

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzung

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität
(Transformatorenstation)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Gewässerrandstreifen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Stieglitz — Maßnahmen zum Schutz des Stieglitz

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern / Randbegrünung

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St	Stellplätze
Ga	Garagen
oG	Offene Garage
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
GN	Gemeinschaftsanlagen
TG	Tiefgarage

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Festsetzungen

Plandarstellungen ohne Festsetzungscharakter

Empfohlene Grundstücksteilung

Stadt Rödermark

Bebauungsplan A48 "Südlich Alter Seeweg"

Entwurf

0 5 10 20 30 40 m

12.Januar 2021 — M 1:1000

(6211-27-e 12.01.2021)

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Alicenstraße 23 — 64293 Darmstadt
Telefon (06151) 9950-0 — mail@planungsgruppeDA.de

Stadt Rödermark

Bebauungsplan A48 „Südlich des Alten Seewegs“

Textliche Festsetzungen zum Entwurf

08. Januar 2021

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
M.Sc. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp - Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet - WA (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und / oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird.

2.2 Zulässige Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 i.V.m. § 19 BauNVO)

2.2.1 Baufeld „A“

Innerhalb des mit „A“ gekennzeichneten Baufeldes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die nicht durch oberirdische bauliche Anlagen (z.B. Kellerräume) überdeckt sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bauNVO dürfen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2.2 Baufelder „B“, „C“, „D“ und „E“

Innerhalb der Baufelder „B“, „C“, „D“ und „E“ wird die zulässige Grundfläche entsprechend der Bauweise wie folgt festgesetzt.

Je Einzelhaus ist eine Grundfläche von max. 150 m² zulässig.

Je Doppelhaus ist eine Grundfläche von max. 80 m² zulässig.

Je Gebäude einer Hausgruppe ist eine Grundfläche von max. 70 m² zulässig.

Zur Herstellung von Terrassen, Balkone, Wintergärten und sonstigen Bauteilen, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, dürfen die festgesetzten Grundflächen bis max. 20 m² überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§16 und 18 BauNVO)

2.3.1 Maximal zulässige Außenwandhöhen

Die maximal zulässige Außenwandhöhe beträgt:

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 7,0 m

Bei drei zulässigen Vollgeschossen: AWHmax = 10,0 m.

Als zulässige Außenwandhöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite, bei flachen oder flach geneigten Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) bis zum oberen Abschluss der Außenwand.

Bei Gebäuden, deren oberstes Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird, gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Fertig-Fußboden des Staffelgeschosses (Deckenoberkante einschließlich Fußbodenaufbau über dem obersten Vollgeschoss). Die Brüstung über dem letzten Vollgeschoss des Gebäudes darf die festgesetzte Außenwandhöhe maximal um 1,00 m überschreiten.

Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Außenwandhöhen einzuhalten.

2.3.2 Maximal zulässige Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt:

Bei zwei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 10,5 m

Bei drei zulässigen Vollgeschossen: GHmax = 13,5 m

Als zulässige Gebäudehöhe gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Dachhaut (bei flach geneigten Dächern gemessen am Hochpunkt).

Innerhalb eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe sind profilgleiche Gebäudehöhen einzuhalten.

2.3.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten wie Antennen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, etc. dürfen die festgesetzte GHmax um bis zu 1,5 m, Aufzugsanlagen bis maximal 3,0 m übersteigen. Diese technischen Aufbauten dürfen maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Anlagen zur Solarenergiegewinnung dürfen die festgesetzte GHmax bis zu 1,5 m überschreiten und die gesamte Dachfläche überdecken. Es wird auf die Festsetzung II 1.6“Anlagen zur Solarenergiegewinnung“ verwiesen.

2.3.4 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Außenwandhöhe (AWH_{max}) und zur Gebäudehöhe (GH_{max}) ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Baugrundstücks.

3. Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, Überdachungen, Veranden, Wintergärten und Erker ist bis zu 3,0 m zulässig. Die Mindestabstände zur Nachbargrenze im Sinne der Hessischen Bauordnung sind zu berücksichtigen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen (Reihenhäusern) dürfen Balkone ausnahmsweise aneinander angrenzen, sofern dies durch eine gemeinsame Baulast sichergestellt ist.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

4.1 Flächen für Stellplätze und Garagen

Nicht überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zufahrten für Garagen und Zufahrten für offene Garagen (überdachte Stellplätze, Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“, „oG“ und „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Offene Garagen (Überdachte Stellplätze, Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Ga“ und „oG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „TG“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den mit „GN“ gekennzeichneten Flächen für gemeinschaftliche Nebenanlagen sind ausschließlich Müllbehälterstandflächen zulässig.

5. Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die als gemeinschaftliche Stellplatzflächen „GSt“ und gemeinschaftliche Nebenanlagen „GN“ festgesetzten Gemeinschaftsanlagen sind den Baugrundstücksflächen innerhalb des mit „E“ gekennzeichneten Baufeldes zugeordnet.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten wird innerhalb der Baufelder B, C, D und E entsprechend der festgesetzten Bauweise wie folgt festgesetzt:

- Einzelhaus: maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude,
- Doppelhaus: maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude,
- Hausgruppe: maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude.

7. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des Baufeldes „A“ sind 20 % der zulässigen Geschossflächen gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mit Wohnungen zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

8. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ ist naturnah zu entwickeln. Hierbei sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Abschnittsweise Bepflanzung des Gewässerrandstreifen mit standortgerechten Gehölzen entsprechend der Artenempfehlungen unter Nr. III 11.C.
- Zulassen von natürlicher Sukzession entlang der Uferbereiche.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 14 BauGB)

9.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Vorkehrungen zu beachten:

Art	Maßnahme
Stieglitz	Die mit „Stieglitz“ gekennzeichnete Fläche dient dem Schutz der Vogelart Stieglitz. (CEF-Maßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG). Auf der gesamten Fläche ist eine kräuterreiche Saatgutmischung standortgerechter, heimischer Arten auszubringen. Es ist eine lockere Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Abstand von mindestens 30 m anzupflanzen. Zwischen den Bäumen werden Buschgruppen aus jeweils 5 Büschen mit einem Pflanzabstand von mindestens 2 x 2 m gepflanzt. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln bzw. ihrer natürlichen Eigenentwicklung zu überlassen. Abgängige Gehölze sind durch Arten ähnlicher Wuchsordnung und Größe oder durch standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Eine Mahd der Fläche ist im Abstand von 3 bis 5 Jahren zulässig. Versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind nicht zulässig. Zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher werden Pflanzen der Artenempfehlungen des Hinweises 11 D empfohlen.
Zwergfledermaus	Es sind mind. 3 geeignete Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH) an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug ist zu gewährleisten.
Fledermäuse (allgemein)	Gebäude und Gebäudeteile, die sich vor der Aufstellung des Bebauungsplans innerhalb des Geltungsbereiches befinden und deren Abbruch vorgesehen ist, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen. Es ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
	Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind die o.g. Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.

Hinweis: Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen sind zunächst durch den Satzungsgeber (Stadt Rödermark) durchzuführen und kann durch vertragliche Regelung an Dritte (z.B. Hessische Landgesellschaft) übertragen werden.

Des Weiteren wird auf den Hinweis IV 2 „Artenschutz“ verwiesen.

9.2 Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Grundwasser zu erwarten ist, sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Hofbereiche, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Auf eine wasserdurchlässige Befestigung kann verzichtet werden, wenn die breitflächige Versickerung in den Seitenflächen gewährleistet werden kann.

Es wird auf den Hinweis III 7. „Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen“ verwiesen.

10. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Leitungsrecht festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen zu belasten.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets, dargestellt in Abbildung 1.

11.1.1 Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit dem Änderungsentwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Abbildung 1 zu entnehmen.

Grundlage hierzu sind die in der Abbildung 1 gekennzeichneten maßgeblichen Außenlärmpegel, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

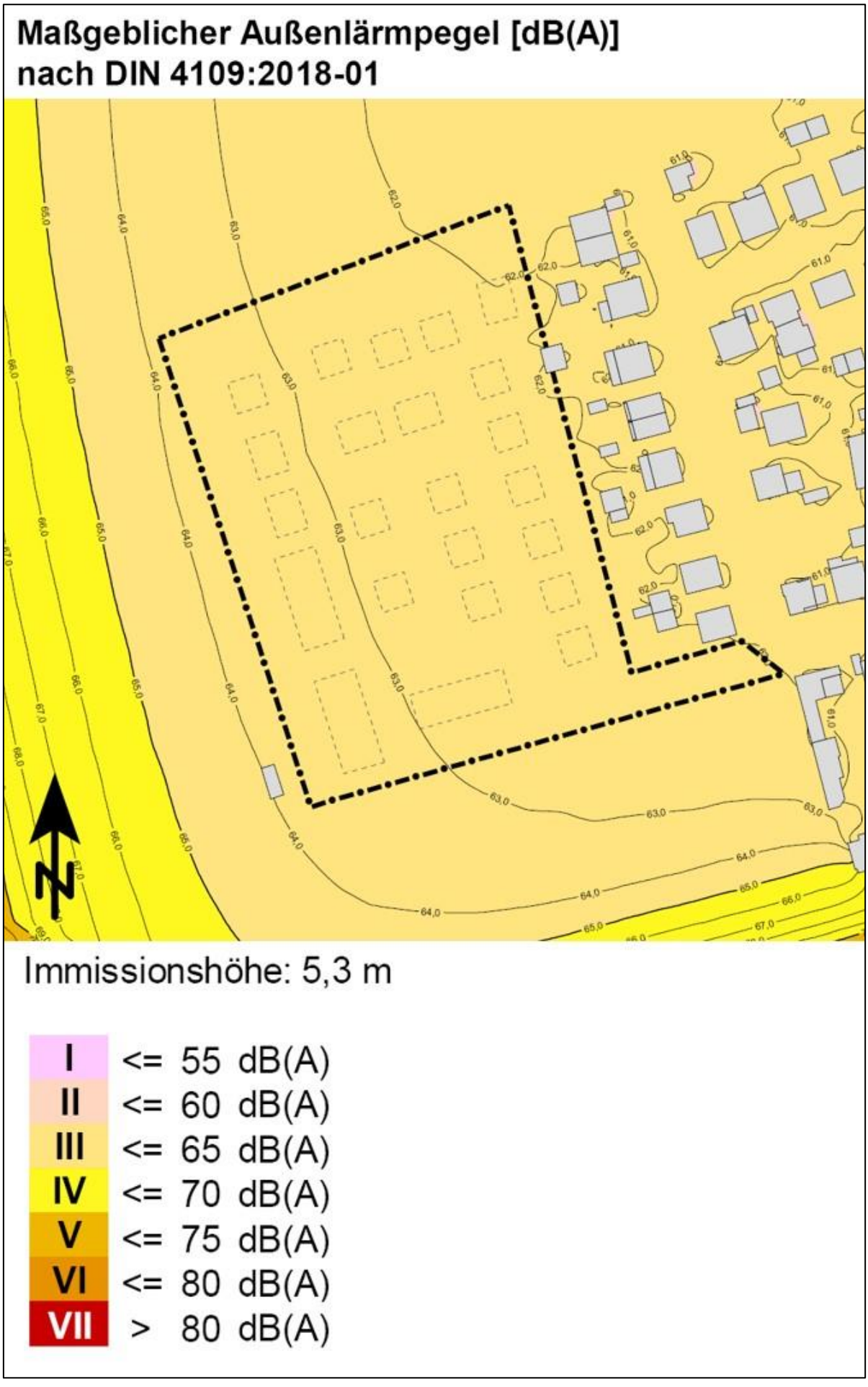


Abb. 1: Maßgeblicher Außenlärmpegel, ungünstigster Lastfall bei freier Schallausbreitung, Krebs + Kiefer Fritz AG

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahren die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

12. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

12.1 Randeingrünung

Die mit der Zweckbestimmung „Randeingrünung“ festgesetzten Flächen sind als aufgelockerte, gemischte Gehölzpflanzung wie folgt zu gestalten:

- Mindestens 80 % der Pflanzfläche sind mit Sträuchern und Heistern zu bepflanzen.
- Es sind Sträucher entsprechend der Artenempfehlungen Nr. III 11.A/B (Qualität: mindestens zweimal verpflanzt, Mindesthöhe 80 cm) zu pflanzen. Es sind Pflanzgruppen von 3-6 Stück einer Art zu bilden.

12.2 Einzelbaum

Der zum Anpflanzen festgesetzte Baum ist als standortgerechter kleinkroniger Laubbaum in einer unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Abweichungen von dem in der Planzeichnung vorgesehenen Baumstandort ist innerhalb der festgesetzten Öffentlichen Grünfläche zulässig.

12.3 Grundstücksbepflanzung

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksfreiflächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Das flächenhafte Auslegen von Kies, Schotter und Splitt zur Gartengestaltung ist nicht zulässig.

Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter schmalkroniger Baum entsprechend der Artenempfehlung Nr. III 11.A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.4 Dachbegrünung

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer bis 15° Grad Dachneigung von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen, sofern sie nicht von technischen Aufbauten, Dachterrassen überdeckt oder als intensiv begrünte Flachdächer (z.B. Dachgarten) angelegt sind.

Die Vegetationsschicht muss eine Gesamtstärke von mindestens 10 cm aufweisen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

12.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Tiefgaragen und andere unterirdische bauliche Anlagen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 40 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen,

sofern sie nicht von oberirdischen baulichen Anlagen überdeckt sind, wie z.B. Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

12.6 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Alle Anpflanzungen innerhalb der Baugrundstücke sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Sie sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen und spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO

Übernahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 Hessischer Bauordnung (HBO)

1. Festsetzungen zur Gestaltung (§ 91 Abs. 3 HBO)

1.1 Dachformen und -neigung

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer und gegenseitig versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40 ° sowie Pultdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung bis 20°.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° sind zulässig, wenn sie dauerhaft begrünt werden (s. Festsetzung I 7.4 „Dachbegrünung).

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Dachteile, Nebengebäude, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO abweichende Dachneigungen und Dachformen zulässig.

1.2 Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern über 5° sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in den Farbtönen Rot, Grau und Anthrazit zulässig. Anlagen zur Solargewinnung sind hiervon ausgenommen.

1.3 Fassaden

Fassaden aus Kunststoff (Multipaneel), Fliesen, Metallverkleidungen und aus Holzstämmen (Blockhäuser) sowie glänzenden und reflektierenden Materialien sind nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind ausnahmsweise auch andere Fassadenoberflächen zulässig.

Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Farbgebung einheitlich zu gestalten.

1.4 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind bei Flachdächern und flach geneigte Dächern bis 5° gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen.

1.5 Einfriedungen

Die Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,50 m.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Sichtschutzanlagen bis 2,0 m Höhe und bis 5,0 m Länge an den gemeinsamen seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.

Einfriedungen und Hecken sind in den Bereichen zwischen der Baugrenze und der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgartenbereichen) mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Bei Zäunen und Hecken ist die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel etc.) im Bodenbereich durch eine Bodenfreiheit von 10 cm zu gewährleisten. Mauern sind hiervon ausgenommen.

1.6 Abstellplätze für Abfallbehälter

Abfallbehälter sind mit ortsfesten Anlagen (Mauern, Zäune, o.Ä.) oder geeigneten immergrünen Pflanzen so abzuschirmen, dass sie vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar sind.

III. Satzung zur Regelung der Regenwassereinleitemenge

Aufgrund § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt:

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen mit Drosseleinrichtung zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal einzuleiten. Die Drosselmenge soll 0,366 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche betragen.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. DIN-Normen

Sofern in den Unterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. beim Magistrat der Rödermark eingesehen werden.

2. Artenschutz

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

Es wird die Anbringung mindestens einer Nisthilfe für Gebäude- bzw. Höhlenbrüter wie Mauersegler, Mehlschwalben, Haussperlinge, Hausrotschwanz, Kohl-/Blaumeise und für Fledermäuse an Gebäuden empfohlen.

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten werden für die Außenbeleuchtung Leuchtmittel (LED-Leuchten, Natrium-Hochdampflampen) mit einer Farbtemperatur von 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) bis maximal 4.000 Kelvin unter Verwendung vollständig gekapselter Leuchtengehäuse, die kein Licht nach oben emittieren, empfohlen.

3. Fassadenbegrünung

Es wird empfohlen größere fensterfreie Fassadenbereiche mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen.

4. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich der Denkmalschutzbehörde zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 (3) HDSchG).

5. Bodenschutz

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.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

6. Behandlung von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser als Brauchwasser weiterzuverwenden. Hierfür können Regenwassernutzungsanlagen genutzt werden, deren Speicher entweder innerhalb der Gebäude oder außerhalb liegen können. Die Versorgung der einzelnen Gebäude kann dabei dezentral über eine eigene Zisterne oder zentral über zentrale Gemeinschafts-Regenwasser-Nutzungsanlagen erfolgen.

Das Fassungsvermögen der oberirdischen Auffangsysteme sollte mindestens 25 l je m² horizontal projizierte Entwässerungsfläche betragen.

7. Leitungsschutzmaßnahmen

Tiefwurzelnde Bäume müssen lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen aufweisen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Ver- und Entsorgungsleitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern oder die Standorte der Bäume entsprechend zu verschieben.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen angrenzend zu Ver- und Entsorgungsanlagen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich zu Versorgungsleitungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

8. Kampfmittel

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen Munition oder kampfmittelverdächtige Gegenstände zu Tage treten, ist die Arbeit unverzüglich einzustellen, die Fundstelle abzusichern und die Polizei bzw. der Kampfmittelräumdienst in Darmstadt zu verständigen (Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt, Tel. 06151-12-0).

9. Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen

Als wasserdurchlässig im Sinn dieser Festsetzung werden alle Oberflächenbefestigungen mit einem mittleren Abflussbeiwert von max. 0,5 nach DWA-A 138 in Verbindung mit den ak-tuellen Fassungen der DWA-A 117 und der DWA-M 153 (Bezug: Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., Hennef) angesehen.

10. Schallschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Orientierung der Gebäude bzw. der Wohnungsgrundriss weitere Möglichkeiten bietet, die Lärmbelastung zu reduzieren.

So können z. B. Räume, deren Nutzung weniger lärmempfindlich ist, wie Küchen, Bäder und Treppenhäuser zur Straße hin orientiert werden, während ruhebedürftige Räume wie Wohn- und Schlafzimmer auf der verkehrsabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Des Weiteren können Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) an lärmzugewandten Fassaden als geschlossene (öffenbare) Wintergärten ausgeführt werden. Vor lärmzugewandten Fassaden können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden oder durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden.

11. Artenempfehlungen

Empfohlen wird die Verwendung folgender heimischer, standortgerechter Arten:

Bäume

A - Mittelgroße Bäume und Kleinbäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata „Paul‘s Scarlet“	Rot-Dorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera „nigra“	Blutpflaume
Pyrus communis	Holzbirne

Salix caprea	Salweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume	

B - Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Crateagus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

C - Gewässerrandbepflanzung

Bäume

Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Espe
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruchweide

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Salix spec.	verschiedene Weidenarten
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

D - CEF-Maßnahmen

Bäume

Betula pendulas	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Crataegtus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Stadt Rödermark

Bebauungsplan A48 „Südlich des Alten Seewegs“

Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf (§ 9 Abs. 8 BauGB)

08. Januar 2021

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) Ole Heidkamp
M. Eng. (FH) Nathalie Sauer

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp – Partnerschaft mbB
Architekten und Stadtplaner

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALT

1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung 6

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich 6

3. Rechtsgrundlagen 7

4. Planungsrechtliche Situation 8

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 8

4.2 Siedlungsdichtewerte 10

4.3 Bebauungsplan 11

4.4 Verfahren 11

5. Schutzausweisungen 11

5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000 11

5.2 Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz 12

5.3 Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz 12

6. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand 12

7. Naturräumliche Grundlagen 13

7.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes 13

7.2 Geologie und Boden 14

7.3 Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung 14

8. Artenschutzrechtliche Prüfung 14

8.1 Vorkommen relevanter Arten 14

8.2 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen 16

8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 16

9. Allgemeiner Klimaschutz 17

10. Bodenschutz 17

10.1 Bodenschutzklausel 17

10.2 Vorsorgender Bodenschutz 18

10.2.1 Vorrang der Innenentwicklung 18

10.3 Altlasten 18

10.4 Kampfmittel 19

10.5 Bodenfunktionale Gesamtbewertung 19

10.6 Umweltfolgenabschätzung Boden 20

10.7 Beeinträchtigungen des Bodens 20

10.8 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 20

11. Wasserwirtschaftliche Belange 20

11.1 Wasserversorgung 20

11.2 Wasserqualität 21

11.3 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser 21

11.4 Abwasserbeseitigung 2 – Niederschlagswasser 21

11.5 Gewässerschutz 22
12. Versorgungsleitungen 22
13. Städtebauliches Konzept 22
13.1 Städtebauliche Grundkonzeption 22
13.2 Bebauungsstruktur 23
13.3 Erschließung / Verkehr 24
14. Mobilität 24
14.1 Individualverkehr 24
14.2 Verkehrliche Auswirkungen 24
14.3 Öffentlicher Personennahverkehr 25
14.4 Fuß- und Radverkehr 25
15. Emissionen – Immissionen 25
15.1 Verkehrslärm – Immissionen 25
15.1.1 Freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes 26
15.1.2 Konfliktbewältigung Schallschutz 27
15.1.3 Berücksichtigung der geplanten Bebauung 28
15.1.4 Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse 29
15.1.5 Lärmschutzmaßnahmen - Maßgeblicher Außenlärmpegel 30
15.2 Verkehrslärm - Emissionen 31
15.3 Fluglärm 31
15.4 Schienenverkehrslärm 31
16. Umweltbericht 31
17. Planungsrechtliche Festsetzungen 31
17.1 Allgemeines Wohngebiet - WA 31
17.2 Definition Baufeld 31
17.3 Zulässige Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche 32
17.4 Zahl der Vollgeschosse 32
17.5 Höhe der baulichen Anlage und Höhenbezugspunkt 33
17.6 Bauweise 33
17.7 Überbaubare Grundstücksflächen 34
17.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 34
17.9 Gemeinschaftsanlagen und Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen 34
17.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen 34
17.11 Flächen für die soziale Wohnraumförderung 34
17.12 Verkehrsflächen 34
17.13 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ 34
17.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 35
17.14.1 Artenschutz 35

17.14.2 Oberflächenbefestigung 35
17.15 Leitungsrecht 35
17.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Ge-fahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes 35
17.17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 35
17.17.1 Randeingrünung 35
17.17.2 Einzelbaum 36
17.17.3 Grundstücksbepflanzung 36
17.17.4 Dachbegrünung 36
17.17.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen 36
17.17.6 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege 36
18. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 36
18.1 Dachformen und -neigung 37
18.2 Fassaden 37
18.3 Anlagen zur Solarenergiegewinnung 37
18.4 Einfriedungen 37
18.5 Abstellplätze für Abfallbehälter 37
19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung 37
19.1 Verbal-argumentative Einordnung 37
19.1.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich 41
20. Planungsstatistik 45
21. Umweltbericht 47
21.1 Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB) 48
21.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes (gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB) 48
21.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB) 49
21.1.3 Vorsorgender Bodenschutz 56
21.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB) 57
A) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 57
B) PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) 64
C) BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN (ANLAGE 1 NR. 2 C BAUGB - GLIEDERUNG NACH DEN BELANGEN GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB) 77
D) IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2 D BAUGB) 80
E) ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT FÜR UNFÄLLE UND KATASTROPHEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2 E I.V.M § 1 ABS. 6 NR. 7 J BAUGB) 80

21.3 Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB) 81
A) BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 A BAUGB) 81
B) MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 B BAUGB) 81
C) ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 C BAUGB) 81
D) QUELLEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 3D BAUGB) 82

Abbildungen

Abbildung 1: Lage des Plangebietes 6
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes 7
Abbildung 3: Ausschnitt RegFNP 2010 9
Abbildung 4: Ausschnitt RegFNP 2010 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans 10
Abbildung 5: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen) 19
Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, 05.12.2018 23
Abbildung 7: ÖPNV im Umkreis des Plangebietes, Quelle: Open Street Map 25
Abbildung 8: Beurteilungspegel nach DIN 18005, Immissionshöhe 5,3 m, tags 26
Abbildung 9: Beurteilungspegel nach DIN 18005, Immissionshöhe 5,3 m, nachts 26
Abbildung 10: Beurteilungspegel nach DIN 18005, Höchster Pegel, tags 29
Abbildung 11: Beurteilungspegel nach DIN 18005, Höchster Pegel, nachts 29
Abbildung 12: Biotoptypen Bestand 38
Abbildung 13: Biotoptypen Bestand mit Bereich für Ausnahmeantrag 41
Abbildung 14: Lage der Ausgleichsflächen in der Gemarkung Ober-Roden 42
Abbildung 15: Ausgleichsflächen Blick Richtung Süden 42
Abbildung 16: Berufkraut Abbildung 17: Beifuß 43
Abbildung 18: Weißer Senf Abbildung 19: Rainfarn 43
Abbildung 20: Zwischenfruchtanbau der Ausgleichsflächen überwiegend mit Weißem Senf und Berufkraut 43
Abbildung 21: Ausgleichsflächen und benachbarte Ackerfläche im Osten 44
Abbildung 22: Ausgleichsflächen Planung 44

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, 27.03.2019, Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt
- Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, Oktober 2019, Büro PlanÖ, Biebertal-Fellingshausen

1. Ziele und Zwecke sowie Erfordernis der Planaufstellung

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Rödermark ist, wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet, hoch.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein kann der Wohnraumbedarf kurz- bis mittelfristig nicht vollständig befriedigt werden. Potentiale der Innenentwicklung stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Solche Flächenpotentiale sind in Ober-Roden nicht vorhanden. Im Siedlungsgebiet sind keine Baulücken in größerem Umfang festzustellen. Die Aktivierung privater Grundstücke im Innenbereich ist nur langfristig umzusetzen.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Rödermark die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ zur bauplanungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Aufgrund der enorm gestiegenen Bau- und Mietpreise bedeutet bezahlbarer Wohnraum ist es aber auch Ziel Wohnraum für den normalverdienenden Mittelstand zu schaffen. Es soll ein Wohngebiet entstehen, welches ein breites Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnformen bietet.

2. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Nordwestrand des Stadtteils „Ober-Roden“ der Stadt Rödermark.

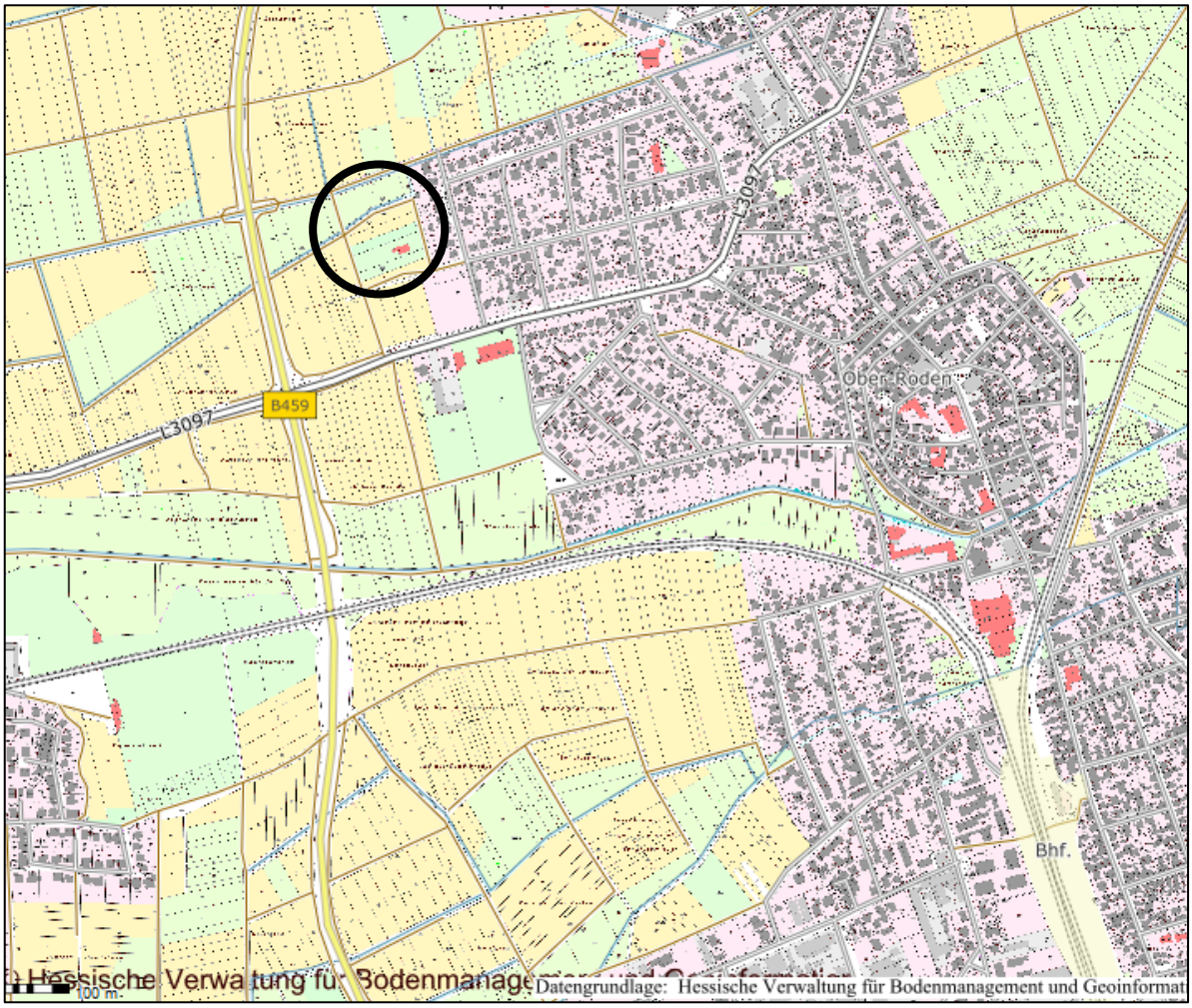


Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Flur 2 der Gemarkung Ober-Roden die Flurstücke 267/1, 268, 269/1, 270/1, 271/1, 272/1, 273/1, 274/1, 371/1, 393/1, 572, 674 sowie teilweise 370/1, 372/1, 373, 392 und 575. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,69 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird durch die zeichnerische Darstellung bestimmt.



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes

3. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i.d.F. der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S.587)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Hessische Bauordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. I S.198)
- **Hessisches Denkmalschutzgesetz** (HDSchG) vom 28.11.2016 (GVBl. S. 211)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440).
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) GVBl. II 881-51 vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184).
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl. S. 366).
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)
- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm** (FluLärmG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550).
- **Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main** vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).
- **Hessische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches** (DVO-BauGB) i.d.F. vom 17.04.2007 (GVBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.03.2017 (GVBl. I S. 36)
- **Hess. Gemeindeordnung** (HGO) i.d.F. vom 07.03.2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.10.2019 (GVBl. S. 310)
- **Hessisches Straßengesetz (HStrG**) i. d. F. vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 198)

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche Bestand/geplant“ ausgewiesen (ca. 1,32 ha).

Die übrige Fläche des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 0,37 ha und ist als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ausgewiesen. Die Planung eines Wohngebietes widerspricht zunächst diesen Ausweisungen.

Das geplante Wohngebiet dient der Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers. Die weiteren Ausdehnungen von Wohngebieten nach Westen ist in diesem Bereich nicht angedacht.

Die Planung orientiert sich an bestehenden Flurstücksgrenzen. Die Darstellungen des RPS / RegFNP 2010 sind nicht parzellenscharf, so dass die geringfügige Überschreitung von 0,37 ha keine Beeinträchtigung der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bedeutet.

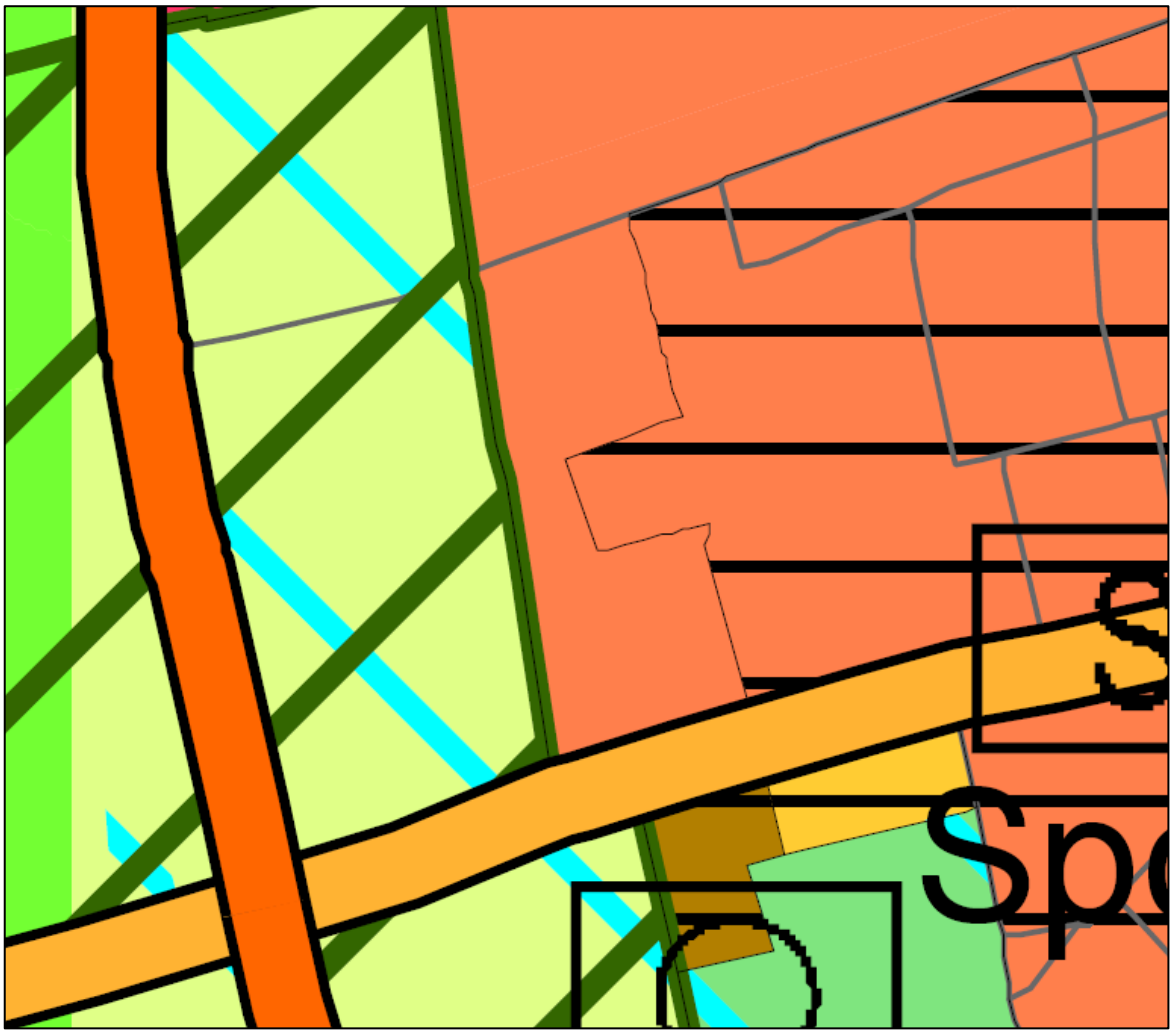


Abbildung 3: Ausschnitt RegFNP 2010

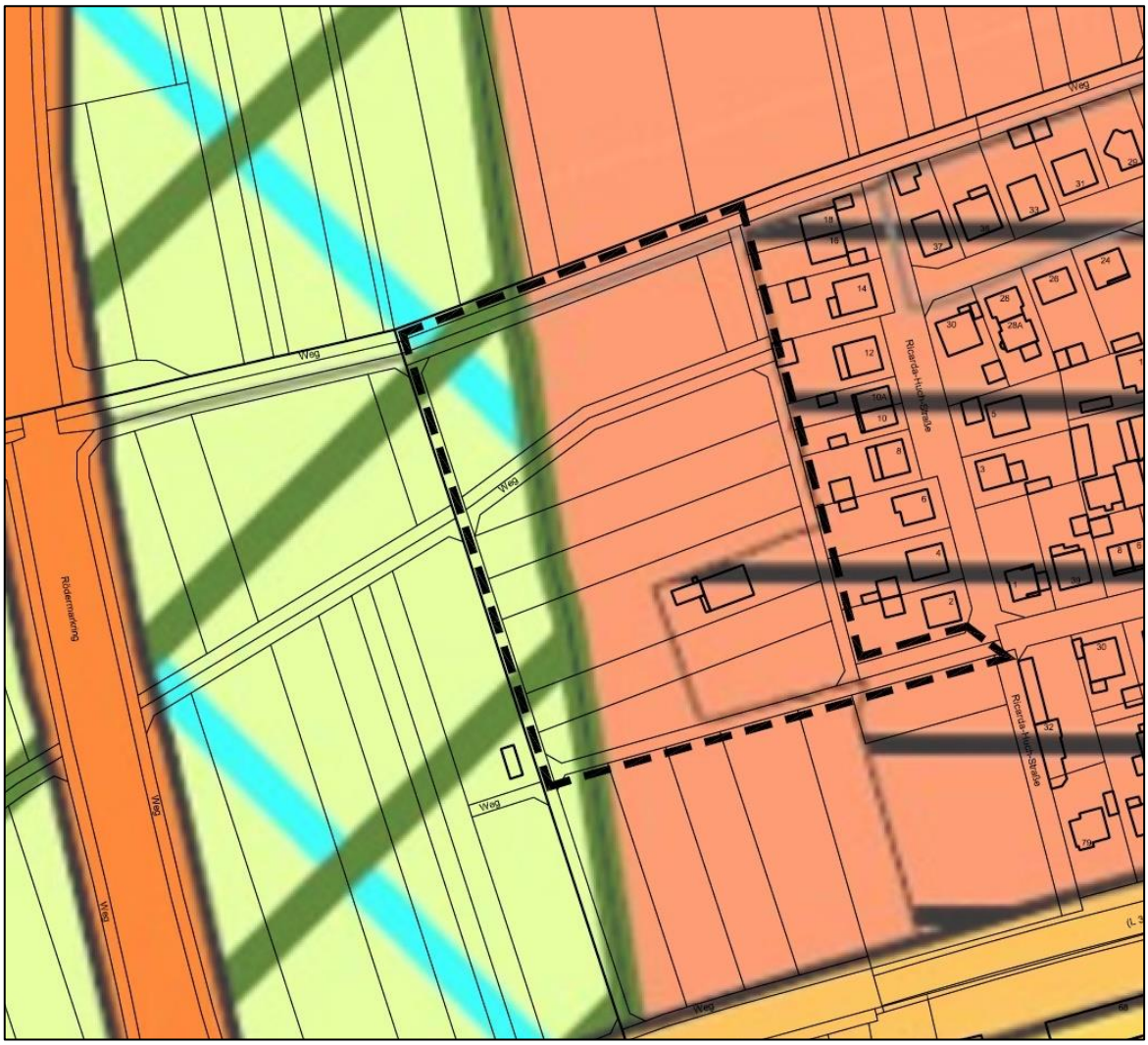


Abbildung 4: Ausschnitt RegFNP 2010 mit Geltungsbereich des Bebauungsplans

4.2 Siedlungsdichtewerte

Der RPS/RegFNP 2010 weist als regionalplanerisches Ziel (Z3.4.1-9) Dichtevorgaben aus. Im Rahmen der Bauleitplanung sind für die verschiedenen Siedlungstypen die nachfolgenden Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten sind:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten (WE) je ha,
- in verstädterter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 WE je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S-und U-Bahn-Haltepunkte 45 bis 60 WE je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 WE je ha.

Die unteren Werte dürfen nur ausnahmsweise unterschritten werden. Ausnahmen sind insbesondere begründet

- durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten,
- durch die Eigenart eines Ortsteiles,
- durch das Vorliegen topografischer, ökologischer und klimatologischer Besonderheiten.

Zuordnung des Siedlungstyp

Die Stadt Rödermark mit seinem Ortsteil Ober-Roden befindet sich innerhalb des stark verdichteten Ballungsraumes Frankfurt-Rhein-Main und verfügt über einen Bahnhof mit S-Bahn-Anschluss.

Der Bahnhof befindet sich jedoch in ca. 1.300 m Entfernung (Luftlinie) vom Plangebiet, so dass sich das Plangebiet nicht im direkten Einzugsbereich des S-Bahn-Haltepunktes befindet. Für das Plangebiet wird daher der Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung“ angenommen.

Berechnung WE je ha

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 1,69 ha.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, welches eine realistische Bebauung des Plangebietes darstellt (s. Kap. 14 „Städtebauliches Konzept“). Es sieht die Schaffung von ca. 62 neuen Wohneinheiten vor. Der daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 würde 37 WE je ha ergeben.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass für die geplanten Einfamilienhäuser jeweils zwei WE und für die Doppelhäuser und Reihenhäuser jeweils nur eine WE zulässig sind. Für die geplanten Mehrfamilienhäusern können keine Wohneinheiten festgesetzt werden, da dies die spätere Vermarktung und Umsetzung stark beeinträchtigen würde. Anhand des festgesetzten Maß der baulichen Nutzung kann dennoch die Anzahl der zukünftigen Wohneinheiten dargestellt werden. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4, drei zwingend festgesetzten Vollgeschossen und der Möglichkeit ein Staffelgeschoss zu errichten, können bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² (brutto) ca. 35 Wohnungen in den geplanten Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Der daraus resultierende Dichtewert im Sinne der Zielvorgabe des RPS/RegFNP 2010 würde 40 WE je ha ergeben.

Die Zielvorgabe für eine verstädterte Besiedlung mit 35 bis 50 WE je ha wird damit eingehalten.

4.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

4.4 Verfahren

Das Plangebiet befindet sich zurzeit planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Durch die Planung sollen in diesem Bereich Wohnbauflächen geschaffen werden.

Zur Schaffung des Planungsrecht bedarf es ein eines Bauleitplanverfahren, welches die Aufstellung eines Bebauungsplanes beinhaltet.

Ein Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wird für eine so geringfügige Abweichung der Darstellung, die unterhalb der Darstellungsgrenze von 0,5 ha liegt, von Seiten des Regionalverband FrankfurtRheinMain als nicht erforderlich angesehen.

Das Bauleitplanverfahren wird im zweistufigen Regelverfahren nach § 2 BauGB mit Umweltbericht durchgeführt.

5. Schutzausweisungen

5.1 Schutzgebietssystem Natura 2000

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Westlich sowie Nördlich des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nähe zwei Feuchtwiesen die als gesetzlich geschützte Biotope eingestuft sind (Biotoptyp: Gründland feuchter bis nasser Standort).

Weiter westlich in ca. 300 m Entfernung und jenseits des Rödermarkrings (B 469) befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Beeinträchtigungen durch die Planung sind für die gesetzlich geschützten Biotope sowie für das Landschaftsschutzgebiet nicht zu erwarten.

5.2 Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes.

5.3 Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

6. Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Rödermark im Stadtteil Ober-Roden.

Das Plangebiet schließt in östlicher Richtung an die bestehende Bebauung der Ricarda-Huch-Straße an, welche die westliche Randbebauung des besiedelten Ortskörpers bildet. Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Im Norden verläuft der „Alte Seeweg“, der Ober-Roden mit dem Stadtteil Urberach verbindet. Von Südosten kommt die Ricarda-Huch-Straße, deren Verlängerung entlang der Südgrenze des Plangebiets als versiegelter Weg beginnt und zu einem bewachsenen Feldweg wird. Ebenso verläuft an der Westgrenze des Plangebietes ein bewachsener Feldweg. Dieser verbindet in Nord-Süd-Richtung den „Alten Seeweg“ mit der „Mainzer Straße“.

Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft zwischen den Grundstückes des Plangebietes und den Grundstücken der Ricarda-Huch-Straße ebenfalls ein Feldweg. Dieser wir auch dazu benutzt, die Grundstücke der Ricarda-Huch-Straße von hinten zu erschließen. Der nördliche Teil des Weges ist mit Gras bewachsen; hier werden die Gärten über Gartentore erschlossen. Der südliche Teil des Weges im Bereich Ricarda-Huch-Straße 2 und 4 ist befestigt. Hier wird der Weg auch aus Zufahrt mit PKW zu Garage und Stellplatz genutzt. Die Zufahrten und die Garagen Ricarda-Huch-Straße 4 und 6 sind nach Auskunft der Stadt Rödermark ohne Genehmigung errichtet. Auf dem Weg befindet sich in Höhe des Grundstückes Ricarda-Huch-Straße 4 ein Schuppen / Holzlager. Der Weg ist auf diesem Abschnitt verbreitert und benutzt nach Augenschein auch die Grundstücke 273/1 und 274/1 mit. (Im Plan „Bestand“ sind die nicht im Katasterplan erfassten Gebäude dargestellt.)

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche aufteilen. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und im Süden verwilderte, ehemals gärtnerisch angelegte Flächen mit Bebauungen. Alle Gebäude im Plangebiet sind aufgelassen und befinden sich in ruinösem Zustand.

Im Norden wird das Plangebiet von einem Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung) begrenzt. Unterhalb der Fläche verläuft in Ost-West Richtung ein landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben, welcher an der westlichen Gebietsgrenze nach Norden abzweigt und bis zur Straße „Alter Seeweg“ weiterverläuft und in das Gewässer 3. Ordnung einleitet. Entlang des Abzweigs nach Norden befinden sich eine große Holzlagerfläche sowie mehrere Gehölze.

Zwischen Entwässerungsgraben und der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche liegt eine Gehölzhecke aus Pappeln, Birken, Eichen und Kirschen.

Innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen ist eine Teilfläche im Osten eingezäunt, auf der eine kleine Holzhütte steht.

Es schließt sich südlich eine Gartenfläche an, die zum Großteil mit Gehölzen bestanden ist. Im östlichen Bereich befinden sich mehrere kleine Hütten. Der Baumbestand setzt sich aus Laubgehölzen, vorrangig Pappeln, Obstgehölzen und Nadelgehölzen zusammen.

Auf dem sich anschließenden Grundstück im Süden befindet sich eine Lagerhalle mit anschließendem Wohngebäude. In den nördlichen und westlichen Randbereichen sind mehrere kleine Nebengebäude untergebracht (z.B. Gewächshaus). Das Grundstück ist in den Randbereichen mit einem dichten Gehölzbestand bewachsen. Ein Großteil davon sind Robinien, welche sich bereits innerhalb der Fläche verbreiten. Die Gartenfläche liegt als extensive Grünfläche vor.



Abb. 1: Luftbild des Plangebietes

7. Naturräumliche Grundlagen

7.1 Lage und naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am Westrand des Stadtteils Ober-Roden der Stadt Rödermark.

Das Plangebiet befindet sich in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland mit der Naturräumlichen Haupteinheit des Messeler Hügellandes (230). „Das flachrückige Hügelland im Höhenbereich zwischen 130 und 230 m ist überwiegend bewaldet; es liegt zur Gänze im Verbreitungsgebiet des Rotliegenden, welches als Horst aus den umgebenden Einheiten des Rhein-Main-Tieflandes deutlich herausgehoben ist. Das vorgeschichtlich dicht besiedelte und zeitweilig stark entwaldete Gebiet trägt heute verbreitet stark degradierte Böden, auf denen sich aus Hude- und Mittelwäldern das heutige Laubwaldgebiet herausgebildet hat“ (HLNUG, Umweltatlas Hessen, 2013).

Für die weitere Bewertung der Schutzgüter wird auf Teil B: Umweltbericht verwiesen.

7.2 Geologie und Boden

Das relativ ebene Plangebiet befindet sich etwa auf einer Höhe von ca. 145 m ü.NHN.

Es ist dem geologischen Strukturraum des Sprendlinger Horst (3. Ordnung) angehörig und somit Teil der paläozoischen Aufbrüche (2. Ordnung). Nach GÜK300 ist der vorherrschende Bodentyp ungegliederter Flugsand.

Die Böden im Plangebiet sind den Klassen 1 bis 3 der Bodenart nach BFD5L zuzuordnen. Der südliche Rand des Gebiets ist mit der Bodenart S (Klasse 1) gekennzeichnet. Der nördliche Teil des Grundstücks gehört der Bodenart IS (Klasse 3) an. Der innere Bereich des Plangebiets ist als Bodenart SI (Klasse 2) ausgewiesen.

Eine Schadstoffbelastung der vorhandenen Böden durch Altlasten ist nicht bekannt. Südlich angrenzend an das Plangebiet ist der Standort einer sanierten Altlast gelegen.

7.3 Hydrogeologie, Grundwasser, Versickerung

Das Plangebiet liegt im hydrogeologischen Raum der Untermainsenke im Teilraum der Hanauer-Seligenstädter Senke.

In Zeiten hoch stehenden Grundwassers im Projektgebiet muss mit Grundwasserständen von rund 140 m NHN gerechnet werden. D.h. der Grundwasserflurabstand beträgt in etwa 5 m.

Im Plangebiet verläuft ein Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Untermainebene und ist dementsprechend im Zuständigkeitsbereich des Zweckverband Wasserversorgung Stadt- und Kreis Offenbach.

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. In allen Bohrungen wurde Grundwasser in unterschiedlichen Tiefen, zum Teil in gespannter Form, angetroffen. Der vorläufig höchstgemessene Wasserstand wurde in einer Höhe von – 1,20 m unter Geländeoberkante gemessen. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Erkundung vorherrschenden Trockenperiode und der Jahreszeit (August 2019) ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel in niederschlagsreichen Perioden weiter ansteigt. In Bereichen, in denen das Grundwasser gespannt vorliegt und/oder nach starken Regenfällen, ist ein starker Anstieg des Grundwassers möglich.

Vor allem im nordwestlichen Bereich des Baugebiets besteht der Boden aus Auelehmen, wodurch eine Versickerung nicht möglich sein wird.

In den anderen Bereichen wurden Auelehme ab einer Tiefe von ca. 1,40 m u. GOK angetroffen. In den oberhalb anstehenden Sanden ist aus bodenmechanischer Sicht eine Versickerung möglich. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich auf den unterlagernden Auelehmen Sickerwasser aufstaut.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna (Tierwelt) liegt die faunistische Erhebung (November 2018) sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (März 2019) des Büro PlanÖ, Biebertal-Fellingshausen vor.

Die faunistische Erhebung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigefügt und kommen zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

8.1 Vorkommen relevanter Arten

Avifauna (Vogelwelt)

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld 22 Arten mit 42 Revieren als Reviervögel identifiziert werden. Hierbei wurden weder streng geschützte Arten (BArtSchV) noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt. Haussperling (Passer domesticus) und Stieglitz (Carduelis carduelis) kommen als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand vor. Neben den Reviervögeln wurden

elf weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen. Hierbei konnten mit Grünspecht (Picus viridis), Mäusebussard (Buteo buteo) und Turmfalke (Falco tinnunculus) drei streng geschützte Vogelarten (BArtSchVO) festgestellt werden. Der Erhaltungszustand von Haussperling (Passer domesticus), Mauersegler (Apus apus) und Saatkrähe (Corvus frugilegus) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend bewertet.

Der Planungsraum weist eine typische Avifauna für halboffene Landschaften im Übergang zu Siedlungsbereichen auf. Wertgebende Arten sind Haussperling und Stieglitz.

Bei einer Beanspruchung werden zur Vermeidung von Tatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Der Planungsraum stellt für Greifvögel ein sporadisch frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die derzeitige Nutzung und die dadurch resultierenden offenen Bereiche finden die Arten günstige Bedingungen mit einem reichen Angebot an Beutetieren vor. Es ist anzunehmen, dass die beobachteten Greifvögel nur eine lose Bindung an den Planungsraum ausweisen und dass dieser nur einen geringen Stellenwert im Gesamtlebensraum einnimmt. Auf die Beschneidung des Lebensraums rea-gieren diese Arten normalerweise mit einem Ausweichen auf Alternativflächen in der Umgebung. Da im vorliegenden Fall entsprechende geeignete Strukturen im Umfeld des Planungsraums regelmäßig vorkommen, ist mit keiner nachhaltigen Beeinträchtigung der Arten zu rechnen.

Eine besondere Bedeutung des Planungsraums für durchziehende Vogelarten konnte nicht nachgewiesen werden.

Fledermäuse

Der Planungsraum erweist sich als Teillebensraum für Fledermäuse. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind das offene Grünland, die Gehölzränder und andere lineare Strukturen sowie die Wege. Erwartungsgemäß wird das Gebiet von den nachgewiesenen Arten unterschiedlich genutzt.

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Dies verdeutlicht das regelmäßige Vorkommen der Art. Zwergfledermäuse konnten bei allen Terminen jagend angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigen zudem, dass die Zwergfledermaus den Untersuchungsraum über längere Zeiträume als Jagdraum nutzt. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus allerdings schnell kompensiert. Ähnliches gilt für die weiteren Arten, die in den Untersuchungen ohnehin eine schwächere Bindung an den Planungsraum auf-wiesen. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Transferrouten zwischen Quartier und Jagdraum ist nicht zu erwarten. Aus den zu erwartenden Veränderungen des Nahrungshabitats können keine arten-schutzrechtlichen Verbotsbestände abgeleitet werden, da hierdurch keine erheblichen Beeinträchtigungen für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zu erwarten sind.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Es konnten zunächst keine Quartiere der Arten identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die sehr unauffälligen Sommerquartiere nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt beispielsweise die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnte der Baum- und Gebäudebestand jedoch ein ausreichendes Potential von geeigneten Spalten und Ritzen aufweisen.

Winterquartiere sind in Bereichen mit einem Vorkommen ausreichend großer Baumhöhlen oder im Bereich der bestehenden Gebäude möglich.

Durch eine Umstrukturierung ist eine Beanspruchung von Bäumen möglich. Hierdurch können Quartierräume von Fledermäusen tangiert und dauerhaft zerstört werden. Durch die Eingriffe (Baumfällungen) oder Abrissarbeiten besteht somit ein erhöhtes Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungs-stätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen.

Dies kann bei Einhaltung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

Haselmaus

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum keine Haselmäuse oder andere Bilche nachgewiesen werden. In keinem der Nesting-Tubes wurden Nester, die für die Anwesenheit der Bilche sprechen gefunden. Aufgrund der fehlenden Nachweise ist die Haselmaus in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen.

Fazit

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus auf.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Haussperling und Stieglitz sowie der Großer Abendsegler und die Zwergfledermaus hervorgegangen. Die Haselmaus wurde nicht festgestellt.

Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen das keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

8.2 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

8.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung sind durchzuführen, um Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von streng geschützten Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Tabelle 1: Maßnahme zur Vermeidung von Störungen, Tötungen und / oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-RL und von europäischen Vogelarten

Art	Maßnahme
Stieglitz	Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich. Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von mind. 40 m und mind. 8 m Breite (Form ggf. abweichend) im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.
Vögel	Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.
Zwergfledermaus	Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen

Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mind. 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Groß-raumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

9. Allgemeiner Klimaschutz

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im vorliegenden Bebauungsplan wird der allgemeine Klimaschutz u.a. durch folgende Aspekte beachtet:

Klimaökologie

Bei Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung, zum Anpflanzen von Bäumen sowie einer öffentlichen Grünfläche werden die klimaökologischen Belange berücksichtigt.

Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich.

Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Rege-lungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz) vom 22.12.2011, zu berücksichtigen. Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG) 2013 (in Verbindung mit der jeweils gültigen Energieeinsparungsverordnung) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

10. Bodenschutz

10.1 Bodenschutzklausel

Der im § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführte Grundsatz, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, wird durch die Bodenschutzklausel in § 1a BauGB als Vorschrift zum Umweltschutz ergänzt. Im § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB wird bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

10.2 Vorsorgender Bodenschutz

10.2.1 Vorrang der Innenentwicklung

Entsprechend der Bodenschutzklausel ist vertieft zu betrachten, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich der Ortsteil Ober-Roden der Stadt Rödermark Entwicklungspotentiale vorliegen. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit der Wohnflächenbedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der Reaktivierung von Brachflächen gedeckt werden kann.

Bei der Bewertung der bebauten Siedungsbereiche in Ober-Roden lässt sich feststellen, dass auf einzelnen Grundstücken Nachverdichtungspotentiale bestehen. In den älteren Ortsteilen bestehen zum Teil größere zusammenhängende unbebaute Blockinnenbereiche. Diese Flächen sind jedoch in der Regel tiefe schmale Grundstücke mit verschiedenen Eigentümern. Die Erschließung kann in der Regel nur über Zufahrten vorbei am straßenseitigen Wohnhaus von außen erfolgen.

Diese Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Zum einen werden Flächenpotentiale im Bestand als stille Baulandreserve der Eigentümer gesehen. Wohnbau in rückwärtigen Gartenbereiche o.ä. werden in der Regel von Familienmitgliedern durchgeführt. Zum andern wird eine großzügige Freiflächenausstattung der Grundstücke von den Bewohnern als städtebauliche Qualität bewertet, die durch Nachverdichtung nicht gestört werden soll. Diesem Aspekt trägt das Planungsziel der „doppelten Innenentwicklung“ Rechnung. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Dieses „urbane Grün“ ist ebenfalls von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen.

Die kleinräumlichen Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nicht frei verfügbar, da sie nur im Einvernehmen mit den Eigentümern aktiviert werden konnten. Diese Nachverdichtungspotentiale können aus diesem Grund nicht kurzfristig und in größerer Zahl durch Initiative der Gemeinde in Anspruch genommen werden.

Potentiale der Innenentwicklung stehen in der Regel nur dann zur Verfügung, wenn größere zusammenhängende Flächen brachgefallen sind oder für zusammenhängende Flächen im Innenbereich eine gemeinsame geordnete Erschließung möglich ist. Solche Flächenpotentiale sind in Ober-Roden nicht vorhanden. Auch sind im Siedlungsgebiet keine Baulücken in größerem Umfang festzustellen.

10.3 Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder altlastenrelevante Aufschüttungen liegen zum jetzigen Planungsstand nicht vor.

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 Bodenverunreinigung 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.

Schädliche Bodenverunreinigungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

10.4 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 04.07.2019 wurde durch den Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens mitgeteilt, dass es nach Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht von Bombenblindgängern gibt. Auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche liegen nicht vor.

10.5 Bodenfunktionale Gesamtbewertung

In der Darstellung der „Bodenfunktionalen Gesamtbewertung“ im BodenViewer Hessen wird der nördliche Bereich des Plangebiets mit dem Funktionserfüllungsgrad 2 – gering bewertet. Der Bereich des bebauten Grundstücks wird nicht bewertet. Es ist anzunehmen, dass dieser Bereich schon anthropogen überformt ist und der Boden daher keinen Erfüllungsgrad mehr erreicht. Im Süden des Plangebiets wird der westliche Bereich mit dem Funktionserfüllungsgrad 1 – sehr und im Osten mit dem Funktionserfüllungsgrad 3 – mittel bewertet. Diese Bewertungen ergeben sich aus den Einzelbewertungen der Parameter Standorttypisierung, Ertragspotenzial, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen. Die Acker- und Grünlandzahl bewegt sich von > 20 bis <= 45. Laut LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV ist ein Bodenauftrag bzw. -eintrag potenziell möglich.

BodenViewer Hessen:



Abbildung 5: Bodenfunktionale Gesamtbewertung (BodenViewer Hessen)

10.6 Umweltfolgenabschätzung Boden

Wirkfaktor	**Boden(Teil)funktion**							
Betroffenheit der Bodenteilfunktion	**Lebensraumfunktion**				**Funktion als Bestandteil des Naturhaushaltes**			
+ Regelmäßig betroffen X Je nach Intensität betroffen * Evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig - i.d.R. nicht beeinträchtigt	**Lebensraum für Menschen**	**Lebensraum für Pflanzen**	**Lebensraum für Tiere**	**Lebensraum für Bodenorganismen**	**Funktion des Bodens im Wasserhaushalt**	**Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt**	**Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium**	**Archiv der Natur- und Kulturgeschichte**
Bodenabtrag	x	+	*	*	x	*	x	+
Bodenversiegelung	x	+	*	*	+	*	x	+
Auftrag/Überdeckung	+	+	*	*	+	x	x	+
Verdichtung	-	+	*	x	+	x	x	*
Stoffeintrag	+	+	*	x	x	x	+	*
Grundwasserstandsänderung	x	x	*	*	+	x	x	+

10.7 Beeinträchtigungen des Bodens

Gemäß § 1 Satz 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes, sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

10.8 Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässige Beläge, zur Versickerung des Niederschlagswassers und zur Begrünung festgesetzt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB), Vorgaben zur Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

11. Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Wasserversorgung

Das Wasserwerk Hergershausen des Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg versorgt die Verbandskommunen mit 26 Tiefbrunnen über 136.000 Menschen pro Tag mit durchschnittlich 18.000 Kubikmetern Trinkwasser. Die durchschnittliche Fördermenge der letzten Jahre betrug ca. 6,5 Mio. Kubikmeter.

Bei angenommenen 62 Wohneinheiten (WE) ergibt sich bei einem Faktor von 2,3 Einwohner (EW) pro WE ein Einwohnerwert von 143 EW. Es wird der spezifische Bedarf von 125 l/E/d angesetzt. Damit ergibt sich ein Bedarf von ca. 6.500 m³/a.

Der angeführte Wasserbedarf des Plangebietes kann aufgrund seiner geringfügigen Menge und der jährlichen Fördermenge durch den Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg sichergestellt werden.

Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz kann über die Hydranten in der Ricarda-Huch-Straße mit 96 cbm/h gewährleistet werden.

11.2 Wasserqualität

Die Wasserqualität des zur Verfügung zu stellenden Trinkwassers entspricht den Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TWVO).

11.3 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Die Entwässerung des Baugebietes ist im Trennsystem geplant. Innerhalb des Baugebietes wird eine Schmutzwasserkanalisation hergestellt. Der Schmutzwasserkanal wird an den bestehenden Mischwasserkanal in der Ricarda-Huch-Straße angeschlossen.

Dieser bestehende Mischwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um die aus dem Neubaugebiet anfallenden Schmutzwässer schadlos der Kläranlage zuzuleiten. Die Kläranlagenkapazität genügt auch dem zusätzlich zu behandelndem Abwasser.

11.4 Abwasserbeseitigung 2 – Niederschlagswasser

Aufgrund des hohen Grundwasserstands und den Bodenverhältnissen (s. Kapitel 7.3 „Hydrologie, Grundwasser und Versickerung), die eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht oder in nur sehr geringen Mengen zulassen, wird für das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes eine Regenwasserkanalisation mit abschließendem Stauraumkanal hergestellt. Die Drosselung und Entleerung des Stauraumkanals in das Gewässer erfolgt über eine Pumpe mit einer Förderleistung von 15 l/s. Aufgrund der zentralen Bedeutung der Pumpe für das Entwässerungssystem wird die Pumpe im Hinblick auf die Betriebssicherheit als redundante Anlage ausgelegt. Der Stauraumkanal ist in der Feldwegparzelle in Richtung Gewässer geplant. Ein Notüberlauf für Starkregenereignisse erfolgt über das unmittelbar angrenzende Gewässer. Eine Nutzung des Gewässerrandstreifens für eine technische Anlage zur Regenwasserrückhaltung ist nicht erforderlich.

Um die Regenwassereinleitmenge in den nördlichen Entwässerungsgraben auf ein Minimum zu reduzieren soll das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser gedrosselt an dem Regenwasserkanal zugeführt werden. Hierfür sind Zisternen mit Drosseleinrichtung auf den privaten Grundstücken erforderlich. Die Drosselmenge soll 0,366 l/s pro 100 m² Grundstücksfläche betragen.

Die Einleitung von Abwasser in Gewässer (Grund- sowie Oberflächengewässer) bedarf grundsätzlich der Erlaubnis nach § 57 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Zusätzlich zu der gewählten Entwässerung mit Stauraumkanal wurden die nachfolgenden Alternativen einer Regenwasserbewirtschaftung untersucht:

1. Versickerung

Eine Versickerung ist gemäß Baugrundgutachten nicht, bzw. nur in sehr geringen Mengen möglich.

2. Erdbecken in Gewässerrandstreifen

Es wurde geprüft die Regenwasserrückhaltung als naturnah ausgebautes Erdbecken innerhalb des 10 m breiten Gewässerrandstreifens parallel zum Gewässer anzulegen. Das Niederschlagswasser wird aus dem Erdbecken gedrosselt in das Gewässer eingeleitet. Um eine Bepflanzung zu ermöglichen, sollte die in Richtung Baugebiet verlaufende Böschung mäandrierend ausgebildet werden, um somit in den hierdurch entstehenden Nischen entsprechende Gehölzstandorte zu schaffen. Die Regenwasserableitung innerhalb des Baugebietes ist nur über oberflächennahe Kastenrinne möglich. Bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen sind nicht zulässig, daher ist diese Variante nicht umsetzbar.

2.1. Erdbecken innerhalb des Baugebiets

Die Herstellung eines Erdbeckens innerhalb des Baugebietes hätte den Vorteil, dass kein Eingriff in den Gewässerrandstreifen erfolgt. Die Regenwasserableitung innerhalb des Baugebietes ist nur über oberflächennahe Kastenrinne möglich. Aufgrund der geringen Tiefenlage des angrenzenden Gewässers ergibt sich eine sehr große erforderliche Fläche zur Schaffung des Rückhaltevolumens, wodurch ein wesentlicher Teil des Baugebietes in Anspruch genommen werden müsste. Diese Variante scheidet aus technischer und wirtschaftlicher Sicht aus.

3. Aufweitung des Bachbetts

Die Bachbettaufweitung erfolgt innerhalb des Gewässerrandstreifens oberhalb der Gewässersohle, wodurch die Sohle der Bachbettaufweitung erst ab einer bestimmten Wasserstandshöhe geflutet wird. Hierbei wird die anfallende Regenwassermenge aus dem Baugebiet ungedrosselt in das Gewässer eingeleitet. Der im weiteren Verlauf existierende Durchlass wäre mit einer Drossel zu versehen um das Wasser in der Aufweitung zurück zu halten. Die sich hierdurch ergebende Einstauhöhe liegt oberhalb der NN-Höhen des Baugebietes und ist daher nicht umsetzbar.

11.5 Gewässerschutz

Rechtskräftig ausgewiesene Trinkwasserschutzgebiete, Grundwassersicherungsgebiete oder Heilquellenschutzgebiete liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

12. Versorgungsleitungen

Zum jetzigen Planungsstand gibt es keine Erkenntnisse zum Vorhandensein von öffentlichen Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes.

13. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde in Abstimmung mit der Stadt Rödermark durch das Büro Planungsgruppe Darmstadt erarbeitet. Das städtebauliche Konzept stellt die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplans und ist ein beispielhaftes Konzept für die spätere Vermarktung der Flächen.

13.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Ziel der Stadt Rödermark ist die Schaffung von bezahlbarem und auch gefördertem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Das städtebauliche Konzept sieht ein breites Wohnangebot mit unterschiedlichen Wohnformen vor. Darüber hinaus fügt soll sich die Bebauung in seiner Kubatur in die örtlichen Strukturen einfügen.

Aufgrund der höheren Lärmbelastungen durch die im Süden und Westen befindlichen Straßen wird das Plangebiet in seiner Bauweise grob in zwei Bereiche aufgeteilt.

Im Südwesten sind drei-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie mindestens zwei-geschossige Reihenhäuser vorgesehen, um die im Osten und Norden liegenden Wohnbauflächen weitestgehend vor Lärm zu schützen. Die restlichen Bereiche des Wohngebietes werden durch zweigeschossige Familienhäuser in Form von Ein- und Doppelhäusern.

Das städtebauliche Konzept sieht die Schaffung von ca. 62 neuen Wohneinheiten vor. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,3 Einwohner würden ca. 143 Einwohner innerhalb des neuen Wohngebietes wohnen können.



Abbildung 6: Städtebauliches Konzept, 05.12.2018

13.2 Bebauungsstruktur

Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Schaffung eines breiten Wohnangebotes wird durch die Herstellung von Reihenhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einfamilienhäuser, sowie Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau erreicht. Das Flächenverhältnis von Familienhäusern und Geschosswohnungsbau beläuft sich auf ca. 20/80. Das geplante Verhältnis zwischen Ein- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau verstärkt eine sozialverträgliche Durchmischung des

Wohngebietes. Doppelhäuser, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten sind sowohl unter Kosten als auch unter ökologischen und energetischen Gesichtspunkten ein zeitgemäßes Angebot zur Eigentumsbildung.

13.3 Erschließung / Verkehr

Die geplante Haupterschließung des Wohngebietes führt von der Ricarda-Huch-Straße südlich in das Plangebiet, um dann als Ringerschließung die innere Erschließung zu organisieren.

Die innere Ringerschließungsstraße ist als Mischverkehrsfläche und einem Straßenquerschnitt von 6,0 m (Begegnungsverkehr LKW – PKW) vorgesehen. Im Einfahrtsbereich des Wohngebietes ist ein als Trennverkehrsfläche mit einem separaten Gehweg angedacht.

Die privaten Stellplätze können entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark innerhalb der privaten Grundstücke nachgewiesen werden. Zum Schutz der Vorgärten auf den schmaleren Grundstücken der mittleren Reihenhäusern wird ein Teil der nachzuweisenden Stellplätze als private Gemeinschaftsstellplätze seitlich der Hausgruppen und entlang der Erschließungsstraße positioniert.

14. Mobilität

14.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ricarda-Huch-Straße. Überörtlich ist das Gebiet über die Mainzer Straße (L 3097) und den Rödermarkring (B 459) angebunden.

14.2 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die geplanten Neubauten ist mit einem Anstieg der Verkehrsmengen zu rechnen.

Berechnung des Neuverkehrs

Zahl der Wohneinheiten (geschätzter Wert, max.)		62 WE
Einwohner je WE		2,3 EW/WE
Einwohner im Wohngebiet: 62 WE x 2,3 EW/WE=:		143 EW
Wege pro EW/24h (Werktag)		
Anzahl der Wege/24h: 143 EW x 3,4 Wege/EW=:		486 Wege
Anteil zu Fuß	(13%):	63 Wege
Anteil Rad	(13%):	63 Wege
Anteil ÖPNV	(4%):	20 Wege
Anteil PKW	(70%):	340 Wege

PKW-Besetzung:	1,1 EW/PKW-Fahrt
KFZ-Aufkommen der EW: 340 KFZ-Wege / 1,1=	309 KFZ
Besucher-Fahrten 0,25 - WE: 62 WE x 0,25	16 KFZ
Ver- / Entsorgung 3 % des EW-Verkehrs	10 KFZ
Sonstige Fahrten 8 % des EW-Verkehrs	27 KFZ
Gesamtsumme Verkehrsaufkommen / 24h Werktags	**362 KFZ/24h**
Morgendliche Spitzenstunde gem. EAR 05 (10% KFZ/24h)	**36 KFZ**

Aufgrund des gut ausgebauten Straßennetzes der umliegenden Bestandsgebiete und der unmittelbaren Nähe zu übergeordneten Straßen wird davon ausgegangen, dass durch den plangebenden Mehrverkehr keine nachteiligen Auswirkungen auftreten.

14.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Im Ortskern von Ober-Roden sowie an der Kapellenstraße befinden sich Haltestellen der Buslinie „OF 45“ Richtung „Bienengarten“

Des Weiteren befindet sich im Ortskern der Bahnhof von Ober-Roden, der an die S-Bahnlinie S1 nach Wiesbaden über Frankfurt und die Regionalbahnlinie RE 70 zwischen Dieburg und Neu-Isenburg/Frankfurt angebunden ist.



Abbildung 7: ÖPNV im Umkreis des Plangebietes, Quelle: Open Street Map

14.4 Fuß- und Radverkehr

Es bestehen Fuß- und Radwege in Richtung des Ortskerns und zu naheliegenden Naherholungsgebieten.

15. Emissionen – Immissionen

15.1 Verkehrslärm – Immissionen

Im Bebauungsplanverfahren ist darzustellen wieviel Lärm auf das Plangebiet einwirkt und welche Maßnahmen dagegen getroffen werden müssen, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gegeben sind.

Das Plangebiet ist Einwirkungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Die beiden hierfür verantwortlichen Schallquellen (Rödermarkring und Mainzer Straße) verlaufen linienförmig etwa 135 m westlich bzw. etwa 85 m südlich des Plangebiets.

Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt, 27.03.2019 erstellt. Diese ist Anhang der Begründung zum Bebauungsplan kommt zu folgendem Ergebnis:

15.1.1 Freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes

Ohne weiterführende Schallschutzmaßnahmen sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu Lr,Tag/Nacht = 58 / 50 dB(A) zu erwarten. Die höchsten Pegel treten hierbei an der westlichen Grenze des Plangebiets auf.

Die grünen Isophonenlinien in den Abbildungen 7 und 8 kennzeichnen dabei eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 /3/ für Allgemeine Wohngebiete OWWA,Tag/Nacht = 55 / 45 dB(A). Im ungünstigsten Fall werden die Orientierungswerte um bis zu ΔLr,Tag/Nacht = + 3 / + 5 dB(A) überschritten.

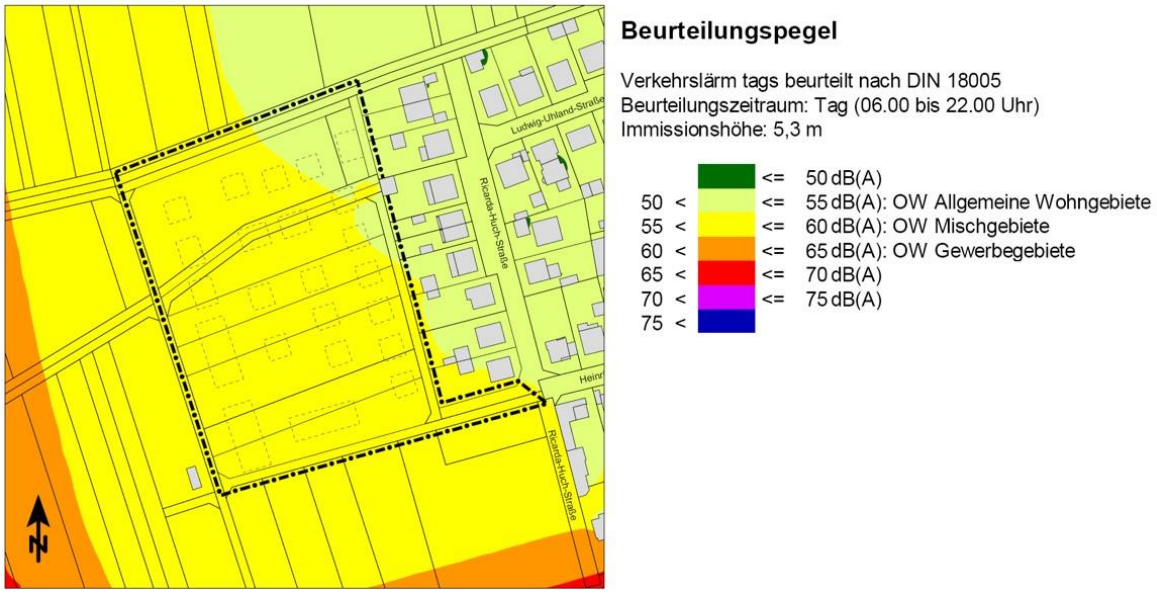


Abbildung 8: Beurteilungspegel nach DIN 18005, Immissionshöhe 5,3 m, tags

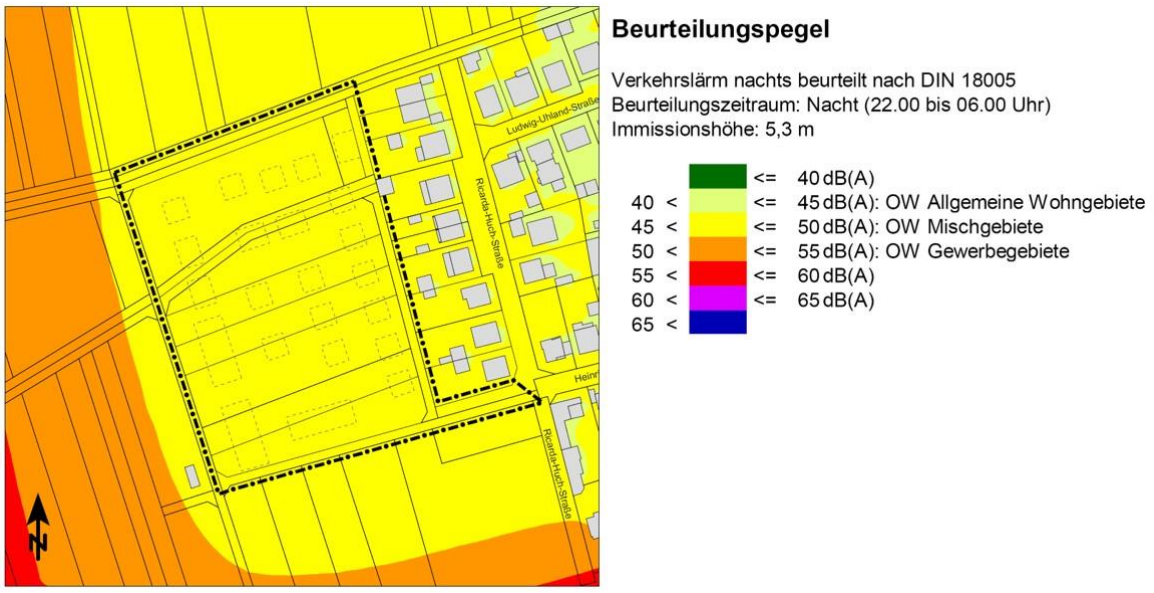


Abbildung 9: Beurteilungspegel nach DIN 18005, Immissionshöhe 5,3 m, nachts

15.1.2 Konfliktbewältigung Schallschutz

Zur Konfliktbewältigung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet werden die nachfolgend aufgeführten Schallschutzmaßnahmen betrachtet und bewertet.

Maßnahmen an der Quelle

Die für das Plangebiet relevanten Straßenverkehrslärmimmissionen der angrenzenden Verkehrswege Rödermarkring (B 459) und Mainzer Straße (L 3097) wurden anhand der durch die Verkehrszählungen ermittelten Verkehrsmengen bestimmt. Es ergeben sich folgende Verkehrsstärken:

DTV = 10.199 Kfz/24 h für „Rödermarkring“ (B 459)

DTV = 7.586 Kfz/24 h für „Mainzer Straße“ (L 3097)

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Rödermarkring (B 459) wurde mit

$V_{Pkw/Lkw}$ = 100 / 80 km/h

und auf der in diesem Abschnitt verlaufenden Mainzer Straße (L 3097) mit

$V_{Pkw/Lkw}$ = 50 / 50 km/h

Es wird das Verkehrsaufkommen und/oder die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf den lärmrelevanten Straßen reduziert.

Der Einsatz von "Flüsterasphalt" und/oder Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h. Gemäß RLS-90 /3/ ist eine weitergehende Pegelminderung bei Geschwindigkeiten von weniger als 30 km/h nicht nachweisbar.

Beurteilung: Die Reduzierung des Verkehrsaufkommens sowie die Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h auf den angrenzenden Straßen ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht zu realisieren. Der Einsatz von "Flüsterasphalt" führt i. d. R. erst ab zulässigen Höchstgeschwindigkeiten von über 50 km/h zu relevanten Lärmminderungen, somit wäre diese Maßnahme nur für den Rödermarkring relevant. Der Einbau von Flüsterasphalt Rödermarkring ist im Rahmen der vorliegenden Planung wirtschaftlich nicht darstellbar und nur mittel- bis langfristig realisierbar.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Lärmschutzwände)

Um im gesamten Plangebiet auch in den obersten Geschossen der geplanten Bebauung die Einhaltung der Orientierungswert der DIN 18005 /1/ für allgemeine Wohngebiete tags und nachts sicherzustellen, wäre eine Lärmschutzanlage (Wand oder Wall) erforderlich (Vollschutz).

Beurteilung: Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden bereits in der Vergangenheit betrachtet, jedoch besteht aufgrund des Abstandes von der B459 zum Plangebiet die Gefahr, dass eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall überstrahlt wird und damit beinahe wirkungslos bleibt. Darüber hinaus ist eine massive Lärmschutzwand ist aus städtebaulicher Sicht sowie aus wirtschaftlicher Sicht nicht erstrebenswert.

Differenzierte Baugebietsausweisungen (Nutzungsgliederung)

In den durch Verkehrslärm stark eingeschränkten Bereich innerhalb des Plangebietes wird ein lärmunempfindlicheres Mischgebiet ausgewiesen.

Beurteilung: Eine aus Sicht des Schallimmissionsschutzes unempfindlichere Mischgebietsausweisung widerspricht dem Planungsziel "Wohnen".

Einhalten von Mindestabständen

Es wird zwischen der geplanten Bebauung und der Bahntrasse ein Abstand eingehalten, so dass die Orientierungswerte eingehalten werden.

Beurteilung: Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist eine zur Orientierungswerteinhaltung erforderliche Vergrößerung der Abstände der geplanten Bebauung zu den lärmrelevanten Straßen nicht realisierbar.

Gebäudestellung

Durch riegelförmige Gebäude zu den durch Lärm beeinträchtigten Seiten reagiert die Planung auf die die Verkehrslärmeinwirkungen. Hierdurch werden vom Verkehr abgeschirmte Bereiche geschaffen, in denen z. B. Außenwohnbereiche (Gärten, Terrassen, Balkone und Loggien) angeordnet werden können.

Beurteilung: Eine entsprechende riegelförmige Bebauung ist städtebaulich sinnvoll und ist bereits im städtebaulichen Konzept berücksichtigt worden, welches als Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan dient (s. Kap. 14 „Städtebauliches Konzept“).

Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden

Wintergärten

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone und Loggien) an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können als geschlossene (öffenbare) Wintergärten ausgeführt werden.

Grundrissorientierung

Schutzbedürftige Aufenthaltsräume können auf die von der Lärm abgewandten Gebäudeseiten hin orientiert werden.

Verglasung

Vor Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen können vorgehängte hinterlüftete Glasfassaden montiert werden.

Alternativ können zur Belüftung erforderliche Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume an Fassaden mit Orientierungswertüberschreitungen durch außen im Abstand von weniger als 0,5 m vor den Fenstern montierte feststehende Glasscheiben ("Prallscheiben") geschützt werden.

Alternativ bzw. ergänzend zu den Prallscheiben können Fenster mit schallabsorbierender Verkleidungen an Sturz und Laibung eingesetzt werden (''Hamburger HafenCity-Fenster'').

Beurteilung: Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen sind sinnvoll und wirtschaftlich. Es werden Hinweise hierzu in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

15.1.3 Berücksichtigung der geplanten Bebauung

Für das Plangebiet wurde ein städtebauliches Konzept erstellt (s. Kap. 14 „Städtebauliches Konzept“), welches die Grundlage zur Erstellung des Bebauungsplans und ein beispielhaftes Konzept für die spätere Vermarktung der Flächen darstellt.

Wie im Kap. 16.2 „Konfliktbewältigung Schallschutz“ dargestellt, ist im städtebaulichen Konzept eine riegelförmige Bebauung entlang der Bahntrasse für den „Vollschutz“ der westlich gelegenen Bereiche vorgesehen.

In der schalltechnischen Untersuchung wurden die von den Verkehrswegen in der Umgebung hervorgerufenen Beurteilungspegel in vier repräsentativen Geschosshöhen mit Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts anhand von Schallimmissionsplänen für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Zusätzlich wurden die höchsten Beurteilungspegel direkt an den Fassaden des städtebaulichen Konzepts dargestellt (s. Abbildungen 10 und 11).

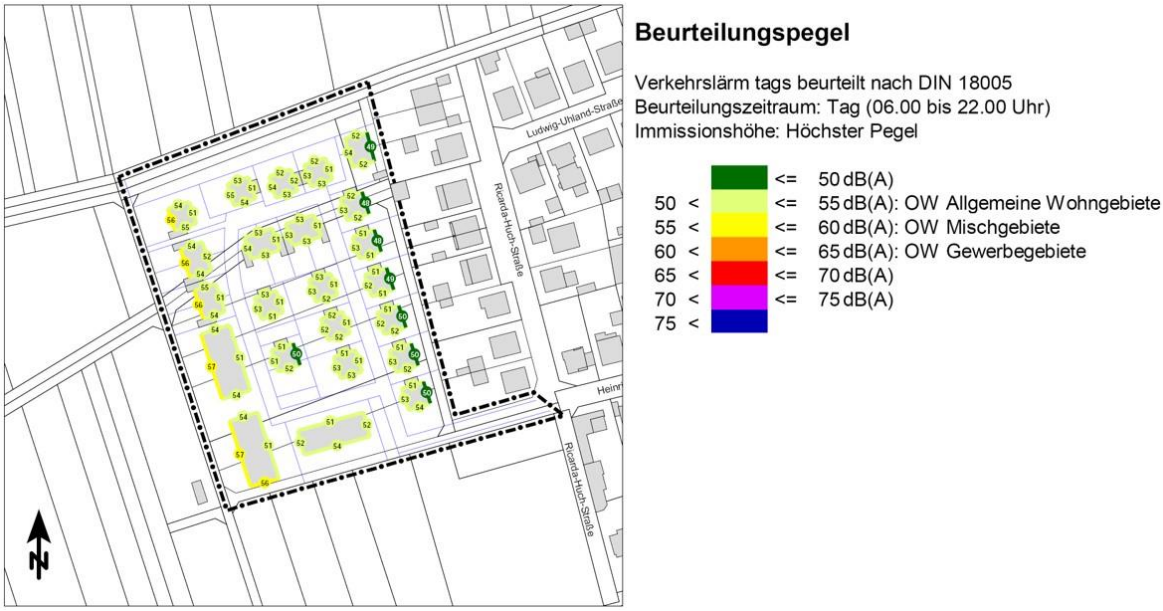


Abbildung 10: Beurteilungspegel nach DIN 18005, Höchster Pegel, tags

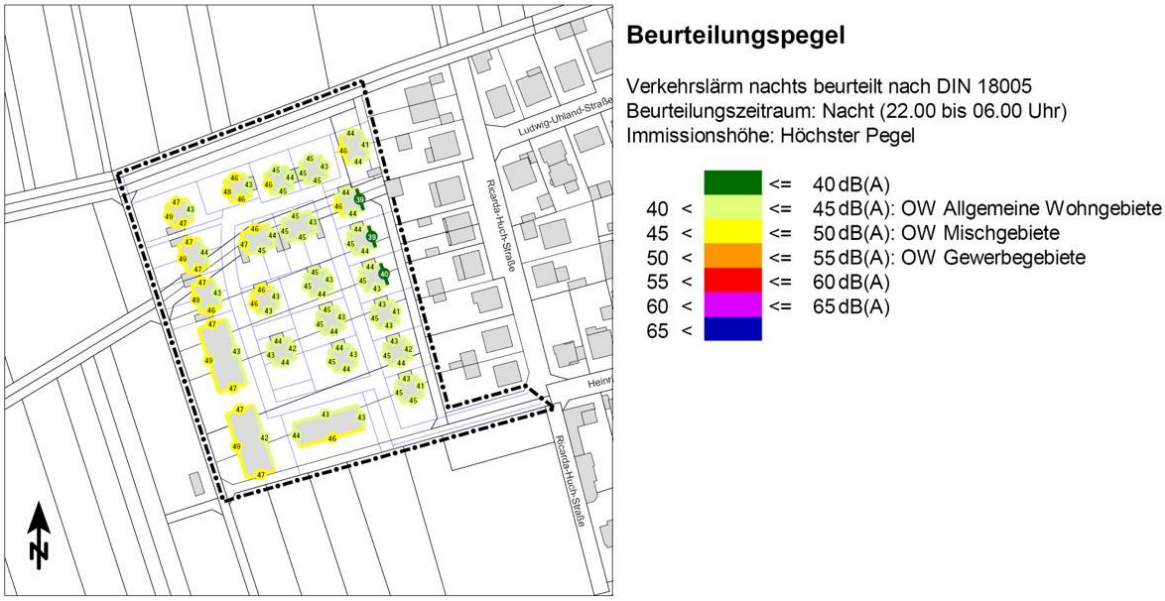


Abbildung 11: Beurteilungspegel nach DIN 18005, Höchster Pegel, nachts

Ohne weiterführende Schallschutzmaßnahmen sind an dem beispielhaft betrachteten Gebäuden Beurteilungspegel von bis zu Lr,Tag/Nacht = 57 / 49 dB(A) zu erwarten. Es treten geringere Beurteilungspegel als bei freier Schallausbreitung auf, die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht sind jedoch weiterhin überschritten werden. Die höchsten Pegel treten hierbei an der westlichen Bebauung an den zum Rödermarkring (B 459) zugewandten Fassaden der Gebäude auf.

15.1.4 Berücksichtigung der gesunden Wohnverhältnisse

Die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange

überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet und an den Fassaden des städtebaulichen Konzepts werden tagsüber und nachts maximal die Orientierungswerte für Mischgebiete erreicht.

Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen können zur Abwägung der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) /2/ herangezogen werden. Hiernach dürfen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen (Straßen, Schienenwege) Grenzwerte nicht überschritten werden, die für Allgemeine Wohngebiete jeweils im Tag- und Nachtzeitraum um ΔLr = 4 dB(A) über den Orientierungswerten nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 /3/ liegen. Laut Rechtsprechung können zur Abwägung bezüglich der Wahrung regelmäßig gesunder Wohnverhältnisse weitergehend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von IGWWA,Tag/Nacht = 64 / 54 dB(A) herangezogen werden. Dies begründet sich darin, dass in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und damit den Anforderungen des BauGB nach „gesunden Wohnverhältnissen“ entsprochen wird.

Zur Bedeutung der Orientierungswerte wird folgender Gerichtsbeschlüsse zitiert:

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):

Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Verordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

15.1.5 Lärmschutzmaßnahmen - Maßgeblicher Außenlärmpegel

In der schalltechnischen Untersuchung werden die maßgeblichen Außenlärmpegel je Geschosshöhe bei freier Schallausbreitung im Plangebiet betrachtet. Es ergeben sich im Plangebiet maßgebliche Außen-ärmpegel bei freier Schallausbreitung von La = 62 … 64 dB(A). Des Weiteren wird je Fassade die lauteste Geschossebene abgebildet. Im Ergebnis liegen an geplanter Bebauung maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von La = 59 … 64 dB(A) vor. Der Unterschied zur freien Schallausbreitung ist aufgrund der Abschirmung durch die Bebauung begründet.

Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind unter Berücksichtigung der hier ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der oben ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

Es ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. Zum Schlafen genutzte Räume sollten daher nach Möglichkeit an den westlichen Fassaden der westlichen Bebauung im Plangebiet vermieden werden, um den Nachtschlaf bei geöffnetem Fenster sicherzustellen.

Die schalltechnische Untersuchung belegt, dass unter Berücksichtigung einer geeigneten Ausführung der Außenbauteile bzw. Schallschutzvorrichtungen am Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

15.2 Verkehrslärm - Emissionen

Durch die Nachverdichtung wird eine Verkehrszunahme im Bereich des Plangebiets erwartet. Daraus folgt eine Erhöhung der Emissionen durch Verkehrslärm bei den Anliegern der Ricarda-Huch-Straße. Diese kann jedoch nicht als signifikant eingestuft wird, da erst bei einer Verdopplung des Verkehrs von einer gut wahrnehmbaren Messgröße von 3 dB ausgegangen wird. Eine Verdopplung des Verkehrs auf den umliegenden Straßen erfolgt durch den plangebenden Mehrverkehr nicht.

Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass der durch das Plangebiet erzeugte Verkehr keine Beeinträchtigung für die Umgebungsbebauung darstellt.

15.3 Fluglärm

Die Stadt Rödermark ist nicht durch Fluglärm betroffen.

15.4 Schienenverkehrslärm

In ca. 500 m Entfernung südlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke der „Dreieichbahn“ zwischen Frankfurt – Dreieich / Buchschlag - Dieburg. Aufgrund der dazwischen liegenden bestehenden Bebauung wird davon ausgegangen, dass das Plangebiet nicht durch den Bahnlärm beeinträchtigt wird.

16. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet werden. Es wird auf Teil B Umweltbericht verwiesen.

17. Planungsrechtliche Festsetzungen

17.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Das vorwiegend dem Wohnen dienende Baugebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Als Ausnahme sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Nutzungen müssen nach ihrer Art und ihrem Umfang so beschaffen sein, dass sie das Wohnen nicht oder nicht wesentlich stört. So kann ein Gewerbebetrieb durch den mit ihm typischerweise verbundenen Zu- und Abgangsverkehr als störend bewertet werden. Die Art, der Umfang und der damit verbundene Störgrad würde im Rahmen Ausnahmeregelung durch Bauaufsicht und Gemeinde geprüft.

Die sonstigen gemäß § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden von der Zulässigkeit ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der beabsichtigten Bebauungsstruktur nicht denkbar sind und prinzipiell störend wirken würden.

17.2 Definition Baufeld

Als Baufeld wird eine zusammenhängende Baugebietsfläche definiert, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche, eine öffentliche Grünfläche und/oder eine Abgrenzungslinie zwischen unterschiedlichen Festsetzungen abgegrenzt wird. Die Definition des Baufeldes ist an dieser Stelle erforderlich, da in der Nutzungstabelle des Planteils die Festsetzungen jeweils bezogen auf die einzelnen Baufelder getroffen werden.

17.3 Zulässige Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche

Baufeld A

Im Baufeld A wird eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO (GRZ I) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten. Mit der festgesetzten GRZ I = 0,4 können 40 % des Grundstücks durch Hauptanlagen (Gebäude) überbaut werden. Zu den Hauptanlagen zählen laut ständiger Rechtsprechung auch Balkone, Loggien und Terrassen sowie vergleichbare, untrennbar mit der Hauptanlage verbundene Bauteile (z.B. Kellertreppen, Wintergärten, etc.).

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Allgemeinen diese Grundfläche auch GRZ II genannt.

Bei der festgesetzten GRZ I = 0,4 liegt die GRZ II somit bei 0,6. Um die konzeptionell angestrebte Baudichte im Plangebiet zu erreichen und den damit einhergehenden Bedarf an Stellplätzen innerhalb von Tiefgaragen für den Geschosswohnungsbau herstellen zu können, wird eine Überschreitung der festgesetzten GRZ I im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ II = 0,8 durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage), zugelassen.

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 bauNVO dürfen entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Mit einer GRZ II = 0,8 wird die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten. Die vom Gesetzgeber definierte Kappungsgrenze von GRZ II = 0,8 wird jedoch nicht überschritten. Aus diesem Grund und im Hinblick auf die Zulässigkeit von baulichen Anlagen, die sich lediglich unterhalb der Geländeoberfläche befinden, kann davon ausgegangen, dass trotz der Überschreitung der GRZ II im Plangebiet die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung und Belüftung) nicht beeinträchtigt werden.

Baufeld B, C, D und E

Um die konzeptionell vorgesehene Kubatur (Länge und Breite) der Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zu sichern, sind in den Baufeldern mit den festgesetzten Bauweisen „Einzelhaus“, „Doppelhaus“ und „Hausgruppe“ die Grundflächen auf ein maximales Maß begrenzt worden.

Da Terrassen, Balkone, Wintergärten oder sonstige Bauteile, die mit dem Hauptgebäude verbunden sind, Teil des Hauptgebäudes sind und zur festgesetzten Grundfläche hinzugezählt werden, wird zugunsten einer besseren Ausnutzung der eigentlichen Wohnfläche für diese Bauteile eine moderate Überschreitung der Grundfläche festgesetzt.

Um die nachzuweisenden privaten Stellplätze und die dazugehörigen Zufahrten herstellen zu können und einen gewissen Spielraum bei der Herstellung von Nebenanlagen zu haben, wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die zulässigen Grundflächen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden dürfen. Dies entspricht der Obergrenze des Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 17 und 19 Abs. 4 BauNVO.

17.4 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 2 Abs. 4 HBO sind Vollgeschosse oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Zur Sicherung einer moderaten Höhenentwicklung gegenüber der im Osten angrenzenden Wohnbebauung werden zum größten Teil maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Zum Schutz vor Verkehrslärm der im Süden und Westen verlaufenden Bundes- und Landesstraße ist die zu diesen Straßen orientierte Bebauung zwingend zwei- bzw. dreigeschossig festgesetzt.

Die Höhenentwicklung des geplanten Bebauungskonzepts orientiert sich an den örtlichen Strukturen. Die östlich angrenzenden Wohngebäude weisen entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „1. Änderungsplan - Nördlich Heinrich-Heine-Straße“ Bebauungsplans zwei Vollgeschosse mit einem Dachgeschoss auf.

17.5 Höhe der baulichen Anlage und Höhenbezugspunkt

Da allein durch die Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse die Höhenentwicklung der Gebäude nicht abschließend geregelt ist, werden weiterhin Festsetzungen zur Gebäudehöhe getroffen. So wird sichergestellt, dass sich die Baukörper harmonisch in das Ortsbild einfügen.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes erlauben die maximalen Gebäudehöhen die Errichtung eines Staffelgeschosses. Ein Staffelgeschoss ist gemäß § 2 Abs. 4 der Hessischen Bauordnung ein Nicht-Vollgeschoss, welches die Höhe von 2,30 m bei weniger als drei Viertel der Bruttogrundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

Damit im Einzelfall auf technisch zwingende Bedingungen reagiert werden kann sind im Bebauungsplan Höhenüberschreitungen für technische Aufbauten zulässig. Damit die technischen Aufbauten nicht zu massiv auftreten dürfen die zulässigen Höhenüberschreitungen von technischen Aufbauten nur maximal 10 % der Dachfläche überdecken.

Zur Förderung einer energetischen Planung dürfen Anlagen zur Solarenergiegewinnung die gesamte Dachfläche überdecken.

Die Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes wird als verträglich gegenüber den bestehenden Gebäuden im Osten angesehen. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen der Hessischen Bauordnung kann davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden Gebäude gegeben sind.

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Außenwandhöhe (AWHmax) und zur Gebäudehöhe (GHmax) ist jeweils die natürliche Geländeoberfläche in der Mitte der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb des Baugrundstücks. Die natürliche Geländeoberfläche ist dabei nicht der vor jedweder Bebauung des Geländes vorgefundene Zustand, sondern das Geländeniveau, das vor Durchführung der in Rede stehenden Baumaßnahme vorgefunden wird (OVG Nordrhein-Westfalen 21.02.2005 - 7 B 2195/04).

17.6 Bauweise

Die Bauweise beschreibt die Form von Gebäuden und ihre Anordnung zueinander. Im Bebauungsplan werden im Sinne des § 22 BauNVO verschiedene Bauweisen festgesetzt.

Die Bauweise wird in Anlehnung an das städtebauliche Konzept festgesetzt. Entsprechend des Konzeptes sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Die Bauweise der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sind Teil der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen darf.

Die Bauweise des Einzelhauses ist nicht mit dem Gebäudetyp des Einfamilienhauses zu verwechseln. Die Bauweise des Einzelhauses lässt auch größere Gebäude, wie Geschosswohnungsbau zu, jedoch müssen die Abstandsflächen eingehalten werden und das Gebäude darf nicht länger als 50 m sein.

17.7 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.

Zur Steigerung der Wohnqualität wird die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m für die Errichtung von untergeordneten Bauteilen wie An- und Vorbauten wie z.B. Wintergärten, Balkone, Loggien, Terrassen und Veranden zugelassen.

17.8 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen wird die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf die überbaubaren Grundstücksfläche und die für Stellplätzen und Garagen vorgesehenen Flächen eingeschränkt. Gleiches gilt für die ausgewiesenen Müllbehälterstandflächen.

17.9 Gemeinschaftsanlagen und Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen

Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze und Müllbehälterstandplätze) sind immer private Anlagen, die einem begrenzten Kreis von Beteiligten gehören und durch diese gemeinsam genutzt werden. Die Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen wurde entsprechend geregelt.

17.10 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen innerhalb der Baufelder B, C, D und E wird die Wohnqualität im Plangebiet verbessert, da die Beschränkung der Wohneinheiten dazu beiträgt, die Wohndichte auf ein entsprechend den vorgesehenen Grundstücksverhältnissen verträgliches Maß anzupassen.

Indirekt werden mit der Beschränkung der Wohneinheiten auch die erforderlichen Stellplätze und Garagen und somit die tatsächlich überbauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken reduziert. Weniger Wohneinheiten bedeuten folglich einen höheren Anteil an verfügbaren Freiflächen auf dem Grundstück und damit ein „Mehr“ an Wohnqualität.

Dies bedeutet auch, dass mit der Beschränkung der Wohnungen die Belastung der angrenzenden Straßen eingeschränkt wird.

17.11 Flächen für die soziale Wohnraumförderung

Der Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum in Rödermark ist hoch. Aus diesem Grund ist das erklärte Ziel des Bebauungsplans die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwache Personen. Durch die Festsetzung von Flächen für die soziale Wohnraumförderung wird dieses Ziel im Bebauungsplan implementiert.

17.12 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden entsprechend der zukünftigen Nutzungen als Verkehrsfläche in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Diese Flächen umfassen die Straßen, den Fuß- und Radwegeweg sowie die öffentliche Parkplatzfläche.

17.13 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am nördlichen Rand ein Gewässer der 3. Ordnung. Gemäß § 23 des Hessischen Wassergesetz (HWG) (zu § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes) ist ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich im Sinne der §§ 30 und 34 des Baugesetzbuches (BauGB) fünf Meter breit.

Zurzeit befindet sich der Gewässerabschnitt noch im Außenbereich, daher ist auch im Bebauungsplanverfahren ein Gewässerrandstreifen von 10 m einzuhalten.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ wird naturnah entwickelt und soll eine natürliche Sukzession zulassen. Die Festsetzungen sollen die ökologischen Funktionen des Gewässers unterstützen und einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft leisten.

17.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

17.14.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie werden entsprechende Vorkehrungen festgesetzt.

Es wird auf Kap. 8 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ verwiesen.

17.14.2 Oberflächenbefestigung

Aus der Zielsetzung heraus, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, werden Vorgaben zur Oberflächenbefestigung gemacht. Eine vollständige Versiegelung führt zu Aufheizung der Flächen im Sommer, Erwärmung der Umgebung durch Rückstrahlung, erhöhtem Staubanfall und schnellem Abfluss des Niederschlagswassers.

Mit der Festsetzung zur wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung soll diesen negativen Auswirkungen auf die Umwelt entgegengewirkt werden.

17.15 Leitungsrecht

Südlich des Plangebietes verläuft eine bestehende Telekommunikationsleitung der Deutsche Telekom Technik GmbH. Diese bestehende Leitungstrasse wird mit einem Leitungsrecht zugunsten des Telekommunikationsunternehmens belastet.

Durch die Festsetzung von Geh- und Fahrrechten nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird lediglich die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Inanspruchnahme der Fläche geschaffen. Die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen (z.B. Errichtung von baulichen Anlagen), die die Ausübung des Geh- und Fahrrechts behindert oder unmöglich machen würde. Nur durch eine eingetragene Baulast oder andere Regelungen kann das festgesetzte Leitungsrecht begründet werden.

Für die bestehende Leitungstrasse innerhalb der bestehenden Wegeparzelle (Flurstück 372/1) ist eine entsprechende beschränkt persönliche Dienstbarkeit eingetragen.

17.16 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Auf das Plangebiet kann Straßenverkehrslärm einwirken. Aus diesem Grund sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt worden.

Es wird auf das Kap. 16.1 „Verkehrslärm - Immissionen“ verwiesen.

17.17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

17.17.1 Randeingrünung

Diese Flächen umfassen die Übergangszone der Bauflächen zur freien Landschaft. Durch die Eingrünung soll das Baugebiet gegenüber der freien Landschaft nicht zu dominant auftreten und zu einem einheitlichen grüneren Landschaftsbild beitragen.

17.17.2 Einzelbaum

Der im Bereich der öffentlichen Stellplätze festgesetzte Einzelbaum dient der Gestaltung des Straßenraums, aber auch der Kompensation von bioklimatisch ungünstigen Effekten.

17.17.3 Grundstücksbepflanzung

Die Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung gewährleisten ein Minimum an Durchgrünung des Grundstückes und leisten damit einen Beitrag zur Kompensation der verursachten nachhaltigen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Durch die Begrünung werden positive Wirkungen für das Boden-, Wasser-, Klima- und das biotische Potenzial sowie für das Ortsbild erzielt.

17.17.4 Dachbegrünung

Die Dachbegrünung hat viele ökologische und klimatische Vorteile, insbesondere dienen sie der Rückgewinnung von überbauten Vegetationsflächen, der Verbesserung des Mikroklimas durch Ausgleich von Temperaturextremen, der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Verminderung der Rückstrahlung.

Begrünte Dächer weisen eine hohe Wasserspeicherung auf und dienen damit als wichtige Regenwasserrückhaltung. So werden Niederschlagsspitzen effektiv ausgeglichen. Durch die verzögerte Abgabe von Überschusswasser werden öffentliche Kanäle und Gewässer entlastet werden.

Darüber hinaus dienen Dachbegrünungen u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die Substratschicht und die Vegetation, die als Schutzschicht dem Dach konstruktiv aufliegt, wird die sonst auf Gebäudehülle auftreffende Sonneneinstrahlung gemindert. Die Temperaturextrema in der Gebäudehülle werden durch die Vegetation und die Substratschicht verringert. Dadurch wird in der Gebäudehülle weniger Energie gespeichert, so dass die nächtliche, vom Gebäude ausgehende Strahlungsenergie, die in Form von Wärme an die Umgebung abgegeben wird, geringer ausfällt. Daraus resultiert ein angenehmeres Bioklima für die Wohnnutzung.

Ein weiterer hoher ökologischer Vorteil des Gründaches ist der teilweise Ausgleich, der durch die Baumaßnahmen hervorgerufenen Eingriff in Natur und Landschaft.

17.17.5 Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen

Um die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft gering zu halten, müssen Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen mit einer ausreichenden Erdüberdeckung errichtet werden. Die Begrünung dient u.a. dazu, bioklimatisch ungünstige Effekte zu kompensieren. Durch die im vorliegenden Fall 40 cm mächtige Substratschicht mit Vegetation, die auf dem Gebäudeteil aufliegt, verhindert, dass die Sonneneinstrahlung direkt auf die Gebäudehülle einstrahlt.

17.17.6 Anforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Um die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und zur Sicherung eines dauerhaften Erhalts der zu pflanzenden Bäume, zur Erhöhung der Durchgrünung und der Schaffung kleiner Lebensräume für die Fauna (Insektenwelt) sowie zur optischen Aufwertung des Plangebietes wird eine Festsetzung getroffen worden, die den zeitlichen Rahmen der Anpflanzungen regelt.

18. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 81 Abs. 1 HBO Festsetzungen getroffen.

18.1 Dachformen und -neigung

Geneigte Dächer, wie das Satteldach, prägen die Dachlandschaft von Ober-Roden, insbesondere die angrenzenden Wohngebiete des Plangebietes. Damit ein baugestalterisches Erscheinungsbild erreicht wird, das sich in die ortstypische Bebauung mit Einzelhäusern mit überwiegend geneigten Dächern einfügt, werden geneigte Dächer festgesetzt. Das Walmdach sowie das Tonnendach nicht Ortsbild prägend und werden somit ausgeschlossen.

Im Hinblick auf ökologische und klimatische Vorteile sind jedoch auch Flachdächern zulässig, da sie besser für die Herstellung eines extensiv begrünten Daches geeignet sind. Es wird auf Kap. 18.16.4 „Dachbegrünung“ verwiesen.

18.2 Fassaden

Mit den Festsetzungen zur Fassadenoberfläche wird angestrebt, dem neuen Wohnquartier ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung beschränken sich dabei auf wenige Oberflächenmaterialien, die im Ortsbild als störend empfunden werden können.

Bei Doppel- und Reihenhäusern ist in besonderem Maße darauf zu achten, dass die Häuser aufeinander abgestimmt sind.

18.3 Anlagen zur Solarenergiegewinnung

Anlagen zur Solargewinnung sind auf der gesamten Dachfläche zulässig. Damit diese Anlagen im Straßenbild nicht zu massiv auftreten wird festgesetzt, dass sie gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses jeweils um mindestens 0,5 m zurückzusetzen sind.

18.4 Einfriedungen

Die Höhenbeschränkung der Einfriedungen erhält ein Mindestmaß an Offenheit und fördert damit die Sicherheit bei gleichzeitiger Sicherung der Privatsphäre. Um ein ungestörtes Durchqueren der Gärten für Kleintiere (z.B. Igel) zu ermöglichen, wird eine Bodenfreiheit der Einfriedungen festgesetzt.

18.5 Abstellplätze für Abfallbehälter

Durch die Festsetzung von Sichtschutzanlagen an Abstellplätze für Abfallbehälter werden diese Anlagen den direkten Blicken entzogen. Dadurch tragen sie zum harmonischen Erscheinungsbild des Plangebietes bei.

19. Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

19.1 Verbal-argumentative Einordnung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung Wohngebietes geschaffen. Das Vorhaben unterliegt der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 15 BNatSchG bzw. § 7 HAGBNatSchG.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Im Folgenden werden in zusammengefasster Form die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt beschrieben und landespflegerische Maßnahmen aufgeführt, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen.

Eingriffe

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna in Form von Wiesenflächen, Gehölzsäumen, Baumbeständen,

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Erwärmung des Lokalklimas durch geplante Bebauung, Abnahme der Luftfeuchtigkeit und damit tendenzielle Verschlechterung des Kleinklimas,
- Änderung des Landschaftsbildes durch die bauliche Inanspruchnahme von einem bisher durch Wiesenstrukturen geprägten Bereich.

Minimierung und Ausgleich

- Festsetzen von Privaten Grünflächen, die nicht überbaut werden dürfen,
- Beschränkung der überbaubaren bzw. versiegelten Flächen,
- Beschränkung der baulichen Höhen der baulichen Anlagen,
- Eingrünung der Bauflächen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge,
- Erhalt eines Gewässerrandstreifens

Folgende Darstellung (Abbildung 12) zeigt den Bestand im Plangebiet zum Zeitpunkte der Bestandsaufnahme im Jahr 2019.



Abbildung 12: Biotoptypen Bestand

Bilanzierung

In den §§ 14, 15 und 18 BNatSchG sind Eingriffe wie folgt definiert:

„Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“ Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Gemäß §1 a BauGB ist bei der Abwägung im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Inwiefern ein Eingriff ausgeglichen werden kann, ist durch die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zu belegen.

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 14.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Kompensationsbedarf B-Plan „Alter Seeweg / Mainzer Straße“, Rödermark

Kompensationsverordnung vom 01.09.2005

Entwurf, 223.11.2020

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV				**WP/ m²**	**Fläche je Nutzungstyp in**		**Biotopwert (WP)**	
ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung					vorher	nachher	vorher	nachher
Teilfläche Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung Kurzform	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1	2a	2b	3	4	5	6	7	8
	1. Bestand vor Eingriff							
	04.600	Feldgehölz (Baumhecke), großflächig	der Gehölzbestand im Plangebiet wird mit dem Biotoptyp Feldgehölz bewertet. Da es sich jedoch nicht ausschließlich um heimische Arten handelt und von der Ausbildung nicht ganz einem Feldhehölt entspricht wird eine Abwertung von 10 Punkten vorgenommen	46	4.835		222.410	
	05.250	Begradigte und ausgebaute Bäche		23	444		10.212	
	06.310	Extensiv genutzte Frischwiesen	landwirtschaftliches Grünland	44	3.427		150.788	
	09.130	Wiesenbrache und ruderale Wiesen/Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten/Kurzlebige Ruderalfluren/An Böschungen verkrautete Gräben/bewachsene Feldwege	Gartenland: Mischkalkulation der Biotoptypen 09.130 / 02.400 / 09.120 / 05.241 / 10.610 (39+27+23+36+21)/5	29	7.340		212.860	
	10.530	versiegelte Flächen, deren Wasserabfluss versickert wird		6	891		5.346	
	04.110°	Eiche (30 m²)	1 Stück	31	30		930	
		Flächenausgleich	Bäume		-30			

	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz							
	05.215	Begradigte und ausgebaute Bäche		19		444		8.436
	11.221	öffentliches Grün, strukturarm	nördliche Grünfläche	14		570		7.980
	02.400	Hecken-/ Gebüschpflanzung, standortgerecht	Maßnahmenfläche für Stieglitz 550 m²: Fläche mit Hochstaudenfluren und einem lockeren Bestand an Einzelbäumen und einzelnen Sträuchern im Westen des Baufeldes A; Aufwertung um 3 Punkte, da es sich um eine extensive Fläche handelt, die nicht als Hausgarten genutzt wird, die Biodiversität erhöht, und auch für weitere Tierarten eine positive Auswirkung hat, Aufwertung des Landschaftsbildes, südlich	27		550		14.850
	11.221	Verkehrsgrün, strukturarm		14		150		2.100
	10.510	öffentliche Straßen/ Wege	Verkehrsflächen - Straße	3		2436		7.308
	Baufelder A-E							
	10.720	Dachfläche extensiv begrünt (90 % von Staffelgeschoss von GRZ I)	Staffelgeschoss = 75 % der gesamten Dachfläche	19		2.931		55.686
	10.715 / 10.710	Dachfläche unbegrünt	für technische Aufbauten (10 % von Staffelgeschoss von GRZ I, Staffelgeschoss = 75 % der gesamten Dachfläche) und 25 % der nicht mit Staffelgeschoss überbauten Dachfläche des letzten Vollgeschosses, mit Versickerung NW	6		1.411		8.467
	10.530	versiegelte Fläche mit Versickerung NW	GRZ II 0,6 abzüglich Dachflächen GRZ I 0,4 = GRZ 0,2 als zusätzlich versiegelbare Fläche	6		3.330		19.981
	11.221	gärtnerisch angelegte Fläche strukturarm	Im Baufeld A: GRZ II durch Grundflächen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis 0,8 möglich: GRZ II 0,8 abzüglich GRZ II 0,6 oberhalb Geländeoberfläche = GRZ 0,2 für überbaute TG, Reduzierung der Punkte, da mit TG unterbaut	10		471		4.710
	11.221	gärtnerisch angelegte Fläche strukturarm	WA abzüglich Dachflächen und zusätzlich versiegelter Fläche GRZ II und abzüglich Freifläche mit TG unterbaut	14		4.644		65.013
	04.110	Einzelbaum, 20 St. à 1 m²	innerhalb des Verkehrsgrün und pro 500m² Grundstück 1x	31		31		961
		Flächenausgleich Baum				-31		
					16.937	**16.937**	**602.546**	**195.492**

NW=Niederschlagswasser **Defizit:** **407.054**
WA=allgemeines Wohngebiet 68%

Für das Baufeld D werden nur Einzelhäuser angenommen, da diese eine größere Fläche haben können als Doppelhäuser. Es wird von einer "Worst-Case" Bebauung ausgegangen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich aufgrund des Bestandes insgesamt 602.546 Biotopwertpunkte. Auf Grundlage der Festsetzungen ergeben sich 195.492 Biotopwertpunkte. Dies entspricht einer Biotopwertdifferenz von 407.054 Wertpunkten bzw. einem Defizit von 68 %.

In einem Teilbereich des Plangebiets wurde eine Vorzeitige Rodung des Gehölzbestandes bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beantragt. Der Bereich ist in Abbildung 13 rot schraffiert dargestellt. Für diese Fläche wurde bereits eine Bilanzierung durchgeführt. Das im Antrag auf vorzeitige Rodung ausgewiesene Defizit beträgt 151.253 Punkte des Gesamtdefizits. Dieses ist unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auszugleichen. Das Defizit für das Plangebiet, welches außerhalb des Antrags auf vorzeitige Rodung liegt, beträgt somit 255.801 Ökopunkte. Dieses muss im Rahmen des Bebauungsplans ausgeglichen werden.



Abbildung 13: Biotoptypen Bestand mit Bereich für Ausnahmeantrag

19.1.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Ausgleich des Defizits findet teilweise auf zwei im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen statt, welche derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerflächen genutzt werden. Es handelt sich um die Flurstücke 10/2 und 11/2 in der Flur 3, Gemarkung Ober-Roden mit einer Gesamtfläche von 3.961 m².



Abbildung 14: Lage der Ausgleichsflächen in der Gemarkung Ober-Roden

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (Oktober 2020) weisen die Flurstücke einen typischen Winter-Zwischenfruchtanbau auf (s. Abb. 15 und 20), der sich aus Weißem Senf (Sinapis alba), Beifuß (Artemisia vulgaris), Rainfarn (Tanacetum vulgare) und Berufkraut (Conyza) zusammensetzt (s. Abb. 16 – 19). Unmittelbar östlich schließt eine ebenfalls intensiv bewirtschaftete Ackerfläche mit einer Ansaat von Getreide (vermutlich Winterweizen) an die Ausgleichsflächen an (s. Abb. 21).



Abbildung 15: Ausgleichsflächen Blick Richtung Süden



Abbildung 16: Berufkraut



Abbildung 17: Beifuß



Abbildung 18: Weißer Senf



Abbildung 19: Rainfarn



Abbildung 20: Zwischenfruchtanbau der Ausgleichsflächen überwiegend mit Weißem Senf und Berufkraut



Abbildung 21: Ausgleichsflächen und benachbarte Ackerfläche im Osten

Der kurzfristige Zugriff auf die Flächen ist durch eine Überlassungsvereinbarung gesichert.

Es ist ein Defizit von 255.801 Ökopunkten auszugleichen. Die Entwicklung einer möglichst arten- und blütenreichen Wiese (Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese), Ansaaten des Landschaftsbaus) erzielt ein Punkteüberschuss von 19.805 Ökopunkten. Durch entsprechende Aushagerung kann die Fläche im Laufe der Jahre weiter optimiert werden.



Abbildung 22: Ausgleichsflächen Planung

Kompensationsbedarf B-Plan "Alter Seeweg/Mainzer Straße" Stadt Rödermark
KV 01.09.2005

Entwurf, Datum 23.11.2020

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV ggf. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						WP/ m²	Fläche je Nutzungstyp in m²		Biotopwert (WP)	
							vorher	nachher	vorher	nachher
Teilfläche Nr.	Typ-Nr.	Bezeichnung Kurzform	§ 30 LRT	Zus.-Bew.	Erläuterung				Sp.4xSp.5	Sp.4xSp.6
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8
	1. Bestand vor Eingriff									
	11.191	Acker, intensiv genutzt	nein	-		16	3.961		63.376	
	2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz									
	06.930	Naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese), Ansaaten des Landschaftsbaus	nein	-		21		3.961		83.181
							3.961	**3.961**	**63.376**	**83.181**

Überschuss: **19.805**
31%

Defizit gesamt: 255.801
Restliches Defizit: **235.996**

Es ist somit noch ein Defizit von 235.996 Ökopunkten auszugleichen. Dieser Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten der Hessischen Landesgesellschaft.

20. Planungsstatistik

Allgemeines Wohngebiet	12.787 m²
Öffentliche Grünfläche	1.270 m²
Wasser	444 m²
Verkehrsfläche	2.276 m²
Verkehrsfläche F+R	90 m²
Verkehrsfläche – bes. Zweck. „Parken“	70 m²
Geltungsbereich Bebauungsplan	**16.937 m²**

Teil B

Umweltbericht

21. Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in im Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Bestandteil der Begründung dar.

Die Inhalte des Umweltberichtes ergeben sich aus der Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB.

Der vorliegende Umweltbericht ist entsprechend der Anlage 1 des BauGB folgendermaßen aufgebaut:

Unter **Kap. 21.1** erfolgt eine allgemeine Einleitung, in der das Plangebiet sowie die umgebenden Flächen beschrieben werden. Sie beinhaltet eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben. Außerdem die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.

Kap. 21.2 enthält die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Dieser Punkt untergliedert sich entsprechend Anlage 1 in die Buchstaben A bis D.

Buchstabe A: „Basisszenario und Prognose Nullfall“ beschreibt die Bestandaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet und gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Zusätzlich enthält der Buchstabe A den Prognose-Null-Fall, die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.

Buchstabe B: „Prognose Planfall“ enthält die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Entsprechend Buchstabe A gliedern sich die Inhalte nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Buchstabe C: „Geplante Maßnahmen für den Umweltschutz“ enthält eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Bei der Beschreibung der Maßnahmen wird sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase berücksichtigt.

Buchstabe D: „In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“ enthält die Alternativenprüfung. Zu berücksichtigen sind die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl.

Buchstabe E: „Mögliche Auswirkungen des Bebauungsplanes für schwere Unfälle und Katastrophen“ gibt eine Einschätzung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

Kap. 21.3 enthält zusätzliche Angaben, gegliedert entsprechend Anlage 1 in die Buchstaben a bis d. Unter A) werden die Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgelistet. Buchstabe B) enthält die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt. Buchstabe C) umfasst eine allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes und Buchstabe D) eine Referenzliste der Quellen.

21.1 Einleitung (gem. Anlage 1 Nr. 1 BauGB)

21.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
(gem. Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

Standort und Art des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Stadt Rödermark im Stadtteil Ober-Roden.

Es schließt in östlicher Richtung an die bestehende Bebauung der Ricarda-Huch-Straße an, welche die westliche Randbebauung des besiedelten Ortskörpers bildet. Im Norden, Westen und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet an.

Das Plangebiet lässt sich in zwei Bereiche aufteilen. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen und im Süden verwilderte, ehemals gärtnerisch angelegte Flächen mit Bebauungen. Alle Gebäude im Plangebiet befinden sich in ruinösem Zustand.

Das Plangebiet wird im Norden von einem Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung) begrenzt. Unterhalb der Fläche verläuft in Ost-West Richtung ein landwirtschaftlicher Entwässerungsgraben, welcher an der westlichen Gebietsgrenze nach Norden abzweigt und bis zur Straße „Alter Seeweg“ weiterverläuft und in den Entwässerungsgraben einleitet.

Zwischen Entwässerungsgraben und der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche liegt eine Gehölzhecke aus Pappeln, Birken, Eichen und Kirschen. Südlich dieser Gehölzhecke befindet sich eine Gartenfläche an, die ebenfalls mit Gehölzen bestanden ist.

Auf dem sich anschließenden Grundstück im Süden befindet sich eine Lagerhalle mit anschließendem Wohngebäude.

Es wird auf Kap. 6 „Städtebauliche Situation und gegenwärtiger Bestand“ der Begründung verwiesen.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die angrenzende Umwelt zu berücksichtigen, werden auch benachbarte Bereiche des Plangebiets in die Betrachtung des Umweltberichts einbezogen.

Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in Rödermark ist, wie im gesamten Rhein-Main-Gebiet, hoch.

Durch Maßnahmen der Innenentwicklung allein kann der Wohnraumbedarf kurz- bis mittelfristig nicht befriedigt werden. Aus diesem Grund beabsichtigt die Stadt Rödermark die Aufstellung des Bebauungsplans „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ zur bauplanungsrechtlichen Sicherung eines Wohngebietes. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien und einkommensschwachen Personen.

Wesentliche Festsetzungen und Empfehlungen

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird für den Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausgewiesen. Für die geplanten Einfamilienhäuser wird eine Grundfläche von 150 m², für Doppelhäuser eine Grundfläche von 80 m² sowie für Reihenhäuser eine Grundfläche von 70 m² festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse ist zum größten Teil mit zwei (tlw. zwingend) festgesetzt. Aus Gründen des Lärmschutzes ist im Südosten des Plangebietes Geschosswohnungsbau mit zwingend drei Vollgeschossen festgesetzt. Über den Vollgeschossen wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Allgemeines Wohngebiet	12.787 m²
Öffentliche Grünfläche	1.270 m²
Wasser	444 m²
Verkehrsfläche	2.276 m²
Verkehrsfläche F+R	90 m²
Verkehrsfläche – bes. Zweck. „Parken“	70 m²
Geltungsbereich Bebauungsplan	**16.937 m²**

Städtebauliche Werte

WA A: GRZ I 0,4 = 0,4 * 2.355 m² = 942 m²
WA B: 6 Einzelhäuser = 9 * 170 m² = 1.530 m²
WA C: 5 Doppelhäuser = 5 * 2 * 100 m² = 1.000 m²
WA D: 6 Einzelhäuser = 6 * 170 m² = 1.020 m²
WA E: 5 Hausgruppen = 5 * 90 m² = 450 m²
Es ist eine Überbauung von 4.942 m² möglich.

21.1.2 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und -planungen sowie deren Berücksichtigung (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

21.1.2.1 Fachgesetze

Insbesondere folgende Fachgesetze und aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen, sind beachtlich:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Hessische Bauordnung** (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 06.06.2018 (GVBl. S. 197).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (HAGBNatSchG) vom 20.12.2010 (GVBl. I. S. 629), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Hessisches Wassergesetz** (HWG) i. d. F. vom 14.12.2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.05.2018 (GVBl. S. 184)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) i. d. F. vom 26.09.2002 (BGBl. I 3830), Neufassung durch Bek. vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) i. d. F vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
- **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm** (FluLärmG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007 (BGBl. I S. 2550)
- **Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches** für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl. I S. 438)

21.1.2.2 Fachplanungen

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan

Im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der überwiegende Teil des Plangebietes als „Wohnbaufläche Bestand/geplant“ ausgewiesen (ca. 1,32 ha).

Die übrige Fläche des Plangebietes hat eine Fläche von ca. 0,37 ha und ist als Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Die Planung eines Wohngebietes widerspricht zunächst diesen Ausweisungen.

Das geplante Wohngebiet dient der Abrundung des bestehenden Siedlungskörpers. Die weitere Ausdehnung von Wohngebieten nach Westen ist in diesem Bereich nicht angedacht.

Die Planung orientiert sich an bestehenden Flurstücksgrenzen. Die Darstellungen des RPS / RegFNP 2010 sind nicht parzellenscharf, so dass die geringfügige Überschreitung von 0,37 ha keine Beeinträchtigung der ausgewiesenen Vorrang- und Vorbehaltsgebiete bedeutet.

Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

21.1.2.3 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Schutzgebietssystem Natura 2000

Es befinden sich keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht innerhalb des Geltungsbereiches.

Schutzgebiete und -objekte Wasserschutz

Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete innerhalb des Plangebietes.

Schutzgebiete und -objekte Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Gebiete oder Objekte.

21.1.2.4 Umweltschutzziele

Die folgenden Tabellen stellen die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden dar (gem. Anlage 1 Nr. 1 b BauGB).

Mensch und Bevölkerung

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere die Vermeidung der Emissionen (§1 (6) Nr. 7).	Passiver Schallschutz, Berücksichtigung der DIN 4109. Beschränkung der zulässigen Nutzungen. Anlegen von Anpflanzflächen in den Randbereichen, vor allem in Richtung freier Landschaft im Norden und Westen. Weitere Begrünungsmaßnahmen (Dachbegrünung).
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, des Klimas und der Atmosphäre sowie der Kultur – und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) (§1 (1)).	

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
TA Lärm	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.	
DIN 18005 **Schallschutz im Städtebau**	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, jedoch auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll.	

Schutzgut Fläche

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Raumordnungsgesetz	Die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen (§ 2 (2) Nr. 2).	Größere Flächen zur Realisierung eines Wohngebietes sind im Innenbereich nicht vorhanden. Weitere bzw. kleinere Flächen im Innenbereich sind nur bedingt vorhanden und können nur langfristig aktiviert werden. Eine alternative zur Planung besteht zurzeit nicht.
Baugesetzbuch	Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten (Innenentwicklung) (§ 1 (5)). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (2)).	

Schutzgut Boden

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel) (§ 1 (5)). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden (§ 1a (2)).	Es gibt keine schädlichen Bodenveränderungen mit Sanierungsbedarf im Plangebiet. Zum Schutz von Boden wird die Versiegelung eingeschränkt und es werden Vorgaben zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, zur Ableitung des Niederschlagswassers und zur Begrünung gemacht. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen.
Bundesbodenschutzgesetz	Ziele des BBodSchG sind der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. Weiterhin gilt die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerverunreinigungen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Wasser

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, hier insbesondere Auswirkungen auf Wasser (§1 (6) Nr. 7).	Das Vorhaben liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets. Rückführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf durch Ableitung in die Rodau. Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Anlage von Dachbegrünungen zur Wasserspeicherung und Rückführung des Wassers in den natürlichen Kreislauf.
Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Umgang mit Abwasser und Niederschlagswasser (§ 55 (1) und (2)).	
Hessisches Wassergesetz	Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die	

	Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Klima / Luft

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a (5)).	Durch die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung, Randeingrünung, Dachbegrünung, Begrünung von Tiefgaragen und anderen unterirdischen baulichen Anlagen, zum Anpflanzen von Bäumen sowie der Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen bei befestigten, nicht überdachten Flächen der Baugrundstücke sowie einer öffentlichen Grünfläche mit integrierten Ausgleichsmaßnahmen werden die klimaökologischen Belange im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt.
Bundes-Immissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
TA Luft	Schutz der Allgemeinheit vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.	

Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.	Es liegt ein Artenschutzgutachten vor. Es werden Festsetzungen zur Grundstücksbepflanzung getroffen. Die Festsetzung von Rodungszeiten dient dem Artenschutz. Maßnahmen zum Artenschutz für die artenschutzrechtlich betroffenen Tierartenguppen. Anlage von Grünstrukturen im Plangebiet. Verwendung einheimischer Pflanzenarten.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind.	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	
FFH- und Vogelschutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.	

Schutzgut Natur und Landschaft / Ortsbild

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Es sind die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes und die Belange des Umweltschutzgutes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Schutzgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 (6)) – Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes. (§ 1a (3))	Erhalt und Schaffung neuer Grün- und Gehölzstrukturen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen. Die Erfassung von Natur und Landschaft ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt. Die versiegelbaren Grundstücksfreiflächen werden zugunsten begrünter Grundstücksfreiflächen beschränkt. Durch die Verwendung standortgerechter Pflanzenarten und der Festsetzungen von Flächen zum Anpflanzen wird diesen Zielen Rechnung getragen. Umsetzung von Artenschutzmaßnahmen für den Stieglitz.
Bundesnaturschutzgesetz	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass Die biologische Vielfalt, Die Leistungs- und Funktionsfähigkeit der Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz) (§ 1 (1))	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen· die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Quelle	Zielaussage	Art der Berücksichtigung
Baugesetzbuch	Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung.	Es sind keine Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet vorhanden. Keine Berücksichtigung notwendig.
Bundesnaturschutzgesetz	Erhaltung historischer Kulturlandschaften von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern.	
Raumordnungsgesetz	Kulturlandschaften sind zu erhalten und zu entwickeln. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten (§ 2 (2) Nr. 5).	
Hessisches Denkmalschutzgesetz	Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist es, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung (...) zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden (§ 1)	
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung	Zweck des Gesetzes ist, sicherzustellen, dass bei bestimmten privaten und öffentlichen Vorhaben zur wirksamen Umweltvorsorge nach einheitlichen Grundsätzen·die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden und die Ergebnisse so früh wie möglich bei allen behördlichen Entscheidungen berücksichtigt werden.	

21.1.3 Vorsorgender Bodenschutz

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anlage von Grünflächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Ableitung des Niederschlagswassers festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter Kapitel 21.2 C4 des Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731).

Vorrang der Innenentwicklung

Entsprechend der Bodenschutzklausel ist vertieft zu betrachten, inwieweit im bestehenden Siedlungsbereich Rödermarks Entwicklungspotentiale vorliegen. Insbesondere ist zu prüfen, inwieweit der Wohnflächenbedarf durch Maßnahmen der Innenentwicklung bzw. der Reaktivierung von Brachflächen gedeckt werden kann.

Bei der Bewertung der bebauten Siedungsbereiche lässt sich feststellen, dass auf einzelnen Grundstücken Nachverdichtungspotentiale bestehen. Diese Innenentwicklungspotentiale sind jedoch nur sehr eingeschränkt verfügbar. Zum einen werden Flächenpotentiale im Bestand als stille Baulandreserve der Eigentümer gesehen. Wohnbau in rückwärtigen

Gartenbereiche o.ä. werden in der Regel von Familienmitgliedern durchgeführt. Zum andern wird eine großzügige Freiflächenausstattung der Grundstücke von den Bewohnern als städtebauliche Qualität bewertet, die durch Nachverdichtung nicht gestört werden soll. Diesem Aspekt trägt das Planungsziel der „doppelten Innenentwicklung“ Rechnung. Danach sollen Flächenreserven im Siedlungsbestand nicht nur baulich, sondern auch mit Blick auf urbanes Grün entwickelt werden. Dieses „urbane Grün“ ist ebenfalls von hoher Bedeutung für die wohnortnahe Erholung der Menschen und hat wichtige ökologische Funktionen.

Die kleinräumlichen Innenentwicklungspotentiale sind nicht frei verfügbar, da sie nur im Einvernehmen mit den Eigentümern aktiviert werden konnten. Diese Nachverdichtungspotentiale können aus diesem Grund nicht kurzfristig und in größerer Zahl in Anspruch genommen werden.

Bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der Zielsetzung eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Flächen, zur Anlage von Grünflächen, zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Versickerung des Niederschlagswassers festgesetzt. Bodenbezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind detailliert unter den Kapiteln A 4) Boden und B 4) Boden des vorliegenden Umweltberichtes aufgeführt.

Weitere bodenspezifische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Rahmen der Bauausführung zu beachten. Hierbei gibt es allgemeine Vorgaben zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) und Vorgaben zur Lagerung und zum Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915 und DIN 19731). Zudem wird auf die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes hingewiesen.

Eingriffsregelung nach BauGB und BNatSchG

Die Eingriffsregelung wird in Kapitel 19 behandelt.

21.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen (gem. Anlage 1 Nr. 2 BauGB)

In den nachfolgenden Tabellen werden für die einzelnen Schutzgüter in zusammengefasster Form der bestehende Umweltzustand, die Umweltauswirkungen der Planung sowie die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der negativen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt. Zudem wird die Erheblichkeit des Eingriffs beurteilt.

A) Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Das Basisszenario enthält die Bestandsaufnahme des Umweltzustandes im Plangebiet einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Der Punkt A) gliedert sich entsprechend der Inhalte von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Belange des Umweltschutzes einschließlich der des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Als Prognose Nullfall wird die Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung bezeichnet.

Die nachfolgend aufgeführten Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB werden von der Planung nicht oder nur untergeordnet berührt. Sie werden an dieser Stelle zusammenfassend dargestellt und unter den Punkten A) Basisszenario und Prognose Nullfall, B) Prognose Planfall und C) geplante Maßnahmen für den Umweltschutz daher nicht weiter behandelt.

Folgende Aussagen können zusammenfassend für diese Punkte getroffen werden:

Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. Eine direkte oder indirekte Betroffenheit des Vogelschutzgebietes ist nicht gegeben.

In der näheren Umgebung sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Das nächste Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ mit der Natura-Nummer 6019-401 liegt in etwa 3,5 km Entfernung. Das nächste FFH-Gebiet „NSG Nieder-Rodener Lache“ mit der Natura-Nummer 6019-304 liegt in etwa 2,3 km Entfernung zum Plangebiet.

Generell sind Natura 2000-Gebiete empfindlich gegenüber direkten Eingriffen oder unmittelbar benachbarten Vorhaben. Aufgrund der Entfernung und der dazwischenliegenden Flächennutzungen ist nicht davon auszugehen, dass es zu negativen Auswirkungen auf die Schutzziele und Erhaltungszwecke des Natura 2000-Gebietes kommt.

Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Durch die vorliegende Planung werden keine Emissionen erzeugt, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen, vor allem der angrenzenden Wohngebiete führen.

Anfallende Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wiederverwendet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Der sachgerechte Umgang mit Abwässern erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften. Grundwasserverunreinigungen sind nicht bekannt. Es ist kein Eintrag in der Altflächendatei vorhanden.

Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten.

Landschaftspläne und sonstige Pläne

Siehe hierzu Kap. 21.1.2.2 Fachpläne des Umweltberichtes.

Erhaltung bestmöglicher Luftqualität ohne Überschreitung der Immissionsgrenzwerte

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung.

A 0) Naturräumliche Lage und Relief

Das Plangebiet befindet sich in der Haupteinheitengruppe Rhein-Main-Tiefland mit der Naturräumlichen Haupteinheit des Messeler Hügellandes (230). „Das flachrückige Hügelland im Höhenbereich zwischen 130 und 230 m ist überwiegend bewaldet; es liegt zur Gänze im Verbreitungsgebiet des Rotliegenden, welches als Horst aus den umgebenden Einheiten des Rhein-Main-Tieflandes deutlich herausgehoben ist. Das vorgeschichtlich dicht besiedelte und zeitweilig stark entwaldete Gebiet trägt heute verbreitet stark degradierte Böden, auf denen sich aus Hude- und Mittelwäldern das heutige Laubwaldgebiet herausgebildet hat“ (HLNUG, Umweltatlas Hessen, 2013).

A 1) Tiere

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna (Tierwelt) liegen Ergebnisse der faunistischen Erhebung des Büros PlanÖ, Biebertal-Fellingshausen, November 2018 vor. Die Erhebung ist Anlage des Umweltberichtes. Die Ergebnisse sind in Kap. 8 „Artenschutzrechtliche Prüfung“ der Begründung dargestellt und fließen zusammenfassend in folgende Bewertungstabelle ein:

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Ein Auftreten der Arten Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling und Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling kann nicht ausgeschlossen werden (BfL 2019) **Artenschutz** – Prüfungsrelevante Arten: Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse, Amphibien Avifauna – 6 Begehungen zwischen von Mai bis Juli 2018 – 22 Arten mit 42 Revieren als Reviervögel identifiziert – 11 Arten als Nahrungsgäste – überwiegend ubiquitäre und wenig anspruchsvolle Arten angetroffen. – durchschnittliche Bedeutung als Lebensraum für die Avifauna – Die Schwerpunkte der artenschutzrechtlichen Betrachtung liegen auf Haussperling und Stieglitz. – Plangebiet ist als Habitat von mittlerer bis hoher Wertigkeit einzustufen Fledermäuse – 4 Begehungen zwischen Mai und Juli 2018 – 3 Fledermausarten – Im Plangebiet keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen – Kleinere Baumhöhlen oder Spalten sind mögliche Quartiere für die Zwergfledermaus – geringe Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse Haselmaus und weitere Bilche – 6 Begehungen zwischen von Mai bis Juli 2018 – Keine Haselmäuse und andere Bilche vorhanden
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Es wird mit einer gleichbleibenden Besiedlung / einem gleichbleibenden Artenreichtum gerechnet. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 2) Pflanzen

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Flora (Pflanzenwelt) liegen Ergebnisse der Vegetationsuntersuchung des Büros BfL, Brensbach, Juli 2019 vor.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Im Norden liegt eine extensiv genutzte Wiesenfläche im Bereich eines wechselfeuchten bis frischen Standortes – großer und vitaler Bestand des Großen Wiesenknopfes – Im Westen wird sie von einem Grasweg begrenzt, im Osten von einem Garten – Graben am Nordrand liegt trocken und weist dichte Vegetation auf – Südlich der extensiv genutzte Wiesenfläche liegt ein gehölzbestandener Graben ohne Hinweise auf Feuchtigkeit und Brache im Verbuschungsstadium – Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft – umgebende Flächen mit ihren Feuchtwiesen, Äckern, Feldgehölzen, Feuchtgebüschen, Gräben und Offenlandbrachen ergeben mit dem Plangebiet ein Biotopmosaik, das in seiner Gesamtfunktion hochwertig ist
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens der derzeitige Zustand zunächst erhalten. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 3) Fläche

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– zusammenhängende Fläche – Lage am Rand eines bestehenden Wohngebietes
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens keine weitere Fläche in Anspruch genommen.

A 4) Boden

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Relief
– Relativ ebenes Relief, Höhe 145 m ü.NHN

Geologie
– innerhalb Erdbebenzone 0
– Plangebiet liegt in der in der empfohlenen Untergrundklasse T mit relativ flachgründiger Sedimentbecken

Boden
– Bodenart: Sand bis sandiger Lehm (Klasse 1 bis 3)
– vorherrschende Bodeneinheiten: ungegliederter Flugsand
– sehr geringes Filter- und Puffervermögen, geringes Ertragspotential
– großflächig unversiegelte Bodenbereiche mit ihren vielfältigen Funktionen für den Naturhaushalt sind wertvoll

Altlasten
– keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen, Altablagerungen

Bodenbewertung
– Bodenfunktionale Gesamtbewertung im Norden 2-niedrig, Südwest 1-sehr gering, Südost 3-mittel
– Norden: Standorttypisierung 3-mittel
  Ertragspotenzial 3-mittel
  Feldkapazität 2-gering
  Nitratrückhalteverm. 2-gering
– Südwest: Standorttypisierung 3-mittel
  Ertragspotenzial 2-gering
  Feldkapazität 2-sehr gering
  Nitratrückhalteverm. 2-sehr gering
– Südost: Standorttypisierung 4-hoch
  Ertragspotenzial 2-gering
  Feldkapazität 1-sehr gering
  Nitratrückhalteverm. 1-sehr gering
– Acker- und Grünlandzahl zwischen > 20 bis <= 45

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 5) Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete

Grundwasser
– Hydrogeologischer Teilraum: Hanauer-Seligenstädter Senke in der Untermainsenke im Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär.
– hydrogeologische Einheit:
  Flug-, Dünen-, Terassensande und -kiese des Pleistozäns
– Flurabstand 5 m

Oberflächengewässer
– Oberflächengewässer im Plangebiet; nördlich befindet sich ein Entwässerungsgraben (Gewässer 3. Ordnung)

Schutzgebiete
– kein Trinkwasserschutzgebiet

Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 6) Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Angrenzende offene Feldflur besitzt Bedeutung für Kaltluftentstehung – Lufthygienische Vorbelastung durch Lage im Einzugsbereich der Bundes- und Landesstraße
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nicht-durchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 7) Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Lage Untermainebene, Jahresmitteltemperaturen 10° C, mittlerer jährlicher Niederschlag 700 mm, – Vorhandenen Baum- und Gehölzbestände tragen zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei – Keine übergeordnete klimatische Funktion – Bioklimatisch: Vorbelastung durch Randlage eines Gebietes mit hoher Wärmebelastung
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nicht-durchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 8) Wirkungsgefüge

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– zwischen den Schutzgütern bestehen generell enge Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen: – Schutzgüter Biotope und Fauna sind eng miteinander verknüpft – Biotope dienen Flora und Fauna als Lebensraum – Flora und Fauna regulieren durch Nahrungsaufnahme, Bestäubung, etc. die Zusammensetzung des Biotops – zwischen Schutzgütern Boden und Wasser sowie Mensch und Klima / Luft bestehen enge Zusammenhänge – Versiegelung des Bodens beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen und Wasser – Versiegelung beeinflusst Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima – Oberflächenabfluss und Grundwasserneubildung werden beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet – verringerter Lebensraum für Pflanzen hat Folgen für das Vorhandensein von Tieren – Bodenauf- und abtrag verändert die Verfügbarkeit von Wasser im Boden und verändert damit das Wirkungsgefüge – Das Plangebiet hat Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet und für die Frischluftversorgung des angrenzenden Siedlungsbereichs, also für das Kleinklima – Die vorhandenen Grün- und Freiflächen dienen als Versickerungsflächen
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das derzeitige Wirkungsgefüge vorerst bestehen.

A 9) Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Gelände und Umgebung sind bereits durch Bebauung vorgeprägt – Nördlicher Bereich ist durch Grünland geprägt – Südlicher Bereich ist durch Gehölzgruppen geprägt – Landschaft im Plangebiet wird geprägt durch heterogene Bauwerke, Vegetation und andere anthropogene Geländestrukturen (Straßen, Fußwege, Plätze und Grünflächen) – gliedernde Gehölzstrukturen vorhanden – Siedlungsflächen in der Umgebung – ländlich geprägte Region – Landschaftsbild weist keine besonderen Qualitäten auf

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Übergang zwischen Siedlung und Landschaft
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und das Landschaftsbild bleibt erhalten wie es momentan ist. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 10) Schutzgut Biologische Vielfalt

Zur Charakterisierung der Habitatstrukturen des Plangebietes liegt das folgende Gutachten vor: Vegetationsuntersuchung „Bebauungsplan ‚Alter Seeweg / Mainzer Straße‘ in Rödermark, OT Ober-Rodenden“, Büros BfL, Brensbach, Juli 2019 vor.

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Im Norden liegt eine extensiv genutzte Wiesenfläche im Bereich eines wechselfeuchten bis frischen Standortes – großer und vitaler Bestand des Großen Wiesenknopfes – Im Westen wird sie von einem Grasweg begrenzt, im Osten von einem Garten – Graben am Nordrand liegt trocken und weist dichte Vegetation auf – Südlich der extensiv genutzte Wiesenfläche liegt ein gehölzbestandener Graben ohne Hinweise auf Feuchtigkeit und Brache im Verbuschungsstadium – Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft – umgebende Flächen mit ihren Feuchtwiesen, Äckern, Feldgehölzen, Feuchtgebüschen, Gräben und Offenlandbrachen ergeben mit dem Plangebiet ein Biotopmosaik, das in seiner Gesamtfunktion hochwertig ist – Es sind Habitatstrukturen für Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken vorhanden
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt und die Biologische Vielfalt wird nicht erheblich beeinträchtigt. Gebiete außerhalb des Plangebiets werden bei Nichtdurchführung der Planung nicht beeinträchtigt.

A 11) Natura 2000-Gebiete

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– innerhalb des Plangebiets sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen (s. Kapitel 21.1.2.3 bzw. 21.2 A)
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Aufgrund der gleichbleibenden Nutzungen bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen anzunehmen.

A 12) Mensch und Bevölkerung / Gesundheit

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
Erholung – Lage im Randgebiet der Stadt – Unbebaute Fläche – nördlich des Plangebietes sind Wiesenflächen, ein Kleingartenverein und eine Obstwiese vorhanden – Nordwesten: Landwirtschaftsweg – im Norden und Osten sind Fuß- und Radwege **Immissionen** – Vorbelastung durch Verkehrslärm von Bundesstraße und Landesstraße **Emissionen** – Keine
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens das Plangebiet weiter in seinen heutigen Funktionen genutzt. Es bietet eingeschränkten Erholungswert.

A 13) Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– innerhalb des Plangebiets sind keine Kulturgüter vorhanden – Umgebung geprägt durch Siedlungsflächen und Flächen für die Landwirtschaft
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzung des Plangebiets gleichbleibend sein. Das Plangebiet hat keine Bedeutung als Kulturgut.

A 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– s. Kap. 21.2 A: Einleitung
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

A 15) Nutzung erneuerbarer Energie

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– derzeit werden keine erneuerbaren Energien genutzt
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung wird nach jetzigem Stand des Wissens die Nutzungsstruktur im Plangebiet beibehalten.

A 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– s. Kap. 21.1.2.2
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.

A 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– s. Kap. 21.2 A
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung haben Landschaftspläne und sonstige Pläne weiterhin Bestand und werden nicht verändert oder beeinflusst.

A 18) Wechselwirkungen

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
Wechselwirkungen, die auch auf das Plangebiet zutreffen: – alle Lebewesen stehen untereinander und mit ihrer Umwelt in Beziehung, z.B. Symbiosen – Mikroorganismen im Boden, Pflanzen und Insekten sowie Säugetieren stehen in Wechselwirkungen zueinander – dies beeinflusst Ökosystemdienstleistungen wie Produktivität, Stabilität, Nährstoffkreisläufe und Nährstoffspeicherung – Landnutzungsänderungen oder -intensivierungen und der Klimawandel wirken sich auf die Zusammensetzung von Artengemeinschaften aus – Verändert sich die Eigenschaftszusammensetzung von Artengemeinschaften, verschieben sich auch Wechselwirkungen zwischen Arten im Ökosystem – Interaktionen zwischen verschiedenen Arten, zum Beispiel zwischen Insekten und Pflanzen, werden durch die Eigenschaften der beteiligten Arten bestimmt

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Wechselwirkungen, denen über die in den einzelnen Schutzgütern dargestellte Bestands- und Bewertungssituation ein entscheidender Einfluss zukommt, sind das Kaltluftentstehungsgebiet und die Weiterleitung der Kaltluft in das Siedlungsgebiet
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung werden die derzeit bestehenden Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes zunächst beibehalten und es sind keine Risiken zu erwarten.

A 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Bestandsaufnahme des Umweltzustandes / Umweltmerkmale der beeinflussten Gebiete
– Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie – es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten – keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen
Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:
Bei Nichtdurchführung der Planung ändert sich nichts an der Lage des Plangebiets außerhalb eines Risikogebietes und es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten.

B) PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (Anlage 1 Nr. 2 b BauGB - Gliederung nach den Belangen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die Prognose Planfall bezieht sich auf eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch den Bebauungsplan eintreten können. Hier werden, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens beschrieben. Bei dem vorliegenden B-Plan ist anzumerken, dass das Plangebiet bereits genutzt wird und das Vorhaben sich darauf beschränkt diese Nutzungen zu intensivieren. Eine klare Abgrenzung in Bau- und Betriebsphase ist daher nicht immer möglich. Ein faktischer Betrieb findet bereits statt. Entsprechend Buchstabe A) gliedern sich die Inhalte unter B) nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Inhalte werden nach den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Unterpunkten aa) - hh) behandelt. Nicht jeder Belang wird dabei von allen Unterpunkten beeinflusst. Diejenigen Punkte, die erhebliche Auswirkungen auf die jeweiligen Belange haben, werden - aufgeteilt in Bau- und Betriebsphase - zusammenfassend aufgeführt.

Die Bauphase beinhaltet insbesondere Rodungen von Sträuchern und Bäumen sowie das Herstellen von Baustelleneinrichtungsflächen.

Regelmäßig auftretende baubedingten Wirkfaktoren:

Flächenbeanspruchung, Bodenverdichtung, Bodenbewegungen, Deponien, Gundwasserabsenkung/ -anstau, Zerstörung der grundwasserstauenden Schichten, Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abfall, Emission von Lärm, Licht, Erschütterungen, Bodenabtrag/ Erosion, Entstehung von Abwasser, Entstehung von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser, Verrohrung und Anstau von Oberflächengewässern.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren:

Versiegelung, Befestigung von Oberflächen, Flächenbeanspruchung; visuelle Einsehbarkeit von Anlagen, Flächenbeanspruchung durch Erdbauwerke, Flächenbeanspruchung durch Deponien und Bodenentnahmen, Grundwasserabsenkung, -anstau, Gewässerquerung, -ausbau, -verlegung, Ableitung von Niederschlagswasser, Anlage von Entwässerungssystemen, Zerschneidungswirkungen durch Bauwerke, Gefährdung von Tierindividuen durch Anlagen bzw. Anlagenteil.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren:

Emission von Stäuben, Gasen, Entstehung von Abwasser, Abfall, Emission von Lärm, Emission von Licht, magnetischen Wellen, Erschütterung, Unfallrisiken, Gefährdung von

Tierindividuen durch Kollision, Maßnahmen zur Beseitigung von Pflanzenaufwuchs, Freihalten von Sicherheitsflächen an Stromleitungen.

Für die Ziffern dd), ee), ff) und hh) können vorausgehend folgende Aussagen für die erheblichen Auswirkungen auf alle Belange § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB getroffen werden:

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben infolge:

dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Anfallende erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet. Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Rechtsvorschriften.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden keine Abfälle in erheblichem Umfang erzeugt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ee) die Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine der o.g. Risiken aus. Derzeit sind auch keine Risiken bekannt.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen bereits realisierter oder noch zu realisierender Vorhaben benachbarter Plangebiete (Treibhausgasemissionen) sind globale Umweltauswirkungen mit erheblichen negativen Auswirkungen auf natürliche Ressourcen (z.B. Wasserverfügbarkeit, Biodiversität) zu erwarten. Trotz des als sehr geringfügig zu bewertendem Beitrag des geplanten Vorhaben, ist diese Prognose als kumulierende Auswirkung zu betrachten.

Eine Kumulierung mit Auswirkungen anderer Vorhaben ist sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase derzeit nicht bekannt. Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe

Bei den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben werden nach gegenwärtigem Kenntnistand sowohl während der Bauphase als auch in der Betriebsphase keine Techniken und Stoffe eingesetzt, von denen erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

B 1) Tiere (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Fauna (Tierwelt) liegen Ergebnisse der faunistischen Erhebung des Büros PlanÖ, Biebertal-Fellingshausen, November 2018 vor.

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase** – Verkleinerung eines Nahrungsraumes von Vögeln – Bei Berücksichtigung der Rodungszeiten wird die nachgewiesenen Brutvogelart Blaumeise weder bauzeitlich noch anlagebedingt betroffen sein – Verschlechterung eines Jagdreviers von Fledermäusen

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Tiere:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
	– Verlust von Brutbiotopen von Gehölzen in Bäumen und Büschen – Ggf. Verlust von Fledermaus-Sommer- und Zwischenquartieren in/ an Gebäuden – Ggf. Verlust von Fledermaus-Winterquartieren in festen Gebäuden mit Kellern und/ oder Dachböden bei Abriss von Wohnhaus und Garagen **Betriebsphase** – dauerhafter Verlust von Nahrungsraum und evtl. Brutraum – Das Anpflanzen neuer Laubbäume wirkt sich positiv auf Vögel aus – Maßnahmen zum Erhalt von Bäumen können sich positiv auf die Tiere auswirken (s. Kap. 21.2 C) – Die Anbringung von Nistkästen an öffentlichen Gebäuden wirkt sich positiv auf Vögel und Fledermäuse aus
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase** – durch die erweiterte Bebauung und Versiegelung bisher unbebauten Bodens geht Lebensraum für Tiere verloren **Betriebsphase** – Verlust von Lebensraum
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase** – Lärm und Erschütterungen durch Bauarbeiten können Tiere im Plangebiet beeinträchtigen **Betriebsphase** – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – da das Kleinklima sich voraussichtlich nicht verschlechtern wird ist davon auszugehen, dass die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere haben wird – Begrünungsmaßnahmen tragen zur Verbesserung der klimatischen Situation bei
Bewertung: Durch das Vorhaben ist mit Beeinträchtigungen der Brutbiotope von Vögeln sowie mit Quartierseinschränkungen für Vögel und Fledermäusen zu rechnen. Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG) (PlanÖ 22.10.2019). Bei Durchführung der der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung/ Verminderung kann der Eingriff minimiert und als nicht erheblich eingeschätzt werden. Bei Berücksichtigung der Maßnahmen ist mit keinem Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG zu rechnen.	

B 2) Pflanzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Zur Erfassung und Bewertung der planungsrelevanten Flora (Pflanzenwelt) liegen Ergebnisse der Vegetationsuntersuchung des Büros BfL, Brensbach, Juli 2019 vor.

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Pflanzen:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase** – Verlust von Lebensräumen für Flora in Form von Grünflächen – Vegetationsänderung **Betriebsphase** – --

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Pflanzen:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase / Betriebsphase** – Verlust von Lebensräumen für Flora in Form von Grünflächen
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase / Betriebsphase** – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – bei Durchführung der Planung und Beachtung der Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Auswirkungen für Pflanzen zu erwarten – Dachbegrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus
Bewertung: Die Umstrukturierung des Plangebiets hat eine zusätzliche Versiegelung zur Folge. Ausgleichend hierfür sind die Anpflanzung von Bäumen sowie die Herstellung von Grünflächen vorgesehen. Auch die Begrünung der Dachflächen im Plangebiet ist auf Flachdächern vorgesehen, um dem Verlust an bodenbezogenem Lebensraum entgegenzuwirken. Dadurch wird ein positiver Beitrag für Pflanzen geleistet und neue Pflanzenstandorte bzw. Lebensräume für Pflanzen werden geschaffen.	

B 3) Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Fläche:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase / Betriebsphase** – Änderung der Nutzung in Wohnbebauung – Abrundung Siedlungsrand - Kein weiterer Flächenverbrauch im Außenbereich – Minimierung unversiegelter Flächen am Siedlungsrand – Ausweitung von Wohnbauflächen - Erhöhung versiegelter Fläche im Plangebiet
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase / Betriebsphase** – Änderung der Flächennutzung von Grünland in Baugrundstück
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase / Betriebsphase** – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist, trotz den Bedeutung des Gebiets für die Kaltluftentstehung, mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Fläche zu erwarten

Bewertung: Durch die Weiternutzung einer bereits anthropogen überformten Fläche kommt es bei Berücksichtigung der Maßnahmen zu keinem Verlust von Fläche. Die Nutzung der Fläche bleibt gleich, jedoch kann es durch Bebauung zu einer Erhöhung versiegelter Fläche kommen. Die Beeinträchtigung betrifft den Flächenverlust als Grünfläche und Lebensraum für Tiere.

B 4) Boden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Eine Kompensation gemäß der Arbeitshilfe des HLNUG wurde für das Grünland hergeleitet (s. Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** des Umweltberichts).

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Boden:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase** – die Eingriffe in das Bodengefüge haben Änderungen der Bodenfunktionen zur Folge. – durch die Verdichtung der Bebauung entstehen eine höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden. – baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. **Betriebsphase** – dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase** – baubedingt wird im Bereich von Neubauten ein Großteil der Bodenstruktur dauerhaft verändert. – Eingriff in das Bodengefüge durch Versiegelung, Abgrabung und Verdichtung von Böden, damit Änderung der Bodenfunktionen – Störung und Veränderung des Bodenwasserhaushaltes – aber auch Entsiegelung von Böden und somit Reinitialisierung von Bodenbildungsprozessen **Betriebsphase** – dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch die Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, **Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**	**während Bauphase / Betriebsphase** – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des **geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. – es sind daher bei Durchführung der Planung und Beachtung der Maßnahmen keine erheblichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten.
Bewertung: Durch die Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust bisher unversiegelter Bodenbereiche. Die nachhaltige Verfügbarkeit der Schutzgutes Boden wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan und die aufgeführten Maßnahmen soweit möglich berücksichtigt.	

B 5) Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Wasser:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase** – Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung, Versiegelung und baubedingte Verdichtung (Baufahrzeuge etc.), dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung **Betriebsphase** – **Grundwasser** – Erhöhung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser durch Neuversiegelung – Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Grundwasser (Eintrag von verkehrsbedingten Luftschadstoffen über den Luftpfad, Eintrag von Schmiermitteln, Betriebsmitteln und Reifenabrieb)
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase / Betriebsphase** – Verlust und Abnahme von Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung oder Unterbindung der Grundwasserneubildung
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase / Betriebsphase** – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wasser zu erwarten.
Bewertung: Beeinträchtigungen durch voraussichtlichen Verlust von Versickerungsflächen. Durch den erhöhten Versiegelungsgrad und den hohen Grundwasserstand kann es zu Problemen bei der Versickerung von Niederschlagswasser kommen. Bei Durchführung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann die Beeinflussung des Schutzgutes Wasser als gering eingeschätzt werden.	

B 6) Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Luft:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase** -- **Betriebsphase** – Reduzierung von Kaltluftentstehungsflächen durch Verlust von unbebauter Fläche
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	– --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase** – Feinstaubemissionen durch Bauarbeiten **Betriebsphase** – Zunahme des Schadstoffausstoßes durch Heizung und Individualverkehr (Ruß, Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol) – erhöhtes Lärmaufkommen durch Verkehr – erhöhtes Licht-/ Wärme- und Strahlungsaufkommen durch Beleuchtungsanlagen und Bebauung

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf Luft:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet (s. C7) – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Luft zu erwarten
Bewertung: Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen ist nicht zu rechnen. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für die Luftqualität untergeordnet.	

B 7) Klima (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase** – Verlust von lufthygienisch und klimatisch ausgleichend wirkenden Freiflächen – Vergrößerung thermisch belastender Strukturen insbesondere durch den Bau unbeschatteter versiegelter Flächen und Gebäude in von Wiesenflächen dominierten Bereichen – Veränderungen der kleinklimatischen Situation durch Erhöhung der Bebauung und Versiegelung. **Betriebsphase** – zunehmende Überwärmung und Luftverschmutzung – positive Auswirkung auf Luft und Klima durch Anpflanzung von Gehölzen – Veränderung des Kleinklimas durch Überbauung und Versiegelung (Erhöhung der Durchschnittstemperatur) – Änderung der CO2-Bilanz durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie stärkere Verdichtung, Jedoch Kompensierung durch Gründächer und Anpflanzung neuer Bäume, Nutzung erneuerbarer Energien und weitere energiesparende Maßnahmen → Änderung vermutlich in unerheblichem
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase / Betriebsphase** – --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase / Betriebsphase** – Zunahme des Schadstoffausstoßes durch zusätzlichen Verkehr. – Erhöhtes Lärmaufkommen durch Verkehr – Erhöhtes Licht-/ Wärme- und Strahlungsaufkommen durch Beleuchtungsanlagen und Bebauung
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
Bewertung: Das Plangebiet erfüllt keine übergeordnete klimatische Funktion. Mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Veränderungen der großklimatischen und kleinklimatischen Situation ist nicht zu rechnen. Bei Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen ist die Bedeutung des Vorhabens für das Klima untergeordnet. Es sind keine Anfälligkeiten gegenüber Folgen des Klimawandels zu erwarten.	

B 8) Wirkungsgefüge (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Wirkungsgefüge:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase / Betriebsphase** – Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen – Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase** – höhere Versiegelung und damit ein Verlust von Boden **Betriebsphase** – Verlust des Wirkungsgefüges des Bodens (Regelungs-, Produktions- und Lebensraumfunktion)
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase / Betriebsphase** – --
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Wirkungsgefüges zu erwarten.
Bewertung: Die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges begrenzt sich weitestgehend auf den für Pflanzen und Tiere zur Verfügung stehenden Lebensraum. Das Klima ändert sich in untergeordnetem Umfang.	

B 9) Landschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Landschaft:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase** – Verlust von Grünfläche **Betriebsphase** – Bauliche Überprägung eines bisher durch Gehölzgruppen und landwirtschaftlichen Flächen geprägtes Gebiet
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase / Betriebsphase** – --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht,	**während Bauphase / Betriebsphase** – von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus.

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Landschaft:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	– es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen. – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben. – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet. – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Landschaft zu erwarten.
Bewertung: Durch die geplante Bebauung des Plangebiets wird der bereits vorhandene Siedlungsbestand im Westen von Ober-Roden konsequent ergänzt und der bestehende Siedlungskörper abgerundet. Daher ist mit keiner Beeinträchtigung für das Ortsbild zu rechnen. Trotz der Verlustes einer bisher offenen Grünfläche in der Landschaft ist aufgrund großzügiger Grünflächen in den Randbereichen der geplanten Bebauung, sowie einer Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen und Pflanzungen mit keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu rechnen.	

B 10) Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Biologische Vielfalt:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase** – Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen **Betriebsphase** – --
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase** – Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen **Betriebsphase** – --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase / Betriebsphase** – von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Biologische Vielfalt zu erwarten
Bewertung: Durch Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche kommt es zum Verlust von Lebensraum. Aufgrund der relativ geringen Fläche und da das Gebiet lediglich als Nahrungsraum genutzt wird, ist jedoch mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen. Zumal in der Umgebung gleichartige Flächen zur Verfügung stehen. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird den negativen Auswirkungen zusätzlich entgegengewirkt.	

B 11) Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete im Sinne des BNatSchG: keine (s. Kapitel 21.1.2.3 bzw. 21.2 A)
Bewertung: Innerhalb des Plangebietes sind keine Natura 2000-Gebiete von der Planung betroffen. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf die Schutz- und Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete zu rechnen. Aufgrund der Entfernung der nächsten FFH- und Vogelschutzgebiete sowie der geringen Ausstattung des Plangebiets ist eine direkte oder indirekte Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten nicht gegeben.

B 12) Mensch und Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase / Betriebsphase** – Verlust des bislang als offene Landschaft genutzten Gebietes durch die geplante Bebauung Schaffung von neuen Bauflächen
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	– --
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	**während Bauphase** – eingeschränkte Wertigkeit als Erholungsgebiet durch Emissionen der Bauarbeiten – **Emissionen**: – Lärm und Staub durch Bauarbeiten **Betriebsphase** – **Immissionen** – minimale Zunahme des Verkehrs auf den Zubringerstraßen mit kaum messbarer Erhöhung der Immissionswerte
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf Mensch und Bevölkerung zu erwarten
Bewertung: Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Verlust von Flächen am Rand der Gemeinde, die zur freien Landschaft führt. Das Plangebiet besteht aus einer zum Teil landwirtschaftlich genutzten Fläche, deren Qualität für die Erholung als gering einzuschätzen ist. Trotz des Verlustes einer Freifläche geht daher der Erholungswert der Umgebung nicht verloren. Vorhandene Wegebeziehungen in Naherholungsgebiete bleiben erhalten. Durch die Begrünung der Grundstücke und der Randeingrünungen wird das Wohngebiet bestmöglich in die Landschaft eingebunden. Durch die Planung der Wohnbebauung sind bei Beachtung der Festsetzungen daher keine erheblichen Beeinträchtigungen für den Menschen zu erwarten. Die Immissionskonflikte werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen gelöst. Das Baugebiet liegt weder innerhalb eines Seveso-Gebietes noch ist das Bauvorhaben nach jetzigem Stand des Wissens anfällig für Risiken durch Unfälle oder Katastrophen.	

B 13) Kultur- und Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Es sind keine Kulturgüter von der Planung betroffen. Die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgut sind nicht erheblich, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

B 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keine erheblichen Störungen und Belästigungen insbesondere Lärmemissionen aus. Hierzu wird auf die Begründung verwiesen.

Es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht (s. Kap. 21.2 Einleitung zu A und B).

B 15) Nutzung erneuerbarer Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Der Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien wird durch die geplante Bebauung besonderer Wert zugemessen.

Durch die auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, sodass keine negative Prognose zu den in Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB dargestellten Kriterien besteht.

B 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB) Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts:

Da das Plangebiet eine geringe Größe hat und somit kaum Einfluss auf die Umweltpläne wie Luftreinhaltepläne und Lärmminderungspläne (Immissionsschutzpläne) haben wird, ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf deren Darstellung zu rechnen (s. Kap. 21.1.2.2).

B 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB):

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Gebietes, in dem die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Auswirkungen sind nicht zu erwarten (s. Kap.21.1.2.2).

B 18) Wechselwirkungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB)

Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
aa) des Baus und Vorhandenseins des geplanten Vorhabens (einschließlich Abrissarbeiten)	**während Bauphase / Betriebsphase** – Änderung der Wechselwirkungen durch geplantes Vorhaben: der Bebauungsplan ermöglicht zusätzliche Versiegelung und Überbauung im Plangebiet. Dies wirkt sich auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes aus, indem Lebensraum verloren geht. Zusätzlich wird der Abriss von Gebäuden ermöglicht. Auch dieser wirkt sich auf das Wirkungsgefüge aus, indem Lebensräume von Tieren zerstört werden – Begrünungsmaßnahmen wirken sich positiv auf die Wechselwirkungen aus
bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen	**während Bauphase** – durch Verdichtung der Bebauung höhere Versiegelung und damit Verlust von Boden – aufgrund der engen Funktionszusammenhänge und Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen Auswirkung auf die Wechselwirkungen mit anderen Umweltbelangen **Betriebsphase** – Verlust von Boden hat den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen zur Folge

Erhebliche Auswirkungen der Vorhaben auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach Buchstaben a-d:	
infolge	**während Bauphase / Betriebsphase**
	– stärkere Aufheizung bisher freien Geländes führt zum Verlust der Kaltluftentstehung, verändert die Luftaustauschbewegungen im Plangebiet und somit das Kleinklima – Versiegelung bedingt Erhöhung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildung. Folge: Veränderung des Wasserhaushaltes – gemeinsam mit kleinklimatischen Veränderungen entstehen geänderte Standortverhältnisse für Pflanzen und Tiere – durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Die aus der Aufstellung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe in den Naturhaushalt werden durch landespflegerische Maßnahmen ausgeglichen, die zur Verringerung und zum Ausgleich der Eingriffe dienen. Hierzu wird auf die Begründung / Festsetzungen verwiesen
cc) der Art und Menge an Emissionen und Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, **Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**	**während Bauphase / Betriebsphase** – von den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Vorhaben gehen keinen erheblichen Störungen und Belästigungen aus – es sind daher bei Durchführung der Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zu erwarten
gg) der Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima und der Anfälligkeit des **geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels**	**während Bauphase / Betriebsphase** – aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf das Klima zu rechnen – kleinklimatische Veränderungen können sich auf Grund der Neubebauung ergeben – bei der Planung wird auf klimaökologische Ansätze geachtet – die Vorhaben selbst zeigen keine besondere Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf
Bewertung: Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern untereinander werden durch Bebauung und Versiegelung von bisher unversiegelter Fläche negativ beeinflusst. Durch Festsetzungen zum Versiegelungsgrad und zum Anpflanzen von Gehölzen wird dem entgegengewirkt. Aufgrund der relativ kleinen Fläche und die östlich und nördlich anschließenden Freiflächen, sind die Wechselwirkungen als nicht erheblich beeinträchtigt einzuschätzen.	

B 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-III-Richtlinie. Ebenso sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten. Somit hat auch die Durchführung der Planung keine Auswirkungen auf die Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen (s. A19).

B 20) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Für die Ausführungen zu Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB wird an dieser Stelle auf Kapitel 21.2 B4 verwiesen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Ergänzend wird mit § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB vorgegeben, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

B 21) Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt wie

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Versiegelung bisher unversiegelter Bodenbereiche,
- Beeinträchtigung von Bodenfunktionen im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen durch Bodenverdichtungen, -aushub, -auffüllung, -umlagerung und Lagerhaltung,
- Verlust und Abnahme von natürlichen Versickerungsflächen durch Überbauung und Versiegelung, dadurch Verringerung der Grundwasserneubildung,
- Änderung des Landschaftsbildes durch die bauliche Inanspruchnahme von einem bisher durch Grünstrukturen geprägten Bereich.

Um den nach Naturschutzrecht geforderten Ausgleich des geplanten Eingriffs zu bemessen, wird eine numerische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung anhand der Kompensationsverordnung – KV vom 14.09.2005 durchgeführt. Der Inhalt dieser Bilanzierung ist eine Gegenüberstellung des Zustandes von Natur und Landschaft vor und nach der Durchführung der Bauvorhaben, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden.

Der Ausgleich des Defizits wird nach jetzigem Stand durch den Ankauf von Ökopunkten vorgenommen. Es wird auf Kap. 19 verwiesen. Es erfolgen an dieser Stelle daher keine Ausführungen zu Ziffer 2b aa-hh Anlage 1 BauGB.

B 22) Erfordernisse des Klimaschutzes

Siehe B 7 und B 15.

B 23) Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

(gem. Anlage 1 Nr. 2 a BauGB)

Bei **Durchführung der Planung** werden die im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen aufgegeben. Im gesamten Plangebiet wird Wohnbebauung hergestellt. Für die einzelnen Grundstücke ist Privatgrün vorgesehen. Nach Möglichkeit wird die Bepflanzung (tlw. Baumbestand) an der Nordgrenze des Plangebietes in Teilen erhalten. Nach Westen wird eine neue Eingrünung gepflanzt. Es werden Fuß- und Radwege entstehen, die das Wohngebiet mit den im Norden angrenzenden bestehenden Wegen verbinden. Somit entsteht ein Wohngebiet, das sich mit Grünstrukturen und Wegebeziehungen an den durch-grünten Ortsrand anpassen und in die Landschaft einbindet.

Die zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen beziehen sich vor allem auf die Aspekte Boden.

Bei **Nichtdurchführung der Planung** ist davon auszugehen, dass die Nutzung des Geländes voraussichtlich zunächst beibehalten wird. Eine Beibehaltung des bestehenden Umweltzustandes der Biotopkomplexe ist zu erwarten.

Folgende Tabelle stellt zusammenfassend die Bewertung der Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die vorliegende Planung dar.

Tabelle 2: Zusammenfassung Beeinträchtigungen der Schutzgüter

Schutzgut	Beeinträchtigungen		
	erheblich	mittel	gering
Mensch			X
Fläche		X	
Boden	X		
Wasser		X	
Klima und Luft		X	
Flora und Fauna	X		
Landschaft		X	

Kultur und Sachgüter			X

C) BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN (ANLAGE 1 NR. 2 C BAUGB - GLIEDERUNG NACH DEN BELANGEN GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 BAUGB)

C 1) Tiere

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Tiere
während Bauphase / Betriebsphase
– Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich. – Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von mind. 40 m und mind. 8 m Breite (Form ggf. abweichend) im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. – Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der arten-schutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen. – Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mind. 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Groß-raumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein. – Festlegung eines Mindestanteils an zu begrünender Grundstücksfläche

C 2) Pflanzen

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen
während Bauphase / Betriebsphase
– Anpflanzflächen in den Randbereichen des Plangebiets, besonders im Westen und Norden – Gärtnerisches Anlegen der nicht überbauten und nicht befestigten Flächen zur Durchgrünung des Plangebiets – Begrünung der Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 20°

C 3) Fläche

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Fläche
während Bauphase / Betriebsphase
– für Baustelleneinrichtung bereits überbaute oder verdichtete Flächen wählen – Ausgleich für Grünflächenverlust soweit möglich innerhalb der Gemarkung der Stadt Rödermark

C 4) Boden

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden
während Bauphase / Betriebsphase
– Einsatz bodenschonender Baugeräte wo es sinnvoll und nötig ist – für die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sollen bereits überbaute oder verdichtete Flächen gewählt werden – die Versiegelung und Überbauung von Boden soll durch sparsamen Flächenverbrauch minimiert werden – nach Möglichkeit soll der Oberboden während der Bauphase gesichert und wiederverwendet werden – Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen für befestigte Flächen – Erhalt von unversiegelten Bereichen – Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Boden
während Bauphase / Betriebsphase
– vor der Bebauung der Grundstücke sind Untersuchungen des Bodens notwendig, um ein Gefährdungspotenzial sicher auszuschließen

C 5) Wasser

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Wasser
während Bauphase
Grundwasser – Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenbefestigungen – Erhalt von unversiegelten Bereichen – Einrichtung von Versickerungsanlagen
Betriebsphase
– Ableitung des Niederschlagwassers in die „Rodau“, ggf. Versickerung

C 6) Luft

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Luft
– Grundstücksbegrünung, Erhalt von Grünflächen

C 7) Klima

Geplante Maßnahmen für das Schutzgut Klima
während Bauphase / Betriebsphase
– Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche – Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen – Anlage Baum- und Strauchpflanzungen mit positiven klimatischen Auswirkungen – Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten – Extensive Dachbegrünung bis zu einer Dachneigung von 20° – Grundstücksbegrünung, Erhalt von Grünflächen

C 8) Wirkungsgefüge

Geplante Maßnahmen für das Wirkungsgefüge
Die Versiegelung des Bodens im Plangebiet beeinflusst die Verfügbarkeit von Boden und damit von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Ebenso beeinflusst die Versiegelung die Aufheizung von Luft, Kaltluftentstehung und Luftaustauschbewegungen, also das Kleinklima. Der Oberflächenabfluss und somit die Grundwasserneubildung werden ebenfalls durch den Neubau und zusätzliche Versiegelung beeinflusst, also der Wasserhaushalt im Plangebiet. Ein verringerter Lebensraum für Pflanzen bedingt das Vorhandensein von Tieren. Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Dachbegrünung wirken dem jedoch positiv entgegen. Sie dient der Verbesserung des Klimas und bietet Lebens-und Nahrungsräume für Vögel, Fledermäuse und ggf. weitere Tiere.
während Bauphase / Betriebsphase
– eingeschränkte Überbauung und Versiegelung sowie die Anpflanzung von Gehölzen kann die Beeinträchtigung des Wirkungsgefüges minimieren – Schaffung von unversiegelten Flächen

C 9) Landschaft

Geplante Maßnahmen für die Landschaft
während Bauphase
– Eingrünung in den Randbereichen werden nach Möglichkeit erhalten und ergänzt
Betriebsphase
– Begrenzung der baulichen Höhe – Eingrünung in Form von Dachbegrünung und Baum- und Gehölzpflanzungen, Hausgärten – Festsetzen einer maximalen Gebäudehöhe und Grundstücksgröße – Festsetzen von Anpflanzflächen / Erhaltflächen

C 10) Biologische Vielfalt

Geplante Maßnahmen für die Biologische Vielfalt
während Bauphase / Betriebsphase
– Die Begrünung der Dachflächen sowie Begrünungsmaßnahmen in den Randbereichen wirken sich positiv auf die biologische Vielfalt aus – Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Dachbegrünung

C 11) Natura 2000-Gebiete

s. Kap. 21.1.2.3.

C 12) Mensch und Bevölkerung

Geplante Maßnahmen für das Mensch und Bevölkerung
während Bauphase
Erholung – Schutz der vorhandenen Grünstrukturen soweit möglich – Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten **Immissionen/ Emissionen** – Verwendung von Techniken und Stoffe nach dem neuesten Stand der Technik. – Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.
Betriebsphase
Erholung – Erhalt der randlichen Eingrünung des Gebietes – Erhalt von Fuß- und Radwegen **Immissionen** – Passive Schallschutzmaßnahmen **Risiken** – es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten

C 13) Kultur- und Sachgüter

s. Kap. 21.1.2.3.

C 14) Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen / sachgerechter Umgang mit Abfälle und Abwässer
während Bauphase
Erholung – Einhalten der gesetzlich geregelten Ruhezeiten **Immission/ Emission** – Die eingesetzten Techniken und Stoffe werden nach Möglichkeit dem neuesten Stand der Technik entsprechen und nach diesem verwendet. – Auf einen möglichst schonenden Umgang mit der Umwelt ist zu jeder Zeit zu achten. – Anfallende während der Bauphase erzeugte Abfälle werden entsprechend den gültigen Vorschriften entsorgt oder nach Möglichkeit wieder verwertet.
Betriebsphase
Erholung – Anlage von Anpflanzflächen, um das Grundstück in landschaftlicher Umgebung einzubinden **Immissionen** – -- **Risiken** – es sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit zu erwarten

C 15) Nutzung erneuerbarer Energie

Geplante Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energie
während Bauphase
– Zulassen von regenerativen Energieträgern und passiven Energiesparmaßnahmen
Betriebsphase
–

C 16) Landschaftspläne und sonstige Pläne

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind die Ziele der vorhandenen Landschaftspläne nicht als gefährdet anzusehen. Die Bewertung ist daher nicht von Belang für die Planung. Es werden keine Maßnahmen erforderlich.

C 17) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

s. Kap. 21.2 B 17

C 18) Wechselwirkungen

Geplante Maßnahmen für die Nutzung erneuerbarer Energie
während Bauphase / Betriebsphase
– Anpflanzen von Bäumen und Nistkästen als Lebensräume – Verbesserung von Luft und Klima durch Anpflanzungen, Dachbegrünung bis zu einer Dachneigung von 20° und Verwendung heller Fassaden- und Bodenbeläge – Rückhaltung von Niederschlag durch Dachbegrünung – Bodengebundene Freiflächen erhalten / schaffen

C 19) Anfälligkeiten für schwere Unfälle u. Katastrophen auf die Belange nach a-d und i

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Risikogebietes z. B. nach Seveso-II-Richtlinie. Es sind daher keine Maßnahmen erforderlich.

D) IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2 D BAUGB)

Das Plangebiet ist einer der wenigen Flächen der Stadt Rödermark, die im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) zum größten Teil „Wohnbaufläche geplant“ ausgewiesen sind. Mit der Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet soll der westliche Bereich Ober-Roden abgerundet werden.

Im Vorfeld des bebauungsplanverfahren wurden verschiedene städtebauliche Konzepte erarbeitet und untereinander geprüft. Das vorliegende Konzept vereint den gewünschten Mix der verschiedenen Gebäudetypen und den Umgang mit den auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen am optimalsten.

E) ERHEBLICHE NACHTEILIGE AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT FÜR UNFÄLLE UND KATASTROPHEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 2 E I.V.M § 1 ABS. 6 NR. 7 J BAUGB)

S. A19 und B19.

21.3 Zusätzliche Angaben (gem. 3 Anlage 1 Nr. 3 BauGB)

A) BESCHREIBUNG DER VORGEHENSWEISE / SCHWIERIGKEITEN BEI DER ERMITTLUNG (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 A BAUGB)

Zur Erstellung des Umweltberichtes für den Bebauungsplan „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ wurde eine Bestandsaufnahme des Gebietes vorgenommen. Weiterhin lagen folgende Fachplanungen und Gutachten zur Beurteilung der Umweltsituation vor:

- Bestandserhebungen der Biotop- und Nutzungstypen vor Ort
  Methode: Einordnung der Biotoptypen anhand der Nutzungstypen nach der Kompensationsverordnung – KV vom 14.09.2005
- Auswertung vorhandener Unterlagen (Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010)
- Faunistische Erhebung, Büro PlanÖ, Biebertal-Fellingshausen, November 2018
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro PlanÖ, Biebertal-Fellingshausen, März 2019
- Vegetationsuntersuchung, Bebauungsplan ‚Alter Seeweg / Mainzer Straße‘ in Rödermark, OT Ober-Roden, BfL Heuer und Döring, Brensbach, Oktober 2019
- Umweltatlas Hessen (HLUG, atlas.umwelt.hessen.de)

Unter Einbeziehung der vorliegenden Umweltinformationen wurde eine verbalargumentative Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen vorgenommen.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

B) MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING) (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 B BAUGB)

Nach § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, zu überwachen. Dadurch sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig ermittelt werden und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) kommen vor allem folgende Maßnahmen in Frage:

- Die Durchführung und die dauerhafte Funktionsfähigkeit der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung überwacht.
- Sicherstellung einer sachgemäßen Pflege und dauernden Unterhaltung der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen.

C) ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG (GEM. ANLAGE 1 NR. 3 C BAUGB)

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Alter Seeweg / Mainzer Straße“ wird im Nordwesten des Stadtteils Ober-Roden die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnbebauung auf bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen geschaffen. Das Plangebiet liegt am Rande des mit Wohnhäusern bebauten Ortskörpers von Ober-Roden, welcher neben der Wohnbebauung durch angrenzende Agrarflächen und der im Westen und Süden verlaufenden Bundes- und Landestraßen geprägt ist.

Die Wohnbebauung wird aus unterschiedlichen Bebauungstypen wie Einzel- und Doppelhäuser und Mehrfamilienhäusern angeboten.

Für das Plangebiet liegt ein artenschutzrechtliches Fachgutachten mit einer faunistischen Erfassung vor.

In Bezug auf die im Plangebiet vorhandenen besonders geschützten Tierarten kommt es bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen zu keinem Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die Immissionskonflikte durch die angrenzenden Bundes- und Landesstraßen im Osten werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gelöst. Ein Schallschutzgutachten des Büros Krebs + Kiefer Fritz AG liegt vor. Entsprechend werden Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt und bei der städtebaulichen Struktur berücksichtigt.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu erheblich negativen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Vor allem das Bodenpotenzial wird durch die großflächigen Versiegelungen erheblich und dauerhaft beeinträchtigt. Für das Schutzgut Flora und Fauna kommt es zu Beeinträchtigungen für Vögel und Fledermäuse.

Zudem kommt es zu einer grundsätzlichen Änderung des Ortsbildes durch die Bebauung eines bisher landschaftlich geprägten Bereiches. Für die Schutzgüter, Wasser, Klima und Luft sind die Beeinträchtigungen als mittel einzustufen. Da die geplante Wohnbebauung eine Abrundung der bestehenden Siedlung bildet, ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes als nicht erheblich einzustufen. Für die Schutzgüter Kultur- und Sachgüter sowie Mensch werden keine erheblichen Beeinträchtigungen festgestellt.

Des Weiteren sind zur Verringerung und Vermeidung der negativen Umweltfolgen im Bebauungsplan Festsetzungen zur maximalen Flächenversiegelung und zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung enthalten. Auf den Baugrundstücken sind Begrünungs- und Anpflanzmaßnahmen vorgesehen. Ein Teil der bestehenden Gehölze im Norden können im Zuge der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche zur Bachentwicklung voraussichtlich erhalten bleiben.

D) QUELLEN (GEM. ANLAGE 1 NR. 3D BAUGB)

Fachgesetze

Siehe Kapitel 21.1.2

Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung, 27.03.2019, Krebs + Kiefer Fritz AG, Darmstadt
- Artenschutzrechtliche Fachbeitrag, Oktober 2019, Büro PlanÖ, Biebertal-Fellingshausen
- Vegetationsuntersuchung, Bebauungsplan ‚Alter Seeweg / Mainzer Straße‘ in Rödermark, OT Ober-Roden, BfL Heuer und Döring, Brensbach, Oktober 2019
- Prüfung und Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen der Bauleitplanung, rohrtec consult gmbh, Rödermark, Dezember 2006

Onlinequellen

- **Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie** (HLNUG)
- **Hochwasserrisikomanagementpläne Hessen** (HWRM), Mai 2018; [http://hwrm.hessen.de/]
- **Hessische Wasserrahmenrichtlinie** (WRRL Hessen), Mai 2018; [http://wrrl.hessen.de/]
- **Hessisches Naturschutzinformationssystem** (NATUREG), Mai 2018; [http://natureg.hessen.de/Main.html]
- **Umweltatlas Hessen,** Mai 2018; [http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/altlasten/karten/f_1_3_1.htm]
- **RP Darmstadt (2010):** Regionalplan / Regionaler Flächennutzungsplan Südhessen 2010. Darmstadt. [online: https://landesplanung.hessen.de/regionalpl%C3%A4ne/regionalplan-s%C3%BCdhessen]

- **Richtlinie 2012/18/EU** des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates (Seveso-III-Richtlinie)

KREBS+KIEFER
FRITZ AG

Schalltechnische Untersuchung

BAUVORHABEN: Bebauungsplan „Mainzer Straße / Alter Seeweg“, Rödermark

UMFANG: Prüfung des städtebaulichen Konzepts hinsichtlich der Belange des Schallimmissionsschutzes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

AUFTRAGGEBER:
HLG
Hessische Landgesellschaft mbH
Wilhelmshöher Allee 157 - 159
34121 Kassel

BEARBEITUNG:
KREBS+KIEFER FRITZ AG
Heinrich-Hertz-Straße 2 | 64295 Darmstadt
T 06151 885-383 | F 06151 885-220

AKTENZEICHEN: 20188239-VSS-1

DATUM: Darmstadt, 27.03.2019

Dipl.-Phys. Peter Fritz
Vorstand

Dieser Bericht umfasst 18 Seiten und 7 Anhänge mit 25 Blättern.

Dieser Bericht ist nur für den Gebrauch des Auftraggebers bzw. der Stadt Rödermark im Zusammenhang mit dem oben genannten Planvorhaben bestimmt. Eine darüberhinausgehende Verwendung, vor allem durch Dritte, unterliegt dem Schutz des Urheberrechts gemäß UrhG.

Inhaltsverzeichnis

1 Zusammenfassung 4

2 Sachverhalt und Aufgabenstellung 5

3 Bearbeitungsgrundlagen 5

3.1 Rechtsgrundlagen und Regelwerke 5

3.2 Planunterlagen 6

4 Anforderungen an den Schallschutz 7

4.1 Schallschutz im Städtebau 7

4.2 Anforderungen an den baulichen Schallschutz 9

5 Beschreibung des Planvorhabens 12

6 Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise 12

7 Untersuchungsergebnisse 13

7.1 Emissionen 13

7.2 Immissionen 14

7.2.1 Freie Schallausbreitung 14

7.2.2 Städtebauliches Konzept 14

7.3 Empfehlungen zum Schallimmissionsschutz 15

7.4 Maßgeblicher Außenlärmpegel 16

8 Abschließende Bemerkungen 17

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 /3/ 8

Anhänge

Anhang 1 Übersichtslageplan
Anhang 2 Emissionsberechnung Straßenverkehr
Anhang 3 Schallimmissionsplan bei freier Schallausbreitung
Anhang 4 Schallimmissionsplan mit Bebauungskonzept
Anhang 5 Schallimmissionen an den Fassaden des Bebauungskonzepts
Anhang 6 Maßgebliche Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung
Anhang 7 Maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden des Bebauungskonzepts

Abkürzungsverzeichnis

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
DIN	Deutsches Institut für Normung e. V.
DTV	Durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen [Kfz/24 h]
h	Höhe
Kfz	Kraftfahrzeug
$L_{m,E}$	Emissionspegel (Straße) nach RLS-90 [dB(A)]
L_r	Beurteilungspegel [dB(A)]
M	maßgebende stündliche Verkehrsstärke [Kfz/h]
OW	Orientierungswert nach DIN 18005-1, Beiblatt 1 [dB(A)]
p	Schwerverkehrsanteil (> 2,8 t) [%]
SO	Sondergebiet nach § 11 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

1 Zusammenfassung

Die schalltechnischen Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans „Mainzer Straße / Alter Seeweg“ der Stadt Rödermark haben zu folgenden Ergebnissen geführt:

- Das Plangebiet soll als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Die Beurteilungspegel für Verkehrslärmimmissionen aus dem Verkehr der L 3097 und der B 459 belaufen sich bei freier Schallausbreitung auf bis zu

  $$\mathbf{L_{r,Tag/Nacht} = 58 / 50\ dB(A),}$$

  sodass die Orientierungswerte der DIN 18005-1 von

  $$\mathbf{OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 45\ dB(A)}$$

  für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht um bis zu

  $$\mathbf{\Delta L_{r,Tag/Nacht} = +3 / +5\ dB(A)}$$

  überschritten werden.

- Die Beurteilungspegel für Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden des städtebaulichen Konzepts belaufen sich auf bis zu

  $$\mathbf{L_{r,Tag/Nacht} = 57 / 49\ dB(A),}$$

  so dass geringere Beurteilungspegel als bei freier Schallausbreitung auftreten, die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht jedoch weiterhin überschritten werden.

- Bei freier Schallausbreitung im Plangebiet und an den Fassaden des städtebaulichen Konzepts werden tagsüber und nachts maximal die Orientierungswerte für Mischgebiete erreicht.

- Aufgrund des Abstandes des Plangebiets zu der B 459 ist zu erwarten, dass eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall überstrahlt wird und damit beinahe wirkungslos bleibt.

- Aufgrund der bestehenden Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 wird die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 erforderlich.

2 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Stadt Rödermark beabsichtigt, den Bebauungsplan „Mainzer Straße / Alter Seeweg“ aufzustellen. In dem Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Nach derzeitigem Planungsstand sollen auf dem Plangebiet 21 Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschossen sowie 2 Wohngebäude mit 3 Vollgeschossen und Staffelgeschossen entstehen. Optional ist auf einer Erweiterungsfläche die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Landesstraße L 3097 „Mainzer Straße“ und östlich der Bundesstraße B 459 „Rödermarkring“. Von beiden Verkehrswegen ist mit Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet zu rechnen. Das Plangebiet ist im Osten von vorhandener Bausubstanz (im Wesentlichen Wohnnutzungen) umgeben.

Es ist daher erforderlich, die Immissionssituation im Plangebiet zu ermitteln und hinsichtlich der verschiedenen Lärmarten anhand der jeweils gültigen Anforderungen aus den einschlägigen Regelwerken zu beurteilen. Soweit Überschreitungen der Orientierungswerte oder Immissionsrichtwerte zu erwarten sind, werden geeignete Schallschutzkonzepte erarbeitet, mit denen gewährleistet werden kann, dass am Bauvorhaben "gesunde Wohnverhältnisse" geschaffen werden können.

Die Untersuchung und Bewertung der Geräuschimmissionen erfolgt nach den Vorgaben der **DIN 18005-1.**

3 Bearbeitungsgrundlagen

3.1 Rechtsgrundlagen und Regelwerke

Der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen liegen die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Regelwerke zu Grunde:

/1/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der aktuell gültigen Fassung

/2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990, geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

/3/ DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung“, Juli 2002

/4/ Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Mai 1987

/5/ VDI-Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987

/6/ DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999

/7/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.04.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90

/8/ Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VLärmSchR 97), Ausgabe 1997

/9/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm) vom 26. August 1998, in Kraft seit 01. November 1998

/10/ DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016 in Verbindung mit

/11/ DIN 4109-1/A1_2017-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2017

/12/ DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1: Mindestanforderungen, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe 01/2018

/13/ Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV-TB) – Umsetzung der Muster-Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen Ausgabe 2017/1, Stand 13. Juni 2018

3.2 Planunterlagen

Zur Bearbeitung standen nachfolgende Planunterlagen und Schriftsätze zur Verfügung:

/14/ Städtebauliches Konzept „Mainzer Straße / Alter Seeweg“ in Rödermark, PDF im Maßstab 1:1000 und DWG, Planungsgruppe Darmstadt, übersendet am 20.08.2018

/15/ Auswertung der Verkehrszählung „Rödermarkring“ auf Höhe „Im rauhen See“ zwischen dem 14.-15.11.2017, zur Verfügung gestellt am 21.03.2019 von der Stadt Rödermark

/16/ Auswertung der Verkehrszählung „Mainzer Straße“ auf Höhe der Hausnummern 72-76 zwischen dem 20.-26.11.2017, zur Verfügung gestellt am 21.03.2019 von der Stadt Rödermark

/17/ Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bebauungsplanung der Stadt Rödermark für den Bebauungsplan 48 „Südlich des alten Seewegs“, FRITZ GmbH, Bericht Nr. 03192 vom 17.01.2003

/18/ Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Südlich des alten Seeweges“ FRITZ GmbH, Bericht Nr. 15292-VSS-1 vom 24.11.2015

4 Anforderungen an den Schallschutz

Gemäß **§ 50** des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (**BImSchG**) /1/ sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Voraussetzung hierfür ist die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der städtebaulichen Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sowie bei anderen raumbezogenen Fachplanungen. Nachträglich lassen sich wirksame Schallschutzmaßnahmen vielfach nicht oder nur mit Schwierigkeiten und erheblichen Kosten durchführen.

4.1 Schallschutz im Städtebau

Das **Beiblatt 1** zur **DIN 18005-1** /3/ enthält Orientierungswerte für die Beurteilungspegel, die vorrangig Bedeutung für die Planung von Neubaugebieten mit schutzbedürftigen Nutzungen haben. Die Einhaltung der Orientierungswerte oder deren Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Eine Zusammenstellung der Orientierungswerte für unterschiedliche Lärmarten und unterschiedliche Gebietsnutzungen findet sich in **Tabelle 1**.

Die Orientierungswerte gelten ausschließlich in der städtebaulichen Planung und nicht für die Zulassung von Einzelvorhaben oder den Schutz einzelner Objekte. Bereits die Bezeichnung „Orientierungswert“ deutet an, dass es sich hierbei nicht um verbindliche Grenzwerte handelt. Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu

beachten. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen, bei Überwiegen anderer Belange, auch zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

Tabelle 1 **Orientierungswerte gemäß** DIN 18005-1**, Beiblatt 1 /3/**

Zeile	Gebietsnutzung	Orientierungswerte [dB(A)]		
		Tag[1]	Nacht[2]	
			Verkehrslärm	Industrie-, Gewerbe-, Freizeitlärm
1	Reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40	35
2	Allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45	40
3	Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55	55
4	Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50	45
5	Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55	50
6	Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart	45 ... 65	35 ... 65	
7	Industriegebiete (GI)	Für Industriegebiete kann – soweit keine Gliederung nach § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO erfolgt – kein Orientierungswert angegeben werden. Die Schallemission der Industriegebiete ist nach DIN 18005-1 zu bestimmen.		

[1] 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr

[2] 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr

Gerade in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen, zum Beispiel geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Hinsichtlich der Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen können zur Abwägung der schalltechnischen Belange im Rahmen der städtebaulichen Planung die Immissionsgrenzwerte

der Verkehrslärmschutzverordnung (**16. BImSchV**) /2/ herangezogen werden. Hiernach dürfen beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen (Straßen, Schienenwege) Grenzwerte nicht überschritten werden, die für Allgemeine Wohngebiete jeweils im Tag- und Nachtzeitraum um

$$\Delta L_r = 4 \text{ dB(A)}$$

über den Orientierungswerten nach **DIN 18005-1**, Beiblatt 1 /3/ liegen. Laut Rechtsprechung können zur Abwägung bezüglich der Wahrung regelmäßig gesunder Wohnverhältnisse weitergehend die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von

$$IGW_{WA,Tag/Nacht} = 64 / 54 \text{ dB(A)}$$

herangezogen werden. Dies begründet sich darin, dass in Mischgebieten Wohnen ohne Einschränkung möglich ist und damit den Anforderungen des BauGB nach „gesunden Wohnverhältnissen“ entsprochen wird.

Soweit im Rahmen der Bauleitplanung Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm in einer noch abwägbaren Größenordnung festgestellt werden, kann zu Gunsten anderer, in der städtebaulichen Planung relevanter Belange auf einen entsprechenden Schallschutz verzichtet werden. Wird ein Konfliktpotential oberhalb des Abwägungsspielraumes aufgezeigt, so besteht ein konkretes Erfordernis für geeignete Schutzmaßnahmen aktiver und/oder passiver Art, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen der vorliegenden Voruntersuchung wurden für die in den Flächenkonzepten als Allgemeine Wohngebiete (WA) ausgewiesenen Bereich die Orientierungswerte gemäß **Tabelle 1**, Zeile 2 von

$$OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 45 \text{ dB(A)}$$

zur Beurteilung herangezogen.

4.2 Anforderungen an den baulichen Schallschutz

Die Dimensionierung des Schallschutzes von Außenbauteilen richtet sich grundsätzlich nach der DIN 4109. Mit Inkrafttreten des Erlasses vom 13. Juni 2018 zum 7. Juli 2018 wurde die Hessische Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen (H-VV TB) /12/ eingeführt.

In der H-VV TB ist im Hauptteil hinsichtlich des Schallschutzes die (mittlerweile zurückgezogene) DIN 4109-1:2016-07 verankert. Gemäß Anlage A 5.2/1, Ziffer 5 darf die E DIN 4109-1/A1:2017-01 für bauaufsichtliche Nachweise herangezogen werden. Dies wird vorliegend herangezogen. Hinsichtlich der Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm ist die Anwendung der oben

genannten Norm, Stand Juli 2016 i. V. m. dem aufgeführten Entwurf von Januar 2017 als deckungsgleich mit der DIN 4109-1:2018-01 anzusehen, weswegen die Nachweisführung zum Außenlärm nach der Fassung DIN 4109-1:2018 /12/ erfolgt.

In Anlage A5.2/2 der H-VV TB ist angegeben, dass die Berechnungen nach DIN 4109-2:2016-07 geführt werden können. Für Massivbauteile können auch Beiblatt 1 zur DIN 4109 herangezogen werden. Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung wird die aktuelle Fassung der DIN 4109-2:2018-01 zugrunde gelegt.

Nach DIN 4109-1:2018-01 /12/ ergibt sich die Anforderung an das resultierende Luftschalldämm-Maß des Außenbauteils unmittelbar aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Im Folgenden wird zunächst darauf eingegangen, wie der maßgebliche Außenlärmpegel zu errechnen ist. Anschließend wird auf die Ermittlung der Anforderung an den Schallschutz eingegangen.

Grundsätzlich ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

- ❑ für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und
- ❑ für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Weiter gibt die DIN 4109-2:2018-01 an, dass die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit maßgeblich sei, die die höhere Anforderung ergibt.

Bei der Interpretation des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ gemäß DIN 4109 ist zu berücksichtigen, dass sich dieser durch Addition von 3 dB(A) zum ermittelten Freifeldpegel für einen Bezugspunkt vor der Fassade ergibt. Diese Definition hat den Zweck, die geringere Luftschalldämmung von Fassadenbauteilen, insbesondere von Fenstern, bei gerichtetem Schalleinfall zu berücksichtigen. Die in Prüfzeugnissen ausgewiesenen Luftschalldämmwerte von Fassadenbauteilen geben stets die Dämmwirkung im diffusen Schallfeld an. Da dies bei typischen Verkehrslärmszenarien nicht gegeben ist, ist entweder ein Abschlag auf die Dämmwirkung oder ein Zuschlag auf den Immissionswert vorzunehmen. In der DIN 4109 erfolgt letzteres.

Für die unterschiedlichen Lärmquellen werden die jeweils angepassten Beurteilungsverfahren angewandt, die den unterschiedlichen akustischen Wirkungen der Lärmarten Rechnung tragen. Maßgeblich je Lärmquellenart ist dann diejenige Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt. Im Folgenden wird auf die hier vorhandenen Emittenten eingegangen:

Straßenverkehr

Bei den Berechnungen des Straßenverkehrs für den Außenlärmpegel sind die Beurteilungspegel für den Tag (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. für die Nacht (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nach der 16. BImSchV /2/ zu bestimmen.

Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Anderenfalls bestimmt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel im Tagzeitraum zzgl. 3 dB(A).

Gewerbelärm

Bei Gewerbe- und Industrieanlagen wird im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach TA Lärm /9/ gebietsspezifische Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt. Auch hier sind zu dem Immissionsrichtwert 3 dB(A) zu addieren.

Besteht im Einzelfall die Vermutung, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm überschritten werden, sollte die tatsächliche Geräuschimmission als Beurteilungspegel nach TA Lärm ermittelt werden, zu der bei der Bildung des Außenlärmpegels 3 dB(A) zu addieren sind.
Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel auch aus dem Gewerbelärm zum Schutz des Nachtschlafes aus einem um 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A).

Überlagerung mehrerer Schallimmissionen

Rührt nach DIN 4109-2 /12/ die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den einzelnen Außenlärmpegeln nach der folgenden Gleichung:

$$L_{a,res} = 10\lg \sum_{i=1}^{n} \left(10^{0,1 L_{a,i}}\right) [dB]$$

Die Addition des Freifeldzuschlags von 3 dB(A) darf entsprechend der DIN 4109-2 nur einmal erfolgen und wird daher auf den Summenpegel addiert.

Nach DIN 4109 sind Gebäude bei einer gegebenen Außenlärmbelastung so herzustellen, dass die Fassadenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 erfüllen.

5 Beschreibung des Planvorhabens

Die Stadt Rödermark befasst sich derzeit mit der städtebaulichen Entwicklung im Kreuzungsbereich der Bundesstraße B459 „Rödermarkring“ und der Landesstraße L 3097 „Mainzer Straße". Das Plangebiet selbst grenzt an die Ortsrandlage im Bereich der Ricarda-Huch-Straße an. Die örtlichen Gegebenheiten sind in dem Übersichtslageplan in **Anhang 1** dokumentiert.

Im Gegensatz zu bereits vorangegangenen Untersuchungen in den Jahren 2003 und 2015 umfasst das Plangebiet nunmehr nur den nordöstlichen Teil der bislang weitestgehend unbebauten Freifläche zwischen dem Rödermarkring im Westen, der Mainzer Straße im Süden, der Bebauung an der Richarda-Huch-Straße im Osten und der Verlängerung Frankfurter Straße im Norden. Das Plangebiet und damit auch die geplante Wohnbebauung reichen somit nicht mehr bis an die B 459 im Westen und an die L 3097 im Süden heran.

Optional ist auf einer Erweiterungsfläche südlich der Wohnbebauung auf der Fläche zwischen dem Plangebiet und der Mainzer Straße die Errichtung eines Einzelhandelsmarktes vorgesehen. Das zugehörige Flächenkonzept wurde in der Vergangenheit bereits untersucht, ist jedoch nicht Teil dieser schalltechnischen Untersuchung.

6 Arbeitsgrundsätze und Vorgehensweise

Schalltechnische Untersuchungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Planung erfolgen im Allgemeinen auf der Grundlage von Schallausbreitungsberechnungen.

Basierend auf den vorliegenden Katasterdaten und dem städtebaulichen Konzept /14/ wird zunächst ein dreidimensionales Schallquellen- und Ausbreitungsmodell erstellt. Hierin wurden die beiden angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie die bestehende Bebauung östlich und südlich des Plangebiets höhenrichtig aufgenommen.

Im Rahmen der bereits durchgeführten Voruntersuchungen /17/, /18/ wurde im Sinne einer oberen Abschätzung zunächst von einer freien, ungehinderten Schallausbreitung im gesamten Plangebiet ausgegangen. Die abschirmende und damit lärmmindernde Wirkung einer unter Umständen später geplanten geschlossenen Randbebauung wurde somit noch nicht berücksichtigt. In der vorliegenden Untersuchung wird die freie Schallausbreitung und die Schallausbreitung auf die geplante Bebauung gemäß des Städtebaulichen Konzepts /14/ untersucht und verglichen.

Die unmittelbar angrenzenden Straßenverkehrswege (B 459 und L 3097) werden als Linienschallquellen abgebildet. Die Berechnungen zum Straßenverkehrslärm werden gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen **RLS-90** /7/ durchgeführt, auf die in der **DIN**

18005-1 /3/ normativ verwiesen wird. Da dieses Verfahren den gegenwärtigen Stand der Technik hinsichtlich der Ermittlung von Geräuschemissionen und -immissionen an Straßenverkehrswegen darstellt, wird es grundsätzlich auch im Rahmen der städtebaulichen Planung herangezogen.

Die Eingangsdaten für die Emissionsberechnung sowie die hieraus resultierenden Emissionspegel basieren auf einer stichprobenartigen Verkehrszählung /15/, /16/.

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt anhand der Orientierungswerte gemäß **DIN 18005-1**, Beiblatt 1 /3/. Die Ergebnisse werden als Isophonen interpoliert und in **Anhang 3** und **Anhang 4** in Form von Schallimmissionsplänen ohne bzw. mit Bebauungskonzept jeweils für den Tag- (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) dargestellt.

Die Schallausbreitungsberechnungen werden mit dem Programm SoundPLAN, Version 8.1 (Soundplan GmbH, Backnang) durchgeführt.

7 Untersuchungsergebnisse

7.1 Emissionen

Wesentliche Parameter in der Emissionsberechnung für Straßenverkehrswege sind das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (**DTV**), die maßgebenden Schwerverkehrsanteile und die zulässige Höchstgeschwindigkeit.

Die für das Plangebiet relevanten Straßenverkehrslärmimmissionen der angrenzenden Verkehrswege Rödermarkring (B 459) und Mainzer Straße (L 3097) wurden anhand der durch die Verkehrszählungen ermittelten Verkehrsmengen /15/, /16/ bestimmt. Es ergeben sich folgende Verkehrsstärken:

DTV = 10.199 Kfz/24 h für „Rödermarkring“ (B 459)
DTV = 7.586 Kfz/24 h für „Mainzer Straße“ (L 3097)

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf dem Rödermarkring (B 459) wurde mit

$$v_{Pkw/Lkw} = 100 / 80 \text{ km/h}$$

und auf der in diesem Abschnitt verlaufenden Mainzer Straße (L 3097) mit

$$v_{Pkw/Lkw} = 50 / 50 \text{ km/h}$$

angenommen. Die Emissionsberechnung für den Straßenverkehr ist in **Anhang 2** dargestellt.

7.2 Immissionen

Bei der Berechnung der Beurteilungspegel wurde neben der freien Schallausbreitung auch die Bebauung gemäß Städtebaulichem Konzept /14/ und somit eine abschirmende bzw. reflektierende Wirkung berücksichtigt.

7.2.1 Freie Schallausbreitung

In **Anhang 3** werden die von den Verkehrswegen in der Umgebung hervorgerufenen Beurteilungspegel in vier repräsentativen Geschosshöhen bei freier Schallausbreitung anhand von Schallimmissionsplänen für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Ohne weiterführende Schallschutzmaßnahmen sind im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu

$$\mathbf{L_{r,Tag/Nacht} = 58 / 50\ dB(A)}$$

zu erwarten. Die höchsten Pegel treten hierbei an der westlichen Grenze des Plangebiets auf.

Die grünen Isophonenlinien kennzeichnen dabei eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß **DIN 18005-1**, Beiblatt 1 /3/ für Allgemeine Wohngebiete

$$\mathbf{OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 45\ dB(A)}$$

(vgl. **Tabelle 1**). Im ungünstigsten Fall werden die Orientierungswerte um bis zu

$$\mathbf{\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 3 / + 5\ dB(A)}$$

überschritten.

7.2.2 Städtebauliches Konzept

In **Anhang 4** werden die von den Verkehrswegen in der Umgebung hervorgerufenen Beurteilungspegel in vier repräsentativen Geschosshöhen mit Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts anhand von Schallimmissionsplänen für den Tag- und Nachtzeitraum dargestellt. Zusätzlich wurden in **Anhang 5** die höchsten Beurteilungspegel direkt an den Fassaden des städtebaulichen Konzepts dargestellt. Ohne weiterführende Schallschutzmaßnahmen sind an dem beispielhaft betrachteten Gebäuden Beurteilungspegel von bis zu

$$\mathbf{L_{r,Tag/Nacht} = 57 / 49\ dB(A)}$$

zu erwarten. Die höchsten Pegel treten hierbei an der westlichen Bebauung an den zum Rödermarkring (B 459) zugewandten Fassaden der Gebäude auf.

Die grünen Isophonenlinien kennzeichnen dabei eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß **DIN 18005-1**, Beiblatt 1 /3/ für Allgemeine Wohngebiete

$$\mathbf{OW_{WA,Tag/Nacht} = 55 / 45\ dB(A)}$$

(vgl. **Tabelle 1**). Im ungünstigsten Fall werden die Orientierungswerte um bis zu

$$\mathbf{\Delta L_{r,Tag/Nacht} = + 2 / + 4\ dB(A)}$$

überschritten.

(Farbliche) Abweichungen zwischen den Schallimmissionsplänen (**Anhang 3** und **Anhang 4**) und den Gebäudelärmkarten (**Anhang 5**) liegen insbesondere darin begründet, dass Schallimmissionspläne die Reflexion am Gebäude beinhalten und daher i. d. R. grafisch höhere Pegel ausgewiesen werden als bei den Beurteilungspegeln am Gebäude, bei denen die Reflexion an der eigenen Bebauung regelkonform nicht berücksichtigt wird.

7.3 Empfehlungen zum Schallimmissionsschutz

Wie im vorangegangen Abschnitt erläutert, ist das Plangebiet Einwirkungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Die beiden hierfür verantwortlichen Schallquellen (Rödermarkring und Mainzer Straße) verlaufen linienförmig etwa 135 m westlich bzw. etwa 85 m südlich des Plangebiets. Ferner ist erkennbar, dass die Bereiche, in denen Überschreitungen der o. g. Anforderungswerte prognostiziert werden, im Nachtzeitraum größer sind als tagsüber. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden bei freier Schallausbreitung und an den Fassaden des städtebaulichen Konzepts unterschritten, das heißt die Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete beträgt dort weniger als

$$\mathbf{\Delta L_{r,\ Tag\ /\ Nacht} = +5\ dB(A)}$$

An den Fassaden des Bebauungskonzeptes werden die Orientierungswerte gemäß **DIN 18005-1** um nicht mehr als

$$\mathbf{\Delta L_{r,\ Tag\ /\ Nacht} = +4\ dB(A)}$$

Überschritten. Die in der Rechtsprechung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der **16. BImSchV** für Mischgebiete zur Beurteilung des Abwägungsspielraums bei städtebaulichen Planungen werden um mindestens

$$\mathbf{\Delta L_{r,\ Tag\ /\ Nacht} = -4\ dB(A)}$$

unterschritten.

Somit können dort aus schalltechnischer Sicht mit geeigneten passiven Schallschutzmaßnahmen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen wurden bereits in der Vergangenheit betrachtet, jedoch besteht aufgrund des Abstandes von der B459 zum Plangebiet die Gefahr, dass eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall überstrahlt wird und damit beinahe wirkungslos bleibt. Es können jedoch passive Schallschutzmaßnahmen ausgeführt werden. Dafür sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.4 Maßgeblicher Außenlärmpegel

In **Anhang 6** und **Anhang 7** sind die maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 dargestellt. In **Anhang 6** werden die maßgeblichen Außenlärmpegel je Geschosshöhe bei freier Schallausbreitung im Plangebiet betrachtet. Es ergeben sich im Plangebiet maßgebliche Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung von

L_a = 62 ... 64 dB(A).

In **Anhang 7** wird je Fassade die lauteste Geschossebene abgebildet. Im Ergebnis liegen an geplanter Bebauung maßgebliche Außenlärmpegel im Bereich von

L_a = 59 ... 64 dB(A)

vor. Der Unterschied zur freien Schallausbreitung ist aufgrund der Abschirmung durch die Bebauung begründet.

Für Räume, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, sind unter Berücksichtigung der hier ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Durch geeignete Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Türen, Rollladenkästen, Lüfter und sonstige Einrichtungen) ist sicherzustellen, dass das jeweils erforderliche resultierende Schalldämm-Maß des Außenbauteils eingehalten wird.

Bei Einhaltung der oben ausgewiesenen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist sichergestellt, dass sich in schutzbedürftigen Räumen bei geschlossenem Fenster nutzungskonforme Innenschallpegel im Sinne der DIN 4109 einstellen.

Es ist in diesem Zusammenhang zu bedenken, dass der Schallschutz bei geöffnetem Fenster weitestgehend verloren geht. Zum Schlafen genutzte Räume sollten daher nach Möglichkeit an den westlichen Fassaden der westlichen Bebauung im Plangebiet vermieden werden, um den Nachtschlaf bei geöffnetem Fenster sicherzustellen.

Zur Aufnahme in den Bebauungsplan können daher folgende Formulierungen gewählt werden:

Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit dem Änderungsentwurf E DIN 4109-1/A1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", einzuhalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit E DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

8 Abschließende Bemerkungen

Die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Mainzer Straße / Alter Seeweg" belegen, dass unter Berücksichtigung einer geeigneten Ausführung der Außenbauteile bzw. Schallschutzvorrichtungen am Gebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können.

AUFGESTELLT:



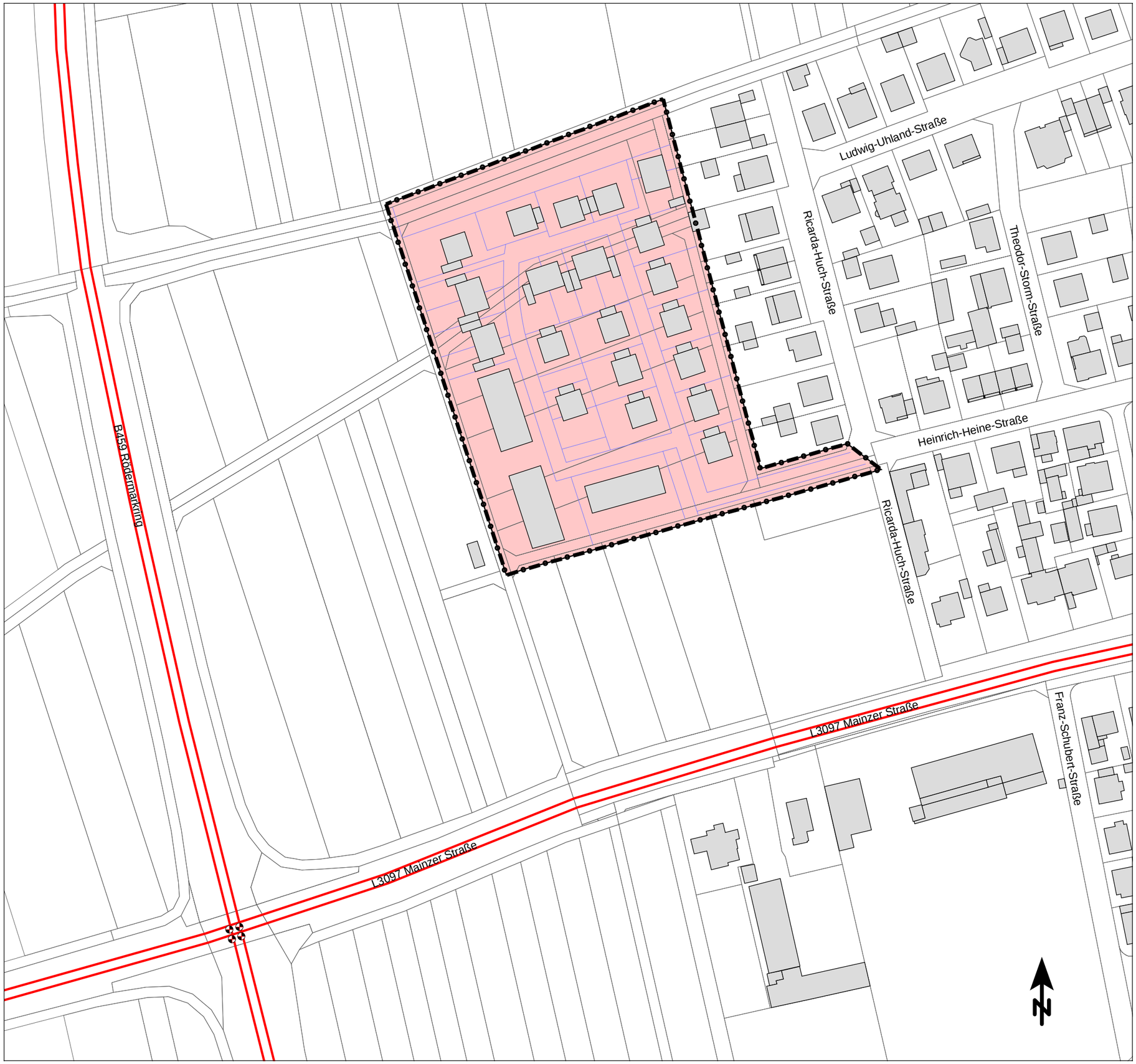
Dipl.-Ing. (FH) Simone Griesheimer

GEPRÜFT:



Nico Hecht, B.Sc.

ANHANG



Legende

- Gebäude
- Allgemeine Wohngebiete
- Plangebiet
- Grundstücke im Plangebiet
- Straße
- Lichtsignalanlage

Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

KREBS+KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
www.kuk.de

Projekt 20188239-VSS-1; Stand 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- ÜBERSICHTSLAGEPLAN -

Übersichtslage der Gebäude und Schallquellen

ANHANG 1

Abschnittsname	Stationie km	Verkehrszahlen DTV Kfz/24h	p_T %	p_N %	M/DTV	M/DTV	Geschwindigkeit T km/h	N km/h	Korrekturen $D_{Str0(T}$ dB(A)	$D_{Str0(N}$ dB(A)	D_{Refl}	Steigung Min / Max %	Emissionspegel LmE_T dB(A)	LmE_N dB(A)
B 459	Verkehrsrichtung: Beide Richtungen													
-	0+000	10199	4,0	4,0	0,060	0,011	100 / 80	100 / 80	-	-	-	-1,6 / 2,3	66,3	59,0
-	2+971	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
L3097	Verkehrsrichtung: Beide Richtungen													
-	0+000	7586	4,1	2,1	0,060	0,008	50 / 50	50 / 50	-	-	-	-2,3 / 1,4	60,1	50,2
-	1+918	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

KREBS+KIEFER FRITZ AG - Heinrich-Hertz-Straße 2 - 64295 Darmstadt
Tel. (06151) 885-383 - www.kuk.de



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 2,5 m

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
als Freifeldbetrachtung

ANHANG 3.1.1



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 5,3 m

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
als Freifeldbetrachtung

ANHANG 3.1.2



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 8,1 m

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
als Freifeldbetrachtung

ANHANG 3.1.3



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 10,9 m

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
als Freifeldbetrachtung

ANHANG 3.1.4



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: 2,5 m

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
als Freifeldbetrachtung

ANHANG 3.2.1



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: 5,3 m

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
als Freifeldbetrachtung

ANHANG 3.2.2



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: 8,1 m

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
als Freifeldbetrachtung

ANHANG 3.2.3



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: 10,9 m

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
als Freifeldbetrachtung

ANHANG 3.2.4



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 2,5 m

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 4.1.1



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 5,3 m

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 4.1.2



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 8,1 m

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 4.1.3



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: 10,9 m

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

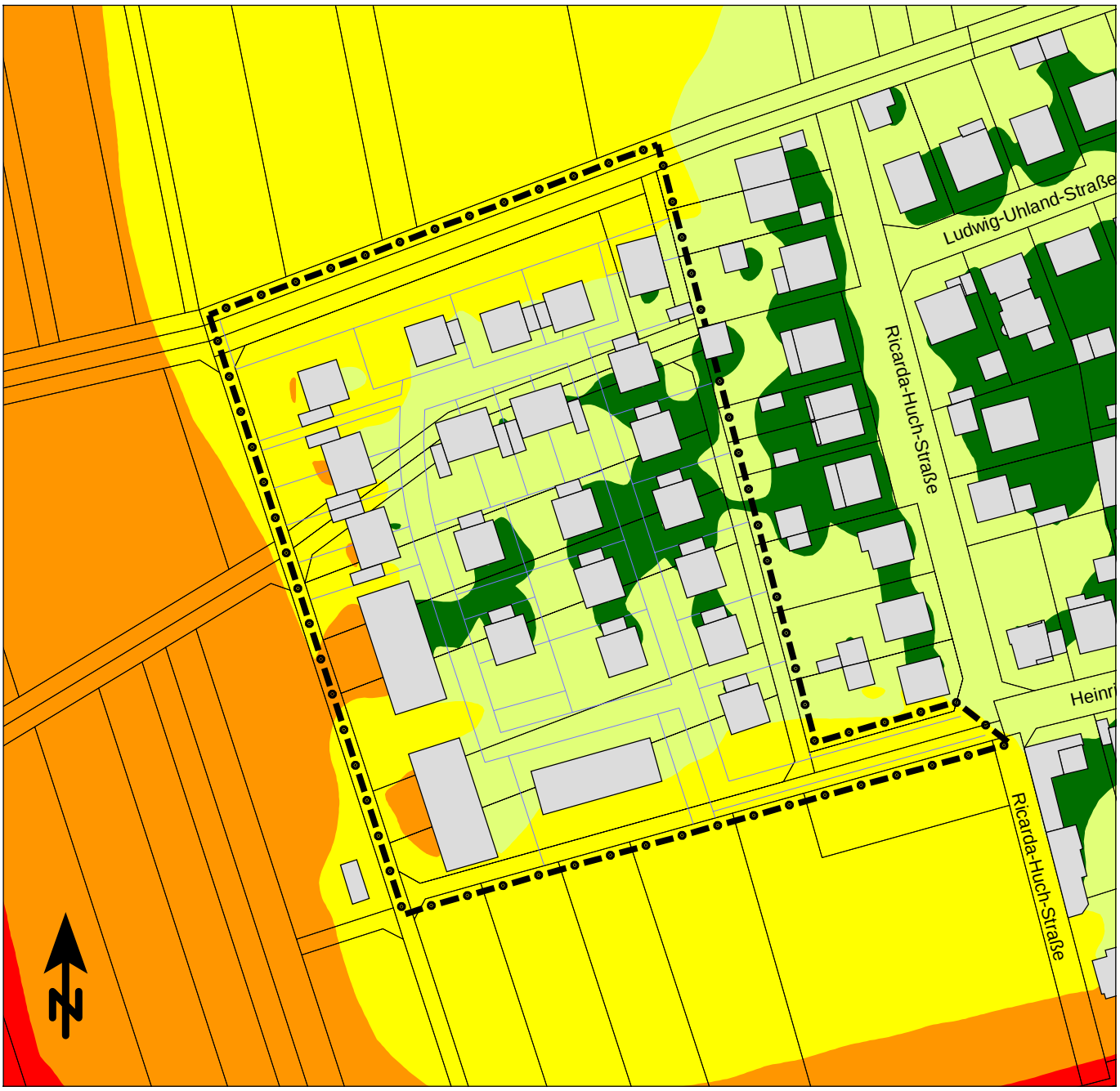
DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 4.1.4



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: 2,5 m

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 4.2.1



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: 5,3 m

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 4.2.2



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: 8,1 m

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

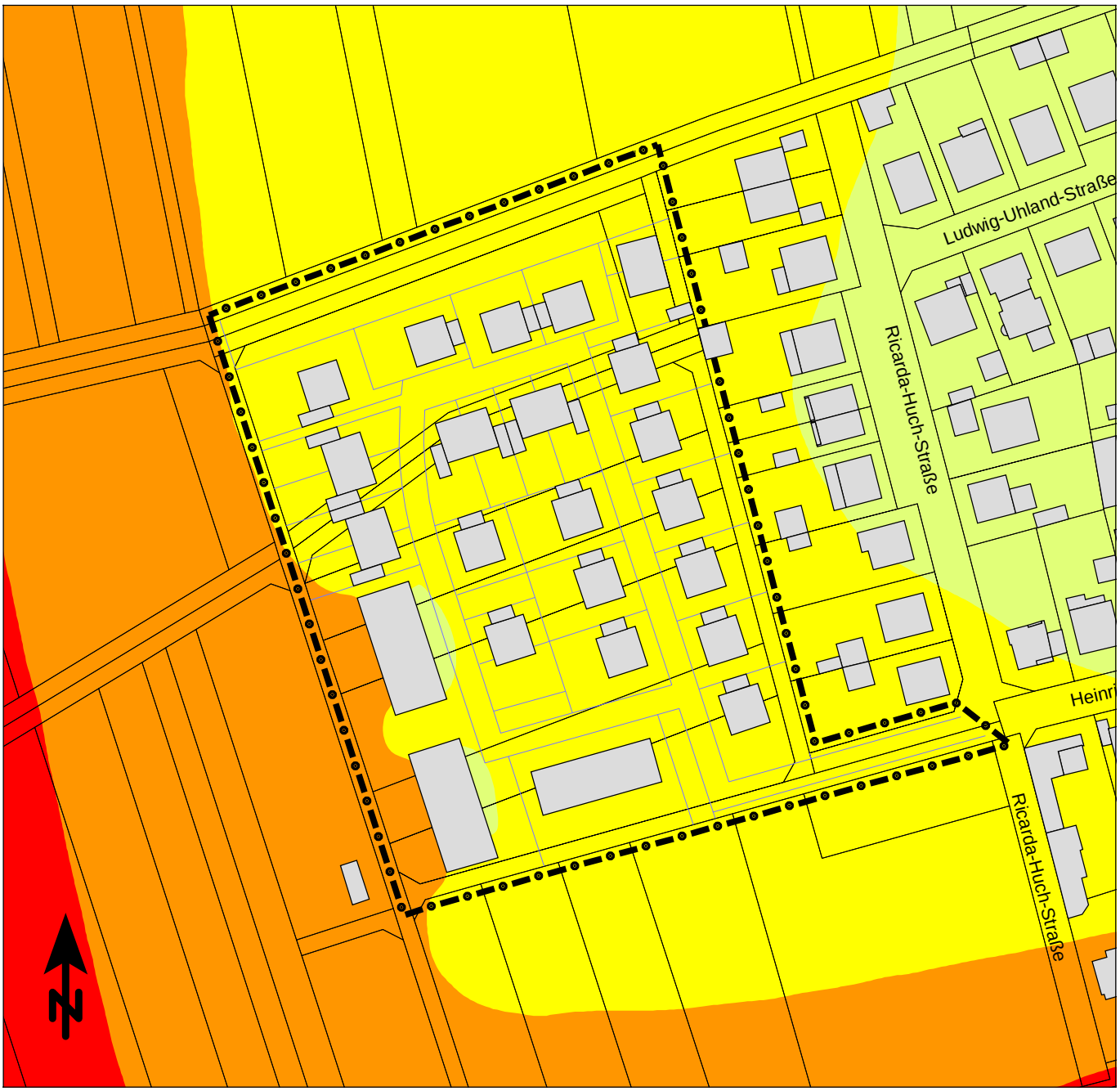
DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 4.2.3



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: 10,9 m

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
mit Bebauungskonzept

ANHANG 4.2.4



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm tags beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Tag (06.00 bis 22.00 Uhr)
Immissionshöhe: Höchster Pegel

		<=	50 dB(A)
50	<	<=	55 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
55	<	<=	60 dB(A): OW Mischgebiete
60	<	<=	65 dB(A): OW Gewerbegebiete
65	<	<=	70 dB(A)
70	<	<=	75 dB(A)
75	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
an den Fassaden des Bebauungskonzeptes

ANHANG 5.1



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Beurteilungspegel

Verkehrslärm nachts beurteilt nach DIN 18005
Beurteilungszeitraum: Nacht (22.00 bis 06.00 Uhr)
Immissionshöhe: Höchster Pegel

		<=	40 dB(A)
40	<	<=	45 dB(A): OW Allgemeine Wohngebiete
45	<	<=	50 dB(A): OW Mischgebiete
50	<	<=	55 dB(A): OW Gewerbegebiete
55	<	<=	60 dB(A)
60	<	<=	65 dB(A)
65	<		

KREBS + KIEFER FRITZ AG
Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: Info-kkf@kuk.de

Bericht Nr. 20188239-VSS-1; 25.03.2019

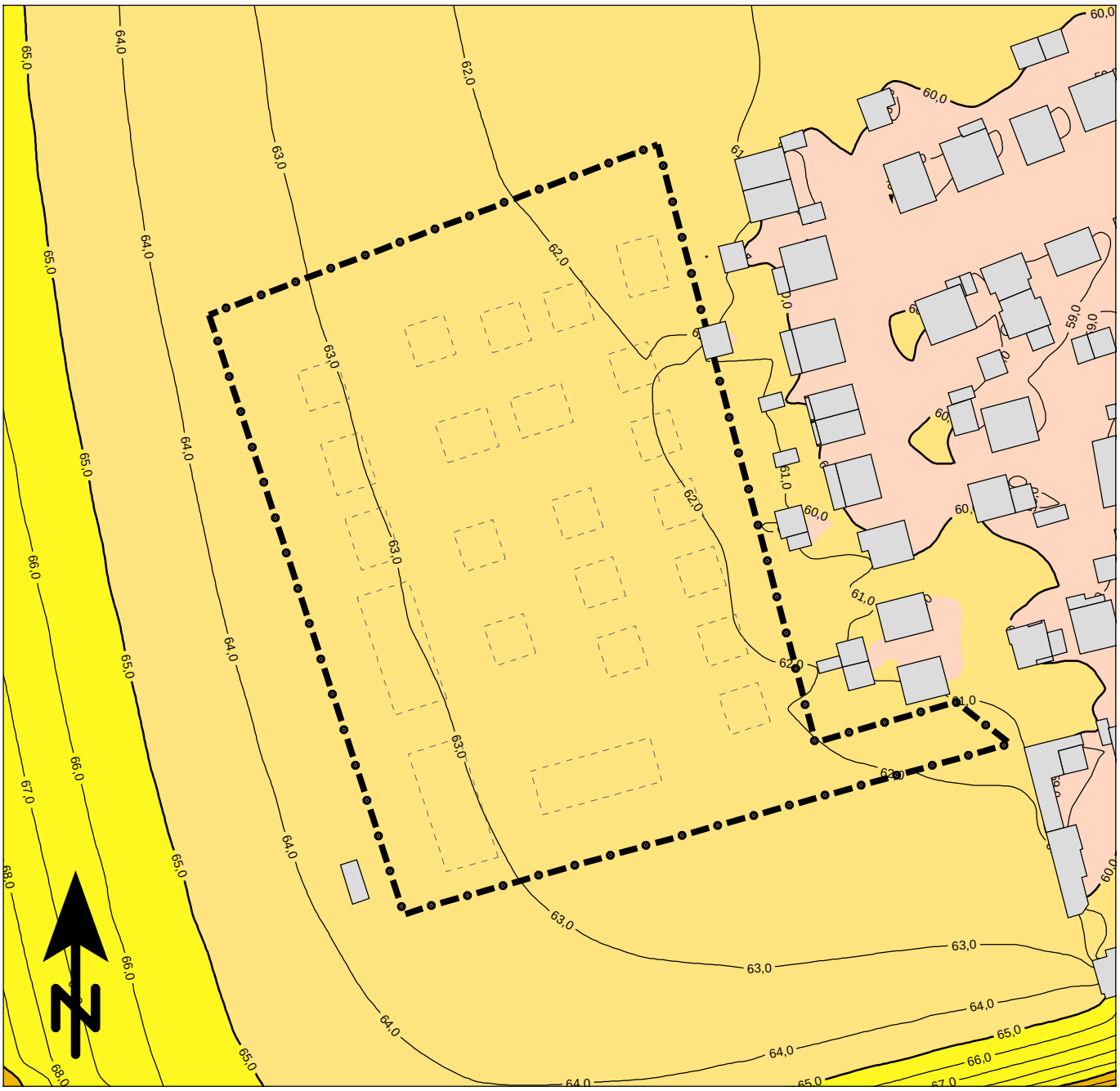
DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- SCHALLIMMISSIONSPLAN -

Gesamtverkehrslärm im Plangebiet
an den Fassaden des Bebauungskonzeptes

ANHANG 5.2



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] nach DIN 4109:2018-01

Immissionshöhe: 2,5 m

I	<=	55 dB(A)
II	<=	60 dB(A)
III	<=	65 dB(A)
IV	<=	70 dB(A)
V	<=	75 dB(A)
VI	<=	80 dB(A)
VII	>	80 dB(A)

KREBS+KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.20188239-VSS-1; Stand: 25.03.2019

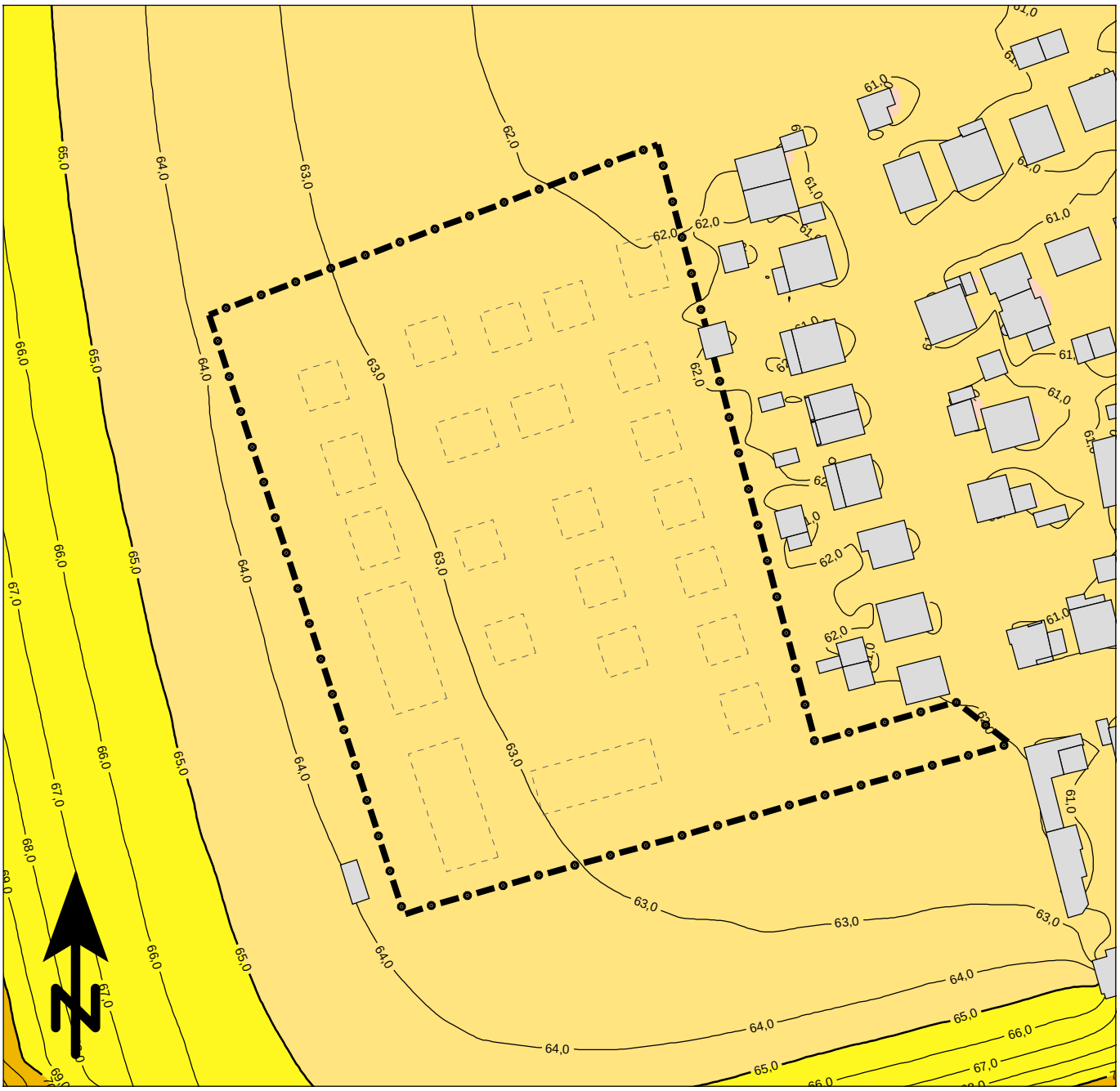
DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- Maßgeblicher Außenlärmpegel -

als Freifeldbetrachtung

ANHANG 6.1



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] nach DIN 4109:2018-01

Immissionshöhe: 5,3 m

I	<= 55 dB(A)
II	<= 60 dB(A)
III	<= 65 dB(A)
IV	<= 70 dB(A)
V	<= 75 dB(A)
VI	<= 80 dB(A)
VII	> 80 dB(A)

KREBS+KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.20188239-VSS-1; Stand: 25.03.2019

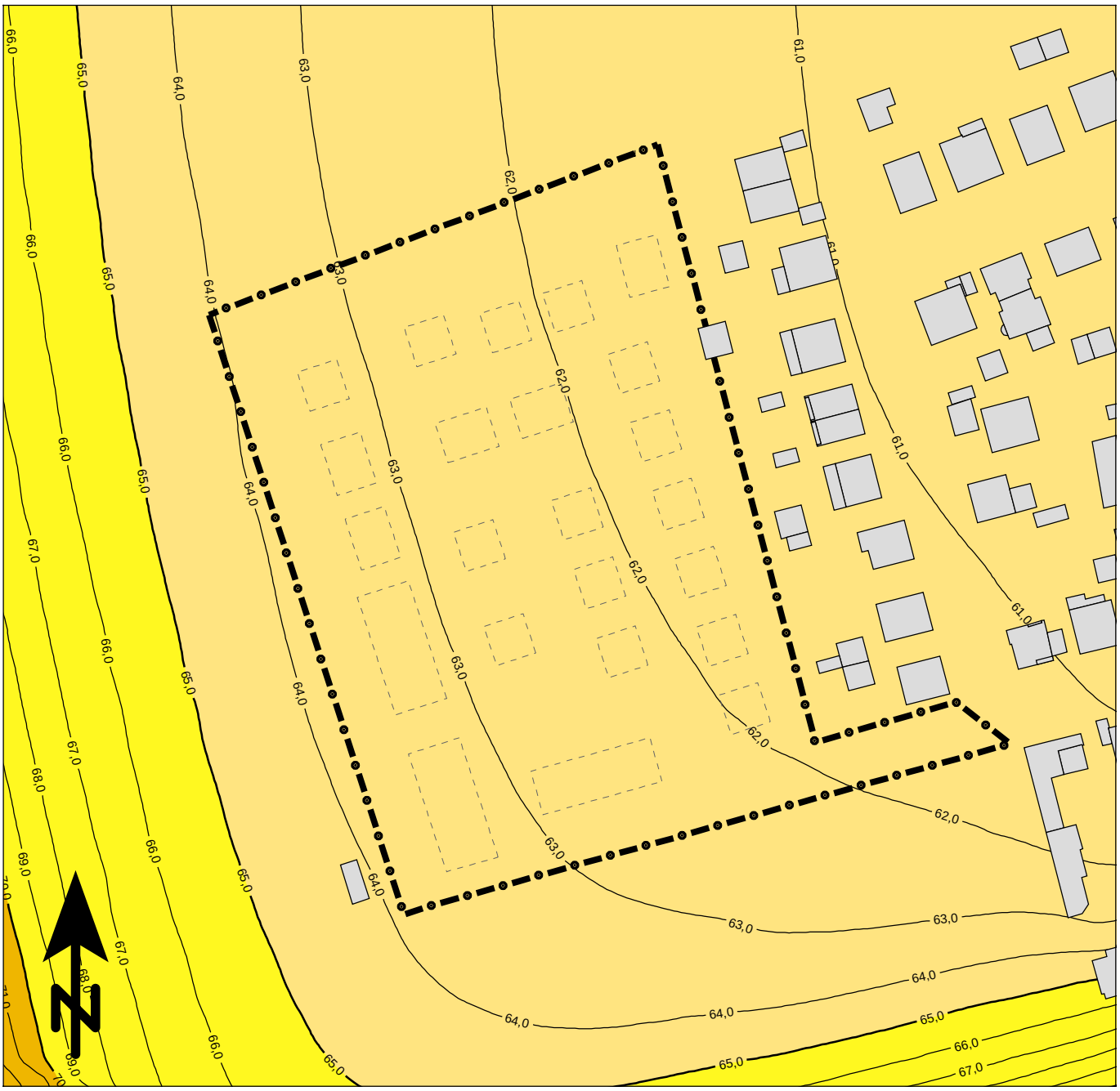
DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- Maßgeblicher Außenlärmpegel -

als Freifeldbetrachtung

ANHANG 6.2



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] nach DIN 4109:2018-01

Immissionshöhe: 8,1 m

I	<=	55 dB(A)
II	<=	60 dB(A)
III	<=	65 dB(A)
IV	<=	70 dB(A)
V	<=	75 dB(A)
VI	<=	80 dB(A)
VII	>	80 dB(A)

KREBS+KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.20188239-VSS-1; Stand: 25.03.2019

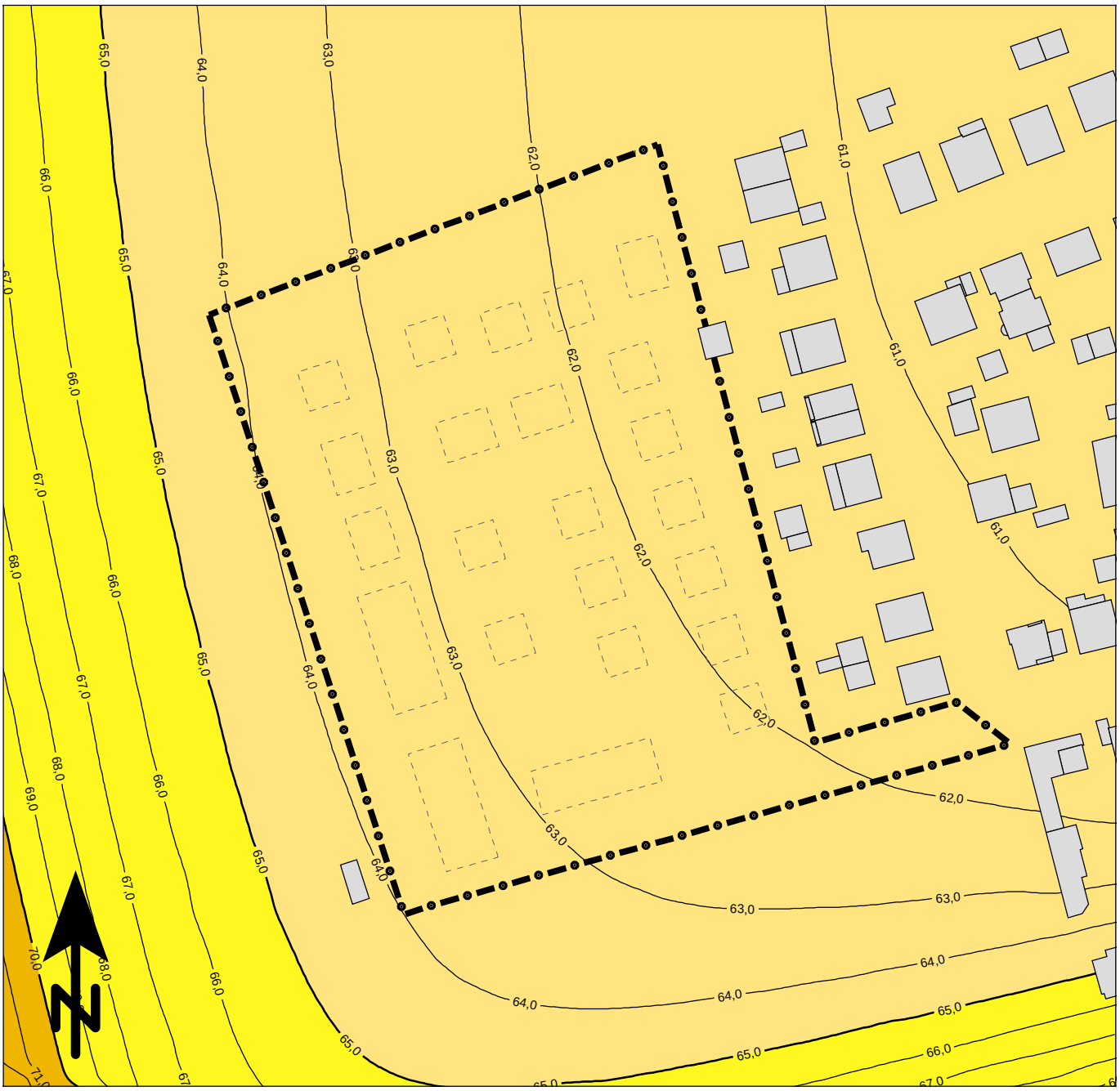
DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- Maßgeblicher Außenlärmpegel -

als Freifeldbetrachtung

ANHANG 6.3



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] nach DIN 4109:2018-01

Immissionshöhe: 10,9 m

I	<=	55 dB(A)
II	<=	60 dB(A)
III	<=	65 dB(A)
IV	<=	70 dB(A)
V	<=	75 dB(A)
VI	<=	80 dB(A)
VII	>	80 dB(A)

KREBS + KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.20188239-VSS-1; Stand: 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- Maßgeblicher Außenlärmpegel -

als Freifeldbetrachtung

ANHANG 6.4



Maßstab 1:1500

0 20 40 60 80 100 m

Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)] nach DIN 4109:2018-01

Immissionshöhe: Höchster Pegel

I	<= 55 dB(A)
II	<= 60 dB(A)
III	<= 65 dB(A)
IV	<= 70 dB(A)
V	<= 75 dB(A)
VI	<= 80 dB(A)
VII	> 80 dB(A)

KREBS+KIEFER FRITZ AG

Heinrich-Hertz-Straße 2
64295 Darmstadt
Telefon (06151) 885-383
Fax (06151) 885-220
E-Mail: info-kkf@kuk.de

Projekt Nr.20188239-VSS-1; Stand: 25.03.2019

DF-P Projektsteuerung

B-Plan "Mainzer Straße / Alter Seeweg"

- Maßgeblicher Außenlärmpegel -

an den Fassaden des Bebauungskonzeptes

ANHANG 7

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Bebauungsplan
„Südlich Alter Seeweg / Mainzer Straße“

Stadt Rödermark



Oktober 2019

Auftraggeber: HLG - Hessische Landesgesellschaft mbH
Wilhelmshöher Allee 157 – 159
34121 Kassel

Auftragnehmer: Plan Ö
Dr. René Kristen
Industriestraße 2a
35444 Biebertal-Fellingshausen
Tel. 06409-8239781
info@planoe.de

Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)
Björn Hauschildt (M.Sc. Biologie)
Lucia Gomes (M.Sc. Biologie)
Sebastian Berg (M.Sc. Biologie)

Biebertal und Linden, 22.10.2019

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung 4
1.2 Rechtliche Grundlagen 5
1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG 6
1.2.2 Befreiung nach § 67 BNatSchG 7
1.3 Methodik 8
2 Artenschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens 9
2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens 9
2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren 9
2.1.2 Datenbasis der Artnachweise 10
2.1.2.1 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen 10
2.1.3 Vögel 13
2.1.3.1 Methode 13
2.1.3.2 Ergebnisse 14
2.1.3.3 Faunistische Bewertung 18
2.1.4 Fledermäuse 20
2.1.4.1 Methode 20
2.1.4.2 Ergebnisse 21
2.1.4.3 Faunistische Bewertung 23
2.1.5 Haselmaus 24
2.1.5.1 Methode 24
2.1.5.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung 26
2.1.6 Reptilien 26
2.1.6.1 Methode 26
2.1.6.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung 27
2.1.7 Tagfalter (insbesondere *Maculinea*-Arten) 27
2.1.7.1 Methode 27
2.1.7.2 Ergebnisse 28
2.1.7.3 Faunistische Bewertung 30
2.1.8 Heuschrecken 30
2.1.8.1 Methode 30
2.1.8.2 Ergebnisse 30
2.1.8.3 Faunistische Bewertung 32
2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen 33
2.2.1 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand 34
2.2.2 Tabellarische Prüfung von Vögeln mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV) 36
2.2.3 Art für Art-Prüfung 36
2.3 Stufe III: Ausnahmeverfahren 42
2.4 Fazit 42
3 Literatur 45
4 Anhang (Prüfbögen) 47
Haussperling (*Passer domesticus*) 47
Stieglitz (*Carduelis carduelis*) 50
Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) 53
Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) 56

1 Einleitung

1.1 Veranlassung und Aufgabenstellung

Die HLG - Hessische Landesgesellschaft mbH beabsichtigt, das Baugebiet "Südlich Alter Seeweg/Mainzer Straße“ zu erschließen. Das Baugebiet schließt in östlicher Richtung an die bestehende Bebauung an. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Der Bericht liefert Aussagen zur 2018 und 2019 angetroffenen Fauna, deren artenschutzrechtlichem Status und hebt wichtige Strukturelemente im Planungsraum hervor. Quantifizierende Aussagen zu notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sind in den Prüfbögen festgelegt.

Die Hinweise und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wurden entsprechend berücksichtigt und die Sachlage auf Grundlage der aktuellen Erkenntnisse bewertet.



Abb. 1: Abgrenzung des geplanten Geltungsbereichs des Baugebietes „Südlich Alter Seeweg / Mainzer Straße“, Stadt Rödermark (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 11/2018).

Situation

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtteils Ober Roden. Das Plangebiet wird im Norden an den *Alten Seeweg* und im Süden an die Verlängerung der *Heinrich-Heine-Straße* und im Osten durch

die bestehende Bebauung begrenzt.

Das Plangebiet selbst weist in der nördlichen Hälfte eine heterogene Nutzung als Grünland und Acker mit kleinen eingestreuten Gehölzbeständen auf. Im südlichen Teil befinden sich weitere Gehölzbestände, die auch größere Bäume aufweisen sowie ein nicht mehr genutztes und teilweise verfallenes Gebäude.

Aus der Lage und insbesondere der Verkehrssituation und der derzeitigen Nutzung der Umgebung resultiert im gesamten Geltungsbereich ein erkennbares Störungsniveau (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen). Im gesamten Eingriffsbereich sind Gewöhnungseffekte anzunehmen.

Planungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets sowie von öffentlichen Wohnflächen Zweckbestimmung Bachentwicklung geschaffen werden. Hierdurch wird der Geltungsbereich weitgehend überplant und somit potentieller Lebensraum beansprucht.

Insgesamt sind durch die Festsetzungen Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl (vgl. Kap. 2.1.2.1.) weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Haselmaus auf. Infolge dessen ergibt sich die Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

1.2 Rechtliche Grundlagen

Die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und die Vogelschutzrichtlinie (V-RL) gehören zu den zentralen Beiträgen der Europäischen Union zum Erhalt der biologischen Vielfalt in Europa. Das Gesamtziel besteht darin, die FFH-Arten sowie alle europäischen Vogelarten in einem günstigen Erhaltungszustand zu bewahren, beziehungsweise die Bestände der Arten langfristig zu sichern. Um dieses Ziel zu erreichen, hat die EU über die beiden genannten Richtlinien zwei Schutzinstrumente eingeführt: das Schutzgebietssystem NATURA 2000 sowie die strengen Bestimmungen zum Artenschutz. Der Artenschutz stellt damit neben den flächenbezogenen Schutzinstrumenten des Schutzgebietssystems NATURA 2000 ein eigenständiges zweites Instrument für den Erhalt der Arten dar. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten. Sie gelten gemäß Art. 12 FFH-RL für alle FFH-Arten des Anhangs IV, beziehungsweise gemäß Art. 5 V-RL für alle europäischen Vogelarten. Anders als das Schutzgebietssystem NATURA 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend überall dort, wo die betreffende Art vorkommt.

Entsprechend der Definition in § 7 BNatSchG sind bei einer artenschutzrechtlichen Prüfung die folgenden Kategorien zu berücksichtigen:

- besonders geschützte Arten

- streng geschützte Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten
- europäische Vogelarten

Aus Sicht der Planungspraxis lässt sich ein derart umfangreiches Artenspektrum bei einem Planungsverfahren jedoch nicht sinnvoll bewältigen. Im Zuge der Änderung des BNatSchGs wurden die nur national besonders geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben pauschal freigestellt (§ 44 BNatSchG). Die Belange der national geschützten Arten werden prinzipiell im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt. Ausnahmen von dieser Regel gelten im vorliegenden Fall für Vogelarten, deren Erhaltungszustand gemäß der Bewertung (Vogelampel) der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland mindestens als „ungünstig bis unzureichend“ (gelb) oder schlechter (rot) geführt werden.

1.2.1 Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG

§ 44 BNatSchG ist die zentrale Vorschrift des Artenschutzes, die für die besonders und die streng geschützten Arten unterschiedliche Verbote von Beeinträchtigungen beinhaltet.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

> 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
> 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
> 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
> 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen

> 1. das Tötungs- und Verletzungsverbot nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben auch unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung unvermeidbar ist,
>
> 2. das Verbot des Nachstellens und Fangens wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nach Absatz 1 Nummer 1 nicht vor, wenn die Tiere oder

ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind,

3. das Verbot nach Absatz 1 Nummer 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Gerade im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL ist damit klar, dass Störungen nur dann artenschutzrechtlich relevant sind, wenn sie an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgen bzw. sich auf deren Funktion auswirken.
Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zugelassen werden. Gründe hierfür sind:

1. zur Abwendung erheblicher land-, forst-, fischerei-, wasser- oder sonstiger erheblicher wirtschaftlicher Schäden,
2. zum Schutz der natürlich vorkommenden Tier- und Pflanzenwelt,
3. für Zwecke der Forschung, Lehre, Bildung oder Wiederansiedlung oder diesen Zwecken dienende Maßnahmen der Aufzucht oder künstlichen Vermehrung,
4. im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Verteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt oder
5. aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Eine Ausnahme darf nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Population einer Art nicht verschlechtert. Sofern in Bezug auf eine oder mehrere Arten erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind, ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich. Die Betroffenheit von Arten im Sinne des § 44 wird anhand der artenschutzrechtlichen Prüfung dokumentiert.

1.2.2 Befreiung nach § 67 BNatSchG

Der § 67 BNatSchG regelt die Befreiung von den Verboten des § 44 BNatSchG. „Von den Verboten des § 44 kann auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde. Die Befreiung kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Im Falle des Verbringens aus dem Ausland wird die Befreiung vom Bundesamt für Naturschutz gewährt“.

Aufgabe der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist die Klärung der Frage, ob von der Planung – unabhängig von allgemeinen Eingriffen in Natur und Landschaft – besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen werden, welche Beeinträchtigungen für die geschützten Arten zu erwarten sind, und ob sich für bestimmte Arten das Erfordernis und die Möglichkeit für eine Artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ergibt.
Die vorliegende Prüfung erfolgt somit auf der Grundlage von § 44 Abs. BNatSchG unter besonderer Berücksichtigung der FFH-RL.

1.3 Methodik

Die Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz der Planungen erfolgt entsprechend dem Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (HMUELV 2011). Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Wirkungen des Vorhabens wird eine 3-stufige Vorgehensweise gewählt:

Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

Es werden die Wirkfaktoren des Vorhabens ermittelt und der erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt.

Stufe II: Prüfung der Verbotstatbestände und Vermeidung von Beeinträchtigungen

Die artenschutzrechtlich relevanten Arten im Untersuchungsgebiet mit einer potenziellen Betroffenheit (Konfliktarten) werden zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Betroffenheit untersucht. Dazu werden diese Arten des Untersuchungsgebietes im Rahmen einer Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle (vgl. Anhang) einer Einzelfallprüfung unterzogen. Es werden Maßnahmen entwickelt, die als Vermeidungsmaßnahmen (z.B. in Form von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen) geeignet sind, eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Für Vogelarten, deren Erhaltungszustand in der sogenannten Ampelliste für hessische Brutvögel landesweit mit „grün“ (günstig) bewertet wurde, erfolgt eine vereinfachte Prüfung in tabellarischer Form.

Stufe III: Ausnahmeverfahren

Wenn erhebliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen zu erwarten und diese durch Vermeidungsmaßnahmen nicht zu umgehen sind, ist zu prüfen, ob gem. § 45 BNatSchG eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG möglich ist. Voraussetzung für eine Ausnahme sind zwingende Gründe des überwiegend öffentlichen Interesses sowie das Fehlen zumutbarer Alternativen bei gleichzeitiger Sicherung des Erhaltungszustandes der Population einer Art. Dieses Prüfverfahren ist in die Art-für-Art-Betrachtung mittels der Prüfprotokolle integriert.

2 Artenschutzrechtliche Betrachtung des Vorhabens

2.1 Stufe I: Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens

2.1.1 Ermittlung der Wirkfaktoren

Als mögliche Wirkfaktoren sind zunächst Veränderungen anzunehmen, die zu Habitatverlusten in den jeweils betroffenen Bereichen führen. Daraus ergeben sich primär ein Verlust von Fläche, von Bäumen und Gehölzstrukturen, von Gebäuden und somit von potentiellen Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Sekundär sind Störungen der Fauna durch baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Lärm- und Lichtemissionen und Bewegungen zu erwarten.

Tab. 1: Potentielle Wirkfaktoren im Rahmen des Geltungsbereichs des Baugebietes „Südlich Alter Seeweg / Mainzer Straße“, Stadt Rödermark.

Maßnahme	Wirkfaktor	mögliche Auswirkung
baubedingt		
Bauphase von • Gebäuden • Straßenverkehrsflächen	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs • Rodung von Bäumen und Gehölzen • Abriss von Gebäuden	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Tötung oder Verletzen von Individuen
Baustellenbetrieb	• Lärmemissionen durch den Baubetrieb • Personenbewegungen • stoffliche Emissionen (z.B. Staub) durch den Baubetrieb	• Störung der Tierwelt
anlagebedingt		
• Allgemeines Wohngebiet • Straßenverkehrsfläche • Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bachentwicklung	• Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Veränderung des natürlichen Bodenaufbaus und Bewuchs (inkl. Bäume und Gehölze).	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Veränderung der Habitateignung
betriebsbedingt		
• Allgemeines Wohngebiet • Straßenverkehrsfläche • Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Bachentwicklung	• Lärmemissionen • Personenbewegungen • zusätzliche Lichtemissionen • zusätzliche stoffliche Emissionen (Abgase, Staub)	• Lebensraumverlust und -degeneration • ggf. Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten • ggf. Veränderung der Habitateignung

Anlage- und betriebsbedingte Einflüsse auf das Umfeld sind durch das geplante Vorhaben und deren Anlagenteile für planungsrelevante Arten mit entsprechender Sensibilität in an den Planungsraum angrenzenden Bereichen denkbar. Im Planungsraum ist derzeit eine erhebliche Störungsintensität durch Lärm, Licht und Bewegungen festzustellen. Das Störungsniveau wird durch die Planungen verstärkt werden.

Die potentielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten kann sich daher aus der mit dem Vorhaben einhergehenden Abwertung der vorhandenen Lebensraumtypen mit einem Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, direkten Wirkungen auf Individuen (Tötung, Verletzen) sowie im geringen Maße der Auslösung von Effektdistanzen durch baubedingte Verkehrs- und Personenbewegungen mit

resultierenden Lärm- und Lichtemissionen ergeben. Zudem sind anlage- und betriebsbedingte Wirkungen denkbar. Insgesamt können die in Tabelle 1 dargestellten Wirkfaktoren mit den entsprechenden Auswirkungen differenziert werden.

2.1.2 Datenbasis der Artnachweise

Die artenschutzrechtlichen Betrachtungen umfassen die artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen, die aufgrund der vorherrschenden Habitatbedingungen und der Art der Eingriffswirkung als sinnvoll erachtet wurden. Hierzu wurden in einer Vorauswahl die Vögel als potentiell betroffene Artengruppe bestimmt.

2.1.2.1 Vorauswahlen der potentiell betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen

Fledermäuse

Im neu zu entwickelnden Planungsraum kommen geeignete Strukturen vor, die als Quartier geeignet wären. Hierzu sind beispielsweise Bäume zu rechnen, die Spaltenquartiere aufweisen könnten. Fledermäuse können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten direkt betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen im Vorfeld nicht ausgeschlossen werden.

Fledermäuse reagieren durch die nachtaktive Lebensweise zwar meist unempfindlich gegenüber Störungen, auf den Verlust von wichtigen Jagdrevieren sowie gegenüber dem Verbauen von Transferrouten reagieren Fledermäuse jedoch oft sensibel. Somit können derartige Eingriffe zu erheblichen Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) führen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) ist möglich.

Die Fledermäuse stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Sonstige Säugetiere

In Hessen kommen (außer den Fledermäusen) sechs Säugetierarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Biber, Feldhamster, Wildkatze, Haselmaus auf, zeitweise werden zudem Luchs und Wolf angetroffen.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen ist im Geltungsbereich sowie dessen betroffenen Umfeld das Vorkommen der Haselmaus nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Haselmaus wird potentiell betroffen.

Vögel

Im Gebiet kommen geeignete Strukturen vor, die als Brut- und Nahrungsraum geeignet sind. Vögel können durch die Flächeninanspruchnahme in ihren Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen werden. Hierdurch können Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und eine Tötung von Individuen nicht ausgeschlossen werden.

Daneben ist das Auftreten von störungsempfindlichen Arten möglich. Relevante Beeinträchtigungen sind daher nicht auszuschließen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Vögel stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Reptilien

In Hessen kommen sechs Reptilienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Schlingnatter, Sumpfschildkröte, Zauneidechse, Smaragdeidechse, Mauereidechse und Äskulapnatter auf.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Vermutung vorgebracht, dass Zauneidechse und Schlingnatter durch die Planungen betroffen werden könnten. Dieser Vermutung wird nachgegangen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) ist möglich.

Die Reptilien stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Amphibien

In Hessen kommen zehn Amphibienarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kreuzkröte, Wechselkröte, Laubfrosch, Knoblauchkröte, Moorfrosch, Springfrosch, Kleiner Wasserfrosch und Kammmolch auf.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der HGON die Vermutung vorgebracht, dass artenschutzrechtlich relevante Amphibienarten durch die Planungen betroffen werden könnten. Dieser Vermutung wird nach mehreren Kontrollbegehungen im Gelände nicht nachgegangen. Die Erkenntnisse der Begehungen im Plangebiet zeigen, dass aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum Vorkommen oben genannter Arten auszuschließen ist.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Amphibien stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Käfer

In Hessen kommen drei Käferarten vor, die im Anhang II bzw. IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Heldbock, Hirschkäfer und Eremit auf.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der HGON die Vermutung vorgebracht, dass artenschutzrechtlich relevante Käferarten durch die Planungen betroffen werden könnten. Dieser Vermutung wird nach einer Kontrollbegehung im Gelände nicht nachgegangen. Die Erkenntnisse der Begehung im Plangebiet zeigen, dass aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum Vorkommen dieser Arten auszuschließen ist.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Käfer stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Libellen

In Hessen kommen vier Libellenarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Asiatische Keiljungfer, Zierliche Moosjungfer, Große Moosjungfer und Grüne Keiljungfer auf.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der HGON die Vermutung vorgebracht, dass artenschutzrechtlich relevante Libellenarten durch die Planungen betroffen werden könnten. Dieser Vermutung wird nach einer Kontrollbegehung im Gelände nicht nachgegangen. Die Erkenntnisse der Begehung im Plangebiet zeigen, dass aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Geltungsraum Vorkommen dieser Arten auszuschließen ist.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Libellen stellen keine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Schmetterlinge

In Hessen kommen sieben Schmetterlingsarten vor, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt werden. Regelmäßige Vorkommen weisen Skabiosen-Scheckenfalter, Haarstrang-Wurzeleule, Blauschillernder Feuerfalter, Quendel-Ameisenbläuling, Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Schwarzer Apollo, Nachtkerzenschwärmer auf.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde die Vermutung

vorgebracht, dass der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling (Maculinea nausithous) durch die Planungen betroffen werden könnten. Dieser Vermutung wird nachgegangen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) kann ausgeschlossen werden.

Die Schmetterlinge stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

Heuschrecken

In Deutschland kommen elf Heuschreckenarten vor, die streng geschützt sind.

Aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatstrukturen und den artspezifischen ökologischen Ansprüchen sind im Plangebiet sowie dessen Umfeld das Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde seitens der HGON die Vermutung vorgebracht, dass streng geschützte Heuschrecken durch die Planungen betroffen werden könnten. Dieser Vermutung wird nachgegangen.

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs-und Ruhestätten) wird ausgeschlossen.

Die Heuschrecken stellen eine potentiell betroffene Artengruppe dar.

2.1.3 Vögel

Da wildlebende Vogelarten sämtlich besonders geschützt, einige auch streng geschützt sind und gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG nachgewiesen werden muss, dass die ökologische Funktion der von Bauvorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, muss die Avifauna besonders berücksichtigt werden.

2.1.3.1 Methode

Die Aufnahme der Vogelarten erfolgte akustisch und visuell. Zur Erfassung der Reviervögel und der Nahrungsgäste wurden im Zeitraum von Mai bis Juli 2018 sechs Begehungen durchgeführt, bei denen die Revierpaare der vorkommenden Arten anhand singender Männchen erfasst wurden (Tab.2).

Als Reviere zählten nur die Teile, in denen ein Paar mehrmals festgestellt wurde. Außerdem konnten einige direkte Brutnachweise durch fütternde Altvögel, Warnverhalten bzw. eben flügge Jungvögel erbracht werden.

Im Jahr 2019 wurden ergänzende Untersuchungen zur Avifauna durchgeführt. Drei der Begehungen dienten der Validierung der Ergebnisse von 2018. Ziel war es, durch die gezielte Nachsuche, z.B. zum Rebhuhn, Hinweise auf mögliche weitere artenschutzrechtlich relevante Arten festzustellen. Eine weitere Begehung diente der Kontrolle der Gebäude auf Hinweise früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten. Hierbei wurde gezielt nach eindeutigen Spuren gesucht (z.B. Altnester, Federn, Gewölle usw.).

Tab. 2: Begehungen zur Erfassung der Brutvogelarten und Nahrungsgäste, 2018/19.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	05.05.2018	Reviervögel und Nahrungsgäste
2. Begehung	15.05.2018	Reviervögel und Nahrungsgäste
3. Begehung	28.05.2018	Reviervögel und Nahrungsgäste
4. Begehung	04.06.2018	Reviervögel und Nahrungsgäste
5. Begehung	04.07.2018	Reviervögel und Nahrungsgäste
6. Begehung	30.07.2018	Reviervögel und Nahrungsgäste
7. Begehung	15.07.2019	Reviervögel und Nahrungsgäste, Validierung der Ergebnisse
8. Begehung	23.07.2019	Reviervögel und Nahrungsgäste, Validierung der Ergebnisse
9. Begehung	29.07.2019	Reviervögel und Nahrungsgäste, Validierung der Ergebnisse
10. Begehung	21.09.2019	Gebäudekontrolle

Tab. 3: Witterung während der Begehungen zur Erfassung der Brutvogelarten und Nahrungsgäste.

Begehungen	Termin	Uhrzeit	Temp. (°C)	Wind (Bft)	Bewölkung
1. Begehung	05.05.2018	14:00 - 16:00	23	3	0/8
2. Begehung	15.05.2018	06:00 - 08:00	16	2	8/8
3. Begehung	28.05.2018	05:30 - 07:00	17	1	0/8
4. Begehung	04.06.2018	08:30 - 10:30	23	2	0/8
5. Begehung	04.07.2018	11:00 - 13:00	28	2 - 3	4/8
6. Begehung	30.07.2018	10:00 - 11:30	30	2 - 3	0/8
7. Begehung	15.07.2019	13:00 - 14:40	20	2	3/8
8. Begehung	23.07.2019	10:00 - 12:00	27	2	1/8
9. Begehung	29.07.2019	10:00 - 11:30	25	2	5/8

2.1.3.2 Ergebnisse

a) Reviervögel

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum sowie im Umfeld 22 Arten mit 42 Revieren als Reviervögel identifiziert werden (Tab. 4, Abb. 2). Hierbei wurden weder streng geschützte Arten (BArtSchV) noch Arten des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie festgestellt (Tab. 3).

Haussperling (*Passer domesticus*) und **Stieglitz** (*Carduelis carduelis*) kommen als Arten mit ungünstigem bis unzureichendem (Vogelampel: gelb) vor. Bei den weiteren festgestellten Arten handelt es sich um weit verbreitete Vogelarten mit nur geringem Gefährdungspotential, die zudem weder in der Roten Liste Deutschlands noch der des Landes Hessen geführt werden.

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2019 konnten keine weiteren Arten festgestellt werden. Aufgrund der Hinweise des Beteiligungsverfahrens wurde insbesondere auf das Rebhuhn geachtet und das Plangebiet danach abgesucht. Diesbezüglich wurden jedoch keinerlei Hinweise gefunden. Unter Berücksichtigung der geringen Größe des Plangebiets kann das Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.

Abbildung 2 stellt die am Standort 2018 vorgefundenen Vogelarten kartographisch dar. Entsprechend der Methodik geben die Punkte das Zentrum des angenommenen Reviers an.

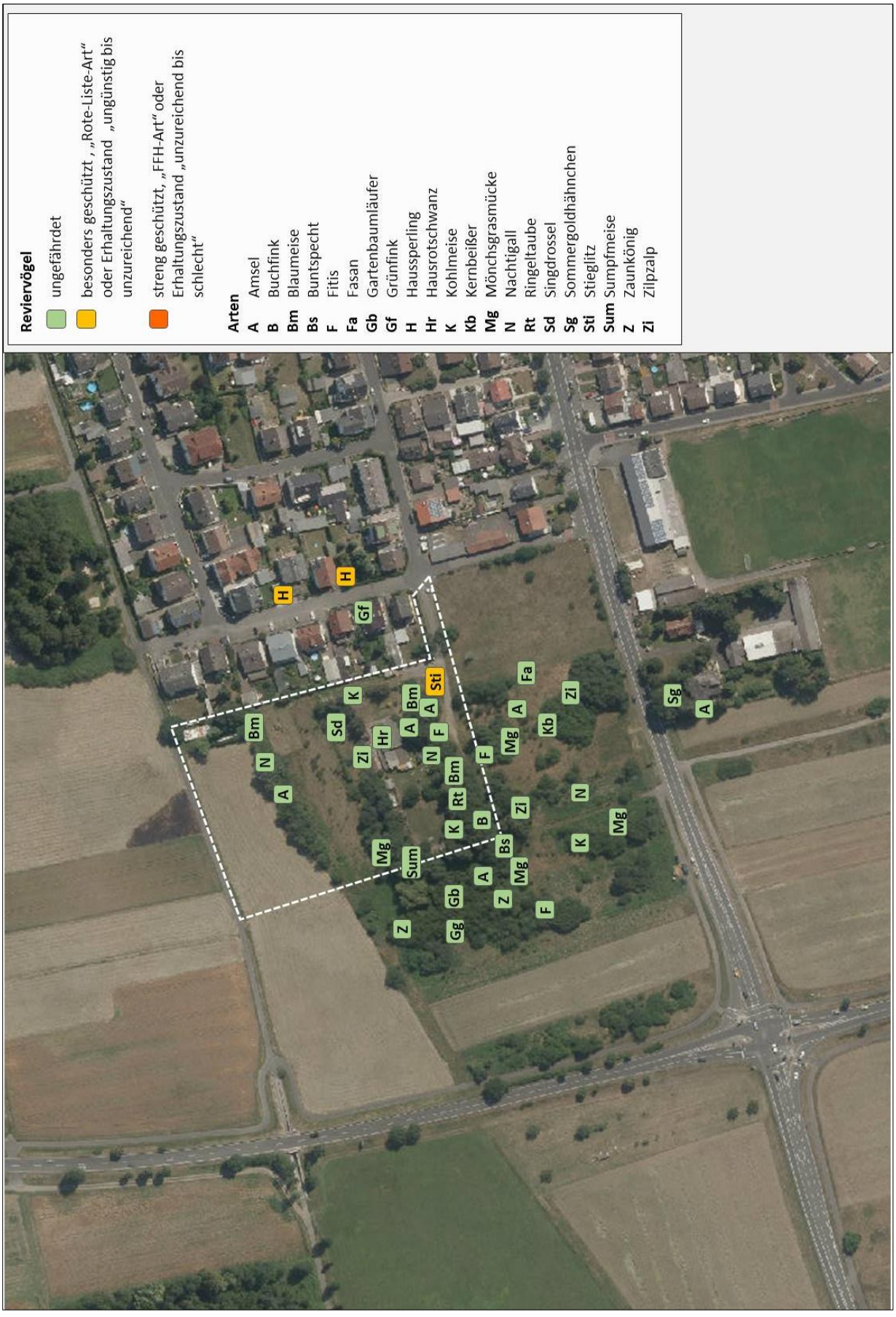


Abb.2 : Reviervogelarten im Planungsraum 2018 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 08/2018).

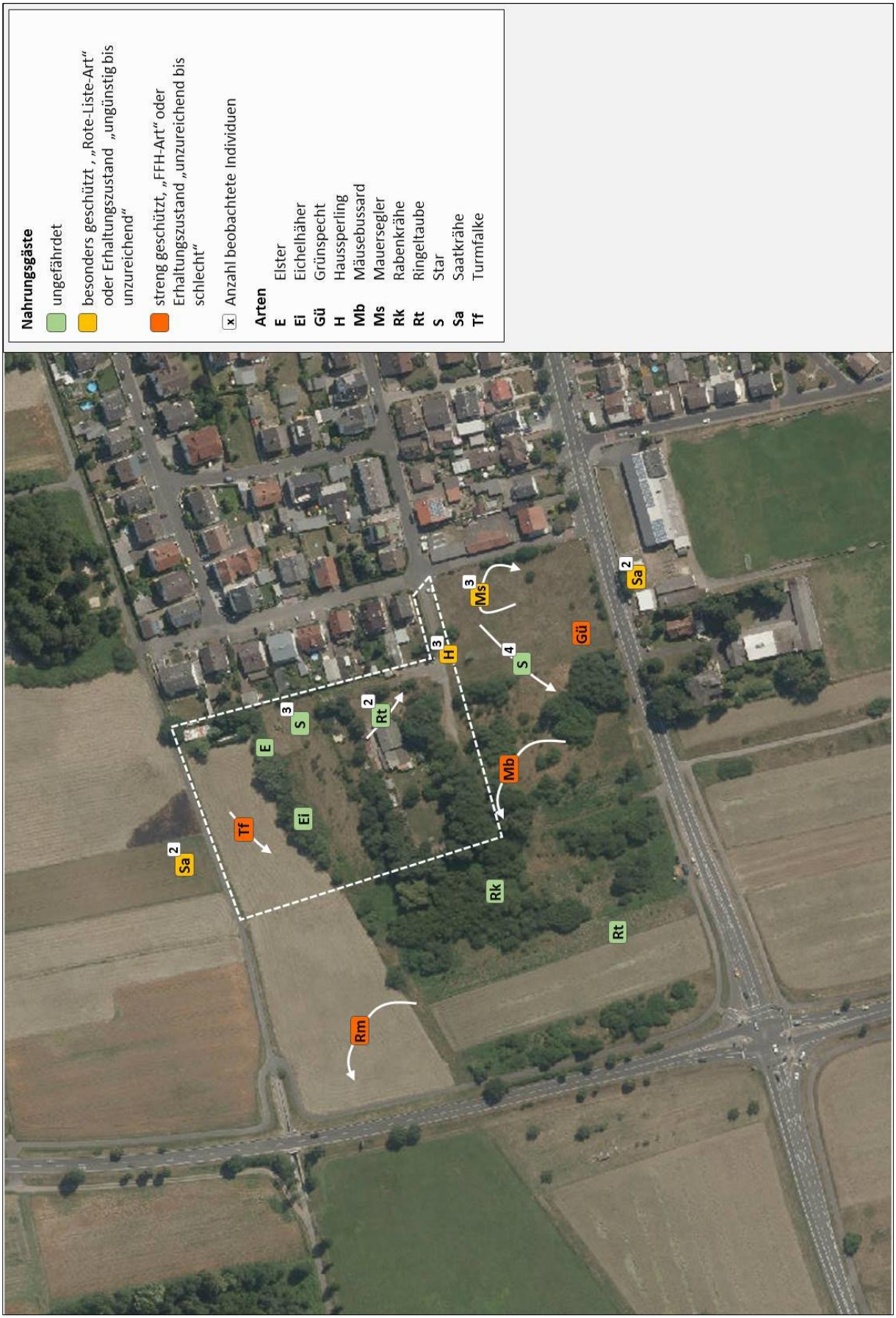


Abb. 3: Nahrungsgäste im Planungsraum 2018 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 08/2018).

Tab. 4: Reviervögel der Untersuchung 2018 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON (2006), GRÜNEBERG ET AL. (2015) und STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND VSW (2016).

Trivialname	Art	Kürzel	Revier	besondere Verantwortung	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste D	Rote Liste Hessen	Erhaltungszustand Hessen
Amsel	*Turdus merula*	A	6	-	-	§	*	*	+
Blaumeise	*Parus caeruleus*	Bm	3	-	-	§	*	*	+
Buchfink	*Fringilla coelebs*	B	1	-	-	§	*	*	+
Buntspecht	*Dendrocopos major*	Bs	1	-	-	§	*	*	+
Fasan	*Phasianus colchicus*	Fa	1	-	-	§	-	-	n.b.
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	F	3	-	-	§	*	*	+
Gartenbaumläufer	*Certhia brachydactyla*	Gb	1	!	-	§	*	*	+
Gartengrasmücke	*Sylvia borin*	Gg	1	!	-	§	*	*	+
Grünfink	*Carduelis chloris*	Gf	1	-	-	§	*	*	+
Hausrotschwanz	*Phoenicurus ochruros*	Hr	1	-	-	§	*	*	+
Haussperling	*Passer domesticus*	H	2	-	-	§	V	V	o
Kernbeißer	*Coccothraustes coccothraustes*	Kb	1	!	-	§	*	*	+
Kohlmeise	*Parus major*	K	3	-	-	§	*	*	+
Mönchsgrasmücke	*Sylvia atricapilla*	Mg	4	-	-	§	*	*	+
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	N	3	-	-	§	*	*	+
Ringeltaube	*Columba palumbus*	Rt	1	-	-	§	*	*	+
Sommergoldhähnchen	*Regulus ignicapilla*	Sg	1	-	-	§	*	*	+
Singdrossel	*Turdus philomelos*	Sd	1	-	-	§	*	*	+
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	Sti	1	-	-	§	*	V	o
Sumpfmeise	*Parus palustris*	Sum	1	-	-	§	*	*	+
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	Z	2	-	-	§	*	*	+
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	Zi	3	-	-	§	*	*	+

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
I = Art des Anhangs I der EU-VSRL Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der VSRL
BNatSchG: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
n.b. = nicht bewertet * = ungefährdet V = Vorwarnliste R = mit geographischer Restriktion
3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen

b) Nahrungsgäste

Neben den Reviervögeln wurden elf weitere Vogelarten nachgewiesen, die den Planungsraum und angrenzende Bereiche als Nahrungsgäste besuchen (Tab. 5, Abb. 3).

Hierbei konnten mit **Grünspecht** (*Picus viridis*), **Mäusebussard** (*Buteo buteo*) und **Turmfalke** (*Falco tinnunculus*) drei streng geschützte Vogelarten (BArtSchVO) festgestellt werden. Der Erhaltungszustand von **Haussperling** (*Passer domesticus*), **Mauersegler** (*Apus apus*) und **Saatkrähe** (*Corvus frugilegus*) wird aktuell in Hessen als ungünstig bis unzureichend (Vogelampel: gelb) bewertet (Tab. 5).

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2019 konnten keine weiteren Arten festgestellt werden.

Tab. 5: Nahrungsgäste mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste, Vogelampel). Angaben nach HGON & STAATL. VOGELSCHUTZWARTE HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2016), GRÜNEBERG ET AL. (2015).und HÜPPOP ET AL. (2013).

Trivialname	Art	Kürzel	besondere Verant-wortung	Schutz EU	Schutz national	Rote Liste D	Rote Liste Hessen	Rote Liste Zugvögel	Erhaltungs-zustand Hessen
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	Ei	-	-	§	*	*	*	+
Elster	*Pica pica*	E	-	-	§	*	*	-	+
Grünspecht	*Picus viridis*	Gü	!! & !	-	§§	*	*	-	+
Haussperling	*Passer domesticus*	H	-	-	§	V	V	-	o
Mauersegler	*Apus apus*	Ms	!	-	§	*	*	*	o
Mäusebussard	*Buteo buteo*	Mb	!	-	§§	*	*	*	+
Rabenkrähe	*Corvus corone*	Rk	!	-	§	*	*	*	+
Ringeltaube	*Columba palumbus*	Rt	-	-	§	*	*	*	+
Star	*Sturnus vulgaris*	S	-	-	§	3	*	*	+
Saatkrähe	*Corvus frugilegus*	Sa	-	-	§	*	V	V	o
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	Tf	-	-	§§	*	*	*	+

! = hohe Verantwortung (Hessen bzw. D) !! = sehr hohe Verantwortung !!! = extrem hohe Verantwortung
I = Art des Anhangs I der EU-VSRL Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der VSRL
BNatSchG: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt
n.b. = nicht bewertet * = ungefährdet V = Vorwarnliste R = mit geographischer Restriktion
3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen

2.1.3.3 Faunistische Bewertungen

Hinsichtlich der Reviervogelarten ist der Planungsraum als siedlungsnahes Habitat mit der zu erwartenden Avifauna anzusehen. Dementsprechend werden überwiegend ubiquitäre und wenig anspruchsvolle Arten angetroffen. Wertgebende Arten werden nicht festgestellt.

Die angetroffenen Nahrungsgäste entsprechen dem zu erwartenden Spektrum, wobei mit Grünspecht, Mäusebussard und Turmfalke streng geschützte Vogelarten den Planungsraum und dessen Umfeld als Jagdraum nutzten.

Bezüglich der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets ist der Planungsraum selbst als Habitat von mittlerer bis hoher Wertigkeit einzustufen. Generell stellen die Gehölze und Obstbaumbestände hierbei sensible Bereiche dar. Eingriffe in diesen Bereich werden einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten, auch von artenschutzrechtlich relevanten Arten bedingen und dadurch neben der direkten Gefahr von Individuenverlusten zu einer nachhaltigen Verschlechterung der Habitatbedingungen führen.

<u>Stieglitz</u>

Im Gehölzbestand konnte das Vorkommen eines Reviers des Stieglitzes festgestellt werden. Baumfällungen und Rodungsarbeiten können zu einen Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten führen und dadurch auch die Gefahr von Individuenverlusten bedingen. Diese kann kurzfristig durch das Ausweichen in Alternativhabitate in der Umgebung kompensiert werden. Mittel- und langfristig werden zur nachhaltigen Sicherung der Lebensraumbedingungen und damit zur Bestandssicherung jedoch ge-

eignete Ausgleichmaßnahmen notwendig. Hierzu sind primär ausreichend dimensionierte und funktional nutzbare Gehölzbestände anzulegen. Es ist zudem sinnvoll am Rand des Geltungsbereichs entsprechend geeignete Eingrünungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölz- und Baumarten vorzusehen. Diese bieten Vogelarten nicht nur ein reiches Angebot nutzbarer Brut- und Nahrungsräume. Durch die abschirmende Wirkung sorgen sie andererseits das Störungsniveau im Umfeld erheblich zu minimieren. Konkrete Abschätzungen zur Umsetzung der Maßnahmen erfolgen im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Art-für-Art Prüfung, Prüfbögen).

Haussperling

Die festgestellten Reviere von Bluthänfling und Kuckuck befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs und werden somit durch die aktuell geplante Veränderung nicht direkt betroffen. Der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätte oder die Gefahr von Individuenverlusten kann somit ausgeschlossen werden. Eine erhebliche Verschlechterung der Habitatbedingungen, beispielsweise in Bezug auf die Eignung als Nahrungsraum, ist durch die Planung ebenfalls nicht zu erwarten. Insofern sind Gewöhnungseffekte anzunehmen. Artenschutzrechtliche Konflikte sind auszuschließen.

Der Planungsraum und dessen Umfeld stellt für Greifvögel ein regelmäßig frequentiertes Jagd- und Nahrungsrevier dar. Durch die aktuelle Nutzung finden die Arten stellenweise günstige Bedingungen mit einem ausreichenden Angebot an Beutetieren vor. Es kann davon jedoch ausgegangen werden, dass die festgestellten Greifvögel und der Grünspecht nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechende geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums regelmäßig vor. Deshalb und aufgrund der im Verhältnis zum Gesamtnahrungsraum der betroffenen Arten geringen Größe des Geltungsbereichs ist mit keiner erheblichen Beeinträchtigung der Arten zu rechnen.

Der im Planungsraum als Nahrungsgäste auftretenden Arten Mauersegler, Mehlschwalbe und Rauchschwalben stellen synanthrope Luftjäger dar, die an Störungen gut angepasst sind. Zudem zeigen diese Arten bei Jagdflügen nur eine lose Bindung an den Planungsraum, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die Lage und den standortspezifisch zu erwartenden regelmäßigen Störungen durch den Verkehr besteht keine besondere Eignung als Rastplatz während des Vogelzugs.

Lärmemissionen sowie sonstige Störungen während eventueller Bauzeiten führen meist zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna. Die bauzeitliche Verdrängung ist somit in der Regel nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab.

Ergänzung 2019: Im Rahmen der Validierung der Daten wurden keine Hinweise auf weitere Ruhe- und Fortpflanzungsstätten artenschutzrechtlich relevanter Arten festgestellt. Es zeigt sich, dass im Plangebiet ein vergleichbares Artenspektrum angetroffen wird. Zudem kann aufgrund der eingehend geprüf-

ten Habitatvoraussetzungen (z.B. fehlende Höhlenbäume, keine erkennbaren Horste usw.) ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit einem Nachweisschwerpunkt in den Monaten mit Erfassungsdefiziten (März und April) ausgeschlossen werden. Es ist möglich, dass das Artenspektrum bei Untersuchungen in diesem Zeitraum durch einige Arten erweitert würde (z.B. Gimpel, Kernbeißer usw.). Auch unter Berücksichtigung der Worst-Case-Annahme würde deren Auftreten jedoch nicht zu einer Änderung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen führen. Die Belange dieser Arten werden durch die bisher vorgesehenen Maßnahmen adäquat berücksichtigt.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen des Baugebiets werden die relevanten Vogelarten im Zuge der artenschutzrechtlichen Betrachtung näher betrachtet. Die Schwerpunkte liegen hier auf **Haussperling** und **Stieglitz.**

2.1.4 Fledermäuse

Da alle Fledermausarten zu den nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und § 44 BNatSchG streng geschützten Tierarten zählen, müssen deren Belange bei Eingriffsplanungen gemäß § 13ff des BNatSchG und wegen den allgemeinen Vorgaben des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG besonders berücksichtigt werden.

2.1.4.1 Methoden

Die Feldbestimmung und systematische Erfassung von Fledermausvorkommen mit Hilfe von Detektoren wurde seit Beginn der 1980er Jahre zunehmend verbessert. Heute nimmt die Detektorarbeit in der Erfassung von Fledermausvorkommen eine zentrale Rolle ein. Als Grundlage dienen neben der exakten Beschreibung der Rufsequenzen unter bestimmten Verhaltenssituationen, die Weiterentwicklung der Aufnahme- und Analysetechniken sowie die methodische Weiterentwicklung der systematischen Erfassung und Bewertung von Fledermausvorkommen in der Landschaft.

Im Untersuchungsgebiet wurden vier Detektorbegehungen durchgeführt. Während dieser Begehungen wird jeder mit dem Detektor wahrnehmbare Ruf protokolliert und verortet. Als Detektor wird das Modell EM 3+ (Wildlife Acoustics) eingesetzt. Die Feldbestimmung erfolgte nach folgenden Kriterien:

- Hauptfrequenz, Klang, Dauer und Pulsrate der Fledermausrufe.
- Größe und Flugverhalten der Fledermaus.
- Allgemeine Kriterien wie Habitat und Erscheinungszeitpunkt.

Die Auswertung der Aufnahmen wurde mit Hilfe von KALEIDOSCOPE 5.1.0 und SKIBA (2009) durchgeführt.

Tab.6: Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet 2018.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	11.05.18	Detektorbegehung
2. Begehung	25.05.18	Detektorbegehung
3. Begehung	16.06.18	Detektorbegehung
4. Begehung	23.07.18	Detektorbegehung

Tab.7: Witterung während der Begehungen zur Erfassung von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet 2018.

Begehungen	Termin	Uhrzeit	Temp. (°C)	Wind (Bft)	Bewölkung
1. Begehung	11.05.18	21:30 - 23:00	19	3	0/8
2. Begehung	25.05.18	22:00 - 00:00	17	2	7/8
3. Begehung	16.06.18	22:00 - 00:00	23	1	0/8
4. Begehung	23.07.18	23:00 - 01:30	23	2	0/8

Im Jahr 2019 wurde eine ergänzende Untersuchung der Gebäude auf Hinweise aktueller und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durchgeführt. Hierbei wurde gezielt nach eindeutigen Spuren gesucht (z.B. Kot- und Urinspuren, Flügelfett usw.).

2.1.4.2 Ergebnisse

Im Planungsraum konnten durch die akustische Erfassung drei Fledermausarten nachgewiesen werden (Tab. 8, Abb. 4). Hierbei handelt es sich um die häufig anzutreffende und synanthrope **Zwergfledermaus** (*Pipistrellus pipistrellus*) und den **Großen Abendsegler** (*Nyctalus noctula*).

Tab. 8: Fledermausarten im Planungsraum, deren Schutzstatus und Angaben zum derzeitigen Erhaltungszustand. (Angaben nach KOCK & KUGELSCHAFTER (1996), MEINIG ET.AL. (2009), BfN (2014) und EIONET (2009).

		Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
Trivialname	Art	EU	national	D	Hessen	Hessen	D	EU
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	IV	§§	V	3	o	o	o
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	IV	§§	*	3	+	+	+

II=Art des Anhang II IV = Art des Anhang IV; FFH Richtlinie 2013 Art. 17
§ = besonders geschützt §§ = streng geschützt
V = Vorwarnliste 3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Bestand vom Erlöschen bedroht 0 = Bestand erloschen, * = ungefährdet D = Daten unzureichend G = Gefährdung anzunehmen n.b. = nicht bewertet
+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht

Jagdraum

Der Planungsraum wird regelmäßig als Jagdraum frequentiert. Schwerpunkte liegen in den Teilen, die an Gehölzränder und andere lineare Strukturen (z.B. bestehende Bebauung) angrenzen.

Während die Zwergfledermaus den Planungsraum regelmäßig als Jagdraum nutzte, konnte der Große Abendsegler nur mit einem Einzelkontakt nachgewiesen werden (Tab. 9). Dies deutet darauf hin, dass der Planungsraum für diese Art eine untergeordnete Rolle als Jagdrevier darstellt.

Tab. 9: Nachweise der Fledermausarten im Planungsraum im Jahr 2018.

		Detektor			
Trivialname	Art	11.05.18	25.05.18	16.06.18	23.07.18
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	E	E		E
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	III	III	II	II

Häufigkeit
E = Einzelnachweis I = sporadisch jagend II = regelmäßig jagend III = regelmäßig und lang andauernd jagend



Abb. 4: Nachweise der Fledermäuse im Planungsraum im Jahr 2018 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 08/2018).

Quartiere

Im Planungsraum wurden im Rahmen der Untersuchungen keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass die Zwergfledermaus mit einer Präferenz für kleinere

Baumhöhlen oder Spalten geeignete Bedingungen vorfinden, die als Quartier geeignet sind. Eine temporäre und ggf. nur kurzzeitige Nutzung derartiger Strukturen ist für die anspruchslose Zwergfledermaus möglich.

Durch die ergänzende Untersuchung wurden im Gebäudebestand keinerlei Hinweise auf aktuelle und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt. Dies bestätigt die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2018, die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ebenfalls keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere feststellen konnte.

Das Auftreten von geeigneten Quartierräumen des Großen Abendseglers kann aufgrund des Fehlens geeigneter Höhlenbäume aufgrund des Fehlens von geeigneter Gebäude ausgeschlossen werden.
Unterirdische Strukturen oder Höhlenbäume mit einer besonderen Eignung als Winterquartier wurden im Planungsraum nicht festgestellt.

Tab. 10: Quartierpräferenzen der Fledermausarten.

Trivialname	wissenschaftl. Name	Sommerquartier	Wochenstube	Winterquartier
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	meist Baumhöhlen und Nistkästen	wie Sommerquartier	Baumhöhlen (fast nie in Hessen)
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden), Bäume (Ritzen und hinter Borke)	Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)	Stollen, Höhlen, Gebäude (Spalten, Ritze, hinter Fassaden)

Transferrouten

Regelmäßig frequentierte Transferrouten zwischen verschiedenen Quartieren, verschiedenen Jagdräumen oder Quartier und Jagdraum konnten trotz gezielter Nachsuche nicht nachgewiesen werden. Das Plangebiet weist aber günstige Voraussetzungen (lineare Strukturen, Gehölzsäume) auf.

2.1.4.3 Faunistische Bewertung

Der Planungsraum erweist sich zumindest als Teillebensraum für Fledermäuse. Wesentliche Qualitätsmerkmale des Planungsgebietes sind die Gehölzränder und andere lineare Strukturen (Gebäudefluchten).

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Dies verdeutlicht das regelmäßige Vorkommen der Art. Zwergfledermäuse konnten häufig jagend angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten zudem, dass die Zwergfledermaus den Untersuchungsraum auch über längere Zeiträume als Jagdraum nutzt. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen wird gilt als extrem anpassungsfähig.
Der üblicherweise in großen Höhen jagende Große Abendsegler weist keine Bindung zum Geltungsbereich auf. Artenschutzrechtliche Konflikte können daher ausgeschlossen werden.

Regelmäßig frequentierte Transferrouten konnten nicht festgestellt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist diesbezüglich auszuschließen.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Es konnten keine Quartiere identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die oft sehr unauffälligen Sommerquartiere der Zwergfledermaus nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnten einzelne Bäume ein ausreichendes Potential von geeigneten Hohlräumen, Spalten und Ritzen aufweisen. Infolgedessen können Quartiere der Art nie völlig ausgeschlossen werden. Wahrscheinlicher sind dann jedoch Temporärquartiere. Wochenstuben sind hingegen sehr unwahrscheinlich. Das Auftreten von Winterquartieren kann wegen der artspezifischen Eigenschaften ausgeschlossen werden.

Durch Eingriffe, wie Baumfällungen besteht ein generelles Risiko von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit verbundenen Tötung oder Verletzung von Individuen. Dies kann bei Einhaltung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden, die im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Überprüfung (Kap. 2.2.3) formuliert werden.

Durch das fehlende Angebot geeigneter Quartierräume können artenschutzrechtliche Konflikte für den Großen Abendsegler ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

Zur detaillierteren Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen werden **Großer Abendsegler** und **Zwergfledermaus** im Zuge der anschließenden artenschutzrechtlichen Überprüfung näher betrachtet.

<u>Ergänzung 2019:</u> Im Rahmen der gezielten Nachsuche wurden keine Hinweise auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen festgestellt. Die Belange dieser Arten werden durch die bisher vorgesehenen Maßnahmen adäquat berücksichtigt.

2.1.5 Haselmaus

Neben der Haselmaus gehören noch drei weitere Arten zu den heimischen Bilchen (Schlafmäuse, Gliridae). Alle Arten sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind Gartenschläfer und Siebenschläfer nach BArtSchVO besonders geschützt. Haselmaus und Baumschläfer sind sogar streng geschützt und stellen Arten des Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] dar. Zum Auffinden von Lebensräumen wurden die vorhandenen Gehölzbereiche auf Vorkommen untersucht.

2.1.5.1 Methode

Zur Kartierung der Haselmaus wurden an besonders vielversprechenden Standorten mit einem ausreichenden Angebot von Gehölzen zehn sogenannte Nest-Tubes ausgebracht (Abb. 6).

Hierbei handelt es sich um ca. 25 cm lange Röhren, die an einer Seite verschlossen sind. Haselmäuse und andere Bilche nutzen diese gerne als Zwischenquartiere und legen dort kleine Nester an. Da Haselmäuse tagsüber schlafen, können die Tiere durch eine Kontrolle am Tage leicht erfasst werden. Die Bilche wurden im Zeitraum von Mai bis November 2018 untersucht (Tab. 11). Die Standorte, an denen am 05.05.2018 Nest-Tubes installiert wurden, zeigt Abbildung 5.

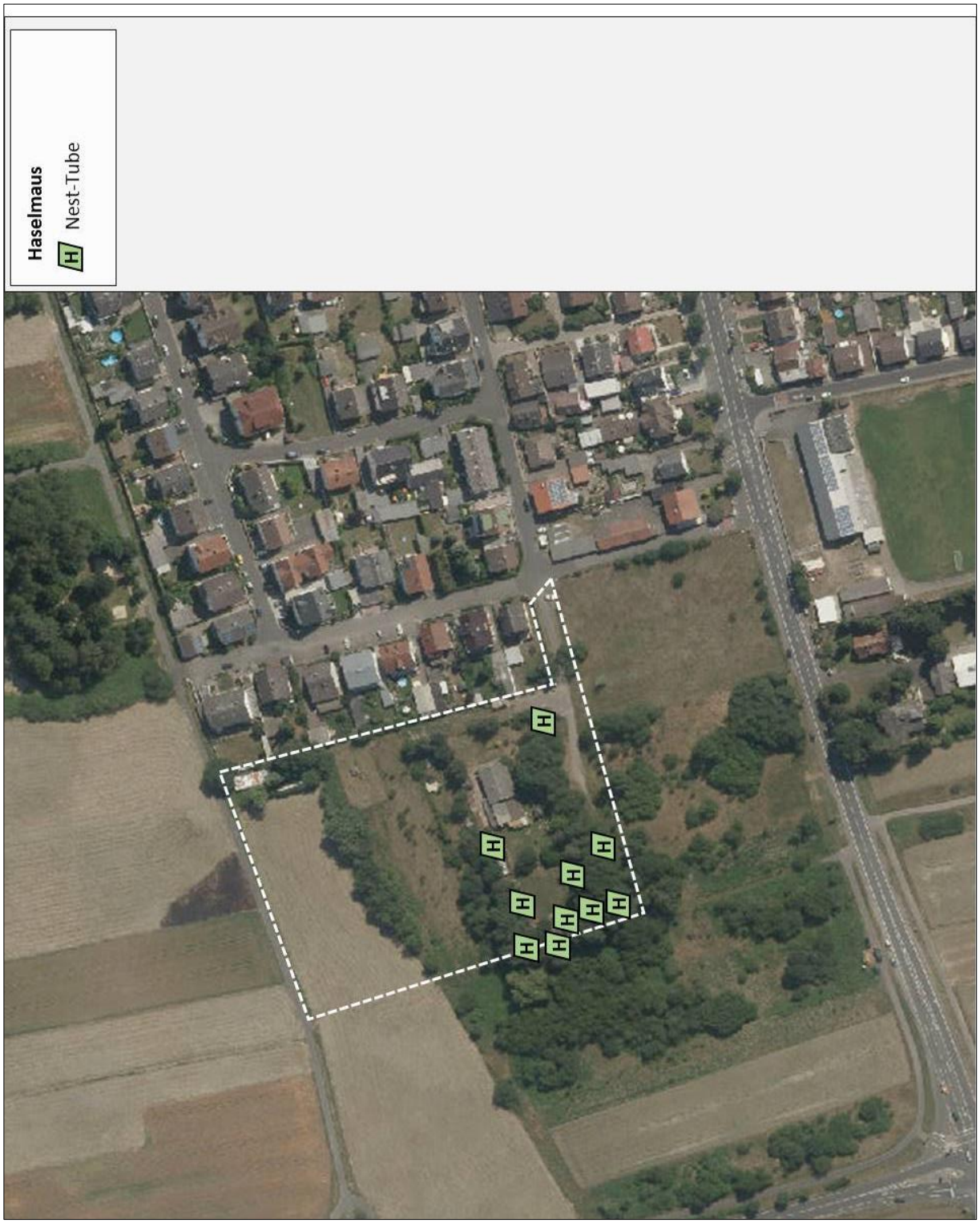


Abb. 6: Nesting-Tubes zum Nachweis der Haselmaus im Planungsraum im Jahr 2018 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 08/2018).

Tab. 11: Begehungen zur Erfassung der Haselmaus.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	05.05.2018	Übersichtsbegehung, Ausbringung von Nest-Tubes
2. Begehung	04.06.2018	Kontrolle der Nesting-Tubes
3. Begehung	04.07.2018	Kontrolle der Nesting-Tubes
4. Begehung	30.07.2018	Kontrolle der Nesting-Tubes
5. Begehung	26.09.2018	Kontrolle der Nesting-Tubes
6. Begehung	06.11.2018	Kontrolle der Nesting-Tubes, Einholen der Nest-Tubes



Abb. 5: Nesting-Tube (Beispiel).

2.1.5.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Planungsraum keine Haselmäuse oder andere Bilche nachgewiesen werden. Weder der Einsatz der Nesting-Tubes noch die Analyse der aufgesammelten Kerne und Nüsse lieferten Anhaltspunkte für die Anwesenheit von Bilchen.

Aufgrund der fehlenden Nachweise ist die Haselmaus in der Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen.

2.1.6 Reptilien

Viele der heimischen Reptilien sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind alle Reptilienarten nach BArtSchV bzw. auf europäischer Ebene durch Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] gesetzlich geschützt.

2.1.6.1 Methode

Zur Kartierung der Reptilien wurden besonders sonnenexponierte Stellen von Juli bis September 2019 untersucht (Tab. 12, 13). Ein Schwerpunkt der Begehungen lag besonders in den Übergangsbereichen, die an Gehölze oder ähnliche Strukturen anschließen und die als Verstecke dienen könnten. Einerseits findet sich dort eine große Anzahl potentiell guter Unterschlupfmöglichkeiten für Reptilien und andererseits nutzen die wechselwarmen Tiere vegetationsarme Flächen zum Sonnenbaden. Die Begehungen erfolgten an mehreren Tagen und zu verschiedenen Uhrzeiten (mit Schwerpunkt am Vormittag)

bei jeweils gutem Wetter. Damit können aktivitätsbedingte Unterschiede der Tiere ausgeglichen werden.

Tab. 12: Begehungen zur Erfassung der Reptilien.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	15.07.2019	Absuchen des Plangebiets
2. Begehung	23.07.2019	Absuchen des Plangebiets
3. Begehung	29.07.2019	Absuchen des Plangebiets
4. Begehung	21.09.2019	Absuchen des Plangebiets

Tab.13: Witterung während der Begehungen zur Erfassung von Reptilien im Untersuchungsgebiet 2019.

Begehungen	Termin	Uhrzeit	Temp. (°C)	Wind (Bft)	Bewölkung
1. Begehung	15.07.2019	13:00 - 14:40	20	2	3/8
2. Begehung	23.07.2019	10:00 - 12:00	27	2	1/8
3. Begehung	29.07.2019	10:00 - 11:30	25	2	5/8
4. Begehung	21.09.2019	11:00 - 13:30	20	1 - 2	0/8

2.1.6.2 Ergebnisse und Faunistische Bewertung

Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Untersuchungsgebiet trotz intensiver Nachsuche keine artenschutzrechtlich relevanten Arten, wie Zauneidechse und Schlingnatter festgestellt werden. Reptilien werden daher in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.
Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) kann ausgeschlossen werden.

2.1.7 Tagfalter und Widderchen (Schwerpunkt *Maculinea*-Arten)

Viele der heimischen Tagfalter sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind sehr viele Tagfalter auf nationaler (BArtSchVO) sowie teils auf internationaler Ebene (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] der Europäischen Union) geschützt.

2.1.7.1 Methode

Zur Bestandserfassung der Tagfalter wurde der Teilbereich an vier Terminen begangen (Tab. 14, 15). Hierzu wurde die Vegetation im gesamten Untersuchungsbereich regelmäßig kontrolliert. Die Begehungen erfolgten zu verschiedenen Uhrzeiten bei jeweils gutem Wetter. Damit sollten eventuelle durch die Art bedingte Unterschiede in der Aktivität der Tiere ausgeglichen werden. Alle Tagfalter wurden direkt während der Transektgänge im Gelände angesprochen.

Tab. 14: Begehungen zur Erfassung der Tagfalter und Widderchen 2019.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	15.07.2019	Absuchen des Plangebiets
2. Begehung	23.07.2019	Absuchen des Plangebiets
3. Begehung	29.07.2019	Absuchen des Plangebiets
4. Begehung	21.09.2019	Absuchen des Plangebiets

Tab.15: Witterung während der Begehungen zur Erfassung von Tagfaltern im Untersuchungsgebiet 2019.

Begehungen	Termin	Uhrzeit	Temp. (°C)	Wind (Bft)	Bewölkung
1. Begehung	15.07.2019	13:00 - 14:40	20	2	3/8
2. Begehung	23.07.2019	10:00 - 12:00	27	2	1/8
3. Begehung	29.07.2019	10:00 - 11:30	25	2	5/8
4. Begehung	21.09.2019	11:00 - 13:30	20	1 - 2	0/8

2.1.7.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchungen konnten 13 Tagfalterarten nachgewiesen werden (Tab. 16, Abb. 7). Arten der Anhänge II & IV der Fauna- Flora-Habitat-Richtlinie [92/43/EWG] sowie streng geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

Kleiner Heufalter (*Coenonympha pamphilus*) und Rotklee-Bläuling (*Polyommatus semiargus*) zu den nach BArtSchVO „besonders geschützten“ Arten. Im untersuchten Bereich wurde zwar der Große Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*), jedoch nicht der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling festgestellt. Ein bodenständiges Vorkommen der Art kann daher ausgeschlossen werden.

Tab.16: Tagfalter und Widderchen mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste). Angaben nach LANGE & BROCKMANN (2009) und REINHARDT & BOLZ (2011).

		Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
Trivialname	Art	EU	D	D	Hessen	Hessen	D	EU
Admiral	*Vanessa atalanta*	-	-	*	*	x	x	x
Aurorafalter	*Anthocharis cardamines*	-	-	*	*	x	x	x
Braunkolbiger Dickkopffalter	*Thymelicus sylvestris*	-	-	*	*	x	x	x
Distelfalter	*Vanessa cardui*	-	-	*	*	x	x	x
Großer Kohlweißling	*Pieris brassicae*	-	-	*	*	x	x	x
Großes Ochsenauge	*Maniola jurtina*	-	-	*	*	x	x	x
Grünader-Weißling	*Pieris napi*	-	-	*	*	x	x	x
Kleiner Heufalter	*Coenonympha pamphilus*	-	§	*	*	x	x	x
Kleiner Feuerfalter	*Lycaena phlaeas*	-	-	*	*	x	x	x
Kleiner Fuchs	*Aglais urticae*	-	-	*	*	x	x	x
Landkärtchen	*Araschnia levana*	-	-	*	*	x	x	x
Rotklee-Bläuling	*Polyommatus semiargus*	-	§	V	V	x	x	x
Zitronenfalter	*Gonepteryx rhamni*	-	-	*	*	x	x	x

II = Anhang II, IV = Anhang IV (FFH Richtlinie EG 2006/105 [FFH])
§ = besonders geschützt §§ = streng geschützt (BArtSchV)
* = ungefährdet D = Daten unzureichend V = Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen R = selten
3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Vom Aussterben bedroht 0 = ausgestorben oder verschollen
+ = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht x = nicht bewertet

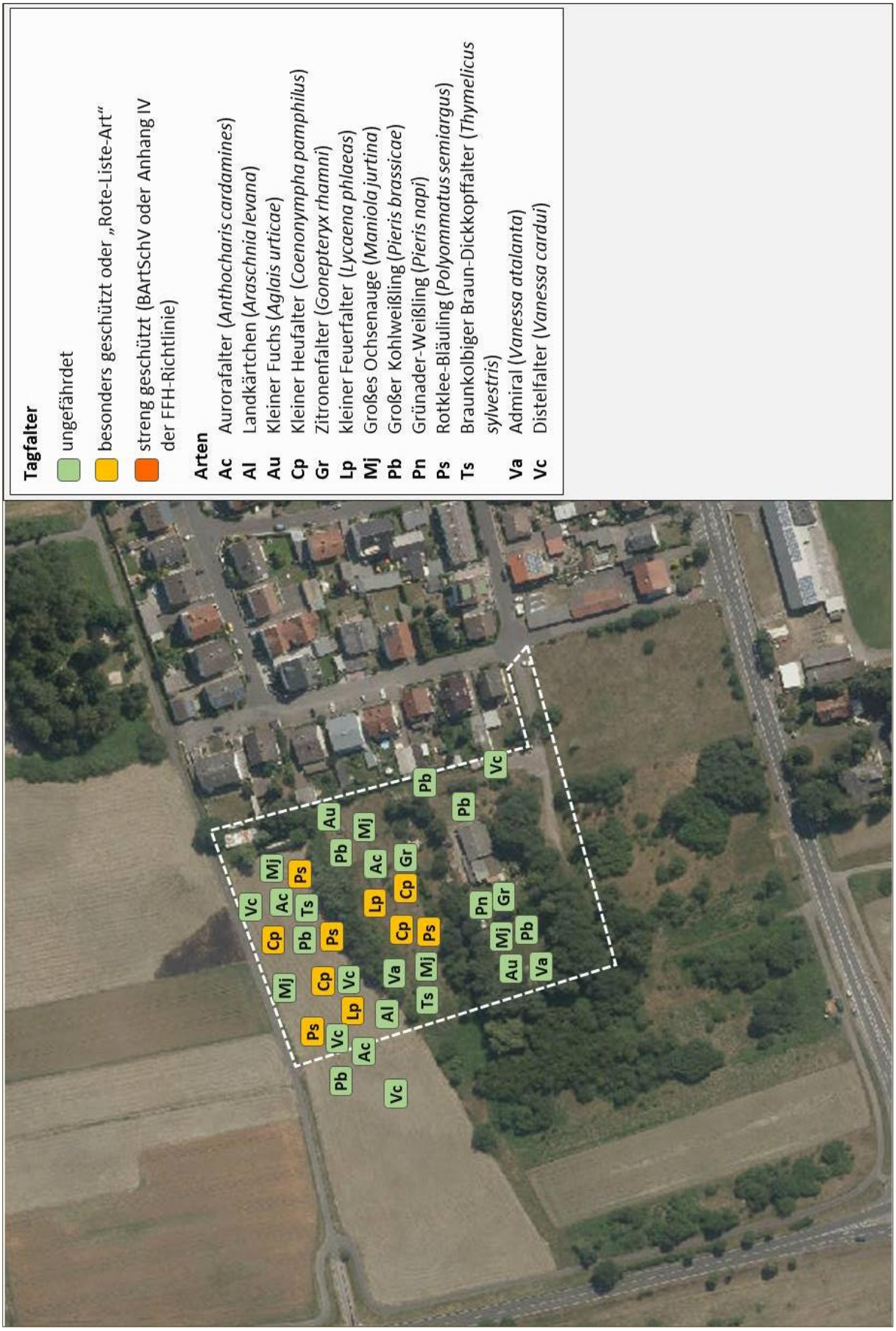


Abb. 7: Tagfalter im Planungsraum im Jahr 2019 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 08/2018).

2.1.7.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der Tagfalter besteht ein geringes Konfliktpotential. Europarechtlich relevante Arten wurden nicht angetroffen. Daher kann aufgrund des derzeitigen Erhebungsstands das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1-3 ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die in der Region weit verbreiteten Arten (inkl. Kleiner Heufalter und Rotklee-Bläuling) in der Umgebung des Geltungsbereichs auch weiterhin ein ausreichendes Angebot adäquater Habitate vorfinden und eine erhebliche Verschlechterung der Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden kann.

Da nach §44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichen Schutz stehen (EU-VSRL, FFH-Arten, streng geschützte Arten) sind die vorkommenden Arten im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Bewertung nicht weiter zu berücksichtigen

2.1.8 Heuschrecken

Viele der heimischen Heuschrecken sind derzeit in ihrem Bestand gefährdet. Aus diesem Grund sind 16 Heuschreckenarten nach BArtSchV besonders und elf davon streng geschützt.

2.1.8.1 Methode

Zur Bestandserfassung der Heuschrecken wurde das Untersuchungsgebiet an fünf Terminen begangen (Tab. 17, 18). Alle Begehungen erfolgten bei jeweils günstigem Wetter. Die Tiere wurden während der Aufnahme akustisch (BELLMANN 1993 & 2004) sowie durch Käschern im Gelände angesprochen.

Tab. 17: Begehungen zur Erfassung der Heuschrecken 2019.

Begehungen	Termin	Info
1. Begehung	15.07.2019	Absuchen des Plangebiets
2. Begehung	23.07.2019	Absuchen des Plangebiets
3. Begehung	29.07.2019	Absuchen des Plangebiets
4. Begehung	21.09.2019	Absuchen des Plangebiets

Tab.18: Witterung während der Begehungen zur Erfassung von Heuschrecken im Untersuchungsgebiet 2019.

Begehungen	Termin	Uhrzeit	Temp. (°C)	Wind (Bft)	Bewölkung
1. Begehung	15.07.2019	13:00 - 14:40	20	2	3/8
2. Begehung	23.07.2019	10:00 - 12:00	27	2	1/8
3. Begehung	29.07.2019	10:00 - 11:30	25	2	5/8
4. Begehung	21.09.2019	11:00 - 13:30	20	1 - 2	0/8

2.1.8.2 Ergebnisse

Im Rahmen der Untersuchung konnten neun Heuschreckenarten nachgewiesen werden. Es wurden keine besonders oder streng geschützten Arten nach BArtSchV nachgewiesen (Tab. 19, Abb. 8).

Im Rahmen der Begehungen konnte der Großteil der Heuschrecken in den Grünlandbereichen und entlang von Wegen und Gehölzrändern nachgewiesen werden.

Feldgrille (*Gryllus campestris*), **Sumpfschrecke** (*Stethophyma grossus*) und **Wiesengrashüpfer** (*Chorthippus dorsatus*) wurden als in Hessen gefährdete Arten (RL: 3) nachgewiesen. Bei allen anderen nachgewiesenen Arten handelt es sich um weitverbreitete Arten, die in den Roten Listen Deutschlands und des Landes Hessen als ungefährdet eingestuft werden.

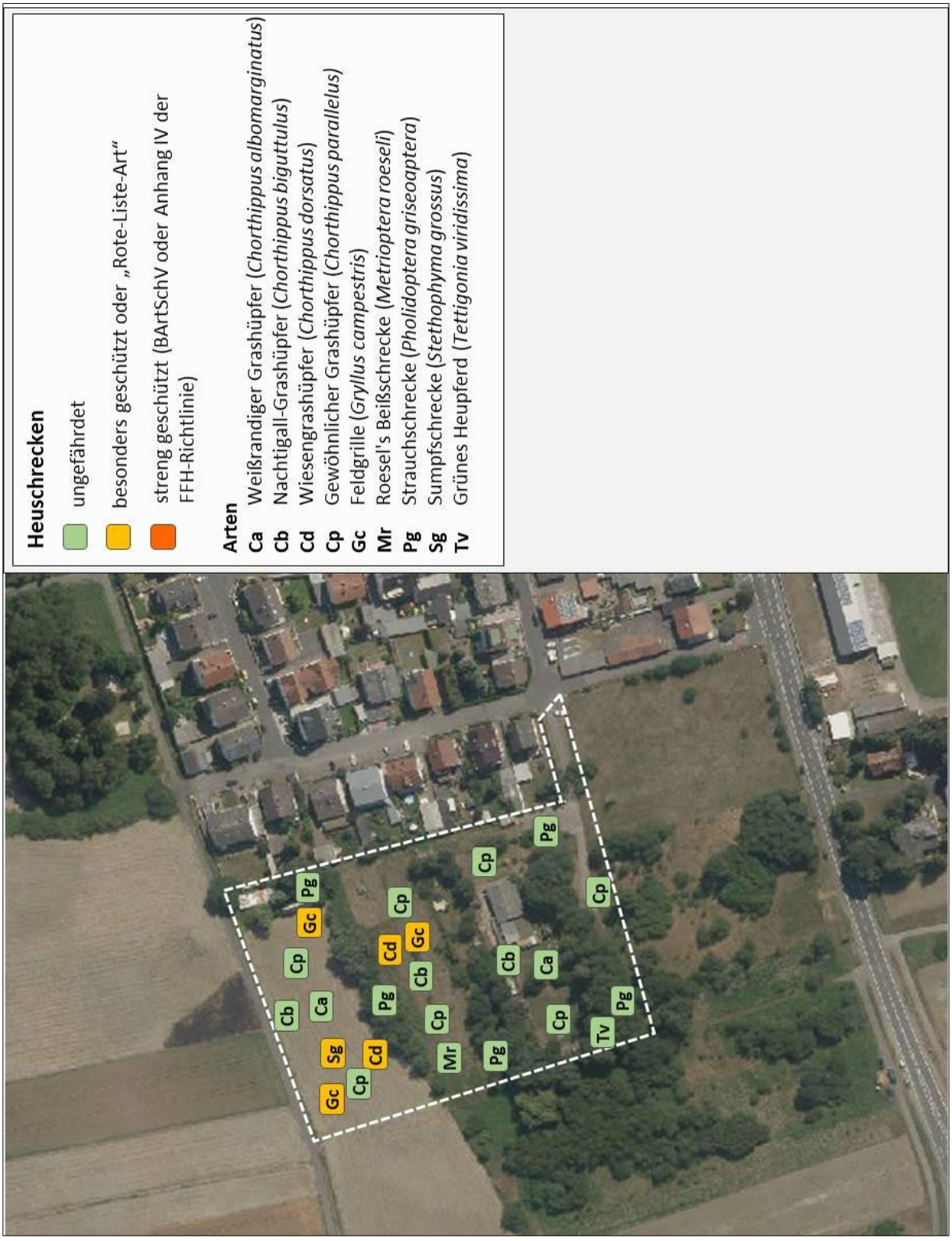


Abb. 8: Heuschrecken im Untersuchungsgebiet 2019 (Bildquelle: Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, aus natureg-hessen.de, 05/2019).

Tab. 19: Heuschrecken der Untersuchung 2019 mit Angaben zum aktuellen Schutzstatus sowie der Gefährdungssituation (Rote Liste). Angaben nach GRENZ & MALTEN (1996), BArtSchV (2005), RAT DER EUROPÄISCHEN UNION (2006), MAAS et al. (2011) und BFN (2013)

		Schutz		Rote Liste		Erhaltungszustand		
Trivialname	Art	EU	D	D	Hessen	Hessen	D	EU
Bunter Grashüpfer	*Omocestus viridulus*	-	-	*	*	x	x	x
Feldgrille	*Gryllus campestris*	-	-	*	3	x	x	x
Gewöhnlicher Grashüpfer	*Chorthippus parallelus*	-	-	*	*	x	x	x
Grünes Heupferd	*Tettigonia viridissima*	-	-	*	*	x	x	x
Nachtigall-Grashüpfer	*Chorthippus biguttulus*	-	-	*	*	x	x	x
Roesel's Beißschrecke	*Metrioptera roeseli*	-	-	*	*	x	x	x
Strauchschrecke	*Pholidoptera griseoaptera*	-	-	*	*	x	x	x
Sumpfschrecke	*Stethophyma grossus*	-	-	2	3	x	x	x
Weißrandiger Grashüpfer	*Chorthippus albomarginatus*	-	-	*	*	x	x	x
Wiesengrashüpfer	*Chorthippus dorsatus*	-	-	*	3	x	x	x

Schutz EU: II = Anhang II, IV = Anhang IV (FFH Richtlinie EG 2006/105 [FFH])
Schutz national: § = besonders geschützt §§ = streng geschützt (BArtSchV)
RL: * = ungefährdet D = Daten unzureichend V = Vorwarnliste G = Gefährdung anzunehmen R = selten
3 = gefährdet 2 = stark gefährdet 1 = Vom Aussterben bedroht 0 = ausgestorben oder verschollen
EHZ: + = günstig o = ungünstig bis unzureichend - = unzureichend bis schlecht x = nicht bewertet

2.1.8.3 Faunistische Bewertung

Hinsichtlich der Heuschrecken besteht ein geringes Konfliktpotential. Europarechtlich relevante Arten (FFH-Richtlinie Anhang IV) wurden nicht angetroffen. Daher kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach BNatSchG § 44 Abs. 1-3 ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass die in der Region weit verbreiteten Arten (inkl. Feldgrille, Sumpfschrecke und Wiesengrashüpfer) in der Umgebung des Geltungsbereichs auch weiterhin ein ausreichendes Angebot adäquater Habitate vorfinden und eine erhebliche Verschlechterung der Erhaltungszustands der lokalen Populationen ausgeschlossen werden kann.

Da nach § 44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichen Schutz stehen (EU-VSRL, FFH-Arten Anhang IV, streng geschützte Arten) sind die vorkommenden Arten im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung nicht weiter zu berücksichtigen.

2.2 Stufe II & III: Prüfung von Verbotstatbeständen und Vermeidung von Beeinträchtigungen und Ausnahmeverfahren

In die Stufe II des Verfahrens wurden folgende Arten der untersuchten Tiergruppen aufgenommen:

a) Vögel

Von den im Rahmen der faunistischen Untersuchungen nachgewiesenen Vogelarten und Nahrungsgästen werden als artenschutzrechtlich relevante Arten **Haussperling** und **Stieglitz** betrachtet. Die nachfolgenden Prüfungen von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren werden aufgrund des unzureichenden bis ungünstigen Erhaltungszustands (Vogelampel: gelb) als ausführliche Art-für-Art-Prüfung (inkl. Prüfbögen) durchgeführt.

Reviervogelarten und Nahrungsgäste mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) werden entsprechend der Vorgabe im Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen in tabellarischer Form bearbeitet.

Nahrungsgäste, die nach BArtSchV „streng geschützt“ sind, deren Erhaltungszustand als ungünstig eingestuft wird (Vogelampel: „gelb“) oder die im Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie genannt werden, sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt. Diese Sachverhalte sind für Nahrungsgäste nicht eindeutig zuzuordnen. Auf eine Art-für-Art-Prüfung wird daher bei diesen Arten verzichtet und stattdessen eine tabellarische Bewertung vorgenommen (Kap. 2.2.2)**.**

b) Fledermäuse

Im Rahmen der faunistischen Untersuchungen konnte im Planungsgebiet G**roßer Abendsegler** und **Zwergfledermaus** nachgewiesen werden. Da alle heimischen Fledermausarten, aufgrund deren Status als FFH-Anhang IV-Art bzw. deren strengen Schutzes nach BArtSchV zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten gerechnet werden müssen, betrachten die nachfolgenden Schritte die Prüfungen von Verbotstatbeständen, die Vermeidung von Beeinträchtigungen und eventuelle Ausnahmeverfahren. Die Prüfung wird anhand der aktuellen Musterbögen (Stand Juni 2015) als Art-für-Art-Prüfung durchgeführt.

c) Haselmaus

Die Haselmaus wurde im Rahmen der Untersuchungen nicht nachgewiesen und ist daher in der weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen.

d) Reptilien

Aufgrund der fehlenden Nachweise von Reptilien werden diese in der artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter berücksichtigt.

e) Tagfalter

Da nach §44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichen Schutz stehen (EU-

VSRL, FFH-Arten, streng geschützte Arten) sind die vorkommenden Arten im Rahmen der weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen.

f) Heuschrecken

Da nach §44 Abs. 5 BNatSchG nur Arten relevant sind, die unter gemeinschaftlichen Schutz stehen (EU-VSRL, FFH-Arten, streng geschützte Arten) sind die vorkommenden Arten im Rahmen der weiteren Artenschutzrechtlichen Betrachtung nicht weiter zu berücksichtigen.

2.2.1 Prüfung von Vögeln mit günstigem Erhaltungszustand

Für Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“) sind die Verbotstatbestände in der Regel letztlich nicht zutreffend, da aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden kann, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.1 und 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt wird bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustand der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs.1 Nr.2 BNatSchG). Daher müssen diese häufigen Arten keiner ausführlichen Prüfung unterzogen werden.

Tab. 20: Prüfung der Betroffenheit von Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“).

Trivialname	Art		§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fort-pflanzungs- und Ruhestätten"	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Amsel	*Turdus merula*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	• Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren	• Verbot der Fällung von Bäumen und Gehölzen von 1. März - 30.Sept. (gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG)
Blaumeise	*Parus caeruleus*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Buchfink	*Fringilla coelebs*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Buntspecht	*Dendrocopos major*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Eichelhäher	*Garrulus glandarius*	N	nein	nein	nein	-	-
Elster	*Pica pica*	N	nein	nein	nein	-	-
Fasan	*Phasianus colchicus*	R	nein	nein	nein	nicht im Geltungsbereich	
Fitis	*Phylloscopus trochilus*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Gartenbaum-läufer	*Certhia brachydactyla*	R	nein	nein	nein	nicht im Geltungsbereich	
Gartengras-mücke	*Sylvia borin*	R	nein	nein	nein	nicht im Geltungsbereich	
Grünfink	*Carduelis chloris*	R	nein	nein	nein	nicht im Geltungsbereich	

Tab. 12 [Fortsetzung]: Prüfung der Betroffenheit von Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand (Vogelampel: „grün“).

Trivialname	Art		§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fort-pflanzungs- und Ruhestätten"	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Hausrot-schwanz	*Phoenicurus ochruros*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	• Möglichkeit der Zerstörung von Gelegen und der Tötung von Tieren	• Verbot des Abrisses von Gebäuden von 1. März - 30.Sept.
Kernbeißer	*Coccothraustes coccothraustes*	R	nein	nein	nein	nicht im Geltungsbereich	
Kohlmeise	*Parus major*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Mönchs-grasmücke	*Sylvia atricapilla*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Nachtigall	*Luscinia megarhynchos*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Rabenkrähe	*Corvus corone*	N	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Ringeltaube	*Columba palumbus*	R, N	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Singdrossel	*Turdus philomelos*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Sommergold-hähnchen	*Regulus ignicapilla*	R	nein	nein	nein	nicht im Geltungsbereich	
Star	*Sturnus vulgaris*	N	nein	nein	nein	-	-
Sumpfmeise	*Parus palustris*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
Zaunkönig	*Troglodytes troglodytes*	R	nein	nein	nein	nicht im Geltungsbereich	
Zilpzalp	*Phylloscopus collybita*	R	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	wie ***"Amsel"***	wie ***"Amsel"***
R = Reviervogel N = Nahrungsgast							

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

- Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.

2.2.2 Tabellarische Prüfung von Nahrungsgästen mit ungünstigem Erhaltungszustand bzw. streng geschützten Arten (BArtSchV)

Nachfolgend ist die Prüfung von Verbotstatbeständen, Vermeidung von Beeinträchtigungen für Nahrungsgäste mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) in tabellarischer Form dargestellt (Tab. 21).

Diese Arten sind im engeren Sinne nicht artenschutzrechtlich relevant, da im Hinblick auf das oftmals schwer zu fassende „Störungsverbot“ Art. 12 Abs. 1 b) FFH-RL eine Störung nur dann eintritt, wenn diese an den Fortpflanzungs- und Ruhestätten erfolgt oder sich auf deren Funktion auswirkt.
Erhebliche Beeinträchtigungen können für alle Arten aufgrund des ausreichenden Angebots von adäquaten Alternativen in der Umgebung und der nur losen Bindung an den Planungsraum ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 2.1.3.3). Auswirkungen auf Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind jeweils nicht zu erwarten. Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Tab. 21: Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Nahrungsgästen mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb) und streng geschützten Arten (BArtSchVO).

Trivialname	Art	Status EU-VSRL		§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Grünspecht	*Picus viridis*	-	§§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich.	-
Haussperling	*Passer domesticus*	-	§	nein	nein	nein	synanthrope Art; lose Habitatbindung; unerheblich	-
Mauersegler	*Apus apus*	-	§	nein	nein	nein	synanthroper Luftjäger; unerheblich	-
Mäusebussard	*Buteo buteo*	-	§§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich.	-
Saatkrähe	*Corvus frugilegus*	-	§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich.	-
Turmfalke	*Falco tinnunculus*	-	§§	nein	nein	nein	lose Habitatbindung; unerheblich.	-

I = Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie Z = Gefährdete Zugvogelart nach Art. 4.2 der Vogelschutzrichtlinie

2.2.3 Art für Art-Prüfung

Aus Gründen der Übersichtlichkeit erfolgt in diesem Abschnitt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Prüfungen. Hierfür wird eine tabellarische Form gewählt (Tab. 22). Die Tabelle stellt die Resultate der einzelnen Prüfschritte, das resultierende Ergebnis zur Notwendigkeit einer Ausnahmeregelung,

eine kurze Erläuterung zur Betroffenheit sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen dar. Ausführliche Angaben und Begründungen enthalten die Prüfbögen im Anhang (Kap. 4).

Vögel

Stieglitz

Im Gehölzbestand am Rande des Eingriffsbereichs konnten ein Revier des Stieglitzes festgestellt werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) kann für den Stieglitz nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von mind. 350 m² im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.

Haussperling

Reviere des Haussperlings wurden außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt und werden somit von der aktuellen Planung nicht betroffen. Dementsprechend kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlage- und betriebsbedingte Störungen.

Fledermäuse

Jagdgebiete und Transferraum

Für die Zwergfledermaus hat das Planungsgebiet eine Bedeutung als Nahrungsraum. Dies verdeutlicht das regelmäßige Vorkommen der Art. Zwergfledermäuse konnten häufig jagend angetroffen werden. Die Beobachtungen zeigten zudem, dass die Zwergfledermaus den Untersuchungsraum auch über längere Zeiträume als Jagdraum nutzt. Der Verlust von Leitstrukturen bzw. kleinere Änderungen im Umfeld werden von der Zwergfledermaus üblicherweise schnell kompensiert. Die Zwergfledermaus, die regelmäßig in besiedelten Bereichen angetroffen wird gilt als extrem anpassungsfähig.

Der üblicherweise in großen Höhen jagende Große Abendsegler weist keine Bindung zum Geltungsbereich auf. Artenschutzrechtliche Konflikte können daher ausgeschlossen werden.

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden.

Winterquartiere/Sommerquartiere/Wochenstuben

Es konnten keine Quartiere identifiziert werden. Dies kann zum einen daran liegen, dass die oft sehr unauffälligen Sommerquartiere der Zwergfledermaus nicht gefunden wurden. Andererseits wechselt die Zwergfledermaus häufig zwischen verschiedenen Quartieren und zeigt nur eine sehr schwache Quartiertreue. Generell könnten einzelne Bäume ein ausreichendes Potential von geeigneten Hohlräumen, Spalten und Ritzen aufweisen. Infolgedessen können Quartiere der Art nie völlig ausgeschlossen werden. Wahrscheinlicher sind dann jedoch Temporärquartiere. Wochenstuben sind hingegen sehr unwahrscheinlich. Das Auftreten von Winterquartieren kann wegen der artspezifischen Eigenschaften ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Jagdhabitat oder Quartiere sind als unerheblich einzustufen.

In den Eingriffsbereichen konnten Bäume und Gebäude festgestellt werden, die eine Eignung als Quartierbaum aufwiesen. Daher können hier der Verlust von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sowie Individuenverluste nicht ausgeschlossen werden.

<u>Zwergfledermaus</u>

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) kann für die Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei wird die Möglichkeit von Temporärquartieren und wechselnden Quartieren (Worst-Case-Annahme) herangezogen. Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die

Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mind. 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

Großer Abendsegler

Das Auftreten von Quartieren des Großen Abendseglers kann im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist nicht möglich.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

Hinweis*:* *Im Rahmen der Kontrolle am 21. September wurden im Gebäudebestand (inkl. Nebengebäude und Schuppen) keine Hinweise aus aktuelle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen festgestellt. Mögliche Einflugmöglichkeiten (z.B. schadhafte Bretter) wurden verschlossen. Hinsichtlich des geplanten Abrisses bedeutet dies, dass gegen Abbrucharbeiten der Gebäude bis zum 29.02.2020 aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken bestehen.*

Tab. 22: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb), streng geschützten Arten (BArtSchV) und Arten nach Art. 17 der FFH-Richtlinie mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Haussperling	*Passer domesticus*	Ein Revier außerhalb des Eingriffsbereichs	ja	nein	nein	nein	nein	keine Betroffenheit	keine Betroffenheit
Stieglitz	*Carduelis carduelis*	Ein Revier im Eingriffsbereich	ja	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	nein	a) kein Verlust von Fortpflanzungsstätten, kein erheblicher Verlust von Nahrungsraum b) Störung von Brutvorkommen infolge Verlärmung während Bauarbeiten c) anlage- oder betriebsbedingte Störungen sind möglich. Eine Störung im Sinne des §44 BNatSchG tritt jedoch erst dann ein, wenn die lokale Population erheblich gestört wird. Dies ist im konkreten Fall	a) Verbot der Fällung von Bäumen und Gehölzen von 1. März - 30.Sept. (gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) • Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Fläche von mind. 320 m^2. b) unnötig, da die bauzeitliche Verdrängung nur kleinräumig wirkt c) unnötig, relativ hohe Stresstoleranz der Art
Großer Abendsegler	*Nyctalus noctula*	Quartiere können ausgeschlossen werden	ja	nein	nein	nein	nein	a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) Verlust von Quartieren und Tötung von Individuen sind auszuschließen c) erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen über das bereits bestehende Niveau sind nicht zu erwarten	a) - b)- c) -
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*	Quartiere sind im Gebäude- und Baumbestand möglich.	ja	möglich, vermeidbar	nein	möglich, vermeidbar	nein	a) temporäre Störung des Jagdgebietes und unerheblicher Verlust von Leitstrukturen b) Verlust von Quartieren und Tötung von Individuen sind nicht auszuschließen c) erhebliche Anlagen- oder betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der	a) - b) • Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. • Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von

Tab. 14 [Fortsetzung]: Übersicht der Prüfung der potentiellen Betroffenheit von Arten mit ungünstigem bis unzureichendem Erhaltungszustand (Vogelampel: gelb), streng geschützten Arten (BArtSchV) und Arten nach Art. 17 der FFH-Richtlinie mit Darstellung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen.

Trivialname	wissenschaftlicher Name	Fortpflanzungs- oder Ruhestätte	Nahrungs-gast	§ 44 Abs.1 (1) BNatSchG „Fangen, Töten, Verletzen"	§ 44 Abs.1 (2) BNatSchG „Erhebliche Störung"	§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG „Zerst. v. Fortpflanzungs- und Ruhestätten"	Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?	Erläuterung zur Betroffenheit	Vermeidungs- bzw. Kompensations-Maßnahmen
Zwergfledermaus	*Pipistrellus pipistrellus*							Anpassungsfähigkeit und der geringen Habitatbindung nicht zu erwarten. Keine Störung der lokalen Population im Sinne des §44 BNatSchG	Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen. • Verbot der Fällung von Bäumen und Gehölzen von 1. März - 30.Sept. (gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) • Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). c) unnötig

2.3 Stufe III: Ausnahmeverfahren

Da durch das Vorhaben gegen keines der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird, kann die Durchführung eines Ausnahmeverfahrens inklusive der Klärung der dafür nötigen Voraussetzungen entfallen.

2.4 Fazit

Die HLG - Hessische Landesgesellschaft mbH beabsichtigt, das Baugebiet "Südlich Alter Seeweg/Mainzer Straße“ zu erschließen. Das Baugebiet schließt in östlicher Richtung an die bestehende Bebauung an. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung mit Anschluss an die bestehende Infrastruktur.

Das vorliegende Gutachten verfolgt die in diesem Zusammenhang geforderte Überprüfung, ob durch die geplante Nutzung geschützte Arten betroffen sind. Gegebenenfalls ist sicherzustellen, dass durch geeignete Maßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Die Hinweise und Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren wurden entsprechend berücksichtigt und die Sachlage auf Grundlage der aktuellen Erkenntnisse bewertet.

Insgesamt sind Auswirkungen auf die Tierwelt denkbar. Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung, Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken auf.

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten **Haussperling** und **Stieglitz** sowie der **Großer Abendsegler** und die **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Die Haselmaus sowie artenschutzrechtlich relevante Tagfalter- und Heuschreckenarten wurden nicht festgestellt.

<u>Vögel</u>

<u>Stieglitz</u>

Im Gehölzbestand am Rande des Eingriffsbereichs konnten ein Revier des Stieglitzes festgestellt werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) kann für den Stieglitz nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von mind. 350 m² im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.

Haussperling

Reviere des Haussperlings wurden außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt und werden somit von der aktuellen Planung nicht betroffen. Dementsprechend kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlage- und betriebsbedingte Störungen.

Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen

Zur Vermeidung von Eingriffen in Ruhe- und Fortpflanzungsstätten und der damit möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.

Im Planungsgebiet kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen von bekannten Fortpflanzungs- und Ruhestätten kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme ist jedoch nur kurzfristig und klingt nach Abschluss der Baumaßnahme ab. Zudem dürften sich die vorkommenden Arten aufgrund der Nistplatzwahl in Siedlungsnähe an Störungen angepasst haben. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auch wegen der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten. Tatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG können somit ausgeschlossen werden. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Gleiches gilt für anlagen- und betriebsbedingte Störungen.

Fledermäuse

Zwergfledermaus

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG („Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG („Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“) kann für „Bartfledermaus“, Fransenfle-

dermaus, Kleinen Abendsegler, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und Kompensations-Maßnahmen ausgeschlossen werden (vgl. Kap. 4 „Anhang Prüfbogen“). Hierbei wird die Möglichkeit von Temporärquartieren und wechselnden Quartieren (Worst-Case-Annahme) herangezogen. Es sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mind. 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

<u>Großer Abendsegler</u>

Das Auftreten von Quartieren des Großen Abendseglers kann im Geltungsbereich ausgeschlossen werden. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG („Verletzung und Tötung“), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist nicht möglich.

Unter Berücksichtigung aller oben genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. der Befreiung nach § 67 BNatSchG.

<u>Hinweis</u>*:* *Im Rahmen der Kontrolle am 21. September wurden im Gebäudebestand (inkl. Nebengebäude und Schuppen) keine Hinweise aus aktuelle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten von Fledermäusen festgestellt. Mögliche Einflugmöglichkeiten (z.B. schadhafte Bretter) wurden verschlossen. Hinsichtlich des geplanten Abrisses bedeutet dies, dass gegen Abbrucharbeiten der Gebäude bis zum 29.02.2020 aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken bestehen.*

3 Literatur

AGAR & FENA (2010): Rote Liste der Amphibien und Reptilien Hessens (Reptilia et Amphibia), 6. Fassung, Stand 1.11.2010. - Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Hrsg.), Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz in Hessen e. V. und Hessen-Forst Servicestelle Forsteinrichtung und Naturschutz, Fachbereich Naturschutz (Bearb.); Wiesbaden, 84 S.

BARTSCHV (2005): Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Artikel 1 der Verordnung zum Erlass von Vorschriften auf dem Gebiet des Artenschutzes sowie zur Änderung der Psittakoseverordnung und der Bundeswildschutzverordnung) vom 14. Oktober 1999; BGBl I 1999, 1955, 2073; FNA 791-1-4, Zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 8 G v. 25. 3.2002 I 1193.

BELLMANN, H. (1993): Heuschrecken beobachten – bestimmen. 2. Auflage. Augsburg: Naturbuch Verlag, Augsburg. 349 Seiten.

BELLMANN, H. (2004): Heuschrecken. Die Stimmen von 61 heimischen Arten. Audio-CD – Hörbuch.

BfN (2007): Nationaler Bericht zum Erhaltungszustand der Biotoptypen und FFH-Arten in Deutschland. Report on Implementation Measures (Article 17, Habitats Directive)

BNATSCHG (2009):Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29.07.2009; BGBl I I S. 2542; Geltung ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202) m.W.v. 24.08.2017 FNA: 791-9; 7 Wirtschaftsrecht 79 Forstwirtschaft, Naturschutz, Jagdwesen und Fischerei 791 Naturschutz.

DIETZ, C., VON HELVERSEN, O. & NILL, D. (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas. Biologie, Kennzeichen, Gefährdung. Franckh-Kosmos Verlags GmbH & Co. KG, Stuttgart. 399 Seiten.

EIONET (2009): Bericht der Kommission an den Rat und das europäische Parlament. Zusammenfassender Bericht über den Erhaltungszustand von Arten und Lebensraumtypen gemäß Artikel 17 der Habitatrichtlinie. http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17

GRENZ, M. & A. MALTEN (1996): Rote Liste der Heuschrecken (Saltatoria) Hessens (2. Fassung, Stand: September 1995). - Hessisches Ministerium des Innern und für Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz (Hrsg.), Wiesbaden, 30 S.

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T. & SÜDBECK, P. (2015): Rote Liste der Brutvögel (Aves) Deutschlands. 5. Fassung Stand 30. November 2015. Berichte zum Vogelschutz 52, S. 19-78.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE (HGON) & VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2016): Rote Liste der der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens, 10. Fassung, Stand Mai 2014. Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden (Hrsg.) (HMUKLV).

HMUELV (2015): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen. Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. 3. Fassung

KOCK, D. & KUGELSCHAFTER, K. (1996): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens. Teilwerk I Säugetiere, Wiesbaden.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R., SCHLÜPMANN, M. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands. Stand 30. Dezember 2008. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 231-256. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.

LANGE, A. C., & BROCKMANN, E. (2009): Rote Liste (Gefährdungsabschätzung) der Tagfalter (Lepidoptera: Rhopalocera) Hessens. Dritte Fassung, Stand 06.04.2008, Ergänzungen 18.01.2009 Erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz im Namen der Arbeitsgemeinschaft Hessischer Lepidopterologen (ArgeHeLep). — Hrsg. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Wiesbaden, 32 S.

MAAS, S., DETZEL, P. & STAUDT, A. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Heuschrecken (Saltatoria) Deutschlands. 2. Fassung Stand Ende 2007. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3) S. 577-

606. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 3. Wirbellose Tiere (Teil 1), BfN, Bonn-Bad Godesberg, 716 S.

MEINIG, H, BOYE, BOYE & HUTTERER, R. (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Stand Oktober 2008. Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (1) S. 115-153. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 1. Wirbeltiere, BfN, Bonn-Bad Godesberg, 386 S.

RAT DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFT: Richtlinie 92/43 EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie FFH-RL) vom 21. Mai 1992 (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7).

REINHARDT, R. & BOLZ, R. (2011): Rote Liste und Gesamtartenliste der Tagfalter (Rhopalocera) (Lepidoptera: Papilionoidea et Hesperioidea) Deutschlands. Stand 30. Dezember 2008 (geringfügig ergänzt Dezember 2010). Naturschutz und Biologische Vielfalt 70 (3) S. 167-194. Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands Band 3. Wirbellose Tiere (Teil 1), BfN, Bonn-Bad Godesberg, 716 S.

SKIBA, R. (2009): Europäische Fledermäuse. Kennzeichen, Echoortung und Detektoranwendung. 2. aktualisierte und erweiterte Auflage. Neue Brehm-Bücherei Bd. 648, Hohenwarsleben.

VSW - STAATLICHE VOGELSCHUTZWARTE FÜR HESSEN, RHEINLAND-PFALZ UND SAARLAND (2014): Zum Erhaltungszustand der Brutvogelarten Hessens.

4 Anhang

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Haussperling (*Passer domesticus*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)		**3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)**				
☐	FFH-RL- Anh. IV - Art		**unbekannt**	**günstig**	**ungünstig-un-zureichend**	**ungünstig-schlecht**
☒	Europäische Vogelart	**EU:**	☒	☐	☐	☐
..V..	RL Deutschland	**Deutsch-**	☒	☐	☐	☐
..V..	RL Hessen	**Hessen:**	☐	☐	☒	☐
..-..	ggf. RL regional					

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Familie der Sperlinge (Passeridae). Typischer Kulturfolger und in seinem Vorkommen stark an den Menschen gebunden. Sehr gesellig. Ab Herbst in gemischten Trupps mit Feldsperling und teilweise anderen Arten. Nach deutlichen Bestandsrückgängen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts in Vorwarnliste bedrohter Arten.

Lebensraum

Dörfer mit Landwirtschaft, Vorstadtbezirke, Stadtzentren mit großen Parkanlagen, zoologische Gärten, Vieh- oder Geflügelfarmen. Schlafplatzgesellschaften in dichten Hecken, Büschen und Bäumen; auch an oder in Gebäuden.

Wanderverhalten

Typ	Standvogel
Überwinterungsgebiet	-
Abzug	-
Ankunft	-
Info	Nach erster Brutansiedlung sehr ortstreu. Im Spätsommer Zusammenschluss zu Schwärmen, bereits ab Herbst Rückkehr der Brutpaare zum Nistplatz

Nahrung

Sämereien von kultivierten Getreidearten, Wildgräsern und -kräutern. Von Frühjahr bis Sommer auch Insekten und andere Wirbellose. Vor allem in der Stadt auch Nahrungsreste des Menschen.

Fortpflanzung

Typ	Höhlen-/Nischenbrüter		
Balz	ab Dezember	Brutzeit	März bis August, Früh- und Winterbruten nachgewiesen
Brutdauer	11-12 Tage	Bruten/Jahr	2-4, meistens 3
Info	Koloniebildung; dauerhaft monogam. Nest in alten Spechthöhlen, Gebäudehöhlen, unter Dächern, Felswänden oder Nistkästen. Auch in Storchenhorsten, lärmenden Industriehallen und großen Supermärkten. Nester aus verschiedenen Materialien wie Stroh, Gras und Plastikteilen.		

4.2 Verbreitung

Europa: ganz Europa mit Ausnahme von Sardinien. IUCN: Least Concern.

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 165.000 – 293.000 geschätzt. Trotz des großen Verbreitungsgebiets ist jedoch ein Bestandsrückgang zu verzeichnen.

Zukunftsaussichten: ☐ günstig ☒ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell

Es konnte das Vorkommen des Haussperlings mit zwei Revieren außerhalb des Geltungsbereichs festgestellt werden (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ **ja** ☒ **nein**

Es können keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☐ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ **ja** ☒ **nein**

Im Plangebiet konnten keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen keine Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist nicht möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ **ja** ☒ **nein**

Im Plangebiet können keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art auftreten. Somit können die geplanten Baumaßnahmen keine Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist nicht möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Mit erheblichen Störungen ist aufgrund der der großen Toleranz des synanthropen Haussperlings nicht zu rechnen. Zum einen passt sich die Art rasch an neue Bedingungen an, zum anderen ist bereits jetzt ein Störungspotential vorhanden und es kann infolgedessen von schon bestehenden Gewöhnungseffekten ausgegangen werden.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☐ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Stieglitz (*Carduelis carduelis*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☐ FFH-RL- Anh. IV - Art
☒ Europäische Vogelart
..-.. RL Deutschland
..V.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☒	☐	☐	☐
Deutsch-	☒	☐	☐	☐
Hessen:	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Familie der Finken (Fringillidae). In Deutschland eher selten, wird aber von Norden nach Süden zu immer häufiger. Wenig territorial. Außerhalb der Brutzeit in kleinen Gruppen, aber auch in Schlafgemeinschaften mit bis zu 40 Exemplaren, die im Winter mit Schwärmen von Bluthänfling, Girlitz und Grünling vermischt sein können.

Lebensraum

Halboffene strukturreiche Landschaften mit abwechslungsreichen Strukturen; besonders häufig im Bereich von Siedlungen an Ortsrändern, aber auch in Kleingärten oder Parks. Feld- und Ufergehölze, Obstbaumgärten, lockere Baumbestände oder Baum- und Gebüschgruppen bis zu lichten Wäldern, Hochstaudenflure, Brachen und Ruderalstandorte.

Wanderverhalten

Typ	Teilzieher, Kurzstreckenzieher
Überwinterungsgebiet	Westeuropa
Abzug	Oktober bis November
Ankunft	Anfang März bis Mitte Mai
Info	Im Herbst und Winter vor allem in offenen Landschaften mit stehengebliebenen Stauden, wie Straßenränder oder Ruderalflächen

Nahrung

Halbreife und reife Sämereien von Stauden, Wiesenpflanzen und Bäumen.

Fortpflanzung

Typ	Freibrüter		
Balz	(März)April bis Mai	Brutzeit	April bis August
Brutdauer	11 13 Tage	Bruten/Jahr	2-3
Info	Bildung von Brutgruppen; saisonale Monogamie. Nest auf äußersten Zweigen von Laubbäumen oder in hohen Büschen, stets gedeckt		

4.2 Verbreitung

Europa: Westeuropa bis Sibirien. IUCN: Least Concern
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: 12 – 29 Mio. Brutpaare in Europa
Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: keine Daten verfügbar
Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Brutpaarbestand 30.000 - 38.000
Zukunftsaussichten: ☐ günstig ☒ ungünstig bis unzureichend ☐ ungünstig bis schlecht

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell

Das Vorkommen des Stieglitzes wurde im Geltungsbereich mit einem Revier festgestellt. Das Revier wird durch die aktuellen Planungen betroffen (vgl. Kap. 2.1.3.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Ersatzpflanzungen von Bäumen und Gehölzen (Feldgehölz) aus heimischen, standortgerechten Arten auf einer Länge von mind. 350 m² im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet konnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art nachgewiesen werden. Somit betreffen die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art und eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Gelegen) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs- oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Mit erheblichen Störungen ist nicht zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingt werden keine Reviere erheblich gestört werden.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein.	☐ **ja**	☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? (Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)	☐ **ja**	☒ **nein**

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☒ FFH-RL- Anh. IV - Art
☐ Europäische Vogelart
..V.. RL Deutschland
..3.. RL Hessen
..-.. ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☐	☐	☒	☐
Deutsch-	☐	☐	☒	☐
Hessen:	☐	☐	☒	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Nach dem Großen Mausohr zweitgrößte einheimische Fledermausart. Durch die Größe leicht von *Nyctalus leisleri* zu unterscheiden. Im Flug zeichnen im Vergleich zu Großem Mausohr und Breitflügelfledermaus schmalere Flügel.

Nahrung

Vor allem Dipteren, Wanzen, Köcherfliegen, Käfer und Schmetterlinge in sehr schnellem, geradlinigem Flug mit rasanten Sturzflügen, oft in 10-50 m, teilweise mehreren hundert Metern Höhe. Im Herbst und Winter (bei warmer Witterung) Jagdflüge häufig auch tagsüber.

Lebensraum und Quartiere

Jagdhabitat	freier Luftraum über Kronendach von Wäldern, abgemähten Flächen, Gewässern oder in Parks. Auch in Entfernungen von über 10 km, meist im Umkreis von 6 km zum Quartier.
Sommerquartier	Baumhöhlen, bevorzugt alte Spechthöhlen; vereinzelt auch Fledermauskästen oder Gebäude. Männchenkolonien umfassen bis zu 20 Tiere
Wochenstube	Baumhöhlen, bevorzugt alte Spechthöhlen; auch Fledermauskästen, Gebäude. 20-60 Tiere
Winterquartier	meist Baumhöhlen. 100-200, maximal 420 Tiere. An Gebäuden bis zu 500 Tiere.
Info	Häufig Wechsel der Baumquartiere, insbesondere Wochenstuben. In Quartieren manchmal vergesellschaftet mit Wasser- und Rauhhautfledermaus

Jahresrhythmus

Wochenstubenzeit	Anfang Juni bis Ende August
Ankunft Sommerquartiere	Mitte März bis Mitte April
Abzug Sommerquartiere	Anfang September bis Spätherbst
Wanderung	nicht selten 1000 km nach Süd-/ südliches Mitteleuropa
Info	Wanderung teils tagsüber, zus. mit Schwalben

4.2 Verbreitung

Europa: Großteil Europas. In Deutschland. bundesweit, allerdings in Süddeutschland vor allem Sommerquartiere von Männchen sowie Winterquartiere; Reproduktionsschwerpunkt der Art in Nordostdeutschland. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als ungünstig (unfavourable) ein (http://biodiversity.eionet.europa.eu /article17)

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der Art im Nationalen Bericht 2013 als ungünstig bis unzureichend ein (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Trotz zahlreicher Fundpunkte darf die Population in Hessen nicht überschätzt werden. Da Hessen außerhalb des eigentlichen Reproduktionsgebietes liegt, ist auch weiterhin nur ausnahmsweise mit weiteren Wochenstubenquartieren zu rechnen (Hessen Forst, DIETZ & SIMON 2006a)

Zukunftsaussichten ungünstig bis unzureichend (FFH-Richtlinie 2013)

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell

Im Planungsraum konnte das Vorkommen des Großen Abendseglers festgestellt werden. Die Art wurde lediglich mit einem Einzelkontakt angetroffen. Quartiere wurden nicht festgestellt, sind aufgrund der Habitatbedingungen auszuschließen (vgl. Kap. 2.1.4.2 Ergebnis).

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ **ja** ☒ **nein**

Es können keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☐ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☐ **ja** ☒ **nein**

Im Plangebiet können keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art auftreten. Somit können die geplanten Baumaßnahmen keine Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist nicht möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Die für die Bebauung beanspruchten Bereiche werden nur sporadisch genutzt. Veränderungen werden nur unerhebliche Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Erhebliche Störungen sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☐ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐ **liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**

☐ **sind die Ausnahmevoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL nicht erfüllt!**

Allgemeine Angaben zur Art

1. Durch das Vorhaben betroffene Art

Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)

2. Schutzstatus, Gefährdungsstufe (Rote Listen)

☒	FFH-RL- Anh. IV - Art
☐	Europäische Vogelart
..-..	RL Deutschland
..3..	RL Hessen
..-..	ggf. RL regional

3. Erhaltungszustand (Ampel-Schema)

	unbekannt	günstig	ungünstig-unzureichend	ungünstig-schlecht
EU:	☐	☒	☐	☐
Deutsch-	☐	☒	☐	☐
Hessen:	☐	☒	☐	☐

4. Charakterisierung der betroffenen Art

4.1 Lebensraumansprüche und Verhaltensweisen

Allgemeines

Eine der kleinsten einheimischen Fledermäuse. Von der neu entdeckten Schwesterart, der Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus),* unterscheidet sie sich neben kleinen morphologischen Unterschieden (z.B. Penisfarbe), vor allem durch die mittlere Ruffrequenz von 45 kHz (Mückenfledermaus: 55 kHz).

Nahrung

Generalist; vorwiegend kleine Insekten wie Mücken oder Kleinschmetterlinge. Beutefang im wendigen, kurvenreichen Flug. Oft Patrouille linearer Strukturen. Häufig an Straßenlaternen zu finden.

Lebensraum und Quartiere

Jagdhabitat	Siedlungsbereich, Waldränder, Hecken und andere Grenzstrukturen. Jagd auch über Gewässern
Sommerquartier	Verschiedene Spaltenräume in Gebäuden; auch Felsspalten und hinter Baumrinde
Wochenstube	Verschiedene Spaltenräume in Gebäuden. Meist 50-100, selten 250 Tiere
Winterquartier	Mehrere hundert in Felsspalten, unterirdischen Höhlen und (auch vereinzelt) in Gebäuden; bis zu 50000 in Schloss- und Burgkellern in Massenquartieren möglich
Info	Wochenstubenkolonien wechseln durchschnittlich alle 12 Tage ihr Quartier

Jahresrhythmus

Wochenstubenzeit	Anfang Juni bis Ende August
Ankunft Sommerquartiere	Ab Anfang März
Abzug Sommerquartiere	Oktober bis November
Wanderung	SQ liegen im Radius von bis zu 40 km um das Winterquartier
Info	Schwärmen an großen Winterquartieren von Mai bis September, v.a. August. Regelmäßig Invasion in leerstehende Gebäude oder Wohnungen hauptsächlich durch Jungtiere auf dem Weg zum Winterquartier

4.2 Verbreitung und Zukunftsaussichten

Europa: Ganz Europa mit Ausnahme weiter Teile Skandinaviens. IUCN: Least Concern

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Europas: EIONET schätzt die Zukunftsaussichten der Art im aktuellen Assessment als günstig (favourable) ein (http://biodiversity.eionet.europa.eu/article17)

Angaben zur Art in der kontinentalen Region Deutschlands: Das BfN schätzt die Zukunftsaussichten der Art im Nationalen Bericht 2007 als günstig ein (http://www.bfn.de/0316_bericht2007.html)

Angaben zur Art im Gebiet (Hessen): Häufigste Fledermausart Hessens. Bestand Landkreis Marburg-Biedenkopf knapp 120.000 adulte Tiere. Einzige Fledermausart, bei der momentan keine flächige Gefährdung anzunehmen ist (Hessen Forst, DIETZ & SIMON 2006a)

Zukunftsaussichten günstig (FFH-Richtlinie 2013)

Vorhabensbezogene Angaben

5. Vorkommen der Art im Untersuchungsraum

☒ nachgewiesen ☐ potentiell

Im Geltungsbereich konnte das Vorkommen der Zwergfledermaus festgestellt werden. Die Art wurde regelmäßig jagend angetroffen. Quartiere wurden nicht festgestellt, sind jedoch aufgrund der Habitatansprüche nicht auszuschließen (vgl. Kap. 2.1.4.2 Ergebnis).

Durch die ergänzende Untersuchung wurden im Gebäudebestand keinerlei Hinweise auf aktuelle und früherer Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt. Dies bestätigt die Ergebnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2018, die im Rahmen der Detektoruntersuchungen ebenfalls keine Hinweise auf regelmäßig genutzte Quartiere feststellen konnte.

6. Prognose und Bewertung der Tatbestände nach § 44 BNatSchG

6.1 Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs-oder Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)

a) Können Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Es können Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art beschädigt oder zerstört werden.

b) Sind Vermeidungsmaßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.
- Potentiell wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten sind durch das Anbringen von mind. 3 geeigneten Nistkästen (z.B. 1 x Fledermaus-Großraum-Flachkasten 3FF, 1 x Fledermaus-Großraumhöhle 2FS für Kleinfledermäuse, 1 x Fledermaus-Universal-Sommerquartier 2FTH). Die Kästen sind an einer unbeleuchteten Stelle in mind. 5 m Höhe über dem Erdboden oder vorspringenden Gebäudeteilen zu montieren. Ein freier Anflug muss gewährleistet sein.

c) Wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ohne vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewahrt? (§ 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) ☒ **ja** ☐ **nein**

-

d) Wenn Nein - kann die ökologische Funktion durch vorgezogene Ausgleichs-Maßnahmen (CEF) gewährleistet werden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.2 Fang, Verletzung, Tötung wild lebender Tiere (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG)

a) Können Tiere gefangen, verletzt oder getötet werden?

(Vermeidungsmaßnahmen zunächst unberücksichtigt) ☒ **ja** ☐ **nein**

Im Plangebiet könnten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten der Art auftreten. Somit können die geplanten Baumaßnahmen Ruhe- und Reproduktionsstätten der Art betreffen. Eine Verletzung /Tötung von Individuen (z.B. durch Beschädigung von Quartieren) ist möglich.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☒ **ja** ☐ **nein**

- Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch vorgesehen sind, sind bis zum 1. März auf potenzielle Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse zu kontrollieren und fachgerecht zu verschließen sowie eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.
- Im Zeitraum vom 1. März bis 30. Oktober sind Gebäude unmittelbar vor Durchführung der Abbrucharbeiten auf Quartiere von Fledermäusen durch einen Fachgutachter zu untersuchen. Bei Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zu ergreifen, um ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG auszuschließen.
- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich.

c) Verbleibt unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ein signifikant erhöhtes Verletzungs-oder Tötungsrisiko? (Wenn JA - Verbotsauslösung!) ☐ **ja** ☒ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „Fangen, Töten, Verletzen" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

6.3 Störungstatbestand (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG)

a) Können wild lebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört werden? ☐ **ja** ☒ **nein**

Veränderungen (Verlust von Gehölzen usw.) werden nur unerhebliche Störungen der Tiere im Jagdverhalten bedingen. Diese werden vernachlässigbare und vorübergehende Wirkungen haben. Erhebliche Störungen sind nicht zu erwarten.

b) Sind Vermeidungs-Maßnahmen möglich? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

c) Wird eine erhebliche Störung durch Maßnahmen vollständig vermieden? ☐ **ja** ☐ **nein**

-

Der Verbotstatbestand „erhebliche Störung" tritt ein. ☐ **ja** ☒ **nein**

Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich?

Tritt einer der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 BNatSchG ein? ☐ **ja** ☒ **nein**
(Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen)

Wenn NEIN – Prüfung abgeschlossen

Wenn JA – Ausnahme gem. § 45 Abs.7 BNatSchG, ggf. i. V. mit Art. 16 FFH- RL erforderlich!

7. Zusammenfassung

Folgende fachlich geeignete und zumutbare Maßnahmen sind in den Planunterlagen dargestellt und berücksichtigt worden:

☒ **Vermeidungsmaßnahmen**

☐ **CEF-Maßnahmen zur Funktionssicherung im räumlichen Zusammenhang**

☐ **FCS-Maßnahmen zur Sicherung des derzeitigen Erhaltungszustandes der Population über den örtlichen Funktionsraum hinaus**

☐ **Gegebenenfalls erforderliche/s Funktionskontrolle/Monitoring und/oder Risikomanagement für die oben dargestellten Maßnahmen werden in den Planunterlagen verbindlich festgelegt**

Unter Berücksichtigung der Wirkungsprognose und der vorgesehenen Maßnahmen

☒ **tritt kein Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1- 4 ein, so dass keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG, ggf. in Verbindung mit Art. 16 FFH-RL erforderlich ist**

☐	**<u>liegen die Ausnahmevoraussetzungen vor</u> gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ggf. in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL**
☐	**sind die <u>Ausnahmevoraussetzungen</u> des § 45 Abs. 7 BNatSchG in Verbindung mit Art. 16 Abs. 1 FFH-RL <u>nicht erfüllt</u>!**

Biebertal, 22.10.2019



Dr. René Kristen (Dipl. Biol.)

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0023/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 13.01.2021 Verfasser: Pap

A67 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden; Behandlung/ Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingegangenen Stellungnahmen

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 04.02.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers „Früchtenicht & Riedl OR GbR“ (Anschrift: Zuckerstraße 23, 64807 Dieburg) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans „Dieburger Straße Süd“ gemäß § 12 Baugesetzbuch beschlossen. (Irrtümlich wurde dem Bebauungsplan zunächst die Nummer „A 49“ zugeordnet. Korrekt ist die Bezeichnung „A 67“.)

Im Bereich eines früheren Autohauses mit Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Dieburger Straße 119 in Ober-Roden plant der Vorhabenträger die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf einer die Gebäude verbindenden Tiefgarage. Im Rahmen der Bebauung soll eine Gewebeeinheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes sowie insgesamt 24 Wohnungen, hiervon 10 in nördlichen und 14 im südlichen Gebäude entstehen, von denen mindestens 5 Wohnungen als Sozialwohnungen hergestellt und dauerhaft entsprechend genutzt werden müssen. Der Vorhabenträger wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entsprechende Fördermittel beantragen, für deren Gewährung nach bisherigem Kenntnisstand auch ein Zuschuss der Stadt Rödermark erforderlich ist. Im Gegenzug erhält die Stadt ein verbindliches Vorschlagrecht für die Belegung der Sozialwohnungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Sozialwohnungen dauerhaft zu entsprechenden Konditionen zu vermieten. Näheres ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Im Zeitraum vom 23.11. bis 23.12.2020 wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz durchgeführt. Diesbezügliche Äußerungen bzw. Stellungnahmen gingen nicht ein.

Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gebeten, sich zur Planung zu äußern. Die hierzu eingegangenen Äußerungen bzw. Stellungnahmen sind in der beigefügten Auflistung einzeln wiedergegeben (Anlage_01). Sie wurden mit einer städteplanerischen Bewertung versehen und werden laut dem jeweils enthaltenen Beschlussvorschlag zur Behandlung vorgeschlagen. Zu berücksichtigende Einwendungen, die nach entsprechender Abwägungsentscheidung eine nicht nur unwesentliche Änderung oder Ergänzung des Planentwurfes erfordern würden und damit gemäß § 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch eine erneute öffentliche Auslegung zur Folge hätten, wurden nicht vorgebracht.

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage „Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch“ (Stand: 08.01.2021) dargestellten Beschlussvorschläge zur Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen werden beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01_Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Stand: 08.01.2021)

Anlage_01

Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (Stand: 08.01.2021)

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich
23.12.2020, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 12.11.2020 hingewiesen wurde. **Stellungnahmen von Bürgern gingen hierbei nicht ein.**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 13.11.2020 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 23.12.2020 gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.2020 um Stellungnahme gebeten:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (BIL)
2. Amt für Bodenmanagement Heppenheim - Fachbereich 22, Michelstadt
3. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (Anfrage über Online-Portal)
4. CenturyLink Communications Germany GmbH - Abteilung Planauskunft, Frankfurt (BIL)
5. Colt Technology Services GmbH, Frankfurt
6. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte, Frankfurt
7. Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest/PTI12, Mainz
8. Eigenbetrieb Kommunale Betriebe Rödermark
9. Eisenbahnbundesamt - Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Frankfurt Main
10. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
11. GASCADE Gastransport GmbH - Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation, Kassel (BIL)
12. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
13. Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt
14. Industrie- und Handelskammer (IHK) Offenbach
15. Kreisausschuss des Kreises Offenbach - Bauaufsichtsamt, Dietzenbach
16. Landrat des Kreises Offenbach, Dietzenbach
17. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
18. PLEdoc GmbH - Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH, Essen (BIL)
19. Polizeipräsidium Südosthessen - Polizeidirektion Offenbach, Dreieich
20. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
21. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt
22. Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH, Hofheim a.T.
23. Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
24. Westnetz GmbH - DRW-S-LK-TM, Dortmund (BIL)
25. Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Babenhausen

26. Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V. (BVNH) - c/o Dr. Jörg Weise, Wettenberg
27. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) - Landesverband Hessen e.V., Frankfurt
28. Deutsche Gebirgs- und Wandervereine - Landesverband Hessen e.V., Verteilerstelle Götz, Weilrod
29. Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Echzell
30. Landesjagdverband Hessen e.V., Bad Nauheim
31. Naturschutzbund Deutschland (NABU) - Landesverband Hessen e.V., Wetzlar
32. Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen
33. Gemeindevorstand der Gemeinde Messel
34. Magistrat der Stadt Dietzenbach
35. Magistrat der Stadt Dreieich
36. Magistrat der Stadt Rodgau

Von folgenden Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen bis zum 23.12.2020 eingegangen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund (BIL)
2. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn (Anfrage über Online-Portal)
3. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte, Frankfurt
4. Eisenbahnbundesamt - Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Frankfurt Main
5. e-netz Südhessen AG, Darmstadt
6. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
7. Industrie- und Handelskammer (IHK) Offenbach
8. Kreisausschuss des Kreises Offenbach - Bauaufsichtsamt, Dietzenbach
9. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
10. Polizeipräsidium Südosthessen - Polizeidirektion Offenbach, Dreieich
11. Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt
12. Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt
13. Vodafone/Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
14. Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen
15. Magistrat der Stadt Dietzenbach
16. Magistrat der Stadt Dreieich
17. Magistrat der Stadt Rodgau

Da die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen am 23.12.2020 abgelaufen ist und keine Fristverlängerung beantragt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, auch keine Einwendungen zum Inhalt des vorgelegten vorhabenbezogenen Bebauungsplan geltend machen oder deren Belange bereits angemessen in der Planung berücksichtigt wurden.

Im Sinne des § 4 a Abs. 6 BauGB können Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist. Hierzu wird festgestellt, dass die Stadt Rödermark alle ihr bekannten Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt hat.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gegen den Zweck und den Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Einwendungen vorgebracht. Eine städtebauliche Stellungnahme und ein nachfolgender Beschlussvorschlag können daher entfallen.

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Kenntnis genommen:

1. Amprion GmbH - Betrieb/Projektierung, Dortmund
   Stellungnahme über BIL-Portal vom 23.11.2020, Aktenzeichen: ohne
2. BIL eG - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche, Bonn
   Ergebnisausdruck über Online-Portal vom 13.11.2020, Aktenzeichen: #20201113-0363
3. Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main, Darmstadt
   Stellungnahme vom 07.12.2020, Aktenzeichen: By/Sch
4. Industrie- und Handelskammer (IHK) Offenbach
   Stellungnahme vom 16.12.2020, Aktenzeichen: ohne
5. Landesamt für Denkmalpflege Hessen - Abteilung A: hessenARCHÄOLOGIE, Darmstadt
   Stellungnahme vom 01.12.2020, Aktenzeichen: A III.3 Da 544-2020
6. Vodafone/Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG - Zentrale Planung, Kassel
   Stellungnahme vom 18.12.2020, Aktenzeichen: EG-18997
7. Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen
   Stellungnahme vom 09.12.2020, Aktenzeichen: FB III gt
8. Magistrat der Stadt Dietzenbach
   Stellungnahme vom 22.12.2020, Aktenzeichen: ohne
9. Magistrat der Stadt Dreieich
   Stellungnahme vom 23.12.2020, Aktenzeichen: 03.01.02 sp / 1
10. Magistrat der Stadt Rodgau
    Stellungnahme vom 09.12.2020, Aktenzeichen: Fh/

Die Stellungnahmen folgender Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange werden zur Behandlung vorgeschlagen:

Deutsche Bahn AG - DB Immobilien - Region Mitte, Frankfurt **Stellungnahme vom 15.12.2020** **Aktenzeichen: TÖB-FFM-20-91028/Fi** **<u>Inhalt:</u>**	**<u>Fachliche Beurteilung:</u>**
„auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:	
Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen bei Beachtung und Einhaltung der nebenstehend genannten Bedingungen und Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.
Oberleitung Die Fläche befindet sich in der Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.	**Oberleitung** Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zwischen dem Vorhabengebiet und den Bahnanlagen bzw. Oberleitungen befindet sich noch ein bereits bebautes Grundstück, so dass unmittelbare Gefahren für die vorgesehene Grundstücksnutzung nicht erkennbar sind. Der Hinweis bzw. die gesamte Stellungnahme der Bahn werden dennoch an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.
Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.	**Einsatz von Baukränen und Bauwerkzeugen** Ein entsprechender Hinweis wurde nach der ersten Stellungnahme der Deutschen Bahn AG, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurde, bereits im Textteil des Bebauungsplanes ergänzt. Bei Aufstellung eines Krans im Bereich östlich der geplanten Gebäude ist ein Überschwenken der Bahnflächen durch den Kranausleger auszuschließen. Der Hinweis ist durch den Vorhabenträger im Rahmen der Objektrealisierung zu berücksichtigen. Für die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder die Darstellung des Vorhabenplanes ergeben sich keine Änderungen.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.	**Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen** Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die baulichen Maßnahmen werden durch den Vorhabenträger bzw. von ihm ggf. beauftragte Dritte realisiert und koordiniert. Die Stellungnahme der Deutschen Bahn wird zur diesbezüglichen Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein Hinweis auf die Anforderung der Blendfreiheit für den Bahnverkehr wurde zwischenzeitlich bereits in die Texthinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.
Immissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	**Immissionen** Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt und von einem anerkannten Gutachter durchgeführt. Der schalltechnischen Untersuchung kann entnommen werden, dass gesunde Wohnverhältnisse durch passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden können. Die von dem Fachgutachter vorgeschlagenen Maßnahmen wurden als verbindliche Textfestsetzung berücksichtigt. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Das Fachgutachten ist im Übrigen als Anlage zur Begründung beigefügt. Darüber hinaus ist in der Folge der ersten Stellungnahme der Deutschen Bahn AG aus der frühzeitigen Beteiligung ein grundsätzlicher Hinweis auf die bahnbedingten Immissionen in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden.
Funknetzbeeinflussung Da Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnanlagen den GSM-R-Funk der DB Netz AG beeinflussen könnten, ist die Funknetzplanung der DB Netz AG zu beteiligen. Wenden Sie sich bitte direkt an die folgende Adresse: DB Netz AG, I.NPS 213, Herr Rätz, Kleyerstr. 25, 60326 Frankfurt; send-in.fieldrequests@deutschebahn.com.	**Funknetzbeeinflussung**

Funkfeldbeeinflussende Baumaßnahmen	
Baumaßnahmen	**Festlegung auf Höhen**
Bau von hohen Gebäuden	ab 4m
Bau von hohen Türme	ab 4m
Bau von hohen Masten	ab 4m
Bau von Brücken aller Art	alle
Bau von Überlandleitungen	alle
Bau von Schallschutzwänden	ab 4m
Laständerungen bei Überlandleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich
Erdverlegung Parallel oder bei Kreuzung von Energieversorgungsleitungen	keine Prüfung durch Funknetzplanung erforderlich

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn
Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind dann auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen."

Die nebenstehende Tabelle zu funkfeldbeeinflussenden Baumaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird dem Vorhabenträger zur diesbezüglichen Beachtung weitergeleitet. Der Vorhabenträger wird sich – sofern erforderlich – mit der Funknetzplanung der DB Netz AG entsprechend abstimmen.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn
Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird jedoch nicht davon ausgegangen, dass das geplante Vorhaben negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke hat, da das Vorhaben nicht unmittelbar an die Bahnflächen angrenzt. Eine entsprechende Regelung zum Haftungsausschluss der Stadt wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen oder der Darstellung des Vorhabenplanes. Ein Haftungsausschluss der Stadt wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird im Übrigen zur Beachtung der fachlichen Inhalte an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Eisenbahn-Bundesamt - Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken, Frankfurt Main **Stellungnahme vom 25.11.2020** **Aktenzeichen: 55141-551pt/138-8236#012** **Inhalt:** „Ihr Schreiben ist am 19.11.2020 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Plangebiet liegt in der Nähe der Eisenbahnstrecke 3653 Buchschlag -Ober- Roden (ca. in Höhe von Bahn-km 15,38 bis Höhe Bahn-km 15,45) und der Eisenbahnstrecke 3661 Offenbach - Reinheim (ca.in Höhe von Bahn-km 22,22 bis Höhe Bahn-km 22,29). Aus den Planunterlagen geht zwar hervor, dass Belage der Deutschen Bahn AG berücksichtigt werden, damit aber sichergestellt ist, dass die Belange aller Bahn-Gesellschaften erfasst werden, beteiligen Sie bitte die Koordinationsstelle der DB AG bei Beteiligungsverfahren in Hessen (Anschrift: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Camberger Straße 10, 60327 Frankfurt am Main).“	**Fachliche Beurteilung:** Die Begründung wird hinsichtlich der Bezeichnungen der Bahnstrecken ergänzt. Die Koordinationsstelle der Deutschen Bahn AG wurde ebenfalls im Rahmen der förmlichen TöB-Beteiligung, wie auch bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung, angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Die Deutsche Bahn AG teilte in ihrer Stellungnahme vom 15.12.2020 mit, dass gegen die vorgelegte Bauleitplanung bei Beachtung und Einhaltung der genannten Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die genannten Bedingungen und Hinweise sind im Übrigens in der Planung bereits ausreichend berücksichtig gewesen. **Beschlussvorschlag:** Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen oder der Darstellung des Vorhabenplanes.

e-netz Südhessen AG, Darmstadt **Stellungnahme vom 15.12.2020** **Aktenzeichen: G135/Ke** **Inhalt:**	**Fachliche Beurteilung:**
„vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen. 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. In Rödermark sind wir Netzbetreiber der Sparten Strom, Telekommunikation sowie Fernwirktechnik und Gas.	
Gegen die vorliegende Planung bestehen keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der e-netz Südhessen GmbH & Co. KG keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
Wir verweisen auf unser Schreiben vom 06.04.2020.	Der Verweis auf die Stellungnahme der e-netz Südhessen AG vom 06.04.2020 wird zur Kenntnis genommen. Es ergeben sich gegenüber der bereits erfolgten Beschlussfassung zur Stellungnahme vom 06.04.2020 keine neuen Erkenntnisse. Auf die diesbezügliche bereits erfolgte fachliche Beurteilung der Stadt Rödermark wird ebenfalls verwiesen.
Ein Angebot über die Errichtung, Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung erhalten Sie auf Anfrage von unserer Beleuchtungsabteilung. Ihr Ansprechpartner hierfür ist Herr Dieter Krawatz in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel. (06151) 701-8707.	Das Erfordernis einer Änderung oder Verdichtung der Straßenbeleuchtung ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar, da im Bereich der öffentlichen Erschließungsflächen keine Veränderungen vorgesehen sind. Im Durchführungsvertrag wird bestimmt, dass Änderungen bestehender Erschließungsanlagen im Zuge der Herstellung von Hausanschlüssen oder Zufahrten zu Lasten des Vorhabenträgers gehen. Dies schließt ggf. erforderliche Veränderungen an Beleuchtungsanlagen ausdrücklich mit ein. Die Stellungnahme der e-netz Südhessen AG wird im Übrigen zur Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Unterrichten Sie uns bitte auch über den weiteren Verlauf Ihrer Planungen.“	Die e-netz Südhessen AG erhält nach der erfolgten Beratung und Beschlussfassung (Satzungsbeschluss) das entsprechende Beratungsergebnis schriftlich zugesandt. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme der e-netz Südhessen AG wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen oder der Darstellung des Vorhabenplanes. Die Stellungnahme der e-netz Südhessen AG wird im Übrigen zur Beachtung der fachlichen Inhalte an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Kreisausschuss des Kreises Offenbach - Bauaufsichtsamt, Dietzenbach **Stellungnahme vom 18.12.2020** **Aktenzeichen: 63-06837-20-88**	
Inhalt:	**Fachliche Beurteilung:**
„zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. A 67 „Dieburger Straße Süd" in der Fassung vom November 2020, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:	
Das Planungsgebot liegt innerhalb der Gewinnungsanlage (Brunnen I-XIII) des Wasserwerks Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg und des amtlich festgesetzten Wasserschutzgebiets der Schutzzone IIIB.	Entsprechende Angaben sind in der Begründung und im Textteil des Bebauungsplanes bereits enthalten.
Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI).	Dies ist grundsätzlich der Fall und bedarf daher keiner weitergehenden Regelungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Von einer Versickerung nicht schädlich verunreinigter Niederschlagswasser ist aufgrund der gewerblichen Vornutzung und den dadurch potentiell vorhandenen Bodenverunreinigungen abzusehen.	Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Vorhabengebiet nicht beabsichtigt. Das auf befestigten Freiflächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Kanalisation abzuleiten. Aufgrund der zukünftig deutlich geringeren Bodenversiegelung bzw. eines höheren Grünflächenanteils sowie der festgesetzten Dachbegrünung reduziert sich der über die Kanalisation abzuleitende Niederschlagswasseranfall. Ferner wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags zur erforderlichen Bodensanierung sowie der fachgerechten Entsorgung des teilweisen kontaminierten Baugrunds verpflichtet. Hierzu ist eine enge Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt zwingend erforderlich. Die geplante Wohnnutzung kann erst nach entsprechender Freigabe durch die zuständige Behörde aufgenommen werden, um jegliche Gefährdungen für die künftigen Bewohner, aber auch für das Grundwasser sicher zu stellen. Im Übrigen sind Grundwasserverunreinigungen im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt worden.

Sollte Recyclingmaterial Verwendung finden, ist in jedem Fall vor dessen Einbau die zuständige Behörde mind. vier Wochen vorher zu informieren.	Eine Verwendung von Recyclingmaterial im Vorhabengebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt nicht vorgesehen. Ein entsprechender Hinweis ist dennoch bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.
Wir weisen darauf hin, dass es sich bei dem beplanten Grundstück um einen Altstandort handelt. Somit ist die Obere Wasserbehörde, das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat 41.5 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.	Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung ebenfalls beteiligt. Hierbei wurden über die Bündelungsstelle auch die genannten Fachdezernate beteiligt. Entsprechende Stellungnahmen liegen vor. Aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffe wurde mit Schreiben der Oberen Bodenschutzbehörde vom 22. September 2020 ein bodenschutzrechtliches Verfahren nach § 11 Abs. 1 HAltBodSchG eingeleitet. Im Übrigen wird der Vorhabenträger im Rahmen des Durchführungsvertrags zur erforderlichen Bodensanierung sowie der fachgerechten Entsorgung des teilweisen kontaminierten Baugrunds verpflichtet. Aufgrund der großflächig geplanten Tiefgarage wird der durch die gewerbliche Vornutzung beeinträchtigte Boden ohnehin nahezu vollständig entnommen und fachgerecht entsorgt bzw. verwertet.
Sollte eine Absenkung des Grundwassers erforderlich werden, so ist die Grundwasserhaltung mindestens 4 Wochen vor Umsetzung des Vorhabens bei unserer Behörde anzuzeigen.	Eine Absenkung des Grundwassers ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt nicht erforderlich. Die Stellungnahme des Kreises Offenbach wird dennoch zur diesbezüglichen Beachtung an den Vorhabenträger weitergeleitet.
Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Brandschutz gewährleistet sein muss. Ausreichende Maßnahmen zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges, insbesondere der Wohnungen im Dachgeschoss, sind zum jetzigen Planungsstand nicht erkennbar ist. Aufstellflächen gemäß der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind erforderlich. Des Weiteren wird auf die Stellungnahme vom 16.03.2020 hingewiesen.	Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Offenbach wird zur Beachtung der fachlichen Hinweise an den Vorhabenträger weitergeleitet. In Der Begründung sowie im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zudem bereits ein Hinweis enthalten, dass im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten ist. Der Verweis auf die Stellungnahme vom 16.03.2020 wird zur Kenntnis genommen und es wird diesbezüglich ebenfalls auf deren fachliche Behandlung verwiesen.
Wir regen an, in den Planzeichnungen zusätzliche Maße zur Lage der Baugrenzen im Bezug zur Grundstücksgrenze zu ergänzen.	Der nebenstehenden Anregung wird gefolgt und es werden in der Planzeichnung zusätzliche Maße ergänzt. Dies verändert den Festsetzungsgehalt des Bebauungsplans nicht und erfordert daher keine erneute Beteiligung.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel, nach Tabelle 1 und 2 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Dr. Gruschka vom 30.01.2020, sind in der Planzeichnung für die jeweiligen Fassaden der beiden Häuser anzugeben.	Im Sinne der Übersichtlichkeit soll auf eine zeichnerische Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach den Tabellen 1 und 2 der schalltechnischen Untersuchung verzichtet werden. In den Textfestsetzungen wurden bereits die Festsetzungsvorschläge des Schallgutachers berücksichtigt. Die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sind bereits verbindlich festgesetzt. Das Schallschutzgutachten wurde durch den Vorhabenträger beauftragt. Im Durchführungsvertrag wird zudem der entsprechend vorzulegende Nachweis nochmals verbindlich eingefordert. Eine Darstellung der Lärmpegelbereiche im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.
Mit Verweis auf den Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz empfehlen wir folgende Textfestsetzungsempfehlung in den Bebauungsplan aufzunehmen: • Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen sind in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und ‚Informationshaltigkeit (TI-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Mischgebiet einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung). Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht werden kann, dass unter Beachtung der Vorbelastung durch die lärmemittierende Anlage	Im Sinne einer „Anstoßwirkung“ kann ein entsprechender Texthinweis erfolgen. Einer Festsetzung bedarf es nicht, da die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte bereits verbindlich im BImSchG geregelt ist.

(z.B. Luftwärmepumpe, Klimaanlage) die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm im Einwirkungsbereich eingehalten werden können. Ferner empfehlen wir die folgenden Textfestsetzungsempfehlungen in den zu ändernden Bebauungsplan aufzunehmen:	
• Stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., dürfen keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen.	Ein entsprechender Texthinweis wird im Textteil des Bebauungsplans ergänzt. Die Einhaltung der zulässigen Immissionsgrenzwerte auf Nachbargrundstücken ist bereits durch das BImSchG verbindlich geregelt und bedarf keiner weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan.
• Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Licht sollte auf den Einsatz heller, weit reichender künstlicher Lichtquellen sowie von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht verzichtet werden.	In den Textfestsetzungen ist bereits verbindlich festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig sind.
• Leuchten müssen staubdicht und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Eine direkte Blickverbindung zu Lichtquellen von benachbarten schutzbedürftigen Daueraufenthaltsräumen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.	Das Erfordernis diesbezüglich weitere Regelungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu treffen wird seitens der Stadt Rödermark nicht gesehen. Das Vorhaben befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs und löst keine Beeinträchtigungen von freien Landschaftsräumen oder gar Biotopflächen aus.
• Für größere Außenflächen, die gleichmäßig ausgeleuchtet werden sollen, sind Scheinwerfer mit asymmetrischer Lichtverteilung zu verwenden, die oberhalb von 85° Ausstrahlungswinkel (zur Vertikalen) kein Licht abgeben.	Aufgrund der innerstädtischen Lage wird hier kein weitergehender Regelungsbedarf gesehen.
• Gerüche emittierende Anlagen (z. B. Mülltonnen,- Kornpostplätze, Küchendunstabzugsanlagen) sind nach dem Stand der Technik so zu errichten (z. B. Einhausung, Aufstellung entfernt schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume bzw. Daueraufenthaltsplätze) und zu betreiben, dass es zu keinen Gesundheitsgefährdungen oder erheblichen Belästigungen im Bereich schutzbedürftiger Daueraufenthaltsräume nach DIN 4109 und Daueraufenthaltsflächen (z.B. Balkone, Terrassen, Freisitze) kommt.	Auch zu dem nebenstehenden Punkt wird seitens der Stadt Rödermark kein Erfordernis gesehen, weitergehende Regelungen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu bestimmen. Die Vorhabenplanung sieht einen ausreichend dimensionierten Müllsammelraum vor, der entsprechend dem Stand der Technik errichtet wird. Beeinträchtigungen von Nachbarn oder des öffentlichen Raums durch Emissionen von Müllsammelgefäßen sind so ausgeschlossen. Hinsichtlich der Emissionen von Abluftanlagen oder Küchendunstabzügen gelten die Bestimmungen

	des BImSchG bzw. der Geruchsimmissionsrichtlinie, so dass keine weitergehenden Regelungen getroffen werden müssen. Die geplanten Wohnungen erzeugen keine wesentlichen Geruchsemissionen. Bei der Bäckereifiliale mit Café sind ebenfalls allenfalls geringe Emissionen zu erwarten, da am Standort allenfalls kleine Mengen von Backwaren fertiggebacken werden.
Wir bitten, die Anregungen und Hinweise in Ihre Planung miteinzubeziehen.	
<u>Anlagen:</u> Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007 In Kraft treten des DiqiNetzG am 10.11.2016“	
	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Offenbach wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen oder der Darstellung des Vorhabenplanes. Die Texthinweise sowie die Begründung werden entsprechend der fachlichen Beurteilung ergänzt.
Anlagen zur Stellungnahme des Kreises Offenbach vom 18.12.2020:	

Anlage zur Stellungnahme

Gemäß dem Kreistagsbeschluss vom 31.10.2007 sollen die nachfolgend aufgeführten Punkte des Klimaschutzberichtes vom September 2007 für eine Energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung als Planungsgrundsätze angeregt werden.

Im Kyoto-Protokoll der Klimarahmenkonvention wurden verbindliche Reduktionsverpflichtungen für Treibhausgase festgeschrieben. Doch unabhängig von den quantitativen Verbesserungen, steht für den Klimaschutz aber im Vordergrund, von nicht nachhaltigem Konsum abzukehren.

Dies bedingt ein weit reichendes gesellschaftliches Bewusstseinshandeln, aber eben auch den Einsatz technischer Lösungen, ökonomischer Instrumente und rechtlicher Regelungen, wozu man eine energieeffizierte Stadt- und Bauleitplanung zählen darf.

Eine nachhaltige Stadtentwicklung sollte unter Energiegesichtspunkten eine Reihe von Planungsgrundsätzen beachten:

- Berücksichtigung der spezifischen Landschafts- und Siedlungsstrukturen, als Leitgröße der Stadtentwicklung sowie der Maßnahmen der Stadtplanung (Neubau, Abriss, Umwidmung, Sanierung) bei der Wahl der Energieträger und des Versorgungssystems,
- Zuordnung der Bauflächen von den Grün- und Wasserflächen bei Neubebauung bzw. Rückgewinnung zusätzlicher Frei- bzw. Grünflächen im bebauten Bestand,
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtung bei neu zu errichtenden Siedlungsteilen bzw. Einrichtung von Windschutzhecken bei Bestandsplanungen,
- geschlossene Bauweise und Baulückenschließung sowie einfache und kompakte Gebäudegestaltung zur Verringerung der Wärmeverluste,
- Orientierung der Baukörper zur Sonne (viele Räume, große Fensterflächen),
- Bemessung der Abstandsflächen nach der im Winter tief stehenden Sonne bei Neubau sowie Entkernung verschatteter Höfe bei Altbauten,
- Abstimmung von Ortsplanung, Gebäudeplanung und Haustechnik,
- Ausnutzung lokal vorhandener Energiepotentiale (Sonne, Wind, Wasser, Biomasse – je nach örtlicher klimatischer bzw. geographischer Situation),
- Nutzung von Abwärme aus nahe gelegenen Industriebetrieben, Gewinnung von Energie aus benachbarter Abfallverwertung (Müllverbrennung, Deponiegas, Biogas),
- Vermehrter Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung,
- Ausbau der Nah- und Fernwärme, wegen der hohen Investitionen für Leitungsnetz und Kraftwerk nur in Gebieten mit höherer Siedlungs- und Bebauungsdichte,
- Dezentrale Blockheizkraftwerke für kleinere, verdichtet bebaute Wohn- und Gewerbegebiete.

Anlage 2 zur Stellungnahme des Kreises
Hier: In Kraft treten des DigiNetzG am 10.11.2016

Wir weisen auf das in Krafttreten des Gesetzes zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (DigiNetzG) am 10.11.2016 hin. Zur Umsetzung der „Kostensenkungsrichtlinie der EU für die Senkung der Kosten bei der Errichtung digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze" wurde im Rahmen des DigiNetzG das Telekommunikations-gesetz (TKG) u.a. in zentralen Vorschriften der §§ 70, 76 und 77 geändert.

Wir bitten um Beachtung und Berücksichtigung in Ihrer Planung.

Polizeipräsidium Südosthessen - Polizeidirektion Offenbach, Dreieich **Stellungnahme vom 23.11.2020** **Aktenzeichen: 20-02-31**	
Inhalt:	**Fachliche Beurteilung:**
„gegen die geplanten Nutzungen bestehen aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention grundsätzlich keine Bedenken. Unsere im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebene Stellungnahme möchten wir gerne wie folgt ergänzen:	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die geplanten Nutzungen aus Sicht der Städtebaulichen Kriminalprävention grundsätzlich keine Bedenken bestehen. Die ergänzenden Hinweise Empfehlung zur Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte bei der Entwicklung des Plangebietes, insbesondere in Bezug auf die Aspekte Zufahrtschutz und Einbruchschutz werden zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis zur Festsetzung konkreter Maßnahmen auf Bebauungsplanebene wird jedoch nicht gesehen. Die Stellungnahme wird im Übrigen zur Beachtung der fachlichen Inhalte zur Kriminalprävention im Rahmen der Objektplanung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich hierdurch nicht.
Zufahrtsschutz Die Empfehlung, Flächen mit Publikumsverkehr möglichst außerhalb des Einwirkungsbereichs anfahrender Kraftfahrzeuge einzuplanen, wird durch den Hinweis auf mögliche Maßnahmen des stadtbildverträglichen baulichen Zufahrtsschutzes (z.B. spezielle Pflanzkübel etc.) ergänzt. In diesem Kontext sind jedoch entsprechende Berechnungen unter Einbeziehung weiterer wichtiger Punkte erforderlich. Hierzu empfehlen wir bspw. die Beauftragung eines geeigneten Ingenieurbüros mit entsprechender Fachexpertise. Verwendete Produkte sollten nach derzeitigem Stand gem. ISO IWA 14-1 und 2 (2013) zertifiziert sein.	Der Außenbereich des geplanten Cafés befindet sich außerhalb der Fahrflächen. Eine weitergehende Trennung von Fahrverkehr und Fußgängerverkehr ist aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse nicht möglich. Der entsprechende Hinweis des Polizeipräsidiums ist insofern bereits berücksichtigt.
Einbruchschutz Die Ausstattung mit geprüften und zertifizierten einbruchhemmenden Elementen gem. DIN EN 1627 (ab der Widerstandsklasse RC 2) bietet sich bspw. für Außen-, Wohnungsabschlusstüren oder Türen zu gewerblichen Einrichtungen sowie für ebenerdig gelegene Fensterelemente an. Auch	Die Belange des Einbruchschutzes sind im Bebauungsplan nicht regelungsbedürftig. Hier erfolgt eine Berücksichtigung im Rahmen der Objektplanung bzw. baulichen Realisierung nach Ermessen des Vorhabenträgers.

für Fensterelemente mit vorgelagerten Standflächen in oberen Stockwerken (z.B. Balkone oder Dachterrassen), die durch Aufsteigen oder Übersteigen erreichbar sind, sind einbruchhemmende Elemente zu empfehlen. Bei geprüften einbruchhemmenden Neuelementen nach DIN EN 1627 mit einer Panikfunktion muss eine Zulassung als Fluchttür bereits in der Prüfung der Einbruchhemmung berücksichtigt worden sein. Darüber hinaus muss bei diesen Elementen auch die Angriffsseite, insbesondere in Bezug auf die hierdurch außen liegenden Bänder, als Einsatzkriterium einbezogen werden. Aufgrund der sog. "Panikfunktion" soll bei Fluchttüren auf verglaste Füllungen verzichtet werden, da diese eine besonders aufwendige Ausführung (z. B. mit Polycarbonateinlage) erfordern. Für eine detaillierte Beratung zum Einbruchschutz stehen wir im weiteren Planungsprozess gerne zur Verfügung.	
<u>Allgemeine Hinweise</u> Brandschutzrechtliche, bauaufsichtliche und ähnliche Bestimmungen/Vorschriften sowie Vorgaben des Denkmalschutzes wurden nicht berücksichtigt und sind mit den hierfür zuständigen Dienststellen abzustimmen.	Der Hinweis auf andere Fachbelange wurde seitens der Stadt bereits durch Beteiligung der entsprechenden Behörden und Fachstellen berücksichtigt.
Wir bitten um Weitergabe an künftige Vorhabenträger/Bauherren.“	Der Bitte um Weiterleitung der Stellungnahme wird gefolgt. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme des Polizeipräsidiums Südosthessen – Polizeidirektion Offenbach – wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Stellungnahme wird jedoch zur Beachtung der fachlichen Inhalte zur Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Regierungspräsidium Darmstadt - Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung (Bündelungsstelle), Darmstadt **Stellungnahme vom 21.12.2020** **Aktenzeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.12/8-2020/2**	
Inhalt:	**Fachliche Beurteilung:**
„zu der vorgelegten Planung bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** auch weiterhin keine Bedenken.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass zur vorlegten Planung aus **regionalplanerischer Sicht** auch weiterhin keine Bedenken bestehen.
Geplant ist die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf einer die Gebäude verbindenden Tiefgarage. Es sollen sowohl Wohnungen als auch eine Gewerbeeinheit entstehen. Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb einer im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Gemischen Baufläche Bestand“, was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ entspricht.	Die Erläuterungen zu den Ausweisungen des Regionalplanes Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) für das Plangebiet entsprechen im Grundsatz bereits den Aussagen in der Begründung.
Aus der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** und der **Bergaufsicht** verweise ich auf meine Stellungnahme vom 25. März 2020.	Der Verweis auf die Stellungnahme vom 25.03.2020 bezüglich der Sicht des **Naturschutzes (Planungen und Verfahren)** sowie der **Bergaufsicht** wird zur Kenntnis genommen. Auf deren fachlicher Behandlung wird ebenfalls verwiesen.
Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt **- Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt -** zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:	**Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt**
Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)	**Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)**
Oberflächengewässer und Belange des Hochwasserschutzes werden nicht tangiert. Grundwassermessstellen sind in diesem Gebiet nicht vorhanden.	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechen im Grundsatz den Aussagen in der Begründung.

Bodenschutz 1. Nachsorgender Bodenschutz Auf dem Grundstück Dieburger Straße 119 in Rödermark, Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke 590/3 und 592/2 hat sich von 1956 bis 1983 eine Tankstelle befunden, von 1956 bis 2016 wurde es gleichzeitig als Kfz-Werkstatt genutzt. Da alle Betriebe mittlerweile stillgelegt wurden, handelt es sich um einen Altstandort im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG. Gemäß § 16 Abs. 1 HAltBodSchG obliegt die Wahrnehmung der Aufgaben des BBodSchG der oberen Bodenschutzbehörde und damit dem Regierungspräsidium. Umwelttechnische Untersuchungen wurden in der Zeit von 1995 bis 2017 auf dem Grundstück durchgeführt. Im Zuge der Nutzung des Grundstücks Dieburger Straße 119 (Flurstück 590/3) ist es zum Eintrag von Schadstoffen in den Boden gekommen. Als Schadstoffe wurden die für Tankstellen und Kfz-Werkstätten typischen Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (KW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) nachgewiesen. Das Flurstück 592/2 wurde ausweislich der vorliegenden Gutachten als Stellplatzfläche genutzt. Umwelttechnische Untersuchungsergebnisse liegen hierzu nicht vor. Im Gutachten vom September 1995 wird erwähnt, dass der Bereich - entgegen des jetzigen Zustands – früher überwiegend unversiegelt war. Ob es im Rahmen der jahrzehntelangen Nutzung auch hier zum Eintrag von Schadstoffen gekommen ist, ist somit derzeit unklar. Die maximal festgestellten Konzentrationen für KW lagen bei 14.000 mg/kg (RKS 4/2011) und für PAK bei 536 mg/kg (RKS 7/2017), davon Benzo(a)pyren mit 30,4 mg/kg. Die Hauptbelastungen liegen im Bereich der Werkstatt sowie einer ehemaligen Abfallsammelstelle und mobilen Hebebühne. Deutliche PAK-Belastungen wurden darüber hinaus bei den eingrenzenden Untersuchungen in 2017 in der nordöstlichen Geländefläche und im Bereich des ehe-	**Bodenschutz** Zu 1. Nachsorgender Bodenschutz: Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und zur Dokumentation des Sachstandes – soweit noch nicht vorhabenden – in der Begründung ergänzt. Der Vorhabenträger wird im Übrigen im Rahmen des Durchführungsvertrags zur erforderlichen Bodensanierung sowie der fachgerechten Entsorgung des teilweisen kontaminierten Baugrunds verpflichtet.

maligen Abscheiders nachgewiesen. Die Bodenbelastungen liegen anhand der bislang durchgeführten Untersuchungen in dem Bereich bis 1,1 m u GOK vor und sind an den Auffüllungshorizont gebunden. Tiefere Belastungen wurden bislang nicht festgestellt. Die kontaminierten Bereiche sind derzeit versiegelt. Die Auffüllung weist Mächtigkeiten bis 2,7 m uGOK auf. Aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffe wurde mit Schreiben der Oberen Bodenschutzbehörde vom 22. September 2020 ein bodenschutzrechtliches Verfahren nach § 11 Abs. 1 HAltBodSchG eingeleitet.	Die weitere Berücksichtigung der bestehenden Bodenbelastungen erfolgt im Rahmen des bereits eingeleiteten bodenschutzrechtlichen Verfahrens. Die bestehenden Bodenverunreinigungen werden weitestgehend bereits mit dem Aushub der Tiefgarage bzw. des Kellers der Gebäude ausgehoben und fachgerecht entsorgt. Die danach ggf. noch in Randbereichen bestehenden Bodenverunreinigungen sollen zu gegebener Zeit dann durch Probeentnahmen festgestellt und das weitere Vorgehen mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.
2. Vorsorgender Bodenschutz <u>Nachverdichtung im Innenbereich</u> Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem Flächen innerhalb des durch Bebauung im Innenbereich entstandenen Ortsgefüges für eine neugeordnete Nutzung mobilisiert werden (Nachverdichtung). Hiermit wird ein Beitrag zur Reduktion weiteren Flächenverbrauchs im Außenbereich geleistet. Daher wird der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.	Zu 2. Vorsorgender Bodenschutz: Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bebauungsplan unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt wird.
<u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u> Versickerung von Niederschlagswasser: Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände nach meinem Kenntnisstand nicht möglich, da die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den höchst gemessenen Grundwasserstand, mindestens 1 Meter betragen sollte und dies hier	**<u>Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)</u>** Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Vorhabengebiet nicht beabsichtigt. Das auf befestigten Freiflächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Kanalisation abzuleiten. Aufgrund

nicht gegeben ist. Ich bitte Sie daher die Ausführungen in den Textfestsetzungen bezüglich dem Punkt D.6.1 Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser zu korrigieren bzw. den Satz „Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen Niederschlagswasser gemäß Arbeitsblatt DWA-A138…“ entsprechend wie folgt zu formulieren: „Sofern Versickerungsanlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser zulässig sind, sind diese gemäß Arbeitsblatt DWA-A138 und Merkblatt DWA-M 153 auszuführen.	der zukünftig deutlich geringeren Bodenversiegelung bzw. eines höheren Grünflächenanteils sowie der festgesetzten Dachbegrünung reduziert sich der über die Kanalisation abzuleitende Niederschlagswasseranfall. Dennoch soll der Texthinweis D.6.1. entsprechend der nebenstehenden Anregung umformuliert werden.
<u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u> In der Begründung wird unter Punkt I.1.1.4 die **zwingend** erforderliche Begrünung der Dachflächen genannt, um den Niederschlagswasserabfluss zu minimieren. Dies ist erforderlich, da der vorhandene Mischwasserkanal hydraulisch ausgelastet ist (siehe Stellungnahme der Stadt Rödermark vom 03.03.2020) und weitere Maßnahmen zur Reduzierung des Niederschlagswassersabflusses auf dem Grundstück nicht umgesetzt werden können. Die Festsetzungen sind um den Punkt „Dachflächenbegrünung“ zu ergänzen.	**<u>Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz</u>** In der Textfestsetzung A.7 ist bereits verbindlich festgesetzt, dass Dächer zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen sind.
<u>Immissionsschutz</u> Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen den o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf **A 67 „Dieburger Straße Süd“** in Rödermark hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.“	**<u>Immissionsschutz</u>** Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 67 „Dieburger Straße Süd“ hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der

	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes oder der Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die Begründung wird um die Ausführungen zum nachsorgenden Bodenschutz ergänzt.
Regionalverband FrankfurtRheinMain, Frankfurt **Stellungnahme vom 02.12.2020** **Aktenzeichen: hy** **<u>Inhalt:</u>** „zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A 67 (in der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatte der Plan die Nummer A 49) vorgesehene Wohn- und Gewerbenutzung ist aus dieser Darstellung entwickelt. Sobald der o.g. Bebauungsplan rechtswirksam geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung zusammen mit einer Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung gebeten.“	**<u>Fachliche Beurteilung:</u>** Es wird zur Kenntnis genommen, dass hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken zu der Planung bestehen. Der nebenstehenden Bitte wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gefolgt. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Die Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird gemäß der fachlichen Beurteilung behandelt und führt nicht zu Änderungen der Bebauungsplanfestsetzungen oder der Darstellung des Vorhabenplanes. Nach Eintritt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungs-

	planes werden die entsprechenden Unterlagen sowie eine Kopie der ortsüblichen Bekanntmachung an den Regionalverband FrankfurtRheinMain gesandt.

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0024/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 13.01.2021 Verfasser: Pap

A67 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden; Beschluss des Durchführungsvertrags gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 04.02.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers „Früchtenicht & Riedl OR GbR“ (Anschrift: Zuckerstraße 23, 64807 Dieburg) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans „Dieburger Straße Süd“ gemäß § 12 Baugesetzbuch beschlossen.

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens sowie der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vor dem Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch verpflichtet.

Gegenstand des Durchführungsvertrags stellt die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf einer die Gebäude verbindenden Tiefgarage samt der erforderlichen Zufahrten bzw. Wegen dar. Im Rahmen der Bebauung soll eine Gewebeeinheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes sowie insgesamt 24 Wohnungen, hiervon 10 in nördlichen und 14 im südlichen Gebäude entstehen, von denen mindestens 5 Wohnungen als Sozialwohnungen hergestellt und dauerhaft entsprechend genutzt werden müssen. Der Vorhabenträger wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entsprechende Fördermittel beantragen, für deren Gewährung nach bisherigem Kenntnisstand auch ein Zuschuss der Stadt Rödermark erforderlich ist. Im Gegenzug erhält die Stadt ein verbindliches Vorschlagrecht für die Belegung der Sozialwohnungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Sozialwohnungen dauerhaft zu entsprechenden Konditionen zu vermieten.

Hinweis:
Bezüglich Anlagen b) bis h) zum Durchführungsvertrag wird auf die Anlagen von TOP „A67 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan „Dieburger Straße Süd“ – Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch“ verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark beschließt den Abschluss des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A67 „Dieburger Straße Süd“ gemäß der in Anlage_01 beigefügten Fassung.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01_Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A67 „Dieburger Straße Süd“
Anlage_02_Lageplan_Vertragsgebiet

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 67 „Dieburger Straße Süd“ in Rödermark, im Ortsteil Ober-Roden

Zwischen

Stadt Rödermark, vertreten durch den Magistrat,
Dieburger Straße 13-17, 63322 Rödermark

– nachfolgend „**Stadt**“ –

und

Früchtenicht & Riedl OR GbR mit Sitz in 64380 Roßdorf, Darmstädter Str. 103, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Darmstadt unter HRB 33282, vertreten durch die Geschäftsführer
Herr Christian Früchtenicht, Herr Timm Früchtenicht und Herr Janek Riedl

– nachfolgend „**Vorhabenträger**“ –

wird folgender

Durchführungsvertrag

zur Vorbereitung und Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 67 „Dieburger Straße Süd“ in Rödermark, im Ortsteil Ober-Roden, gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) geschlossen:

I.
Städtebauliche Regelungen

§ 1
Vertragsgebiet

Der Vorhabenträger wird gemäß Kaufvertrag des Notars Peter Neubauer vom 25.7.2019 (URL 838 aus 2019) Eigentümer der folgenden im Grundbuch des Amtsgerichtes Langen verzeichneten Grundstücke

Blatt 4713
Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstück Nr. 590/3
Amtliche Fläche: 1281 m²

Blatt 4713
Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstück Nr. 592/2
Amtliche Fläche: 525 m²

Die zuvor aufgelisteten Grundstücke werden nachfolgend auch Vertragsgebiet genannt. Das Vertragsgebiet ist in **Anlage 1** gelb eingetragen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 67 „Dieburger Straße Süd“ ist darüber hinaus nachrichtlich durch gestrichelte Umrandung gekennzeichnet.

§ 2
Vertragsgegenstand

(1) Vertragsgegenstand ist der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit zwei aufgehenden Baukörpern auf einer gemeinsamen Tiefgarage entsprechend der Vorhabenplanung des Vorhabenträgers (Anlage 3). Dazu gehört auch die laut vorhabenbezogenem Bebauungsplan festgesetzte Bepflanzung, Begrünung der Tiefgarage und weitere grünordnerische Maßnahmen, sowie die Herstellung der erforderlichen Stellplätze und die verkehrsgerechte Anbindung an die Dieburger Straße.

(2) Die Stadt beabsichtigt, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, und damit die baurechtliche Grundlage für die Durchführung des Vorhabens zu schaffen.

§ 3
Vertragsgrundlagen

Wesentliche Vertragsgrundlagen sind:

a) Lageplan des Vertragsgebietes **(Anlage 1)**

b) Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 67 „Dieburger Straße Süd“ mit den textlichen Festsetzungen und dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Dieburger Straße Süd“ sowie der Begründung mit Stand vom Januar 2021 **(Anlage 2)**

c) Vorhabenplanung des Vorhabenträgers, bestehend aus dem Freiflächenplan, den Grundrissen, Schnitten, Ansichten und einer Perspektive mit Stand vom 08.01 2021 sowie dem Stellplatznachweis mit Stand vom 19.12.2019 **(Anlage 3)**

d) Bestandsplan mit Stand vom 12.03.2020 **(Anlage 4)**

e) Artenschutzrechtliche Voruntersuchung mit Stand vom 12.03.2020 **(Anlage 5)**

f) Artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 16.07.2020 **(Anlage 6)**

g) Schalltechnische Untersuchung mit Stand vom 30.01.2020 **(Anlage 7)**

h) Kurzstellungnahme zur Altlastensituation mit Stand vom 04.07.2020 **(Anlage 8)**

§ 4
Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Stadt zur Durchführung des unter Ziffer I, § 2 beschriebenen und in § 3c dargestellten Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens drei Monate nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 67 „Dieburger Straße Süd“ den bzw. die notwendigen Bauanträge in vollständiger und prüffähiger Form zu stellen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zudem, mit der Bauausführung des vertragsgegenständlichen Bauvorhabens spätestens sechs Monate nach Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung bzw. Erklärung der Genehmigungsfreistellung nach § 64 Hessischer Bauordnung (HBO) zu beginnen und das Vorhaben innerhalb von 36 Monaten ab Erteilung der jeweiligen Baugenehmigung bzw. Erklärung der Genehmigungsfreistellung vollständig und benutzbar herzustellen.

(3) Die Stadt kann dem Vorhabenträger auf dessen Antrag angemessene Nachfristen einräumen, wenn der Vorhabenträger wegen unüblicher Auflagen in der Baugenehmigung oder ein Dritter gegen die Baugenehmigung insgesamt Widerspruch einlegt oder Klage erhebt oder sich Bautermine unvorhergesehen verzögern und der Vorhabenträger dies nicht zu vertreten hat. Sobald für den Vorhabenträger absehbar werden sollte, dass die vereinbarten Termine nicht eingehalten werden können, hat er die Stadt unverzüglich unter Darlegung der Verzögerungsgründe darüber zu unterrichten. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach diesem Vertrag aufheben kann, ohne dass für diesen Fall Ersatzansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden können (vgl. § 12 Abs. 6 BauGB).

(4) Die Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen, insbesondere der Baugenehmigung(en), wird durch diesen Vertrag nicht ersetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, diese Genehmigung(en) rechtzeitig vorher bei den zuständigen Behörden zu beschaffen.

§ 5
Nutzungsbindungen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Vermietung von mindestens fünf Wohnungen an Personen mit Sozialbindung für niedrige Einkommen. Hierbei hat die Stadt ein Belegungsrecht für alle entsprechend geförderten Wohnungen und macht diesbezüglich mindestens jeweils drei Vorschläge für Wohnungsbewerber, aus denen der Vorhabenträger dann den jeweiligen Mieter der Wohnung auswählen kann.

§ 6
Fachplanungen

Der Vorhabenträger hat in seinem Namen und auf seine Kosten alle zur Planungsvorbereitung, Genehmigung und Durchführung erforderlichen Planungen und Gutachten, die für den Erlass der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan A 67 „Dieburger Straße Süd“, zum Vorhaben- und Erschließungsplan und für das Vorhaben noch erforderlich sind und/oder von Ämtern oder Gremien der Stadt noch für erforderlich gehalten werden, zu veranlassen, soweit nicht bereits geschehen.

§ 7
Kostentragung

(1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche Kosten für die erforderliche Bauleitplanung (vorhabenbezogener Bebauungsplan), für die Planung, Vermessung, rechtliche Prüfung und Durchführung der privaten Erschließung (Grundstückszufahrten sowie Hausanschlüsse), alle für die Erschließung und Bebauung der Grundstücke des Vertragsgebiets erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie für alle weiteren Maßnahmen einschließlich der rechtlichen Beratung und Vertretung der Stadt im Zusammenhang mit dem Abschluss dieses Vertrages. Hierzu zählen insbesondere auch die Kosten der Baureifmachung durch Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen sowie die Kosten zur Sanierung bzw. fachgerechten Entsorgung des aufgrund der früheren Gewerbenutzung teilweise kontaminierten Baugrunds. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darüber hinaus, auf seine Kosten die öffentlichen Verkehrsflächen an die Anforderungen des Vorhabens anzupassen. Hierzu zählen insbesondere die eventuell erforderliche Herstellung bzw. Anpassung der Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung sowie die Herstellung der Gehwegfläche.

(2) Der Vorhabenträger haftet vom Beginn der Bauarbeiten an für die durch die Bauarbeiten ggf. entstehenden Schäden an den öffentlichen Flächen und übernimmt die Verkehrssicherungspflicht. Der Vorhabenträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadenersatzansprüchen für diese Maßnahmen im öffentlichen Raum frei.

(3) Im Gegenzug gestattet die Stadt dem Vorhabenträger, ihre ebenfalls im Geltungsbereich gelegenen Flurstücke (Straßenparzellen) zu beplanen bzw. für die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur Herstellung der Ver- und Entsorgung sowie zur wegetechnischen Erschließung zu nutzen. Vor der Durchführung der baulichen Maßnahmen ist durch Vorlage der entsprechenden Planungsunterlagen die Genehmigung der Stadt durch den Vorhabenträger einzuholen.

(4) Die Kosten für die Durchführung bzw. Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages werden vom Vorhabenträger vollständig finanziert und übernommen.

(5) Die Kosten für die Durchführung bzw. Umsetzung der objektbezogenen (passiven) Schallschutzmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages werden vom Vorhabenträger vollständig finanziert und übernommen.

§ 8
Ökologische Baubegleitung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Planung- und Realisierungsphase des Vorhabens eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.
Die ökologische Baubegleitung hat die Ortstermine und als erforderlich festgelegte bzw. festgesetzte Maßnahmen und deren Umsetzung in schriftlicher Form zu dokumentieren. Entsprechende Berichte sind der Stadt auf Anforderung, spätestens jedoch einen Monat nach Fertigstellungsanzeige des Vorhabens (dann unaufgefordert) vorzulegen.

§ 9
Begrünungsmaßnahmen

(1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, alle Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die sich aus der Planung und aus den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, und auf Grundlage weiterer rechtlicher Vorgaben ergeben, spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens auf eigene Kosten durchzuführen. Es ist dauerhaft eine Entwicklungs- und Bestandspflege durchzuführen. Die weiteren Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind zu befolgen.

(2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, einzelne Hochbeetbereiche entsprechend der Vorhabenplanung zu realisieren. Die dafür vorgesehene Substratschicht muss eine Mindestdicke von 80 cm aufweisen.

§ 10
Schallschutz

Wegen des erforderlichen Schallschutzes beachtet der Vorhabenträger die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka vom 30.01.2020 (Bericht Nr. 20-2905) und deren Ergebnisse und wird die hierzu vorliegenden Auflagen und Festsetzungen, wie sie sich aus Plänen, Satzungen und behördlichen Genehmigungsbescheiden ergeben, umsetzen. An den Gebäuden sind gemäß Bericht in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

II.
Schlussbestimmungen

§ 1
Sicherheitsleistung

Zur Sicherstellung der Erfüllung aller sich aus diesem Vertrag für den Vorhabenträger ergebenden Verpflichtungen wird keine Sicherheitsleistung vereinbart.

§ 2
Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinen Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Er haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben etwaigen Rechtsnachfolgern, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haftung entlässt. Die Wirksamkeit einer Vereinbarung über einen Rechtsnachfolger hängt von der Zustimmung der Stadt ab, die vorher nach Vorlage des Vertrages (ohne Kaufpreis) die Einhaltung aller Vertragsbedingungen prüft.

§ 3
Haftungsausschluss und Verzicht auf Ersatzansprüche

(1) Unabhängig von den Kostenregelungen in § 7 dieses Vertrages wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im alleinigen Verantwortungsbereich der Stadt durch diese aufgestellt. Alle erforderlichen Entscheidungen im Planungsprozess werden im Rahmen der Planungshoheit durch die Stadt getroffen. Die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadtverwaltung und der Entscheidungsgremien der Stadt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB beim Satzungsbeschluss sowie während des gesamten Bauleitplanverfahrens bleiben dadurch unberührt. Dieser Vertrag begründet ausdrücklich keine Verpflichtung der Stadt zur Durchführung bzw. zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens.

(2) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes oder auf in diesem Zusammenhang stehende Planungen tätigt, ist ausgeschlossen.

(3) Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

(4) Der Vorhabenträger stellt die Stadt von allen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und/oder seinem Vollzug resultierenden Entschädigungsansprüchen Dritter frei. Soweit solche Ansprüche Dritter durch rechtskräftige richterliche Entscheidung bestätigt werden, wird der Vorhabenträger der Stadt die dafür angefallenen Aufwendungen einschließlich der zur Abwehr des Rechtsanspruches entstandenen gerichtlichen oder außergerichtlichen Kosten auf Aufforderung ersetzen. Die Ersatzpflicht ist nicht auf gesetzliche Gebühren beschränkt und tritt auch

dann ein, wenn die Stadt mit Zustimmung des Vorhabenträgers den jeweils behaupteten Anspruch vorprozessual oder vergleichsweise befriedigt. Ob über solche Ansprüche Prozesse geführt werden sollen, über die Fragen der Einlegung von Rechtsmitteln und über den Abschluss von Vergleichen entscheiden die Stadt und der Vorhabenträger jeweils im Einvernehmen. Über die Auswahl des hierfür zu beauftragenden Rechtsanwaltes entscheidet die Stadt nach Anhörung des Vorhabenträgers. Sind Rechtsstreitigkeiten der vorgenannten Art anhängig, wird die Stadt den Vorhabenträger über den jeweiligen Rechtsstreit auf dem Laufenden halten.

§ 4
Vertragsanpassung, Kündigung

(1) Weicht die in Kraft getretene Satzung von der Vorhabenplanung des Vorhabenträgers mehr als nur unwesentlich ab, werden die Parteien mögliche Widersprüche zwischen Satzung und Vorhabenplanung einvernehmlich im Sinne dieses Vertrags klären. Unwesentliche Abweichungen sind vom Vorhabenträger hinzunehmen, d.h. die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten richten sich dann nach den Festsetzungen der in Kraft getretenen Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

(2) Der Vorhabenträger kann den Vertrag dann kündigen, wenn die Stadt ihre Absicht, die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu beschließen, endgültig aufgibt. Die Kündigung ist in diesem Fall ausgeschlossen, wenn zu diesem Zeitpunkt für das vertragsgegenständliche Bauvorhaben bereits eine Baugenehmigung erteilt worden ist bzw. eine Erklärung der Genehmigungsfreistellung vorliegt oder der Baubeginn erfolgt ist.

(3) Darüber hinaus steht dem Vorhabenträger dann ein Kündigungsrecht zu, wenn das vertragsgegenständliche Vorhaben insbesondere wegen nachbarlicher Rechtsbehelfe (z.B. Nachbarwiderspruch gegen die zu erteilende Baugenehmigung, Eilantrag auf Anordnung eines Baustopps oder Anfechtungsklage gegen die Baugenehmigung) nicht oder nur in wesentlich geänderter Art und Weise errichtet werden kann, welche die Identität des Vorhabens berührt.

(4) Im Übrigen kann dieser Vertrag von beiden Vertragsparteien nur aus wichtigem Grund oder sofern ein Rechtsnachfolger in die vertraglichen Verpflichtungen verbindlich eingetreten ist gekündigt werden. Als wichtiger Grund für beide Vertragsparteien gilt, wenn über das Vermögen des Vorhabenträgers das Insolvenzverfahren eröffnet wird. Die sich aus § 60 Hessisches Verwaltungsverfahrensgesetz (HVwVfG) ergebenden Rechte bleiben unberührt.

§ 5
Wirksamkeit des Vertrages

Der Vertrag wird mit Unterzeichnung wirksam. Ausgenommen hiervon ist die Regelung in § 5 dieses Vertrages, die erst nach Abschluss eines separaten bilateralen Vertrages zwischen den Kommunalen Betrieben Rödermark (KBR) und Vorhabenträger bezüglich der Details insbesondere zu den Förderungen und den Mietbedingungen wirksam wird.

§ 6
Schriftform, salvatorische Klausel, Gerichtsstand

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für diese Regelung des Schriftformerfordernisses. Nebenabreden bestehen nicht.

(2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein oder nach Vertragsschluss unwirksam oder undurchführbar werden, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrages im Übrigen nicht berührt. An die Stelle der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soll diejenige wirksame und durchführbare Regelung treten, deren Wirkung der rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien möglichst nahe kommt. Gleiches gilt für den Fall, dass sich die Notwendigkeit zur Änderung des Vertrages aus Anforderungen von Behörden in behördlichen Verfahren ergibt.

(3) Die vorstehenden Bestimmungen gelten entsprechend für den Fall, dass der Vertrag eine Regelungslücke aufweisen sollte. § 139 Bürgerliches Gesetzburg (BGB) findet keine Anwendung.

(4) Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist, soweit zulässig, Darmstadt.

(5) Der Durchführungsvertag ist zweifach auszufertigen. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung dieses Vertrages. Dem Kreisausschuss des Landkreises Offenbach ist zudem eine Kopie dieses Vertrages vorzulegen, sodass dieser im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren entsprechend beachtet werden kann.

Rödermark, den

Für die Stadt Rödermark:	**Für den Vorhabenträger:**
-Rotter- **Bürgermeister**	Christian Früchtenicht
-Schülner- **Erste Stadträtin**	Janek Riedl

Anlage 1 zum Durchführungsvertrag:
Lageplan zum Vertrags- sowie Vorhaben- und Erschließungsgebiet
Stand: Januar 2021, M = 1:500



LEGENDE

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A67 "Dieburger Straße Süd"

Vertragsgebiet (entspricht dem Vorhaben- und Erschleißungsgebiet, sowie dem Vorhabengrundstück in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke Nr. 590/3 und Nr. 592/2)

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0025/21 AZ: I/6/1/610-102 Datum: 13.01.2021 Verfasser: Pap

A67 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden; Satzungsbeschluss gemäß § 10 Baugesetzbuch

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 04.02.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers „Früchtenicht & Riedl OR GbR“ (Anschrift: Zuckerstraße 23, 64807 Dieburg) die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans „Dieburger Straße Süd“ gemäß § 12 Baugesetzbuch beschlossen.

Im Bereich eines früheren Autohauses mit Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Dieburger Straße 119 in Ober-Roden plant der Vorhabenträger die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf einer die Gebäude verbindenden Tiefgarage. Im Rahmen der Bebauung soll eine Gewebeeinheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes sowie insgesamt 24 Wohnungen, hiervon 10 in nördlichen und 14 im südlichen Gebäude entstehen, von denen mindestens 5 Wohnungen als Sozialwohnungen hergestellt und dauerhaft entsprechend genutzt werden müssen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Darstellung des konkreten Vorhabens wird dabei Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Innerhalb des Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger darüber hinaus zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist. Gemäß den Bestimmungen des § 12 BauGB sind alle Kosten, die mit dem Bauleitplanverfahren sowie der Realisierung des Vorhabens verbunden sind, durch den Vorhabenträger zu tragen.

Nachdem über die Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange – welche im Zeitraum vom 23.11. bis 23.12.2020 durchgeführt wurde – entschieden worden ist, und sich hieraus keine Planänderungen ergeben, kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

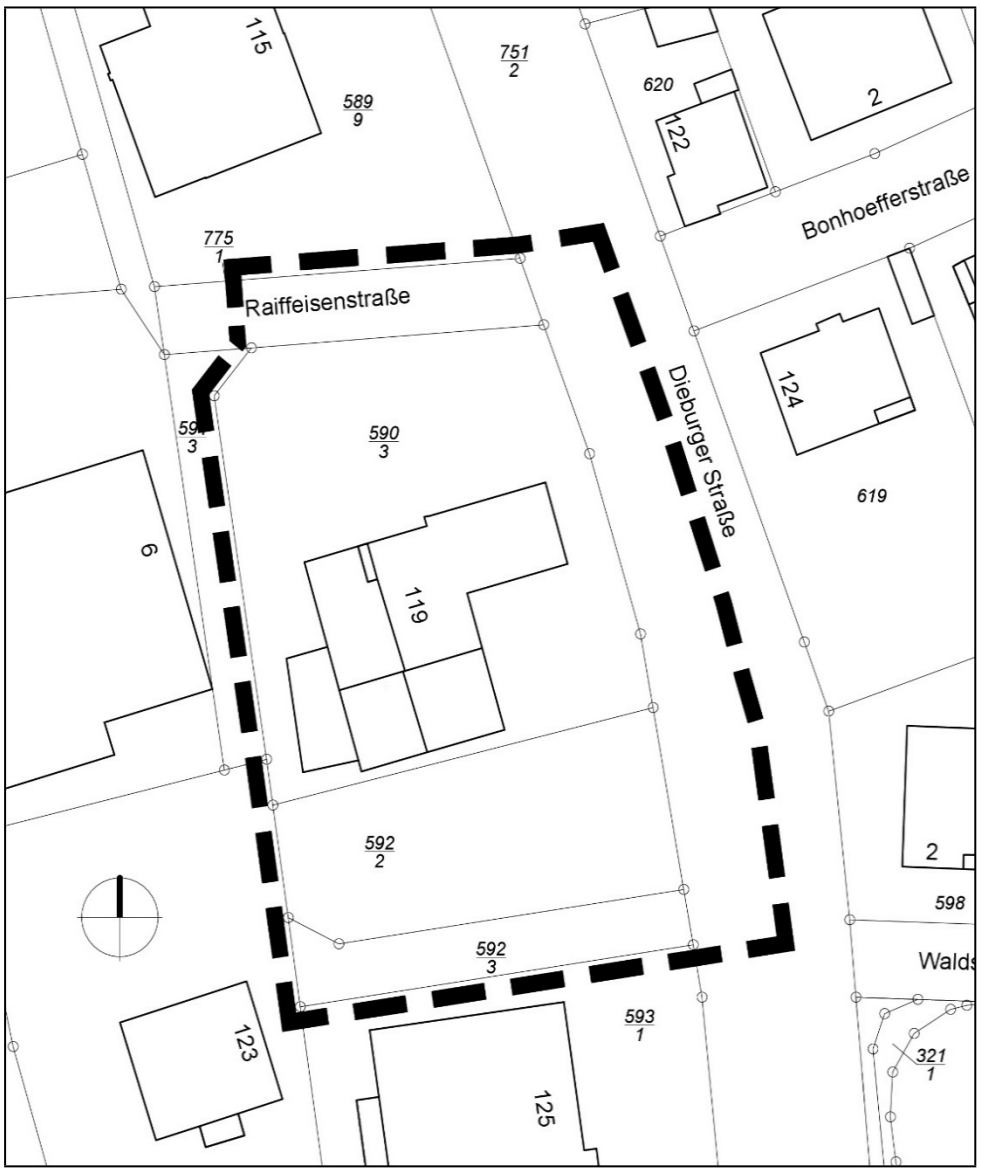
Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan/ Vorhaben- und Erschließungsplan A67 „Dieburger Straße Süd“ im Stadtteil Ober-Roden als Satzung.

Zugrunde gelegt werden der Entwurf vom Januar 2021 sowie die Beschlüsse über die eingegangenen Stellungnahmen.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans/ Vorhaben- und Erschließungsplans A67 „Dieburger Straße Süd“ umfasst die Grundstücke Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke 590/3, 592/2, 592/3, 751/2 (teilweise) sowie 775/1 (teilweise).

Die räumliche Abgrenzung kann der nachstehenden Abbildung entnommen werden.



(Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaft mbB, Januar 2020;

Datengrundlage Liegenschaftskarte: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

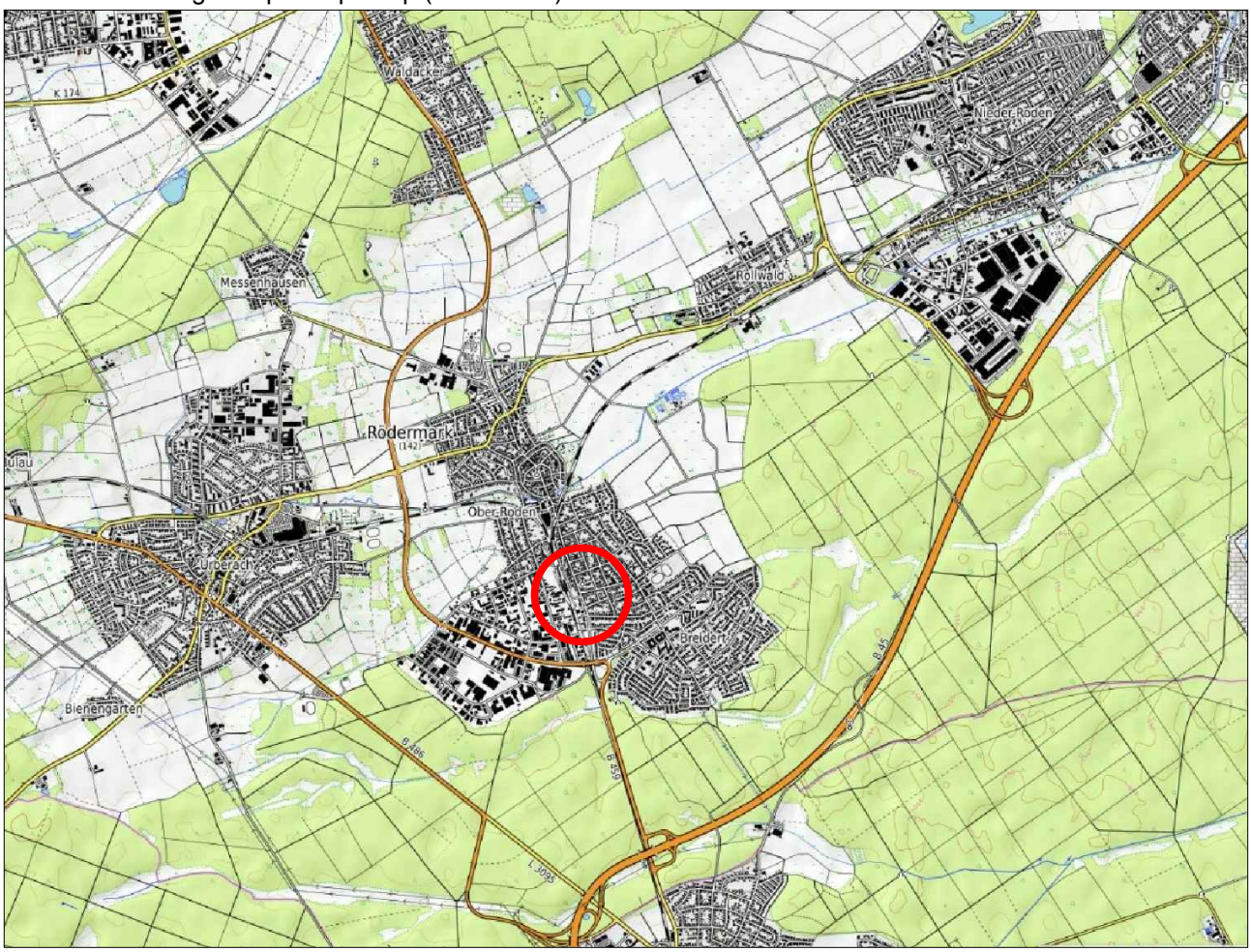
Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

Anlage_01_Bebauungsplan_Jan_2021
Anlage_02_Textfestsetzungen_Jan_2021
Anlage_03_Vorhaben-_und_Erschließungsplan_Jan_2021
Anlage_04_Begründung_Jan_2021
Anlage_05_Vorhabenplanung_Jan_2021
Anlage_06_Stellplatzberechnung_191219
Anlage_07_Antrag_Vorhabenträger_200106
Anlage_08_Bestandsplan_200312
Anlage_09_Artenschutzrechtliche_Voruntersuchung_200312
Anlage_10_Artenschutzrechtliche_Prüfung_200716
Anlage_11_Schalltechnische_Untersuchung_200130
Anlage_12_Kurzstellungnahme_Altlasten_200704

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM I
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



Stadt Rödermark

Vorhabenbezogener Bebauungsplan A67 "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden Satzung

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	063.022
Datum:	Januar 2021	Plan-Nr.:	s_500_A4
bearbeitet:	JG/MK	geä.:	-

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim

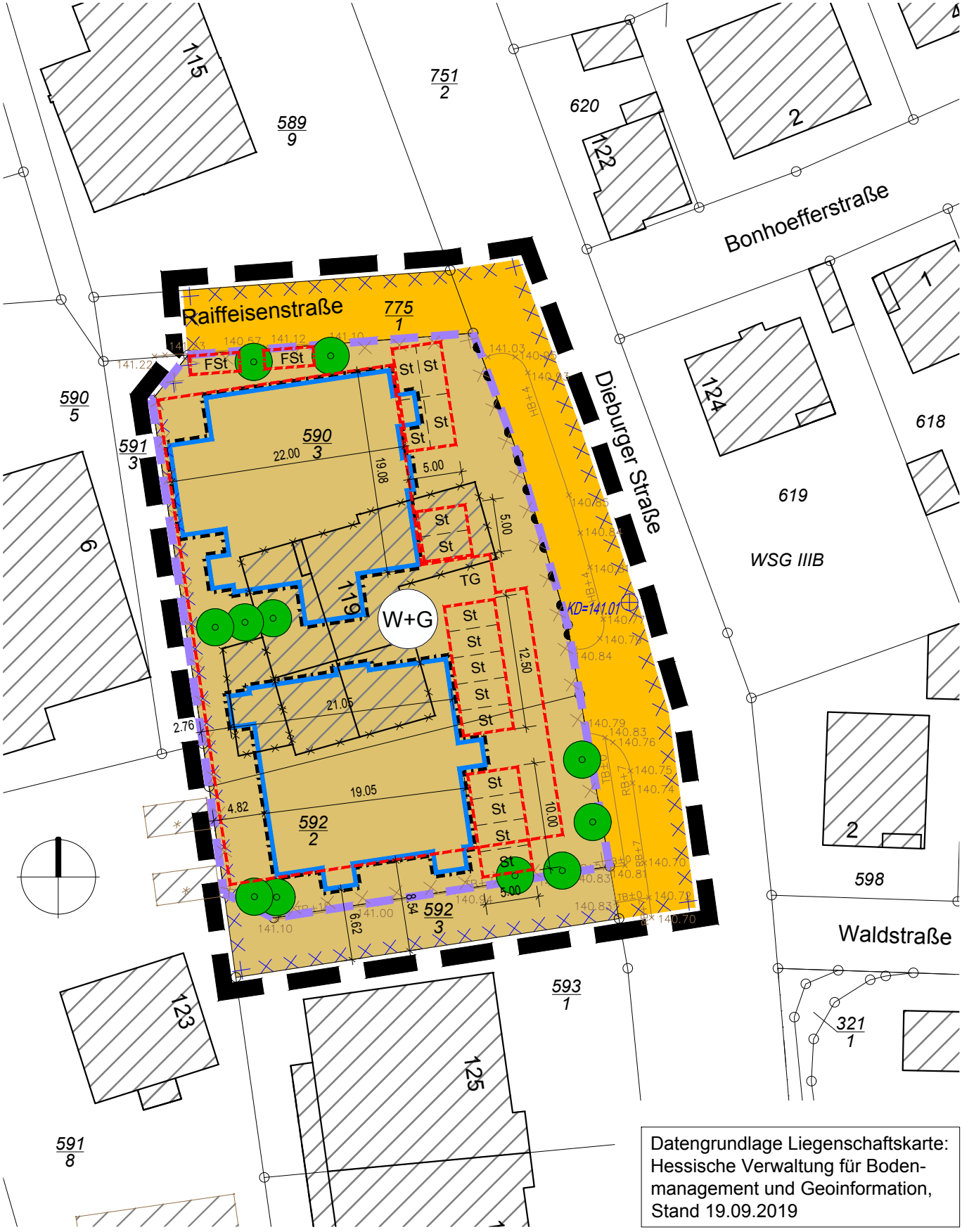
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12

e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Stadt Rödermark

Vorhabenbezogener Bebauungsplan A67 "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden

Für folgende Flurstücke:
Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke Nr. 590/3, Nr. 592/2, Nr.592/3,
Nr. 751/2 (teilweise), Nr. 775/1 (teilweise)



Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation,
Stand 19.09.2019

Entwurf, M = 1:500

Tabellarische Festsetzungen (Nutzungsschablone)

(Auf die ergänzenden textlichen Festsetzungen wird hingewiesen)

Planungsrechtliche Festsetzungen						Bauordnungs-rechtliche Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung		Maß der baulichen Nutzung				Dachform
		GRZ	GFZ	Zahl der Vollgeschosse	Maximale Höhen baulicher Anlagen in m über Bezugspunkt [1)]	
W+G	Wohn- und Geschäftshaus (§ 12 BauGB)	0,45	1,2	III	13,00	Flachdach

[1)] Angabe in Meter über Kanaldeckel gem. Planeintrag (KD= 141,01müNN).

LEGENDE

FESTSETZUNGEN AUF GRUNDLAGE DES BAUGB I.V.M. DER BAUNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

W+G	Wohn- und Geschäftshaus	§ 12 BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

KD=141.01	Bezugspunkt (= bestehende Kanaldeckelhöhe) für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit Höhenangabe in Meter über Normalnull (müNN)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
St	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TG	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
FSt	Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN + KENNZEICHNUNGEN

	Gebäude Bestand	
	Stellplatzanordnung PKW	
	Vorhaben- und Erschließungsgebiet	
	Niederzulegendes Gebäude	
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, hier: Vernässungsgefährdung	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
WSG IIIB	Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIB	
140.79 140.83 140.76 140.75 140.74	Höhenbestandsaufnahme des Vermessungsbüro Heinen und Fischer mit Stand 19.09.2019	

PLANVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 (1) BauGB iVm § 13a BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung — am 04.02.2020

Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB — am 13.02.2020

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchgeführt — vom 24.02.2020 bis 27.03.2020

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Anschreiben — vom 18.02.2020

Bekanntmachung der förmlichen öffentlichen Auslegung — am 12.11.2020

Förmliche öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Begründung.
In diesem Zeitraum waren sowohl der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung als auch die auszulegenden Unterlagen zusätzlich in das Internet eingestellt. — vom 23.11.2020 bis 23.12.2020

Förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB iVm § 13a BauGB mit Anschreiben — vom 13.11.2020

Nach der Prüfung der fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen **Satzungsbeschluss** durch die Stadtverordnetenversammlung gemäß § 10 (1) BauGB — am .....

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordneten-versammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Beachtung der vorstehenden Verfahrensschritte werden bekundet.

Der Magistrat
der Stadt Rödermark

Rödermark, den .....

Siegel

_____
Unterschrift
Bürgermeister

In Kraft getreten durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 (3) BauGB — am .....

Der Magistrat
der Stadt Rödermark

Rödermark, den .....

Siegel

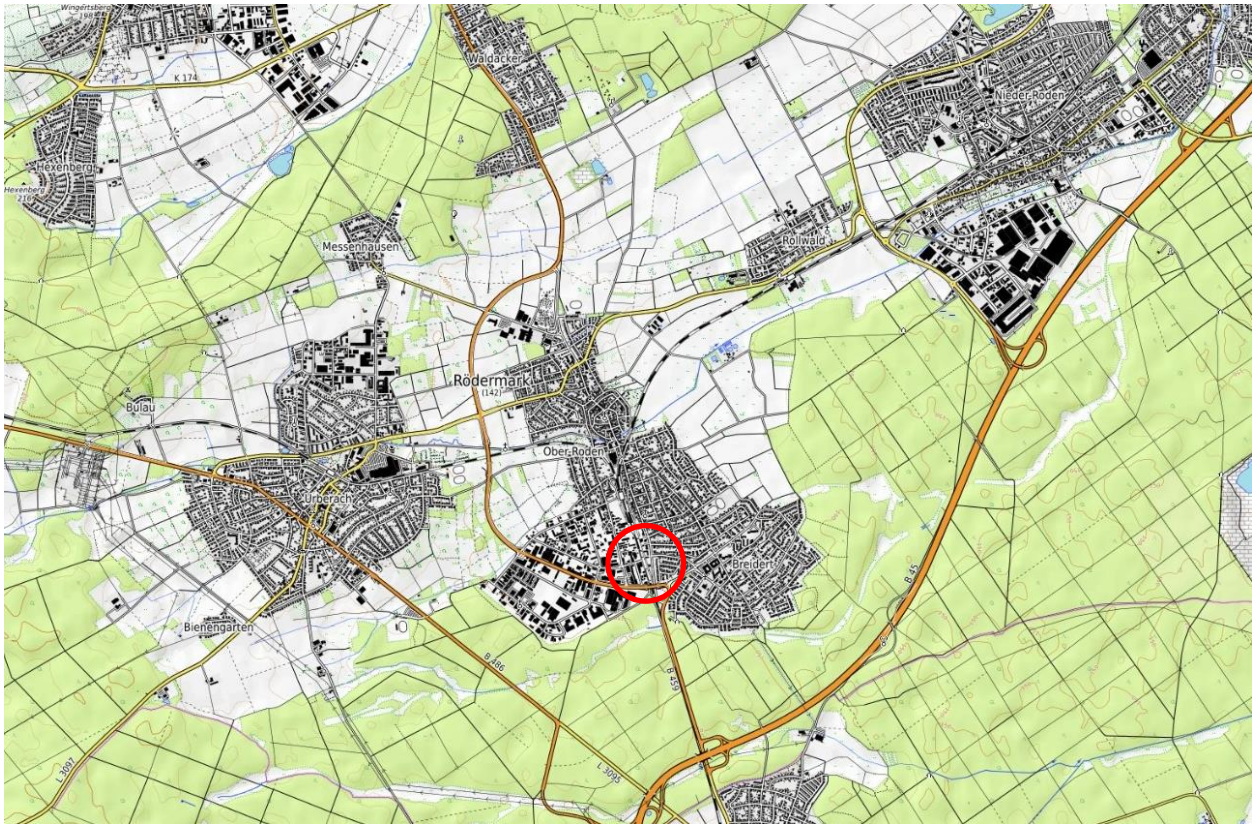
_____
Unterschrift
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Hessische Gemeindeordnung (HGO)
- Hessische Bauordnung (HBO)

Stadt Rödermark

Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 67 „Dieburger Straße Süd“ in Rödermark, Stadtteil Ober-Roden



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen

Januar 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 67 „Dieburger Straße Süd“ in der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden. Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet erstreckt sich auf die Flurstücke der Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Nr. 590/3 und Nr. 592/2.

Die übrigen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB im Sinne eines allgemeinen Bebauungsplanes aus Gründen eines über das Vorhaben hinausgehenden Regelungserfordernisses einbezogen.

Nachfolgende Festsetzungen sind auf den gesamten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anzuwenden sofern in der jeweiligen Festsetzung keine Einschränkung auf das Vorhabengebiet erfolgt.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1. Zulässige bauliche Nutzung (§ 12 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangeltungsbereichs ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zulässig. Innerhalb des Vorhabengebiets sind im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes keine Wohnungen zulässig. Dort ist mindestens eine gewerbliche Nutzungseinheit zu realisieren. Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes ist gemäß aktueller Vorhabenplanung eine Bäckereifiliale mit Café einschließlich einer Außenbewirtschaftung zulässig. Im Vorhabengebiet sind im Übrigen folgende Nutzungen im Rahmen des Vorhabens als Hauptnutzungen zugelassen werden: Büros, Praxen, Verwaltungsnutzungen sowie Wohnungen. Zu den entsprechenden Hauptnutzungen übliche Nebennutzungen sowie Stellplätze und eine Tiefgarage sind ebenfalls zulässig. Mindestens 20 % der zu errichtenden Wohnungen (mathematisch gerundet nach der Anzahl der Wohnungen, nicht nach deren Fläche) müssen als Sozialwohnungen unter Berücksichtigung der spezifischen Grundrissanforderungen errichtet werden. (Hinweis: die Stadt Rödermark erhält ein Belegungsrecht für diese Wohnungen. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.)

Im Vorhabengebiet sind im Übrigen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

A.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Im Vorhabengebiet ist für die oberirdischen Gebäude eine GRZ von 0,45 sowie eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen bis zu einer Grundfläche von 0,95 überschritten werden.

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen kann durch technische Anlagen auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 2,0 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe darüber hinaus auf maximal 75 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,5 m überschreiten.

A.3. Überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB)

Gebäudeteile unterhalb der Erdgeschosshöhe insbesondere Kellerräume, Heizzentrale etc. dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen.

A.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauGB und § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind unzulässig. Tiefgaragen und Stellplätze sind innerhalb des Vorhabengebiets ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den für die entsprechenden baulichen Anlagen zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

A.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 12 BauGB)

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten. Bei Mauern und Gabionen (im Bereich der zulässigen höheren Einfriedungen im Bereich ebenerdiger Terrassen) sind entsprechende Durchlässe für Kleinsäugetiere, Reptilien und Amphibien in Abständen von höchstens 10 m vorzusehen.

Die Beseitigung und das auf den Stock setzen von Gehölzen ist in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig. Auf baulich genutzten Grundstücken ist ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig.

Bei Abrissarbeiten an Bestandsgebäuden des Plangebietes sind außerhalb der Brutzeit, d.h. im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. Die Festsetzung gilt im Übrigen auch für den Abbau von randlichen Grundstückseinfassungen mit eingewachsenen Gehölzen.

Bei der Herstellung von Gebäudefenstern und Glasfassaden über 0,5 m² wird festgesetzt, diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und/oder entspiegelten Scheiben (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux“ der Firma Glaswerke Arnold GmbH & Co. KG, Remshalden) erfolgen.

Unzulässig ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen und Hybridpappeln.

Begrünte Flächen über der Tiefgarage sind mit einer durchwurzelbaren Substratstärke von mindestens 0,40 m auszuführen.

A.6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 12 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmeinwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall:

- freie Schallausbreitung

Bauliche Schallschutzanforderungen

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Änderung oder der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im

Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Nacht-Außenlärmpegel La bzw. Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01.

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Abschirmung durch Gebäude).

A.7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m § 12 BauGB)

Dächer sind zu einem Anteil von mindestens 75% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss hierbei mindestens 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mindestens 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mindestens 12 cm betragen.

Innerhalb des Vorhabengebiets sind durch den Vorhabenträger 11 standortgerechte und heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, Standort siehe zeichnerische Festsetzungen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7).

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 91 Abs. 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

B.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 HBO i.V.m. § 12 BauGB)

Im Vorhabengebiet sind gemäß Textfestsetzung A1 Abs. 2 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Dies schließt Regelungen zur Gebäudegestaltung ausdrücklich ein.

Fassaden sind mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

B.2. Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 HBO i.V.m. § 12 BauGB)

Als Einfriedungen sind innerhalb des Vorhabengebiets Stabgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken aus Sträuchern (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7) zulässig. Im Bereich ebenerdiger Terrassen ist eine blickdichte Einfriedung von max. 2,0 m Höhe zulässig.

Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen zur Grundstückseinfriedung ist unzulässig.

B.3. Anzahl der Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO i.V.m. § 12 BauGB)

Der im Rahmen von Bauvorlagen nachzuweisende Umfang von Stellplätzen bemisst sich wie folgt:

Je Wohnung mit weniger als 60 m² Wohnfläche (ohne Zurechnung von Balkonen und Terrassen): 1,3 Pkw-Stellplätze

Der Stellplatzbedarf für größere Wohnungen sowie andere Nutzungen ergibt sich aus der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark.

C. Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Rahmen eines Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger des Vorhabengebiets zur Realisierung der Bebauung innerhalb bestimmter Fristen sowie zur Kostentragung für die Erschließung des Vorhabengebiets und das Bauleitplanverfahren.

Darüber hinaus erfolgen Regelungen zu folgenden Belangen:

- Realisierung von Gestaltungsvorgaben,
- Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen,
- Festlegung des Energiebedarfs gem. „KFW 40“
- Sozialbindung für 20% (in Bezug auf die Anzahl) der errichteten Wohnungen,
- Einsetzung einer ökologischen Planungs- und Baubegleitung zur Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes,
- Übliche Regelungen zum Haftungsausschluss der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers.

D. Hinweise und Empfehlungen

D.1. Denkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE (Archäologische Abteilung des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Offenbach anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 Abs. 3 Satz 1 HDSchG).

D.2. Pflanzabstände zu Ver- und Entsorgungsleitungen

Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen ohne Beschädigung der Erschließungsmedien oder der Bäume vorgenommen werden können.

Im Hinblick auf Baumpflanzungen im Bereich von Leitungstrassen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, Ausgabe 2013“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) zu beachten. Bei Unterschreitung erforderlicher Abstände zu Leitungen sind Kabel- bzw. Leitungsschutzmaßnahmen auf Kosten des Vorhabenträgers vorzusehen. Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Betriebsmitteln sind deshalb vorher mit den entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen abzustimmen.

D.3. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Sofern Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschutzes herangezogen werden sollten, diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen sind.

Im Rahmen der Objektplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

Zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und zur schnellen Erreichbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienst sind straßenseitig Hausnummern gut sichtbar und dauerhaft anzubringen.

D.4. Baugrund, Grundwasser- und Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass von der Stadt Rödermark keine Baugrunderkundung durchgeführt wurde. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn eine objektbezogene Erkundung zur Gründungssituation und in Bezug auf die Grundwasserstände durchzuführen.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial im Plangebiet ist mindestens 4 Wochen vor dessen Einbau die zuständige Behörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren.

Der Stadt Rödermark liegen Informationen über Altstandorte, Altablagerungen, Altlasten und/oder Grundwasserschäden im Plangebiet und dessen Umgebung vor. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist grundsätzlich auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Erdarbeiten sind zwingend mit der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, abzustimmen. Darüber hinaus ist für die Planung sowie die Dauer der Erdarbeiten ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung aller bestehenden Bodenverunreinigungen ist gegenüber der zuständigen Behörde nachzuweisen. Die Stadt ist über die erfolgte Altlastensanierung sowie den abschließenden Bescheid der zuständigen Behörde in Kenntnis zu setzen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

D.5. Artenschutz und ökologische Aufwertung des Plangebietes

D.5.1. Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Bei allen Bauvorhaben sind - unabhängig davon, ob sie baugenehmigungspflichtig sind oder nicht - artenschutzrechtliche Belange nach dem Bundesnaturschutzgesetz (derzeit § 44 BNatSchG) zu beachten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

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

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entfernung bzw. Beseitigung der Lebensstätten ohne gesonderte Genehmigung eine Ordnungswidrigkeit nach § 69 BNatSchG darstellt. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 69 Abs. 2 BNatSchG mit einer Geldbuße geahndet werden. Auf § 71a BNatSchG (Strafvorschriften) wird hingewiesen.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen.

Für den Fall, dass ein Verstoß gegen einen Verbotstatbestand im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht auszuschließen ist, ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich, die bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach zu beantragen ist.

D.5.2. Ökologische Aufwertung des Plangebietes

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Es wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter Punkt D.7.) zu bepflanzen.

Die Sichtbarmachung von Fensterscheiben für Vögel kann auch durch die Unterteilung der Fenster durch Sprossen oder durch in geringem Abstand vor den Fenstern rankenden Pflanzen erfolgen. In den Fragen des Vogelschlags an Scheiben und den Maßnahmen zur Verhinderung nach dem aktuellen Stand wird für die Planung zudem empfohlen, die fachliche Auskunft der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen in Frankfurt a.M. einzuholen (Adresse: Steinauer Straße 44, 60386 Frankfurt a.M.; Telefon: 069/420105-0).

D.6. Wasserrechtliche und -wirtschaftliche Belange

D.6.1. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser und/oder für die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Sofern Versickerungsanlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zulässig sind, sind dies gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ auszuführen. Regenwasserzisternen sollen nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch errichtet werden. Bei der Verwendung von Niederschlagswasser sind die Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) zu beachten.

D.6.2. Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt innerhalb eines in einem sich im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB (hier: „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“, WSG-ID 432-096). In diesem Zusammenhang ist die Musterschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten.

D.7. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten

Für die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Bäumen, Sträuchern sowie Kletter- und Rankpflanzen (vgl. Festsetzung unter Punkt A.7. und Empfehlung unter Punkt D.5.) werden insbesondere nachfolgend aufgelistete Arten empfohlen. Gehölze zur besonderen Unterstützung der Hummel-, Bienen- und Insektenweide (sehr gutes Nektar- und/oder Pollenangebot) sind hierbei mit * gekennzeichnet.

D.7.1. Laubbäume

Acer campestre* (Feldahorn), Acer platanoides* (Spitzahorn), Acer pseudoplatanus* (Bergahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Tilia cordata* (Winterlinde), Tilia platyphyllos* (Sommerlinde), Platanus acerifolia (Platane), Prunus avium* (Vogelkirsche), Prunus padus* (Trauben-Kirsche), Quercus robur (Stieleiche), Quercus petraea (Traubeneiche), Sorbus aria* (Mehlbeere), Sorbus aucuparia* (Vogelbeere)

D.7.2. Sträucher/Hecken

Buxus sempervirens* (Buxbaum), Carpinus betulus (Hainbuche), Cornus sanguinea* (Hartriegel), Crataegus monogyna* (Weißdorn), Ligustrum vulgare* (Liguster), Rosa rubiginosa* (Wein-Rose), Taxus baccata (Eibe)

D.7.3. Kletter- und Rankpflanzen

Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), Hedera helix* (Efeu), Lonicera caprifolium* (Geißblatt/Jelängerjelieber), Rosa* i.S. (Kletterrosen in Sorten)

D.8. Vernässungsgefahr

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, ist im Plangebiet mit Grundwasserflurabständen von 3-5 m (Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Demzufolge ist im Plangebiet ggf. mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen.

D.9. Immissionsschutz

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG und die Stadt nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke planfestgestellt ist.

Zum Schutz vor Bahn-, Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

Es wird empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume) möglichst zu den von der Bahnanlage abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

Es wird darauf hingewiesen, dass Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und ‚Informationshaltigkeit (Tl-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben sind, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Mischgebiet einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss

Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Weiter wird darauf hingewiesen, dass stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen dürfen.

D.10. Belange der Bahn

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen durch den Kranausleger auszuschließen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen nahe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung aller Art, Parkplatzbeleuchtung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und keine Verfälschungen oder Vortäuschungen von Signalbildern vorkommen.

D.11 Kampfmittelräumdienst

Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt keine aussagefähigen Luftbilder vor. Die Fläche befindet sich jedoch nicht in einem Bereich, der nach bisherigen Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes als kampfmittelbelastet eingestuft ist. Eine systematische Kampfmittelräumung ist daher nicht erforderlich.

Der Stadt Rödermark liegen ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

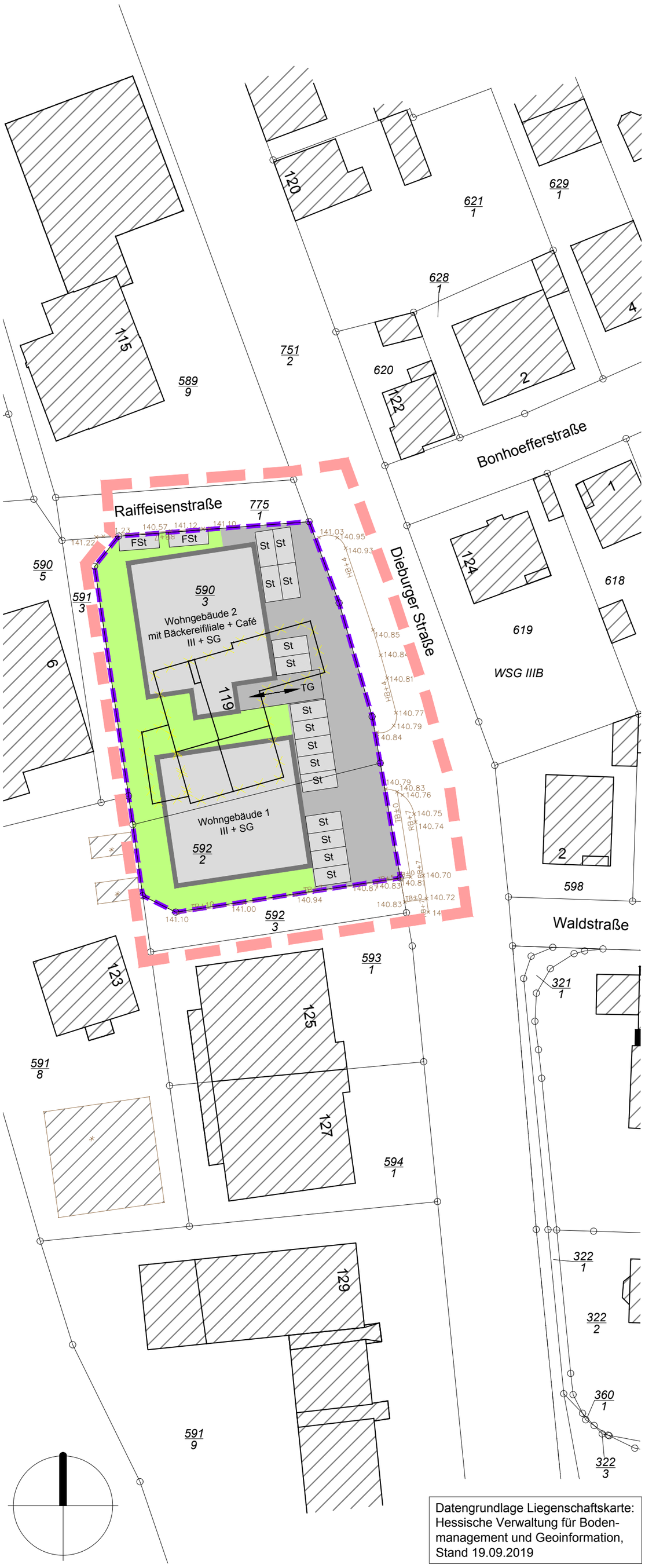
Die Übereinstimmung des Vorhabenplanes mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird bekundet. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Magistrat
der Stadt Rödermark

Rödermark, den .....

Siegel

Unterschrift
Bürgermeister

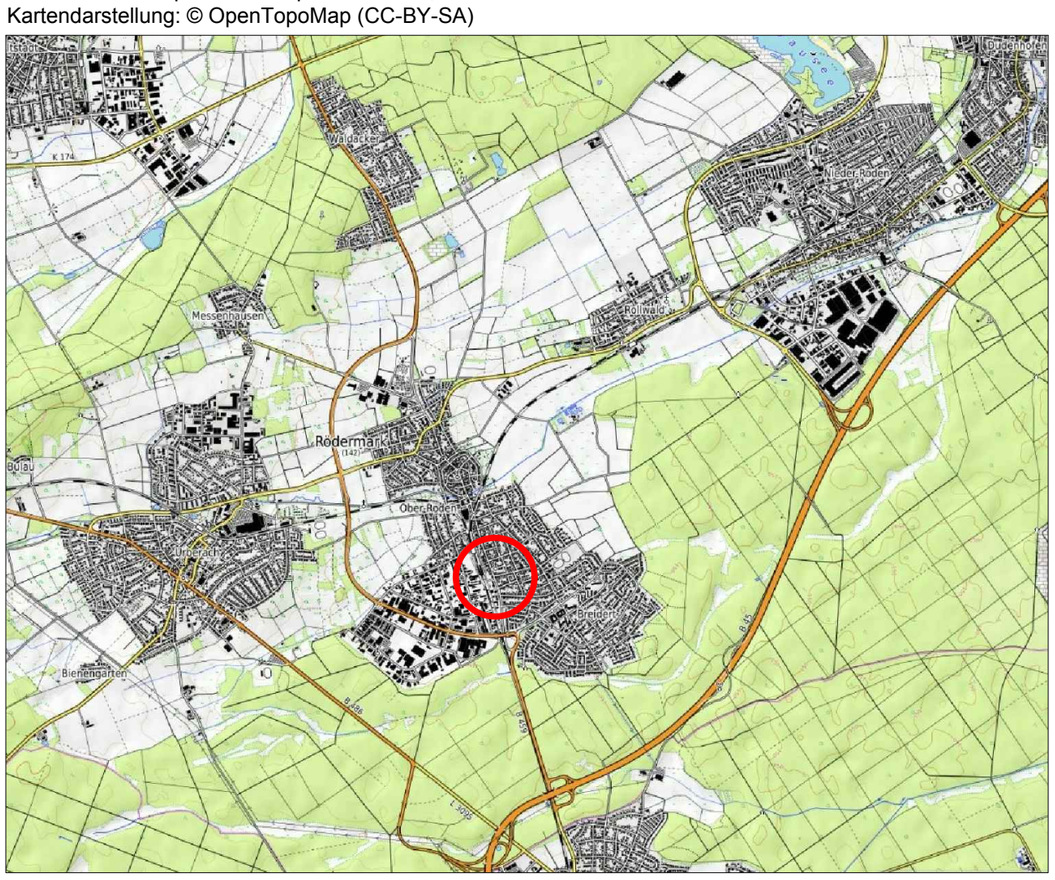


Datengrundlage Liegenschaftskarte:
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand 19.09.2019

Legende

- Wohngebäude 1 III + SG — **Gebäude Nr. mit Anzahl der Vollgeschosse und SG = Staffelgeschoss (ohne Balkone und Terassen)** Planung
- **Gebäude** Bestand
- St — **Private Stellplätze** Planung
- FSt — **Fahrradstellplätze** Planung
- **Private Erschließungsflächen** Planung
- **Private Grundstücksfreiflächen** Planung
- **Planbereich Vorhaben- und Erschließungsplan**
- **Abbruch Gebäude**
- **Grenze des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM I
Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)



Stadt Rödermark

Vorhaben- und Erschließungsplan zu Bebauungsplan A67 "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden

Maßstab:	1:500	Projekt-Nr.	063.022
Datum:	Januar 2021	Plan-Nr.:	s_vorh_500
bearbeitet:	JG/MK	geä.:	-

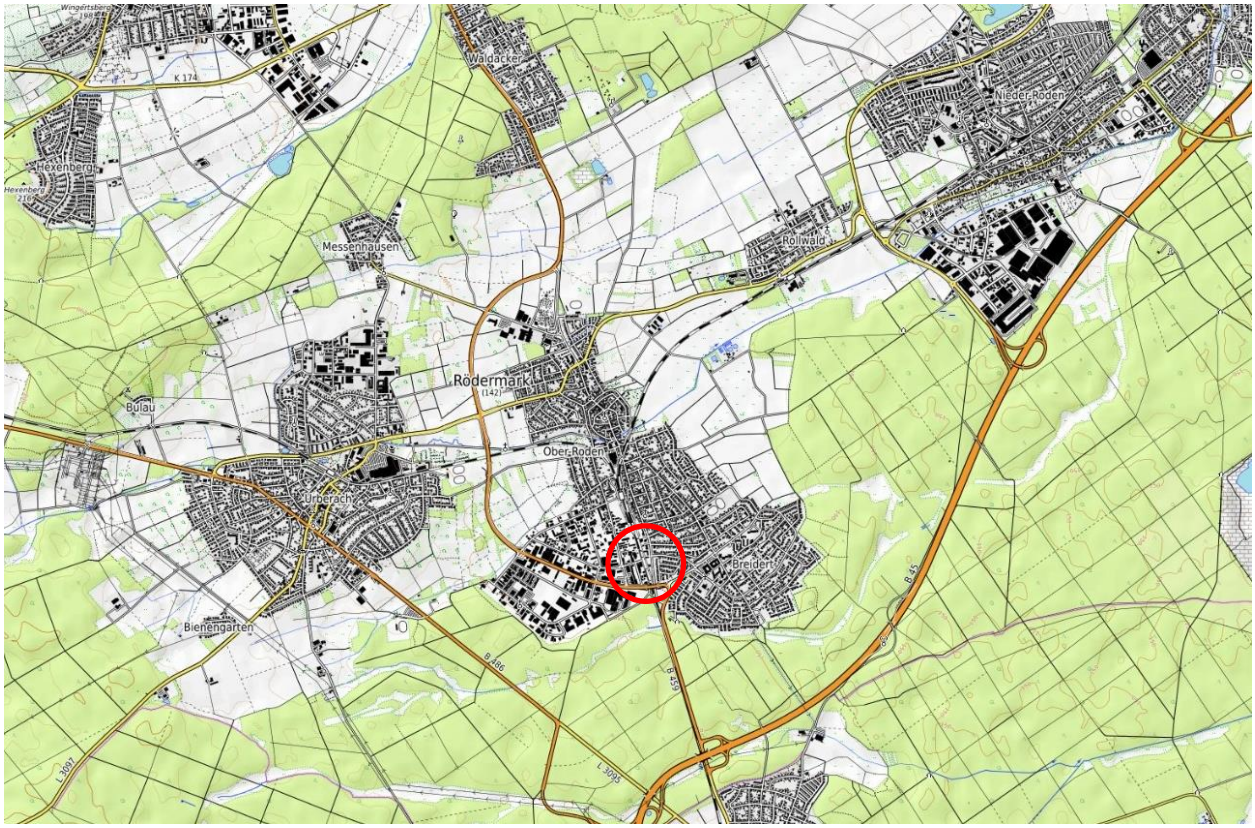
SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail: info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Goethestraße 11
64625 Bensheim
Fon: (06251) 8 55 12 - 0
Fax: (06251) 8 55 12 - 12
e-mail info@s2ip.de
http://www.s2ip.de

Stadt Rödermark

Vorhabenbezogener Bebauungsplan A 67 „Dieburger Straße Süd“ in Rödermark, Stadtteil Ober-Roden



(Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA))

Begründung

Januar 2021

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Bearbeitet durch:
Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft
Goethestraße 11
64625 Bensheim

Inhaltsverzeichnis

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen 4

I.1 Grundlagen 4

I.1.1 Anlass der Planung 4
I.1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 5
I.1.3 Planungsvorgaben 7
I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung 10
I.1.5 Erschließungsanlagen 11
I.1.1 Wasserwirtschaftliche Belange 12
I.1.2 Altlasten, Altflächen und Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen 14
I.1.3 Denkmalschutz 16
I.1.4 Energiewende und Klimaschutz 16
I.1.5 Belange von Landwirtschaft und Forst 16
I.1.6 Immissionsschutz 16
I.1.7 Belange des Kampfmittelräumdienstes 18
I.1.8 Belange des Artenschutzes 18
I.1.9 Belange des Bildungswesens 22
I.1.10 Belange der Bahn 22

I.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 22

I.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 23

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen 23
I.3.2 Sonstige Festsetzungen 25
I.3.3 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft 26

I.4 Bodenordnende Maßnahmen 26

I.5 Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag 26

II. Belange von Natur und Landschaft 28

II.1 Erläuterungen der Umweltbelange 28

II.2 Strategische Umweltprüfung 29

II.2.1 Restriktionen 29
II.2.2 Konflikte 30

II.2.3 Ergebnis zur Prüfung der Strategischen Umweltprüfung 33

III. Planverfahren und Abwägung 34

Anlagen:

Anlage 1a: Vorhabenplanung – Freiflächenplan, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1b: Vorhabenplanung – Grundriss KG, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1c: Vorhabenplanung – Grundriss EG, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1d: Vorhabenplanung – Grundriss 1. OG, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1e: Vorhabenplanung – Grundriss 2. OG, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1f: Vorhabenplanung – Grundriss DG, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1g: Vorhabenplanung – Schnitte 01 u. 02, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1h: Vorhabenplanung – Schnitte 03 u. 04, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1i: Vorhabenplanung – Ansichten, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1j: Vorhabenplanung – Ansichten, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1k Vorhabenplanung – Ansichten, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1l: Vorhabenplanung – Perspektive, 08.01.2021, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 1m: Vorhabenplanung – Stellplatznachw., 19.12.2019, SAM Hochbau Planungs GmbH

Anlage 2: Antrag des Vorhabenträgers zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 06.01.2020

Anlage 3: Bestandsplan, 12.03.2020, Bioplan – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung

Anlage 4a: Artenschutzrechtliche Voruntersuchung, 12.03.2020, Bioplan – Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung

Anlage 4b: Artenschutzrechtliche Prüfung, 16.07.2020, Büro für Faunistik und Landschaftsökologie

Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung 30.01.2020, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft mbH

Anlage 6: Kurzstellungnahme zur Altlastensituation, 04.07.2020, GeoIngenieure FLG GmbH

I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

I.1 Grundlagen

I.1.1 Anlass der Planung

Im Bereich eines früheren Autohauses mit Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Dieburger Straße 119 in Ober-Roden plant die „Früchtenicht & Riedl OR GbR“ (Anschrift: Zuckerstraße 23, 64807 Dieburg) die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern auf einer die Gebäude verbindenden Tiefgarage. Im Rahmen der Bebauung soll eine Gewebeeinheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes sowie 24 Wohnungen, hiervon 10 in nördlichen und 14 im südlichen Gebäude entstehen.

Der Vorhabenträger hat über die Flurstücke in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Nr. 590/3 sowie 592/2 einen Kaufvertrag geschlossen, durch den der Vorhabenträger unter der Voraussetzung der Baurechtschaffung sowie der Kaufpreiszahlung Eigentümer der Grundstücke wird. Er ist insofern verfügungsberechtigt im Sinne § 12 BauGB. Gemäß erster Bestätigung der Vereinigten Volksbank Maingau (Niederlassung der Frankfurter Volksbank eG) bestehen positive Verhandlungen zwischen dem Vorhabenträger und der Bank. Vor Satzungsbeschluss ist gegenüber der Stadt noch der Nachweis der gesicherten Finanzierung des Vorhabens zu führen. Nach bisherigem Kenntnisstand ist mit einer entsprechenden Finanzierungsbestätigung zugunsten des Vorhabens zu rechnen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen eines noch abzuschließenden Durchführungsvertrags zur Durchführung des Vorhabens innerhalb festzulegender Fristen.

Der Vorhabenträger hat die Stadtverwaltung um Vorbereitung der Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 67 „Dieburger Straße Süd“ gebeten und erklärt, alle in Zusammenhang mit dem Planvorhaben anfallenden Kosten zu tragen. Hierzu zählen insbesondere auch die Kosten der Baureifmachung durch Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen sowie die Kosten zur Sanierung bzw. fachgerechten Entsorgung des aufgrund der früheren Gewerbenutzung teilweise kontaminierten Baugrunds und alle anfallenden Erschließungskosten.

Der Stadt entstehen im Zusammenhang mit dem Vorhaben zunächst keine Kosten.

Im Rahmen des Vorhabens sind 24 Wohnungen geplant, von denen mindestens 5 Wohnungen als Sozialwohnungen hergestellt und dauerhaft entsprechend genutzt werden müssen. Der Vorhabenträger wird in Abstimmung mit der Stadtverwaltung entsprechende Fördermittel beantragen, für deren Gewährung nach bisherigem Kenntnisstand auch ein Zuschuss der Stadt Rödermark erforderlich ist. Im Gegenzug erhält die Stadt ein verbindliches Vorschlagrecht für die Belegung der Sozialwohnungen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Sozialwohnungen dauerhaft zu entsprechenden Konditionen zu vermieten. Näheres ist im Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss zu regeln.

Mit der Wiedernutzbarmachung einer kontaminierten innerstädtischen Gewerbebrache verfolgt die Stadt das Ziel der Innenentwicklung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Aufgrund der Lage in einer durch gemischte Nutzungen geprägten Umgebung wurde vereinbart, auch im Vorhabengebiet eine durchmischte Nutzung vorzusehen. So ist im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes eine Bäckereifiliale mit Café geplant. Eine Wohnnutzung des Erdgeschosses dieses nördlichen Gebäudes ist ausgeschlossen. Die Nutzung durch eine Bäckereifiliale mit Café soll ein entsprechendes Versorgungsangebot für das Plangebiet und dessen nähere Umgebung aber auch für Kunden des ÖPNV schaffen, die sich auf dem Weg zum Bahnhof Ober-Roden hier entsprechend verpflegen können. Die Vorhabenplanung sieht an der Dieburger Straße eine dreigeschossige Bebauung mit zusätzlichem Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach vor.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens sind kein formaler Umweltbericht und keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar und es wird mit der Planung die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Stadtteils befinden. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch die Aspekte zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind somit gegeben.

Eine Flächennutzungsplanänderung wird für das Plangebiet aufgrund der Planung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der Flächennutzungsplan zeigt im Übrigen bereits eine gemischte Nutzung, so dass das Vorhaben als aus dem FNP entwickelt gelten kann.

Da es sich bei der Planung um eine konkrete Realisierungsabsicht handelt, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die von der Stadt Rödermark gewünschte hochwertige Gebäudegestaltung, aber auch die übrigen wesentlichen Merkmale des Vorhabens werden in einem Durchführungsvertrag gesichert. Die einzelnen aufgeführten Nutzungen sind Gegenstand der Vorhabenplanung und werden im Durchführungsvertrag vereinbart.

I.1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dieburger Straße“ liegt südlich der Raiffeisenstraße sowie westlich der Dieburger Straße in Rödermark im Stadtteil Ober-Roden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke in der Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstücke Nr. 590/3, Nr. 592/2, Nr. 592/3, Nr. 751/2 (teilweise) sowie Nr. 775/1 (teilweise). Der Plangeltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 0,26 ha.

Das eigentliche Vorhabengebiet ist kleiner und umfasst nur die Flurstücke der Gemarkung Rödermark, Flur 19, Nr. 590/3 und Nr. 592/2 aus dem Bereich eines früheren Autohauses mit Kfz-Werkstatt.

Zur Festlegung einer Bezugshöhe für das Vorhaben wird ein Teilstück der Dieburger Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Zudem erfolgt auch die Aufnahme des Flurstücks Nr. 592/3 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der späteren Bauvorlagen soll dieses Grundstück dem Nachweis der erforderlichen Abstandsflächen dienen. Es sind im bauaufsichtlichen Verfahren entsprechende Baulasten einzutragen. Das betreffende Grundstück wird nicht vom Vorhabenträger erworben und verbleibt im Eigentum des Eigentümers des südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Dieburger Straße 125. Auch von diesem Gebäude liegt ein Teil der notwendigen Abstandsfläche auf dem genannten Flurstück. Das Flurstück ist im Übrigen kein Teil des Vorhabens, sondern dient auch weiterhin als private Zufahrt zu den Grundstücken Dieburger Straße Nr. 123 und Nr. 125.

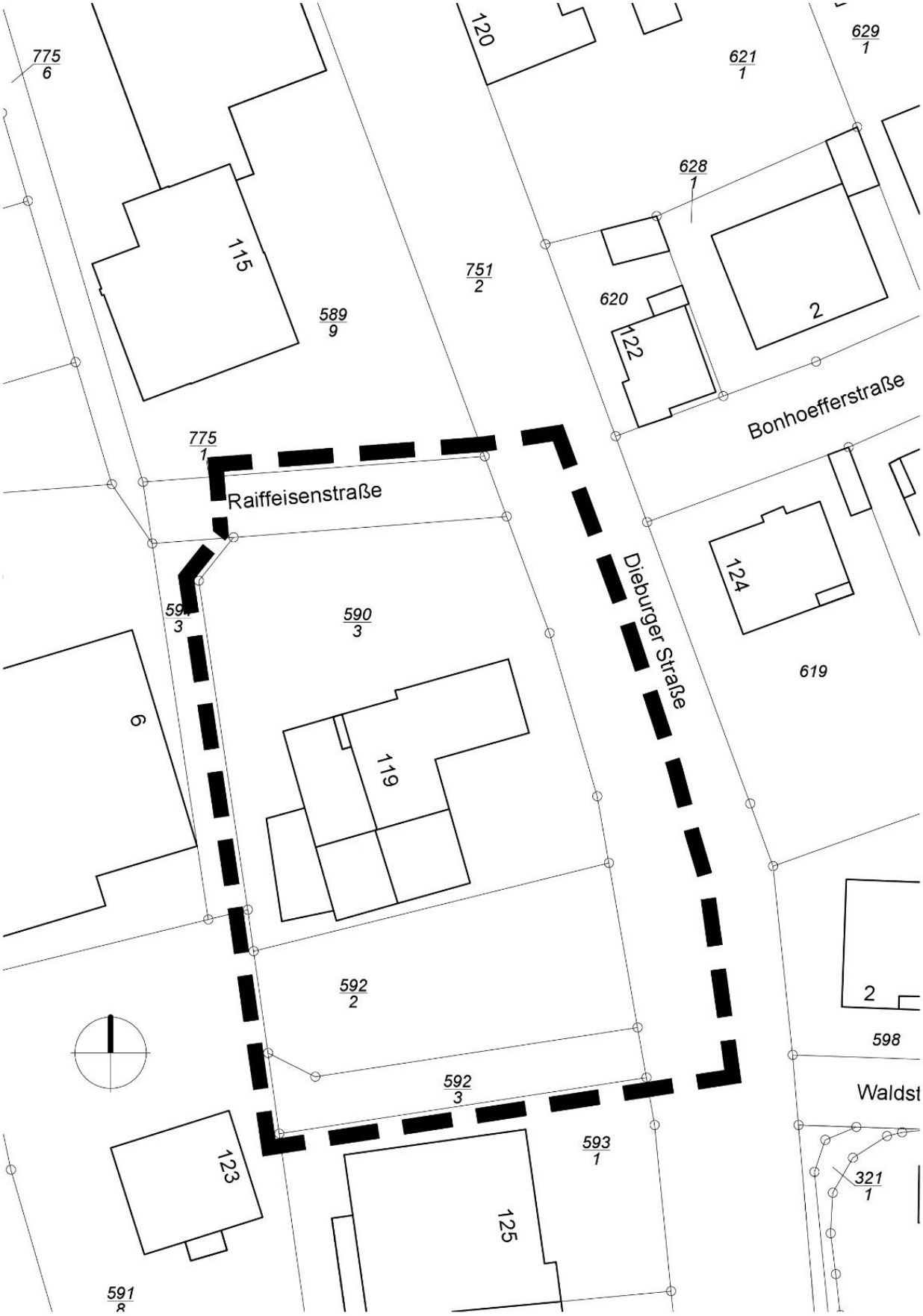


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Dieburger Straße“ im Stadtteil Ober-Roden (unmaßstäblich, Bildquelle: SCHWEIGER + SCHOLZ, Januar 2020)

I.1.3 Planungsvorgaben

I.1.3.1 Regionaler Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RP/RegFNP$_{2010}$ - StAnz. Nr. 42/2011 vom 17.10.2011) als „Gemischte Baufläche (Bestand)“ ausgewiesen, was der regionalplanerischen Kategorie „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ entspricht.

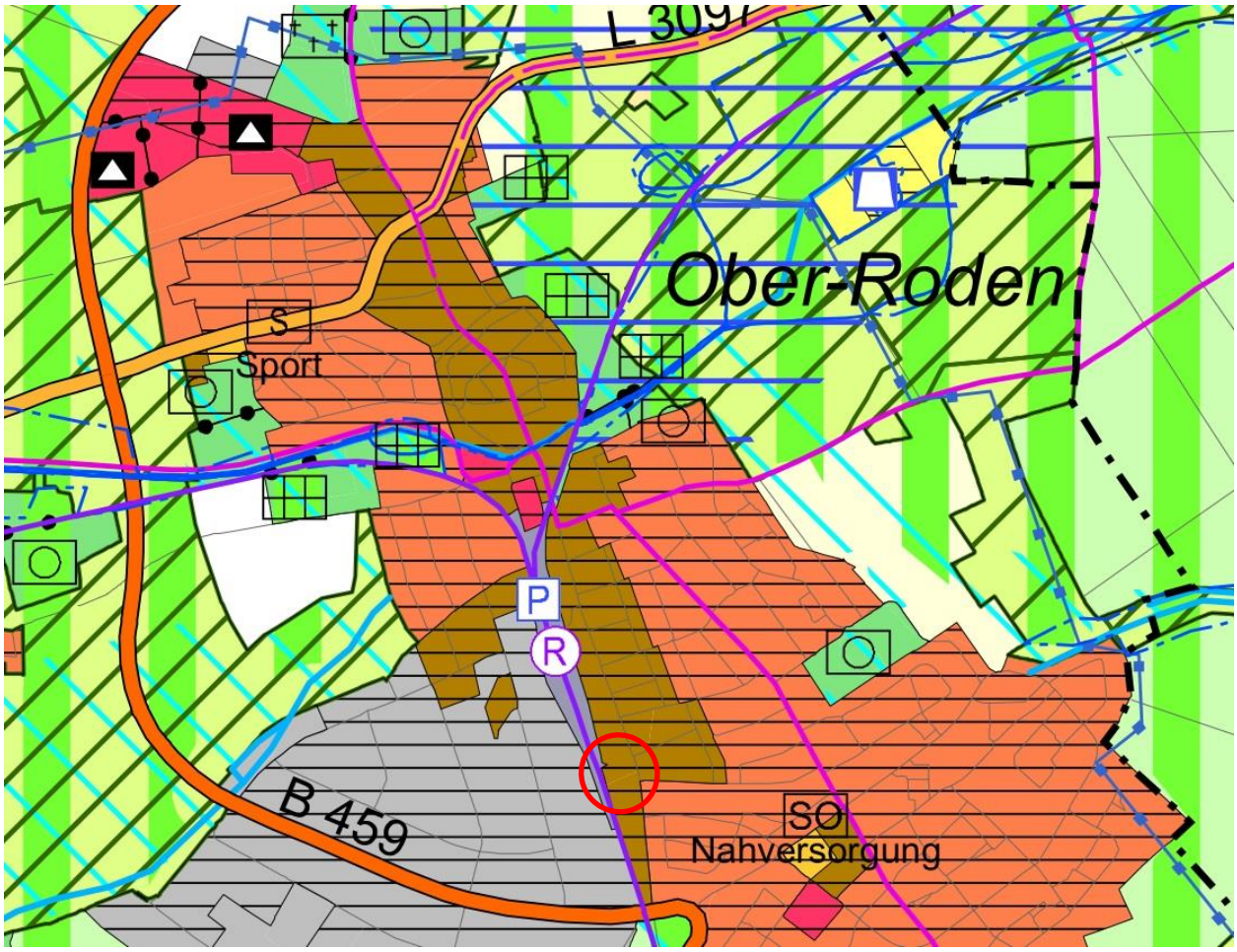


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Teilkarte 6 des Regionalplan/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (unmaßstäblich; Bildquelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

I.1.3.2 Verbindliche Bauleitpläne (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet gibt es noch keine verbindlichen Bauleitpläne (Städtebauliche Satzungen oder Bebauungspläne), sodass es sich bei dem Vorhabengebiet um unbeplante Innenbereichsflächen handelt, die bislang auf Grundlage der Regelungen in § 34 BauGB bebaubar waren. Nachdem vorliegend aufgrund der geplanten Geschossigkeit sowie der geplanten Nutzungen die Anforderung des „Einfügens“ nicht klar bestimmt werden kann, soll verbindliches Baurecht durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

I.1.3.3 Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Gebieten der Natura 2000-Verordnung, d.h. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete) und Vogelschutzgebiete (VSG) sind nicht unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet, nämlich das FFH-Gebiet Nr. 6019-304 „NSG Nieder-Rodener Lache“ beginnt erst in einer Entfernung von ca. 1 km (westlich des Plangebietes), sodass Auswirkungen auf dieses Schutzgebiet durch die Planung ohne weitergehende Überprüfung ausgeschlossen werden können.

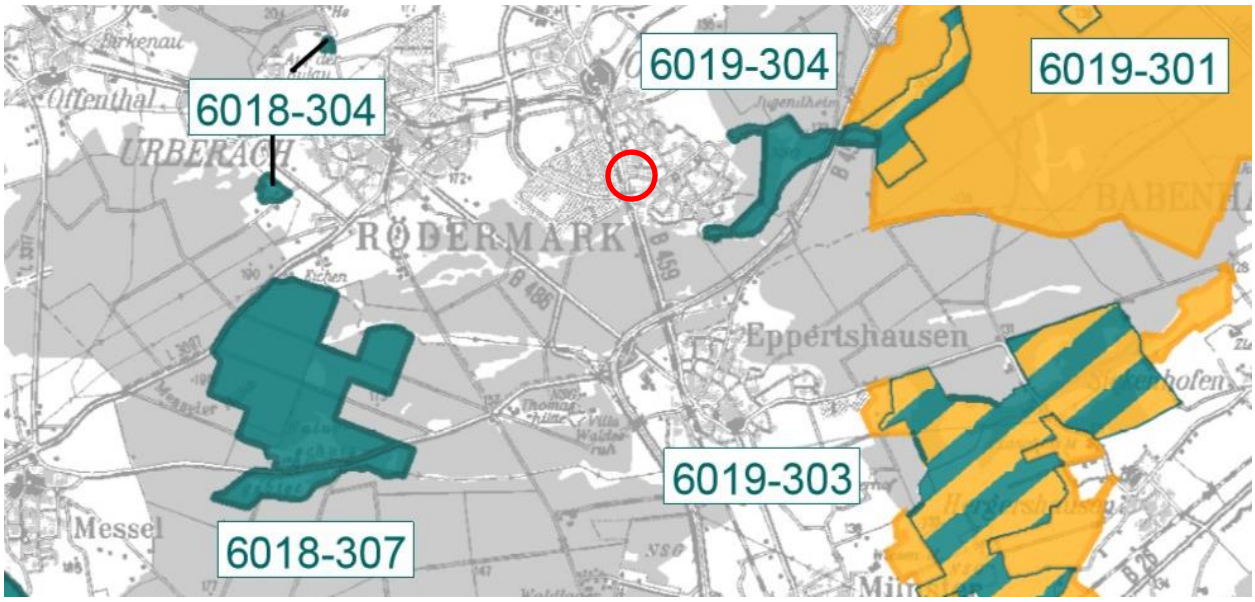


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Übersichtskarte zur „Verordnung über die Natura 2000-Gebiete im Regierungsbezirk Darmstadt“ mit Stand vom August 2016 (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 20.12.2019 unter http://www.rpda.de/01%20Natura%202000-Verordnung/Natura2000-VO-RPDA/Nav/uebersichtskarte.html)

I.1.3.4 (Risiko-)Überschwemmungsgebiete

Der Planbereich liegt gemäß dem interaktiven „Geoportal Hessen“ außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

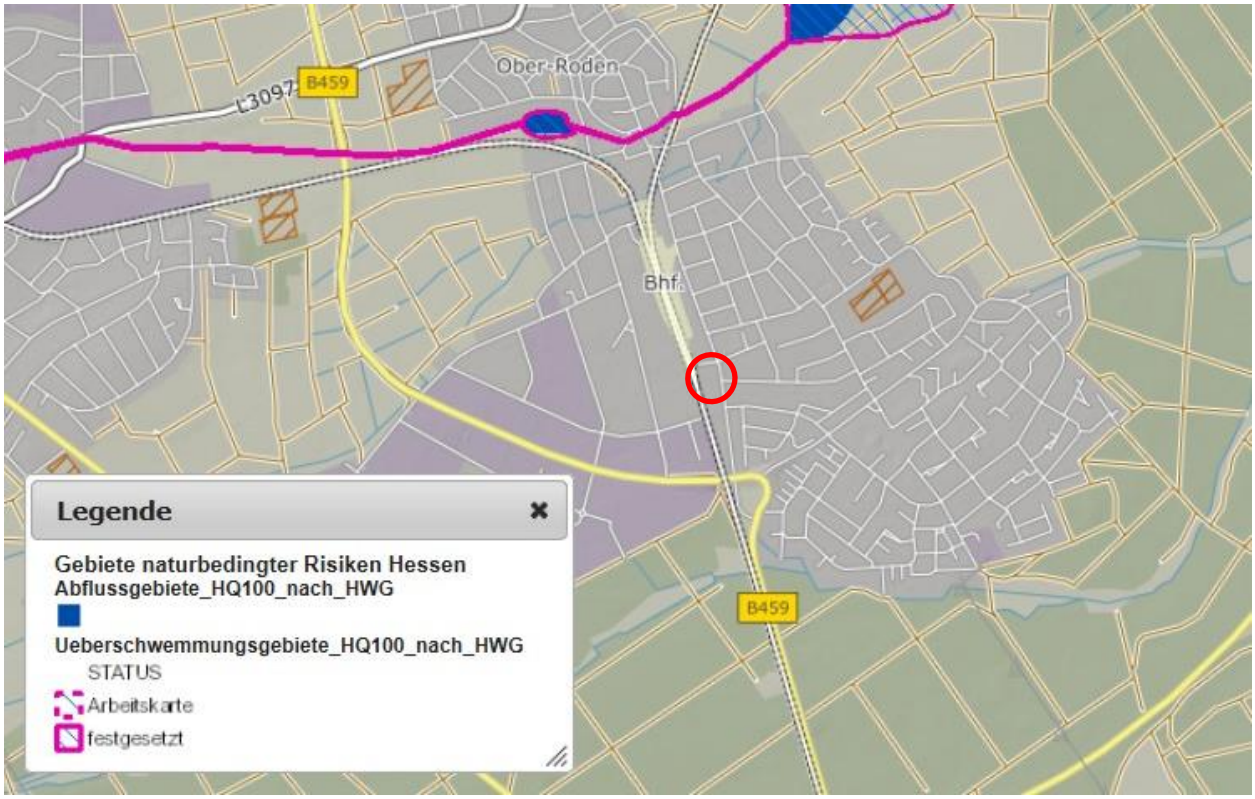


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Geoportal Hessen mit der Darstellung festgesetzter Überschwemmungsgebiete (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 20.12.2019 unter http://www.geoportal.hessen.de/portal/karten.html?WMC=748)

Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Rodau in einer Entfernung von über 750 m im Norden, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich gemäß dem interaktiven Viewer zur Information über die Hochwasserrisikomanagementpläne in Hessen (HWRM-Viewer) auch außerhalb von Risikoüberschwemmungsgebieten. Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) der Gersprenz liegt über 3,3 km südöstlich des Plangebietes, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.

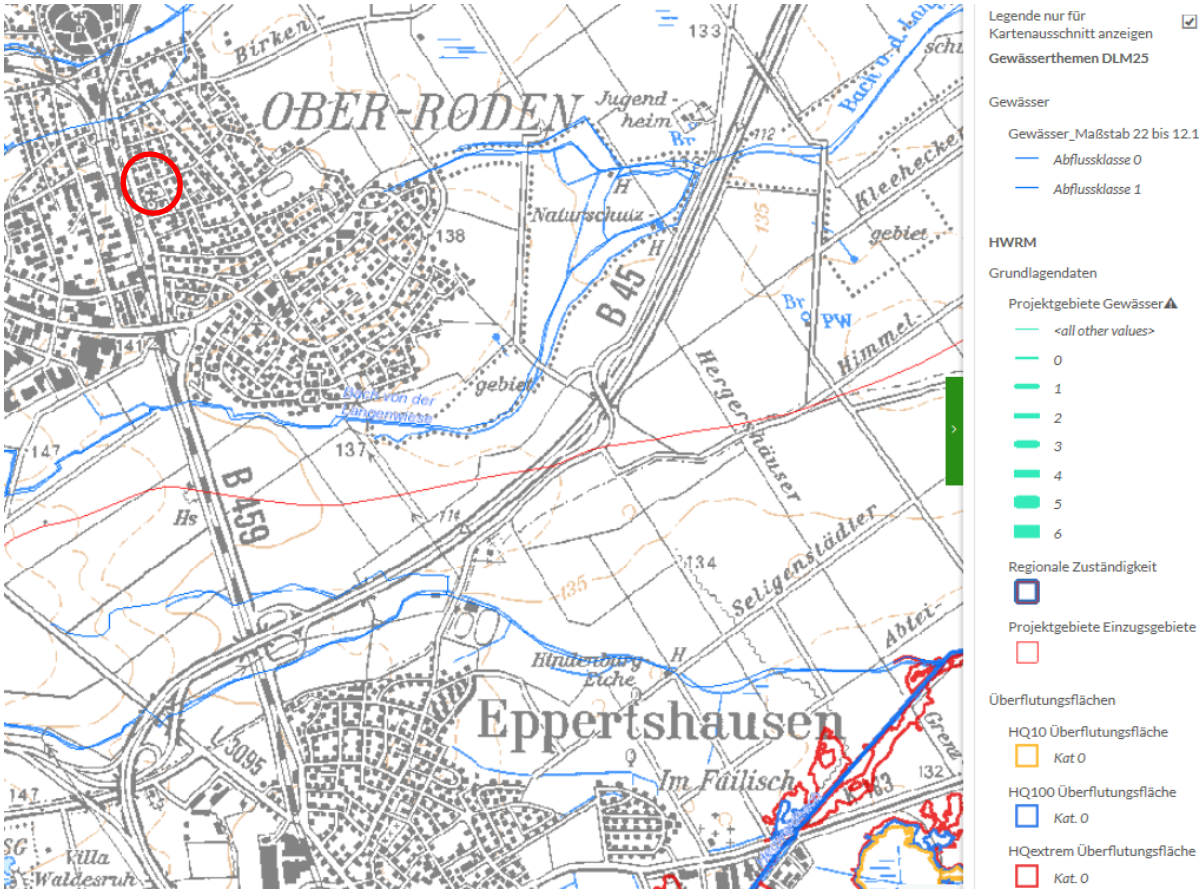


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem HWRM-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 20.12.2019 unter http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de)

I.1.3.5 Wasserschutzgebiete

Der Planbereich liegt nach dem Viewer zur Darstellung der Gewässerqualität gemäß der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL-Viewer) innerhalb eines sich im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB (hier: „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“, WSG-ID 432-096). In diesem Zusammenhang ist die Musterschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Die im Plangebiet vorgesehene Bodensanierung bzw. der Aushub des kontaminierten Bodens und dessen fachgerechte Entsorgung wirken sich grundsätzlich positiv auf die Belange des Grundwasserschutzes aus.

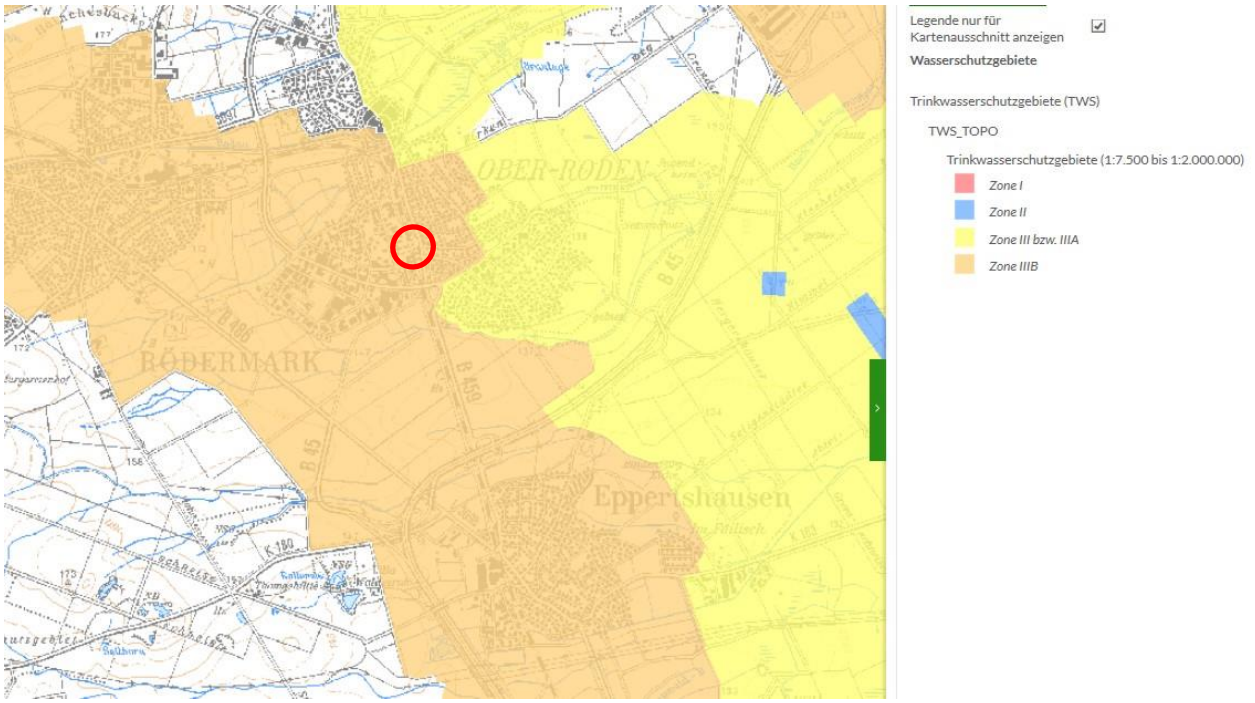


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem WRRL-Viewer (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 20.12.2019 unter http://wrrl.hessen.de/mapapps/resources/apps/wrrl/index.html?lang=de)

Sonstige Schutz- und Sicherungsgebiete sind nicht betroffen.

I.1.4 Bauliche Prägung von Gebiet und Umgebung

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Ober-Roden an der Dieburger Straße in der Nähe des Bahnhofs bzw. der Eisenbahnstrecken 3653 Buchschlag – Ober-Roden sowie 3661 Offenbach – Reinheim. Das Plangebiet ist größtenteils durch die Gebäude eines ehemaligen Autohauses mit Kfz-Werkstatt mit den dazugehörenden Parkplatzflächen und baulichen nebenanlagen geprägt und nahezu vollständig baulich versiegelt.

Westlich des Vorhabengebiets befindet sich unmittelbar an den Bahnflächen ein Fitnessstudio. Südlich benachbart liegt ein mehrgeschossiges gemischt genutztes Gebäude mit Gewerbeeinheiten und Wohnungen. Östlich der Dieburger Straße grenzen Wohngebietsflächen mit überwiegend zweigeschossiger Bebauung mit zusätzlich ausgebauten Dachgeschossen an. Nördlich des Vorhabens befindet sich eine Tankstelle mit Öffnungszeiten zwischen 05:00 Uhr bis 24:00 Uhr. Der hierdurch auftretende Gewerbelärm ist neben dem Verkehrslärm aus der Bahnanlage und der Dieburger Straße vor der förmlichen Offenlage durch einen Schallschutzbeitrag zu untersuchen und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu ergänzen.

Die vorliegend geplante gemischte bauliche Nutzung mit einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des nördlichen Baukörpers und im Übrigen Wohnungen als Hauptnutzung fügt sich städtebaulich gut in die Umgebungsnutzungen ein und ergänzt diese sinnvoll im Sinne der Innenentwicklung des Stadtgebiets.



Abbildung 7: Luftbild des Plangebietes und der Umgebung (unmaßstäblich, Bildquelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, abgerufen Februar 2020)

I.1.5 Erschließungsanlagen

Das Vorhabengebiet ist über die Dieburger Straße und die Raiffeisenstraße bereits vollständig erschlossen. Entwässerungstechnisch ist das Plangebiet durch eine Mischwasserkanalisation erschlossen. Eine Ergänzung öffentlicher Erschließungsanlagen ist nicht erforderlich. Für das Bauvorhaben sind allerdings neue Hausanschlüsse herzustellen. Die entsprechenden Bauleistungen sind in Abstimmung mit der Stadt durch den Vorhabenträger zu veranlassen.

Das bisher sehr weitgehend durch Gebäude und Pflaster- und Asphaltflächen des früheren Autohauses versiegelte Grundstück ist durch die geplante großflächige Tiefgarage auch weiterhin sehr weitgehend versiegelt. Durch die festgesetzte Dachbegrünung sowie die über der Tiefgarage vorgesehenen begrünten und gärtnerisch zu nutzenden Freiflächen erfolgt eine Minimierung des abzuleitenden Niederschlagwasseranfalls. Das auf entsprechend begrünten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird von der Begrünung und den darunter befindlichen Substrat- und Bodenschichten aufgenommen und teilweise durch die Bepflanzung verbraucht, teilweise über die Oberflächen verdunstet und im Übrigen zeitlich verzögert in die Kanalisation abgegeben. Gegenüber dem aktuellen Anschluss der Dachflächen und befestigten Freiflächen erfolgt eine deutliche Minderung des abzuleitenden Niederschlagwassers, wodurch Kapazitäten in der öffentlichen Kanalisation frei werden. Aufgrund der festgestellten Bodenkontaminationen, die im Bereich der Tiefgarage vollständig entnommen und fachgerecht entsorgt werden, in den Böschungsbereichen der Tiefgarage aber ggf. angeschnitten werden und allenfalls bis zur Grundstücksgrenze entnommen werden können, ist eine Niederschlagwasserversickerung nach bislang vorliegenden Informationen nicht möglich, da mögliche verbleibende Bodenkontaminationen nicht durch Niederschlagswasser „ausgewaschen“ werden sollen. Einzelheiten zur Grundstücksentwässerung sind daher mit der Stadt und auch mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen. Der

Bebauungsplan trifft diesbezüglich bislang keine Festsetzungen, um möglichen in Abstimmung mit den zuständigen Stellen zu findenden Lösungen nicht entgegenzustehen.

Die Erschließungsfunktionen der angrenzenden Straßen aber auch der privaten Erschließungsfläche im Bereich des Flurstücks 592/3 werden durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt.

I.1.1 Wasserwirtschaftliche Belange

I.1.1.1 Trinkwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über die vorhandenen Versorgungseinrichtungen und -leitungen gesichert. Dies wurde von Seiten des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens bestätigt. Die geplanten Neubauten sind an das Trinkwassernetz anzuschließen. Der Trinkwasserverbrauch wird durch das Vorhaben zunehmen. Die geplanten 24 Wohnungen werden einen Trinkwasserverbrauch von ca. 2.760 m³/a (24 Wohnungen je 2,1 Bewohner x 150 l/EWd x 365 d) bzw. ca. 7,56 m³/d verursachen. Der Trinkwasserverbrauch der Bäckereifiliale mit Café ist, nachdem in der Filiale nicht produziert wird, durch die Café-Nutzung geprägt und kann nach Literaturwerten mit 50 Liter je Gast und Angestellten pro Tag abgeschätzt werden. Aufgrund nicht vorliegender Informationen über die Frequentierung des Cafés wird für die entsprechende Nutzung ein Trinkwasserverbrauch in der Größenordnung von 7,5 m³ pro Tag angesetzt. Dies entspricht ca. 140 Gästen und 10 (Teilzeit-)Mitarbeitern täglich. Der prognostizierte Gesamtverbrauch wird somit bei ca. 15 m³/d bzw. 5.475 m³/a liegen.

Aufgrund des weit höheren Löschwasserbedarfs hat der Trinkwasserverbrauch keine Auswirkungen auf die Leitungsdimensionen des Trinkwassernetzes. Die Trinkwasserversorgung ist durch die Belieferung des Stadtgebiets Rödermark durch den ZVG Dieburg gesichert.

Um Trinkwasser einzusparen (§ 37 Abs. 4 HWG) wird empfohlen, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser für die Brauchwassernutzung und Grünflächenbewässerung aufzufangen und zu nutzen. Insbesondere wegen der hygienischen Anforderungen im Bereich des Bäckerei-Cafés und der festgesetzten Dachbegrünung, die ggf. zum Veralgen des ablaufenden Niederschlagwassers führen kann, erfolgt keine zwingende Festsetzung zur Niederschlagwassernutzung.

I.1.1.2 Löschwasser, vorsorgender Brandschutz

Die Forderungen zum Löschwasserbedarf ergeben sich aus § 3 Abs. 1 Nr. 4 des Hessischen Gesetzes über den Brandschutz, die Allgemeine Hilfe und den Katastrophenschutz (HBKG), aus § 13 der Hessischen Bauordnung (HBO) und den technischen Regeln nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 405. Die Differenzierung nach der baulichen Nutzung erfolgt entsprechend § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist über das Trinkwassernetz mit 96 m³/h über mind. 2 Stunden bei mind. 1,5 bar sicherzustellen. Ein entsprechender Löschwasserbedarf bestand auch für die frühere Nutzung bzw. die bestehenden umliegenden Nutzungen, so dass grundsätzlich von einer gesicherten Löschwasserversorgung auszugehen ist. Das zuständige Wasserversorgungsunternehmen hat die Löschwasserversorgung mit 96 m³/h als grundsätzlich gesichert bestätigt.

Es wird dennoch darauf hingewiesen, dass sofern Löschwasserzisternen zur Sicherung des Grundschutzes herangezogen werden sollten, diese individuell bezüglich Lage, Größe und Entnahmestelle mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen sind.

Ggf. über die angegebene Löschwassermenge hinausgehender Bedarf des Objektschutzes ist im Rahmen des Vorhabens nachzuweisen und sicherzustellen.

Im Rahmen der Objektplanung ist darüber hinaus die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten.

I.1.1.3 Schutz- und Sicherungsgebiete nach dem Hessischen Wassergesetz

Der Planbereich liegt außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes im Sinne des Hessischen Wassergesetzes (vgl. Kapitel I.1.3.4 und Abbildung 4). Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist das der Rodau in einer Entfernung von über 750 m im Norden, sodass diesbezügliche Beeinträchtigungen durch bzw. auf das Vorhaben ausgeschlossen sind.

Das Plangebiet befindet sich auch außerhalb eines Risikoüberschwemmungsgebietes (vgl. Kapitel I.1.3.4 und Abbildung 5). Das Risikoüberschwemmungsgebiet (HQ_{extrem} Überflutungsfläche) der Gersprenz liegt über 3,3 km südlich des Plangebietes, sodass von dem Gewässer keine Gefahren für den Planbereich ausgehen.

Der Planbereich liegt innerhalb eines sich im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIB (hier: „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“, WSG-ID 432-096). (vgl. Kapitel I.1.3.5 und Abbildung 6). In diesem Zusammenhang sind die Musterschutzgebietsverordnung und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese stehen der geplanten Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Die im Plangebiet vorgesehene Bodensanierung bzw. der Aushub des kontaminierten Bodens und dessen fachgerechte Entsorgung wirken sich grundsätzlich positiv auf die Belange des Grundwasserschutzes aus.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

I.1.1.4 Abwasser, Niederschlagswasserableitung

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch durch eine Mischwasserkanalisation erschlossen. Der Gebäudebestand im Plangebiet ist an die vorhandene Abwasseranlage der Stadt Rödermark angeschlossen. Hierbei ist zu beachten, dass aktuell neben den Dachflächen auch die befestigten Freiflächen (Stellplätze, Abstellflächen, Lagerflächen) an die Abwasseranlagen angeschlossen sind.

Gemäß § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) soll Niederschlagswasser auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, verwertet oder versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Die Anforderungen des § 37 HWG können vorliegend jedoch aufgrund der Unterbauung des Grundstücks mit einer Tiefgarage nicht realisiert werden. Für eine Niederschlagsversickerung liegen keine ausreichenden Versickerungsflächen vor, zudem auch Abstände von Versickerungsanlagen zu Nachbargrundstücken zu berücksichtigen wären. Das auf befestigten Freiflächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher über die Kanalisation abzuleiten. Der abzuleitende Niederschlagswasseranfall wird durch die zwingend zu realisierende Dachbegrünung gemindert und hinsichtlich der Abflussgeschwindigkeit gedämpft. Das somit vermindert anfallende Niederschlagswasser ist dann in den Mischwasserkanal abzuleiten, an den im Übrigen auch die bisherigen Gebäudeflächen und entwässerten Freiflächen angeschlossen sind.

Aufgrund der künftig deutlich geringeren Bodenversiegelung bzw. eines höheren Grünflächenanteils und vor allem wegen der begrünten Dachflächen reduziert sich der über die Kanalisation abzuleitende Niederschlagswasseranfall im Vorhabengebiet erheblich. Es sind daher keine Nachweise in Bezug auf die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems zu führen.

Es liegt kein Oberflächengewässer als möglicher Vorfluter in der Nähe, so dass eine Trennkanalisation innerhalb des Plangebiets nicht erforderlich wird.

I.1.1.5 Oberirdische Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung verlaufen keine Gewässer.

I.1.1.6 Grundwasserstand und Kennzeichnung als vernässungsgefährdetes Gebiet

Laut Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, ist im Plangebiet mit Grundwasserflurabständen von 3-5 m (Quelle: Grundwasserflurabstandskarten des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie) zu rechnen. Demzufolge ist im Plangebiet ggf. mit zusätzlichen Aufwendungen (z.B. bauliche Vorkehrungen gegen Vernässung) zu rechnen. Diese sind entschädigungslos hinzunehmen. Wer in ein bereits vernässtes oder vernässungsgefährdetes Gebiet hineinbaut und keine Schutzvorkehrungen gegen Vernässung trifft, kann bei auftretenden Vernässungen keine Entschädigung verlangen. Es wird daher empfohlen, vor Planungs- bzw. Baubeginn objektbezogene Baugrunduntersuchungen im Hinblick auf die Gründungssituation und die Grundwasserstände durchführen zu lassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird aufgrund oberflächennaher und schwankender Grundwasserstände gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als vernässungsgefährdete Fläche gekennzeichnet.

Im Rahmen bereits vorliegender Bodenerkundungen wurde in einer Sondierungsbohrung Grundwasser bei ca. 3,10 m unter Gelände angetroffen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass in der Bauphase eventuell Grundwasserhaltungen notwendig werden könnten. Diese sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach zur Genehmigung zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis Kanalbetreibers einzuholen. Aufgrund der ggf. knapp unter der Tiefgaragensole liegenden Grundwasserstände sind entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen eindringendes Grundwasser vorzusehen.

I.1.2 Altlasten, Altflächen und Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen

Für den Planbereich liegen der Stadt Rödermark bereits Informationen über Bodenverunreinigungen aus der früheren Nutzung als Kfz-Werkstatt vor. Grundwasserverunreinigungen sind im Rahmen der bisherigen Untersuchungen jedoch nicht festgestellt worden.

Das Vorhabengebiet wird aufgrund der vorhandenen Bodenverunreinigungen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Nach Auskunft des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, ist das Grundstück Dieburger Straße 119 (Flurstück Nr. 590/3) eine Altlast im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Auf dem Grundstück hat sich von 1956 bis 1983 eine Tankstelle befunden, von 1956 bis 2016 wurde es gleichzeitig als Kfz-Werkstatt genutzt. Im Zuge der Nutzung des Grundstücks Dieburger Straße 119 (Flurstück Nr. 590/3) ist es zum Eintrag von Schadstoffen in den Boden gekommen. Bei in den vergangenen Jahren durchgeführten umwelttechnischen Untersuchungen wurden oberflächennahe Auffüllungen festgestellt. Die Auffüllungen sind zum Teil deutlich mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) belastet. Alle belasteten Flächen liegen derzeit jedoch weitestgehend unterhalb von versiegelten Flächen. Somit ist derzeit kein direkter Boden-Mensch-Kontakt möglich. Auch ein Durchsickern von Niederschlagswasser und ein damit einhergehender Eintrag in das Grundwasser sind weitgehend ausgeschlossen. Um die Belastungen zu sichern, wurde am 24. Mai 2018 für das Grundstück eine Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen (§ 11 Abs. 7 HAltBodSchG).

Die maximal festgestellten Konzentrationen für KW lagen bei 14.000 mg/kg (RKS 4/2011) und für PAK bei 536 mg/kg (RKS 7/2017), davon Benzo(a)pyren mit 30,4 mg/kg. Die Hauptbelastungen liegen im Bereich der Werkstatt sowie einer ehemaligen Abfallsammelstelle und mobilen Hebebühne. Deutliche PAK-Belastungen wurden darüber hinaus bei den eingrenzenden Untersuchungen in 2017 in der nordöstlichen Geländefläche und im Bereich des ehemaligen Abscheiders nachgewiesen. Die Bodenbelastungen liegen anhand der bislang durchgeführten Untersuchungen in dem Bereich bis 1,1 m u GOK vor und sind an den Auffüllungshorizont gebunden. Tiefere Belastungen wurden bislang nicht festgestellt. Die kontaminierten Bereiche sind derzeit versiegelt. Die Auffüllung weist Mächtigkeiten bis 2,7 m uGOK auf.

Das Flurstück 592/2 wurde ausweislich der vorliegenden Gutachten als Stellplatzfläche genutzt. Umwelttechnische Untersuchungsergebnisse liegen hierzu nicht vor. Im Gutachten vom September 1995 wird erwähnt, dass der Bereich - entgegen des jetzigen Zustands – früher überwiegend unversiegelt war. Ob es im Rahmen der jahrzehntelangen Nutzung auch hier zum Eintrag von Schadstoffen gekommen ist, ist somit derzeit unklar.

Aufgrund der nachgewiesenen Schadstoffe wurde mit Schreiben der Oberen Bodenschutzbehörde vom 22. September 2020 ein bodenschutzrechtliches Verfahren nach § 11 Abs. 1 HAltBodSchG eingeleitet. Die weitere Berücksichtigung der bestehenden Bodenbelastungen erfolgt im Rahmen des bereits eingeleiteten bodenschutzrechtlichen Verfahrens.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet, die erforderliche Bodensanierung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen sowie den teilweisen kontaminierten Baugrund fachgerecht zu entsorgen. Zwischenzeitlich sind erste Abstimmungen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde erfolgt und der Vorhabenträger hat außerdem ein entsprechendes Fachbüro beauftragt, die die Belange des Bodenschutzes bzw. der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen fachmännisch betreuen. Das Fachbüro erläutert in einer ersten Stellungnahme, dass die Belastung des Bodens im Plangebiet mit Kohlenwasserstoffen durch den für das geplante Bauvorhaben erforderlichen Erdaushub zum größten Teil entsorgt wird und damit im Wesentlichen die Sanierung der Fläche erfolgt. Zur Bestimmung des fachgerechten Entsorgungsweges für das Aushubmaterial werden dann entsprechende Rasterbeprobungen und Deklarationsanalysen durchgeführt. Nach erfolgtem Aushub werden die Böschungen und Sohlflächen freigemessen. Je nach Ergebnis der Freimessungen sind gegebenenfalls oberflächennah noch geringe Austauschmaßnahmen erforderlich. Die Stellungnahme zur Bodensanierung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die geplante Wohnnutzung kann erst nach entsprechender Freigabe durch die zuständige Behörde aufgenommen werden, um jegliche Gefährdungen für die künftigen Bewohner aber auch für das Grundwasser sicher auszuschließen. Im Übrigen sind Grundwasserverunreinigungen im Rahmen der bisherigen Untersuchungen nicht festgestellt worden.

Darüber hinaus ist die Versickerung von Niederschlagswasser im Vorhabengebiet nicht beabsichtigt. Das auf befestigten Freiflächen sowie Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die Kanalisation abzuleiten. Aufgrund der zukünftig deutlich geringeren Bodenversiegelung bzw. eines höheren Grünflächenanteils sowie der festgesetzten Dachbegrünung reduziert sich der über die Kanalisation abzuleitende Niederschlagswasseranfall.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial im Plangebiet ist mindestens 4 Wochen vor dessen Einbau die zuständige Behörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren.

Grundwasserhaltungsmaßnahmen (z.B. im Zusammenhang mit Baumaßnahmen) sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Offenbach zu beantragen. Zuvor ist zu klären, wohin das abgepumpte Wasser geleitet werden kann und es ist die Erlaubnis des Gewässereigentümers bzw. des Kanalbetreibers einzuholen. Das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, ist als Obere Bodenschutzbehörde ebenfalls zu beteiligen. Dies gilt auch für alle sonstigen Grundwasserentnahmen.

Bei der Verwendung von Recyclingmaterial im Plangebiet ist mindestens 4 Wochen vor dessen Einbau die zuständige Behörde, Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, zu informieren.

Es wird ergänzend darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten ist. 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 die Baumaßnahme durch einen Fachgutachter in Altlastenfragen zu begleiten. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der

Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Zur Gewährleistung des Bodenschutzes (§ 202 BauGB) sind Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens - insbesondere des Oberbodens - vor Vernichtung oder Vergeudung vorzusehen. Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzes wird hingewiesen. Die einschlägigen Richtlinien, Verordnungen und Regelwerke sind zu beachten.

I.1.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Planbereiches befinden sich nach Kenntnisstand der Stadt Rödermark keine geschützten Kulturgüter.

Auch wenn Bodenfunde im Plangebiet nicht bekannt oder konkret zu erwarten sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich der hessenARCHÄOLOGIE oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Bergstraße zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

I.1.4 Energiewende und Klimaschutz

Die Belange des Klimaschutzes werden durch die Energiegesetze des Bundes angemessen und für den vorliegenden Fall ausreichend berücksichtigt.

Es ist vorgesehen, das Vorhaben mit einem Energiebedarf entsprechend „KFW 40“ zu errichten. Hierbei wird weniger Energie verbraucht, als nach den aktuell geltenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung EnEV nachzuweisen ist. Die Möglichkeiten einer Photovoltaiknutzung der Dachflächen ist auch in Kombination mit der Dachbegrünung möglich. Das konkrete Energiebedarfs- und Versorgungskonzept der Gebäude soll jedoch im Sinne der Energieeinsparung durch den Vorhabenträger optimiert werden können, weshalb keine entsprechenden Vorgaben in Form von Festsetzungen sinnvoll sind.

Im Plangebiet oder dessen Umgebung sind keine besonderen Risiken des Klimawandels (Hochwasserereignisse, besondere Sturmschäden durch umstürzende Bäume etc.) erkennbar.

I.1.5 Belange von Landwirtschaft und Forst

Entsprechende Belange werden durch die Planung nicht berührt. Land- oder Forstwirtschaftsflächen oder Betriebsstätten sind nicht betroffen. Für die Planung werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs erforderlich, die ggf. zu Lasten von Landwirtschafts- oder Forstflächen gingen.

I.1.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Mischgebietes, wodurch auch mit mischgebietstypischen Geräuscheinwirklungen zu rechnen ist. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend zur Dieburger Straße, die als eine der Hauptdurchfahrtsstraßen von Ober-Roden genutzt wird. Östlich des Plangebietes verlaufen zudem die Bahnstrecken 3653 Buchschlag – Ober-Roden sowie 3661 Offenbach – Reinheim.

Es wird auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Arbeiten zur Erhaltung der Bahnanlagen der in der Nähe befindlichen Eisenbahnstrecke entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug usw.) hingewiesen. In unmittelbarer Nähe von elektrifizierten Bahnstrecken ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen können gegen die

Deutsche Bahn AG und die Stadt nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecken planfestgestellt sind.

Zum Schutz vor Bahn-, Straßen- und Gewerbelärmeinwirkungen ist bei der Ausführungsplanung die Luftschalldämmung der Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, zu bemessen. Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Rahmen der Bauvorlagen zu führen.

Es wird empfohlen, eventuelle lärmempfindliche, schutzbedürftige Nutzungen (z.B. Aufenthaltsräume) möglichst zu den von der Bahnanlage abgewandten Gebäude- oder Grundstücksseiten zu orientieren.

Die Belange des Immissionsschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung umfassend ermittelt und bewertet. In der schaltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen umliegender Gewerbenutzungen (insbesondere der nördlich benachbarten Tankstelle) sowie die Verkehrslärmeinwirkungen aus der Dieburger Straße und dem Bahnverkehr untersucht.

Nachdem aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände) i.d.R. bis zur Höhe des obersten Geschosses der zu schützenden Nutzung auszuführen sind, stellt dies keine städtebaulich vertretbare Lösung dar. Die schutzbedürftigen Räume des Vorhabens (Aufenthaltsräume und Schlafräume in den Wohnungen) sind daher passiv vor Lärm zu schützen. Im Vorgriff auf die späteren Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden bereits entsprechende Festsetzungen vorgesehen, die im Verfahrensfortschritt zu konkretisieren sind.

Das Fachgutachten, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, führt im Hinblick auf den Verkehrslärm zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten bzw. geringfügig überschritten sind. Die Orientierungswertüberschreitungen liegen unter 5 dB(A), wobei die Ostfassaden entlang der Dieburger Straße am stärksten beaufschlagt sind. Da jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchV), die für Mischgebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) betragen, überwiegend eingehalten bzw. um weniger als 1 dB(A) überschritten sind, können gesunde Wohnverhältnisse als noch gewährleistet beurteilt werden. Diesbezüglich verweist der Gutachter beispielsweise auf den Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97). In der Folge ist für die Außenwohnbereiche eine uneingeschränkte Nutzung möglich. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen vor den Verkehrslärmeinwirkungen geschützt werden. Das Ziel der baulichen Innenentwicklung kann in städtischen Lagen oftmals nur unter Abwägung der entgegenstehenden Lärmvorbelastungen erzielt werden. Auch vorliegend bestehen entsprechende Vorbelastungen, die aber durch die Vorzüge der zentralen innerstädtischen Lage und hervorragenden ÖPNV-Anbindung ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse mit den festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden können und ein insgesamt hoher Wohnwert erzielbar ist.

Bezüglich des Gewerbelärms kommt der Fachgutachter zu den Ergebnis, dass beim Betrieb der nördlich gelegenen Tankstelle am geplanten Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm /7/ an den Schallimmissionsschutz sowohl tagsüber, als auch nachts, ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind. Mögliche Geräuscheinwirkungen aus dem westlich des Plangebietes gelegenen Fitnesscenter (Vitabel Frauen Fitness GmbH) sind laut Auskunft des Gutachters durch die gegen Schienen- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen, die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurden, abgedeckt. Nach Ergebnis des Gutachtens besteht unter der Voraussetzung passiver Schallschutzmaßnahmen kein wesentlicher Immissionskonflikt. Die passiven Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt bzw. später im Durchführungsvertrag geregelt.

Sonstige Immissionskonflikte (Geruch, Staub, Erschütterungen) sind aufgrund des Fehlens entsprechender Emittenten in der Planumgebung nicht zu erwarten. In Bezug auf andere Immissionsarten außer Lärm besteht aus Sicht der Stadt daher kein Untersuchungsbedarf.

Die geplanten Nutzungen sind ihrerseits nicht durch wesentlich störende Emissionen gekennzeichnet, so dass kein diesbezüglicher Untersuchungsbedarf gesehen wird. Die Ausfahrt der Tiefgarage führt zwar zu einer punktuellen Lärmbelastung, jedoch ist dies gebietsadäquater Lärm, der im Übrigen geringer ist, als bei einer entsprechend großen Anzahl ebenerdiger Stellplätze, da vor allem Ein- und Aussteigevorgänge in der Tiefgarage abgeschirmt stattfinden.

Mit den genannten und in der schalltechnischen Untersuchung sowie der Textfestsetzung noch konkreter zu begründenden Maßnahmen zum passiven Schallschutz werden die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten innerhalb des Plangebiets sichergestellt. Die im Innenstadtbereich unvermeidbaren Beeinträchtigungen durch Lärm von Verkehrsanlagen und benachbarten baulichen Nutzungen werden mit den festgesetzten Maßnahmen auf angemessene Werte und hinnehmbare Beeinträchtigungen reduziert. Die Nachteile der Lage in Bezug auf Lärmbeeinträchtigungen werden durch die Wohnqualität in Bezug auf eine günstige Lage zu wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Stadt und insbesondere auch den Bahnhof Rödermark sowie die gute Anbindung an das Netz der klassifizierten Straßen kompensiert. Bei dem Wohnquartier handelt es sich um eine hervorragende Wohnlage innerhalb des zentralen Stadtgebiets. Weiterhin erfolgt die Wohnbauflächenausweisung im Sinne der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung und zur Vermeidung von Baugebietsausweisungen im Außenbereich zu Lasten von Landwirtschaftsflächen.

Im Sinne einer „Anstoßwirkung“ wird darauf hingewiesen, dass Luftwärmepumpen, Klimaanlagen, Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke und vergleichbare Anlagen in Abhängigkeit ihrer Schallleistung einschließlich eines Zuschlags von 6 dB(A) für Ton- und ‚Informationshaltigkeit (Tl-Zuschlag) so zu errichten und zu betreiben sind, dass die Immissionsrichtwerte von schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung im Mischgebiet einzuhalten sind (siehe „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom Länderausschuss Immissionsschutz, 28.08.2013; Tabelle 1: Erforderliche Abstände abhängig von der Baugebietsnutzung).

Weiter wird darauf hingewiesen, dass stationäre Anlage, wie z.B. Luftwärmepumpen, Klimageräte usw., keine ton- und/oder impulshaltigen oder tieffrequente Geräusche erzeugen dürfen.

I.1.7 Belange des Kampfmittelräumdienstes

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen angefordert, um Erkenntnisse zur Gefahr von Kampfmittelresten zu gewinnen.

Für das Plangebiet liegen dem Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt keine aussagefähigen Luftbilder vor. Die Fläche befindet sich jedoch nicht in einem Bereich, der nach bisherigen Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes als kampfmittelbelastet eingestuft ist. Eine systematische Kampfmittelräumung ist daher nicht erforderlich.

Der Stadt Rödermark liegen ebenfalls keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmittelresten im Plangebiet und dessen Umgebung vor.

Soweit entgegen den bislang vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt unverzüglich zu verständigen.

I.1.8 Belange des Artenschutzes

Auch im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung können Belange des Artenschutzes gegen die Planung stehen oder zumindest eine besondere Berücksichtigung erfordern, insbesondere bei der Rodung von Gehölzen und dem Abbruch von Gebäuden. Aus diesem Grund wurde ein Artenschutzbeitrag beauftragt, der im Planungsfortschritt als Anlage der Begründung beizufügen ist. Aufgrund des Fehlens älterer Bäume und der weitgehenden Flächenversiegelung sowie der innerstädtischen Lage des Vorhabens wird eine Artenschutzrelevanz allenfalls für

gebäudebrütende Vogelarten sowie für Fledermäuse erwartet. Entsprechende Quartierseigenschaften könnten durch den längeren Leerstand der Gebäude begünstigt worden sein. Vorkommen entsprechender Arten können im Allgemeinen mit vergleichsweise einfachen Schutzmaßnahmen bzw. Ersatzquartieren gelöst werden, so dass die Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen nicht als gefährdet eingeschätzt wird. Näheres wird jedoch das entsprechende Fachgutachten ergeben.

I.1.8.1 Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Um dem Belang des Artenschutzes angemessen in der Bauleitplanung Rechnung zu tragen und zur Vermeidung von erheblichen natur- und artenschutzfachlichen sowie artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen, wurde zunächst eine artenschutzrechtliche Voruntersuchung zur Prüfung der Auswirkungen des Vorhabens auf geschützte Arten gemäß § 44 BNatSchG durchgeführt. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem folgenden Ergebnis:

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich lokal und regional weit verbreitete Vogelarten der Siedlungsbereiche und angrenzend der Gehölzstrukturen, welche im funktionellen räumlichen Zusammenhang in die Umgebung ausweichen können. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten Potenzial für Gebäudebrüter. Ein Vorkommen der streng geschützten Haubenlerche kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel empfohlen.

Reptilien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse) in den westlichen Saumbereichen entlang der Hecke und der Ruderalvegetation mit Brombeere und Altgras. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien empfohlen.

Fledermäuse

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten Quartierpotenzial in Form von Spaltenquartieren (vermutlich Tagesquartiere) für Fledermäuse. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse empfohlen.

Schmetterlinge

Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers ist aufgrund der Verbreitung unwahrscheinlich, kann jedoch aufgrund der Habitatausstattung (Nachtkerzen) nicht per se ausgeschlossen werden. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung des Nachtkerzenschwärmers empfohlen.

I.1.8.2 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurde auf potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten verwiesen und Vorschläge für den Untersuchungsbedarf ermittelt, infolgedessen eine weitergehende artenschutzrechtliche Prüfung beauftragt wurde. Dieser Artenschutzbeitrag, der dieser Begründung ebenfalls als Anlage beigefügt ist, kommt zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung verschiedener Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Beeinträchtigung nach § 44 BNatSchG eintritt.

Die im Artenschutzbeitrag genannten Maßnahmen werden nachfolgend aufgeführt und hinsichtlich ihrer Berücksichtigung im Bebauungsplan erläutert bzw. begründet. Auf die ausführliche Herleitung und fachliche Begründung im Artenschutzbeitrag wird zudem verwiesen.

I.1.8.2.1 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

a) *Abriss der Gebäude sowie Schnitt- und Rodungsmaßnahmen sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Auch beim Abbau von Zaunelementen der randlichen Grundstückseinfassung mit einwachsenden Gehölzen zu den Nachbargrundstücken sind diese nur i.o.g. Zeitfenster zurückzubauen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Begrenzung der Abrisszeiten sowie zur Beschränkung der Rodungszeit ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Hierdurch werden insbesondere dem Schutz von synanthrop orientierten Vogelarten während der Brutzeit sowie von gehölzbrütenden Vögeln während der Brutzeit im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Rechnung getragen. Die Festsetzung gilt im Übrigen auch für den Abbau von randlichen Grundstückseinfassungen mit eingewachsenen Gehölzen.

b) *Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche (Nachbargrundstücke mit Gehölzstrukturen) kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Vermeidungsmaßnahme zur Verminderung beleuchtungsbedingter Lockeffekte für Insekten ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar und wird im Bebauungsplan als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Für die Außenbeleuchtung sind aus Gründen des Insektenschutzes daher ausschließlich warmweiße LED-Leuchten (unter 3.300 Kelvin Farbtemperatur) oder vergleichbare Technologien mit verminderten Lockeffekten für Insekten zulässig. Diese weisen zudem einen besonders niedrigen Energiebedarf auf. Es wird in diesem Zusammenhang ergänzend empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

c) *Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und/oder entspiegelten Scheiben erfolgen.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan: Die Maßnahme zur Sichtbarmachung von größeren Glasfassaden für Vögel ist zur Einhaltung der artenschutzrechtlichen Bestimmungen unabdingbar. Um das Risiko für Vogelschlag an Fensterscheiben zu minimieren, wird die Maßnahme daher als verbindliche textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB berücksichtigt. Zudem können die Fensterflächen kleinteilig gegliedert oder für die Vögel wahrnehmbare Sichthindernisse vor den Scheibenflächen (z.B. hochrankende Pflanzen in geringen Abständen) errichtet werden. Als eher ungeeignet haben sich aufgeklebte Greifvogelsilhouetten erwiesen, da sie sich nicht bewegen und somit auch nicht wahrgenommen werden. In den Fragen des Vogelschlags an Scheiben und den Maßnahmen zur Verhinderung nach dem aktuellen Stand wird für die Planung zudem empfohlen, die fachliche Auskunft der Staatlichen Vogelschutzwarte für Hessen in Frankfurt a.M. einzuholen (Adresse: Steinauer Straße 44, 60386 Frankfurt a.M.; Telefon: 069/420105-0).

I.1.8.2.2 Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung

Mit den vorgenannten Festsetzungen, Hinweisen und Empfehlungen werden die artenschutzrechtlichen Belange angemessen und städtebaulich begründet in der Planung berücksichtigt.

Der Gutachter kommt im Rahmen der Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu folgendem zusammenfassendem Ergebnis:

> *Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab das Erfordernis von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Tierartengruppe der Vögel.*
>
> *Betroffen sind Gebäudebrüter sowie Freibrüter in unmittelbar angrenzenden Grundstücken.*
>
> *Bei Einhaltung der unter Punkt 6 beschriebenen Maßnahmen sind keine naturschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.*

I.1.8.3 Weitere Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz

Folgende Festsetzungen dienen ebenfalls dem Artenschutz und werden regelmäßig in Bebauungsplänen getroffen, um für geschützte (und nicht geschützte) wildlebende Tiere möglichst günstigen Lebensraumbedingungen auch innerhalb des Stadtgebiets zu schaffen.

Bei Zäunen ist zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von mindestens 10 cm einzuhalten, um den Wechsel von kleinen Säugetieren wie z.B. Igeln zu ermöglichen. Bei Mauern und Gabionen sind zu diesem Zweck entsprechende Durchlässe für Kleinsäugetiere, Reptilien und Amphibien in Abständen von höchstens 20 m vorzusehen.

Die Flachdächer der geplanten Bebauung sind extensiv zu begrünen. Hierdurch entstehen neue vor Menschen, Katzen und Hunden geschützte Freiflächen, die Insekten und auch Vögeln als Lebensraum oder zumindest Jagdhabitat dienen können.

Eine ökologische Mindestqualität der begrünten Freiflächen soll auch oberhalb der Tiefgaragenebene durch eine durchwurzelbare Mindestsubstratstärke von 0,40 m erzielt werden. Mit entsprechender Substratstärke kann diese auch das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen, teilweise speichern und an die Bepflanzung abgeben. Hierdurch wirkt sich die Festsetzung auch positiv auf die Qualität der Begrünung sowie den Wasserbedarf für deren Bewässerung und auch auf den Niederschlagwasseranfall bzw. die erforderliche Versickerungsleistung aus. Der Vorhabenträger wird im Rahmen der baulichen Ausführung eine größere Substratstärke anstreben, um die entsprechenden Effekte zu optimieren. Der festgesetzte Wert ist als absolutes Mindestmaß anzusehen.

Innerhalb des Vorhabengebiets ist für die Planungs- und Realisierungsphase des Vorhabens eine ökologische Bauberatung einzusetzen. Hierzu erfolgt eine entsprechende Verpflichtung im Durchführungsvertrag.

Um über die vorgenannten Maßnahmen hinaus eine Sensibilisierung der Bauherrschaft und Architekten hinsichtlich des Artenschutzes und der ökologischen Aufwertung des Plangebietes zu erreichen, werden noch folgende diesbezügliche Hinweise und Empfehlungen gegeben:

Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes oder auch bei späteren Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften (z.Zt. §§ 69 und 71a BNatSchG). Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht.

Die Bauherrschaft ist verpflichtet, zu überprüfen, ob artenschutzrechtliche Belange durch ihr Bauvorhaben beeinträchtigt werden können. Wird ein Bauantrag im Herbst oder Winter gestellt oder es finden sich zu dieser Zeit keine Spuren von geschützten Arten, entbindet dies die Bauherrschaft nicht von der Pflicht, bei einem Baubeginn im Frühjahr oder Sommer erneut zu überprüfen, ob geschützte Arten von dem Bauvorhaben betroffen sein könnten.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bei Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Sofern dies aufgrund aktueller Beobachtungen im Rahmen der baubegleitenden ökologischen Baubetreuung doch der Fall sein sollte, wäre eine entsprechende Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass artenschutzfachliche bzw. -rechtliche Maßnahmen auch im Rahmen bauaufsichtlicher Verfahren verbindlich festgesetzt werden können.

Es wird empfohlen, die Außenbeleuchtung auf den Baugrundstücken und die Beleuchtung der öffentlichen Verkehrsflächen so zu installieren, dass sie ausschließlich die zu beleuchtenden Flächen anstrahlt. Die nächtliche Beleuchtung sollte zudem auf das zeitlich und räumlich unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Neben der beabsichtigten Anstoßwirkung zur maßvollen Ausleuchtung von Freiflächen, um Auswirkungen auf Insekten zu minimieren, dient diese Empfehlung auch der Energieeinsparung und damit einhergehend dem Klimaschutz. Dennoch sind das städtebauliche Erfordernis und vor allem der notwendige bodenrechtliche Bezug für diesbezügliche Festsetzungen nicht gegeben. Die hier gegebenen Empfehlungen werden daher als ausreichend und städtebaulich angemessen erachtet.

I.1.9 Belange des Bildungswesens

Um die Belange des Bildungswesens im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung zu berücksichtigen, wird hierzu der zu erwartende Anteil von Schülern prognostiziert. Bei geplanten 24 Wohnungen ist nach statistischen Werten von ca. 55 Bewohnern auszugehen. Bei den vorliegend geplanten Wohnungsgrößen dürften es allerdings tatsächlich etwas weniger Bewohner werden. Ausgehend von 55 Einwohnern liegt der statistisch zu erwartende Anteil von Schülern (Jahrgänge von 6 bis 18 Jahren) bei 11% bzw. hier ca. 6 Schülern (8,2% im Alter 6-15 Jahre, 2,8% im Alter 15-18 Jahre).

I.1.10 Belange der Bahn

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen durch den Kranausleger auszuschließen.

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen nahe der Bahn (z.B. Leuchtwerbung aller Art, Parkplatzbeleuchtung) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und keine Verfälschungen oder Vortäuschungen von Signalbildern vorkommen.

I.2 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Planung ist durch ein konkretes Vorhaben ausgelöst, das auf einem bereits baulich genutzten Grundstück geplant ist. Die mit dem Vorhaben verbundene Nachverdichtung des Stadtgebiets sowie die Wiedernutzbarmachung des Grundstücks nach Aufgabe der früheren gewerblichen Nutzung entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung und auch dem Anspruch der Stadt Rödermark, die Innenentwicklung zugunsten einer Minimierung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen voranzubringen. Grundsätzliche Alternativen zur vorliegenden Planung könnten in einer gewerblichen Folgenutzung gesehen werden, die aber ggf. zu Immissionskonflikten mit der umliegend vorhandenen Wohnnutzung führen könnte und vor allem keinen Beitrag

zur Wohnraumversorgung leisten könnte. Das Vorhaben berücksichtigt zudem mit der barrierefreien Erreichbarkeit aller Wohnungen die Folgen des demographischen Wandels in besonderem Maße und soll daher anstelle möglicher alternativer Grundstücksnutzungen weiterverfolgt werden.

I.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, zu dem neben dem Rechtsplan mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auch der Durchführungsvertrag mit der Vorhabenverpflichtung sowie die Vorhabenplanung selbst zählen. Im Rahmen dieser drei „Säulen“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist vorliegend eine ausreichende Regelungsdichte gegeben. Nachfolgend werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erläutert und begründet, sofern dies nicht an anderer Stelle dieser Begründung erfolgt. Die das Vorhabengebiet betreffenden Festsetzungen werden überwiegend auf Grundlage des Festsetzungskatalogs in § 9 Abs. 1 BauGB getroffen, wobei alle Festsetzungen in Verbindung mit § 12 BauGB bestimmt sind.

Im Vorhabengebiet sind im Übrigen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet. Mit dieser Regelung wird der erforderliche Vorhabenbezug des Bebauungsplanes gesichert. Die dem Durchführungsplan beizufügenden Vorhabenbeschreibungen werden insofern ebenfalls verbindlich zur Umsetzung bestimmt und ergänzen die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das Vorhaben wird in der als Anlage zur Begründung beigefügten Vorhabenplanung in den wesentlichen Grundzügen dargestellt. Hier wird im Planungsfortschritt noch ein weniger detailreicher Vorhabenplan ergänzt. Die detaillierte Vorhabenplanung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen und dort zur Realisierung bestimmt. Sollten sich später aus heute nicht absehbaren Gründen Änderungen dieser detaillierten Vorhabenplanung ergeben. Könnten diese im Rahmen der Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch eine Vertragsänderung zugelassen werden.

I.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Grundstücksflächen

In einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB muss keine Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist keine weitergehende Spezifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung erforderlich, da sich diese unmittelbar aus dem Vorhabenplan ergibt und dieser letztlich auch durch den Durchführungsvertrag verbindlich bestimmt wird. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dennoch die zulässige Nutzung wie folgt bestimmt:

Innerhalb der überbaubaren Flächen des Plangeltungsbereichs ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern zulässig. Innerhalb des Vorhabengebiets sind im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes keine Wohnungen zulässig. Dort ist mindestens eine gewerbliche Nutzungseinheit zu realisieren. Im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes ist gemäß aktueller Vorhabenplanung eine Bäckereifiliale mit Café einschließlich einer Außenbewirtschaftung zulässig. Im Vorhabengebiet sind im Übrigen folgende Nutzungen im Rahmen des Vorhabens als Hauptnutzungen zugelassen: Büros, Praxen, Verwaltungsnutzungen sowie Wohnungen. In diesem Zusammenhang wird nochmals auf den Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes hingewiesen. Zu den entsprechenden Hauptnutzungen übliche Nebennutzungen sowie Stellplätze und eine Tiefgarage sind ebenfalls zulässig. Mindestens 20% der zu errichtenden Wohnungen (mathematisch gerundet nach der Anzahl der Wohnungen, nicht nach deren Fläche) müssen als Sozialwohnungen unter Berücksichtigung der spezifischen Grundrissanforderungen errichtet werden. (Hinweis: die Stadt Rödermark erhält ein Belegungsrecht für diese Wohnungen. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.)

Im Vorhabengebiet sind im Übrigen gemäß § 12 Abs. 3a BauGB unter Bezugnahme auf § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Durch die Festsetzung der zulässigen Nutzungen wird auch der Schutzanspruch der künftigen Nutzungen gegen Immissionen aus Verkehrsanlagen und Gewerbebetrieben nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definiert. Die Bauflächen des Vorhabengebiets sind diesbezüglich analog eines Mischgebiets nach § 6 BauNVO zu beurteilen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Die zulässige GRZ von 0,45 ist der Innerstädtische Lage angemessen und liegt noch deutlich unter dem gemäß § 17 BauNVO für Mischgebiete zulässigen Wert von 0,6. Die zulässige GRZ kann durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden. Aufgrund der großflächigen Tiefgarage und der ggf. aus Gründen des Grundwasserschutzes aufgrund der bestehenden Kontaminationen ggf. erforderlichen Abdichtung wird hier ein entsprechend hoher Wert der Bodenversiegelung zugelassen. Diese wird durch die Tiefgaragenbegrünung sowie Dachbegrünung kompensiert. Insbesondere aufgrund der Festsetzung zur Begrünung der Tiefgaragendecke wird aber unabhängig von der Bodenversiegelung eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets gewährleistet.

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Schaffung von Wohnraum werden drei Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Staffelgeschoss zugelassen. Die Höhenentwicklung des Vorhabens entspricht damit in etwa dem südlich benachbarten Gebäude und wird als städtebaulich vertretbar beurteilt.

Passend zu der festgesetzten GRZ und der Zahl von drei Vollgeschossen wird die GFZ mit 1,2 festgesetzt, um der im Vorhabenplan dargestellten Geschossigkeit und der damit einhergehenden baulichen Dichte Rechnung zu tragen.

Eine weitergehende Einschränkung der zulässigen Gebäudegrundfläche ist durch die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gegeben. Diese wurden entsprechend der konkreten Vorhabenplanung vergleichsweise eng um die geplanten Gebäude gelegt.

Die zulässige Gebäudehöhe ist durch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen in Bezug auf eine einheitliche Bezugshöhe von 141,01 müNN begrenzt. Diese Bezugshöhe entspricht der Höhe eines im Plangebiet in der Dieburger Straße befindlichen Kanaldeckels und kann somit für alle Verfahrensbeteiligten und Nachbarn leicht nachvollzogen bzw. kontrolliert werden.

Das bestehende Gelände weist im Vorhabengebiet eine nahezu einheitliche Höhe auf. Gemäß der Vorhabenplanung wird das Erdgeschoss ca. 0,30 m über der genannten Bezugshöhe errichtet, wodurch eine zu starke Beeinträchtigung der Baumaßnahmen bzw. der späteren Tiefgarage durch das Grundwasser ausgeschlossen werden soll. Zugleich kann die Barrierefreiheit bei dieser Höhendifferenz noch mit einfachen Mitteln (z.B. flachen Rampen) gewährleistet werden.

Die baulichen Anlagen im Vorhabengebiet können bis zu einer Höhe von 13,0 m bebaut werden. Bezüglich der Höhe fügt sich das Vorhaben angemessen in die bauliche Umgebung ein und ermöglicht im Bereich der Mehrfamilienhäuser die Wirtschaftlichkeit der barrierefreien Erreichbarkeit mittels Aufzügen für alle Wohnungen.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen können durch Anlagen der Gebäudetechnik (z.B. Lüftung, Klima, Heizung, Fahrstuhl) um bis zu 2,0 m auf maximal 5 % der Gebäudegrundfläche überschritten werden, um die Errichtung dieser üblicherweise kleinflächigen Anlagen zu ermöglichen, ohne dass hierdurch die nutzbare Geschossfläche oder das eigentliche Gebäudevolumen eingeschränkt werden. Photovoltaikanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe darüber hinaus auf maximal 75 % der Gebäudegrundfläche um bis zu 1,5 m überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgelegt, die innerhalb des Vorhabengebiets relativ eng um die geplanten Gebäude gelegt sind. Die Festsetzung von Baulinien im Sinne der zwingenden Bestimmung städtebaulicher Gebäudefluchten ist hier nicht erforderlich, da der Vorhabenbezug über den Vorhabenplan und den Durchführungsvertrag gewährleistet ist.

Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen bereits die im Rahmen des Vorhabens vorgesehenen Terrassen und Balkone. Überschreitungen der Baugrenzen durch entsprechende bauliche Anlagen sind daher voraussichtlich nicht notwendig.

Gebäudeteile unterhalb der Erdgeschosshöhe insbesondere Kellerräume, Heizzentrale, Tiefgarage etc. dürfen auch außerhalb der Baugrenzen liegen. Mit der entsprechenden Regelung können die erforderlichen Anlagen und vor allem eine ausreichende Stellplatzanzahl in der Tiefgarage ermöglicht werden, ohne für aufgehende Gebäude zu große Baufenster festsetzen zu müssen.

I.3.2 Sonstige Festsetzungen

Die Dachflächen sind im Vorhabengebiet als begrünte Flachdächer auszubilden. Aufgrund möglicher technischer Aufbauten, Rauchwärmeabzügen etc. wird der Begrünungsanteil der Dachflächen auf 75 % als Mindestbegrünungsanteil bestimmt. Die Dachbegrünung dient der Minimierung der Auswirkungen der Planung in Bezug auf den abzuleitenden Niederschlagswasseranfall die Flächenerwärmung und zur Begünstigung von wildlebenden Arten, insbesondere Insekten und Vögeln.

Im Sinne der weitgehenden Freihaltung der Grundstücksfreiflächen von Kraftfahrzeugen und den von ihnen ausgehenden Emissionen sind Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze innerhalb des Vorhabengebiets nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Der Nachweis der Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark ist ein bauordnungsrechtliches Thema, das im entsprechenden bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen ist. Analog anderer Bauvorhaben in Rödermark wird für kleine Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche jedoch ein etwas reduzierter Stellplatzbedarf von 1,3 Stellplätzen je Wohnung festgesetzt. Hierdurch wird der überwiegenden Belegung entsprechender Kleinwohnungen durch eine Person Rechnung getragen. Dieser Stellplatzschlüssel berücksichtigt den nach Erfahrungswerten tatsächlich bestehenden Bedarf und ermöglicht somit eine bessere Wirtschaftlichkeit des Vorhabens insbesondere auch unter dem Aspekt der geplanten Sozialwohnungen. Für alle übrigen Wohnungen und die gewerbliche Nutzung (Bäckereifiliale mit Café) ist die Stellplatzsatzung unverändert anzuwenden. Zum Nachweis der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde in Abstimmung mit der Stadtverwaltung bereits ein Stellplatznachweis erstellt, der als Anlage der Begründung beigefügt ist.

Nach § 91 Abs. 1 HBO werden nur wenige Vorgaben für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen gemacht. Auch hier stellt die vertragliche Bindung an die Vorhabenplanung eine sehr weitreichende Einschränkung über den Detaillierungsgrad üblicher Gestaltungsfestsetzungen hinaus dar.

Um die Fernwirkung der baulichen Anlagen zu minimieren und Blendungswirkung für den Straßenverkehr und benachbarte Nutzungen auszuschließen, wird festgesetzt, dass Fassaden mit nichtspiegelnden Werkstoffen herzustellen oder zu verkleiden sind. Verspiegeltes Glas ist bei der Fassadengestaltung unzulässig.

Das Vorhaben soll sich möglichst gut in die städtische Umgebung einfügen. Mauern als Abgrenzungen der Grundstücke sind zur Vermeidung von Abschottungs- und Einmauerungseffekten unzulässig. Als Einfriedungen sind innerhalb des Vorhabengebiets nur Stabgitterzäune bis maximal 1,20 m Höhe sowie Hecken aus Sträuchern einer Artenliste zulässig. Im Sinne des Schutzes vor Sichtbeeinträchtigungen wird im Bereich ebenerdiger Terrassen eine blickdichte Einfriedung von max. 2,0 m Höhe zugelassen.

Die Verwendung von Nadelgehölzen (z.B. auch Thuja oder Chamaecyparis) für die Herstellung von Einfriedungen ist unzulässig, da diese nicht standortgerecht bzw. heimisch sind.

I.3.3 Festsetzungen sowie Hinweise und Empfehlungen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden neben den bereits an entsprechender Stelle der Begründung dargelegten Festsetzungen des Artenschutzes nachfolgende Festsetzungen zur Minimierung der Umweltauswirkungen getroffen:

- Für festgesetzte Baumanpflanzungen sowie Einfriedungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze gemäß vorgegebener Auswahllisten zu verwenden. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass Gehölze gepflanzt werden, die eine hohe Bedeutung für die lokale Fauna und einen geringeren Pflegeaufwand aufweisen. Durch die Anpflanzung von heimischen Gehölzen wird die biologische Vielfalt gestärkt und der Naturhaushalt stabilisiert.
- Innerhalb des Vorhabengebiets sind durch den Vorhabenträger 11 standortgerechte und heimische Laubbäume (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm, Standort siehe zeichnerische Festsetzungen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. Liste standortgerechter und heimischer Gehölzarten unter D.7 der Texthinweise). Mit den Pflanzmaßnahmen wird eine angemessene Durchgrünung des Stadtgebiets sichergestellt.
- Das auf befestigten Freiflächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Dach- und Tiefgaragenbegrünung aufgefangen und teilweise verbraucht bzw. wieder verdunstet und im Übrigen gedrosselt in die Abwasseranlage eingeleitet. Die Planung hat hier eine entsprechend positive Auswirkung auf die abzuleitende Niederschlagswassermenge und auch auf das Kleinklima, da bislang eine erheblich größere Fläche durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt und ohne Drosselung an den Kanal angeschlossen ist.
- Zur Gewährleistung einer ökologischen Mindestqualität wird für begrünte Flächen über der Tiefgarage als Tiefgaragenüberdeckung eine durchwurzelbare Substratstärke von mindestens 0,40 m festgesetzt.
- Um weitere „Grün-Akzente“ zur ökologischen Aufwertung des Plangebiets zu setzen, wird empfohlen, größere Fassaden mit geeigneten Kletter- oder Rankpflanzen aus einer empfohlenen Gehölzliste zu bepflanzen. Hierdurch kann das innerstädtische Klima positiv beeinflusst und die Flächenerwärmung minimiert werden. Durch die von Pflanzen ausgehende Verdunstung kann auch eine gewisse Kühlung erzieht werden, während sie im Winter eine Wärmedämmwirkung aufweisen. Durch die Ausführung von Fassadenbegrünungen können neben den klimatischen Vorteilen auch gleichzeitig eine für Insekten und auch Vögel als Habitat nutzbare Fläche geschaffen werden, die durch das Gebäude am Boden verloren geht.

I.4 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Bodenordnung mit Regelungen hinsichtlich des Übergangs privater Flächen in das öffentliche Eigentum (oder umgekehrt) ist nicht erforderlich. Die beiden Flurstücke des Vorhabengebiets sollten vor einer Bebauung zu einem Grundstück verschmolzen werden. Eine Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

I.5 Wesentliche Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag, der zwingend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB abzuschließen ist, erfolgen weitergehende Regelungen über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus. Im Rahmen dieses Durchführungsvertrags verpflichtet sich der Vorhabenträger des Vorhabengebiets zur Realisierung der Bebauung innerhalb bestimmter Fristen sowie zur Kostentragung für das Bauleitplanverfahren.

Darüber hinaus erfolgen Regelungen zu folgenden Belangen:

- Realisierung von Gestaltungsvorgaben;
- Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen;
- Sozialbindung für 20% (in Bezug auf die Anzahl) der errichteten Wohnungen
- Festlegung des Energiebedarfs gem. „KFW 40“
- Einsetzung einer ökologischen Planungs- und Baubegleitung zur Berücksichtigung von Belangen des Artenschutzes,
- Übliche Regelungen zum Haftungsausschluss der Stadt für Aufwendungen des Vorhabenträgers, insbesondere auch Haftungsausschluss zugunsten der Stadt für den Fall der Einstellung des Planverfahrens oder der Nichtigkeit des Bebauungsplanes infolge einer Klage gegen die Planung (Normenkontrollklage);
- Weitergabeverpflichtung dieser Regelungen an einen eventuellen Rechtsnachfolger und falls dies nicht erfolgt oder andere Bestimmungen des Vertrages nicht eingehalten werden, Ankündigung der Möglichkeit einer entschädigungslosen Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes;

Der entsprechende Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wirksam abzuschließen. Dadurch wird sichergestellt, dass die aufgeführten Maßnahmen auch tatsächlich umgesetzt werden.

Verschiedene Gebäudeansichten sind im Sinne einer Vorhabenbeschreibung Anlage zur Begründung und später Bestandteil des Durchführungsvertrags. Die Gebäudegestaltung wird hierdurch zwischen Vorhabenträger und Stadt verbindlich vereinbart. Der entsprechende Planstand soll bei der Beurteilung von Baugesuchen berücksichtigt werden, da hierdurch die gestalterischen Anforderungen der Stadt dokumentiert sind. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt im Übrigen den planungsrechtlichen Rahmen, innerhalb dessen die Stadt durch Anpassung des Durchführungsvertrags auch Änderungen (z.B. in den Gebäudeansichten) zulassen kann, ohne dass es einer erneuten Offenlage oder eines Änderungsverfahrens bedarf (siehe auch Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Randnummer 101b zu § 12 BauGB).

II. Belange von Natur und Landschaft

II.1 Erläuterungen der Umweltbelange

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht erforderlich. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach § 13a BauGB entstehen somit formal keine zusätzlichen planungsbedingten Eingriffe. Aufgrund der bislang bestehenden sehr großflächigen Gebäude und befestigten Freiflächen der früheren Nutzung kommt es mit der Realisierung des Vorhabens zu einer teilweisen Entsiegelung des Vorhabengebiets. Diese wird sich positiv auf die Belange des Bodens und Grundwassers auswirken. Eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Dennoch sind die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen des Bebauungsplanes angemessen zu berücksichtigen, was u.a. auch durch geeignete Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung der Eingriffe erfolgt (vgl. Kapitel I.3.3). Zur besseren Einschätzung der vorhandenen Biotopstrukturen innerhalb des Plangebietes wurde zudem eine entsprechende Bestandskartierung vorgenommen (siehe Anlage zur Begründung). Der vorliegende Bebauungsplan hat unter Berücksichtigung der bisherigen Nutzungen und der getroffenen Festsetzungen zur Minimierung der Umweltbeeinträchtigungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt, sodass unabhängig von der formalen Betrachtung auch inhaltlich von einer entsprechenden Darstellung abgesehen werden kann. Mit der Wiedernutzbarmachung einer kontaminierten innerstädtischen Gewerbebrache wird das Plangebiet durch die Sanierung des Bodens ökologisch aufgewertet. Das Landschaftsbild wird aufgrund der zentralen Innenstadtlage in keiner Weise beeinträchtigt. Das Stadtbild kann mit einem Neubau anstelle des bisherigen Gebäudes sowie durch die gewählten Grünakzente positiv verändert werden.

Auf die Beachtung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) wird hingewiesen. Nachdem im Plangebiet kaum Gehölze bestehen und auch diese aufgrund der großflächigen Tiefgarage und des erforderlichen Bodenaustauschs nicht erhalten werden können, betrifft dies vor allem den Schutz von Bestandsgehölzen auf Nachbargrundstücken.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Entsprechende Gebiete finden sich erst in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Die Belange des Grundwasserschutzes sind durch die für das Gebiet anzuwendende Musterschutzgebietsverordnung berücksichtigt.

Der Planbereich befindet sich außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete im Sinne des Hessischen Wassergesetzes, weshalb diesbezügliche negative Auswirkungen durch die Planung nicht zu erwarten sind. Im Plangebiet und der näheren Umgebung gibt es auch keine Oberflächengewässer, sodass keine diesbezüglichen Belange zu beachten sind.

Sonstige Schutzgebiete sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Einen besonderen Stellenwert in Bauleitplanverfahren haben die Belange des Artenschutzes, weshalb diese im Verfahren durch Fachgutachter umfangreich ermittelt und bewertet wurden. Auf Basis der Ergebnisse der Artenschutzbeiträge, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt sind, wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz in den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel I.1.8). Unter Beachtung entsprechender Maßnahmen werden Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht ausgelöst.

Für die Flachdächer des Vorhabens wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt, die sich wie bereits erläutert positiv auf die Belange des Klimas, des Artenschutzes und des Biotopwerts des Plangebiets sowie die Belange des Wasserhaushalts auswirkt. Darüber hinaus wird für die durchwurzelbare Substratschicht der Tiefgaragenüberdeckung eine Mindestdicke von 40 cm festgesetzt, wodurch eine ökologische Mindestqualität gewährleistet werden kann. Zusätzlich werden bereichsweise Hochbeete ausgebildet, in denen Gehölzanapflanzungen vorgesehen sind. Im Bereich der Hochbeete wird die Tiefgaragenüberdeckung von mindestens 40 cm auf ca. 80 cm erhöht, so dass dort auch kleinere Bäume und Sträucher angepflanzt werden können. Die Hochbeete dienen darüber hinaus als optische Abgrenzung der (privaten) Sondernutzungsflächen in den Gartenbereichen. Im Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist zudem ein Retentionskörper zur Wasserrückhaltung vorgesehen. Hierdurch wird der häufigen Problematik, dass Tiefgaragendächer zu trocken sein könnten entgegengewirkt und die Regulation der Feuchtigkeit optimiert.

II.2 Strategische Umweltprüfung

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurde darüber hinaus vom Regionalverband FrankfurtRheinMain eine Strategische Umweltprüfung (SUP) zur Verfügung gestellt. Diese strategische Umweltprüfung ist ein automatisiertes Verfahren, welches vom Regionalverband entwickelt wurde, um die Auswirkungen von Planungen auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen zu überprüfen. Die Ergebnisse sind dabei auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren. Im Folgenden werden die in der strategischen Umweltprüfung aufgeführten Restriktionen und Konflikte wiedergegeben und im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben erläutert.

II.2.1 Restriktionen

Restriktionen im Sinne der vorliegenden strategischen Umweltprüfung sind als erheblich betroffene Umweltthemen mit starken rechtlichen Bindungen zur verstehen. Folgende Restriktion wurde im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben genannt:

II.2.1.1 Altlasten und altlastenverdächtige Fläche

> ***Planfläche:*** *Betroffener Flächenanteil* ***79%*** *(0,2 ha)*
> *Altstandort – saniert/gesichert (Autohaus Lieb), ALTIS-Nr. 438.012.020-001.253*
> ***Wirkzone*** *(100): Betroffener Flächenanteil* ***1%***
> *Altstandort – saniert/gesichert (Autohaus Lieb), ALTIS-Nr. 438.012.020-001.253*

Sowohl der Stadt Rödermark, als auch dem Vorhabenträger, sind die Aspekte der Bodenverunreinigung auf der früheren Nutzung als Kfz-Werkstatt bereits bekannt. Grundwasserverunreinigungen sind im Rahmen der bisherigen Untersuchungen jedoch nicht festgestellt worden.

Auf dem Vorhabengebiet hat sich von 1956 bis 1983 eine Tankstelle befunden, von 1956 bis 2016 wurde es gleichzeitig als Kfz-Werkstatt genutzt. Im Rahmen von umwelttechnischen Untersuchungen wurden oberflächennahe Auffüllungen festgestellt. Die Auffüllungen sind zum Teil deutlich mit Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) belastet. Alle belasteten Flächen liegen derzeit jedoch weitestgehend unterhalb von versiegelten Flächen. Somit ist derzeit kein direkter Boden-Mensch-Kontakt möglich. Auch ein Durchsickern von Niederschlagswasser und ein damit einhergehender Eintrag in das Grundwasser sind weitgehend ausgeschlossen. Um die Belastungen zu sichern, wurde am 24. Mai 2018 für das Grundstück eine Baulast in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Der Vorhabenträger wird im Rahmen des Durchführungsvertrags verpflichtet, die erforderliche Bodensanierung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde des Regierungspräsidiums Darmstadt abzustimmen sowie den teilweisen kontaminierten Baugrund fachgerecht zu entsorgen. Die Belastung des Bodens im Plangebiet mit Kohlenwasserstoffen werden durch den für das geplante Bauvorhaben erforderlichen Erdaushub zum größten Teil entsorgt, wodurch im Wesentlichen die

Sanierung der Fläche erfolgt. Auf die entsprechenden Erläuterungen in Kapitel I.1.2 wird zudem verwiesen.

II.2.2 Konflikte

Konflikte im Sinne der vorliegenden strategischen Umweltprüfung sind als erheblich betroffene Umweltthemen ohne starke rechtliche Bindung zu verstehen. Folgende Konflikte wurden im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben genannt:

II.2.2.1 Gebiete mit hoher Straßenlärmimmissionsbelastung

Planfläche: *Betroffener Flächenanteil* ***54%*** *(0,1 ha)*
LNight (22-6 Uhr): > 55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): > 60-65 dB(A)

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an die Dieburger Straße, die eine der Hauptdurchfahrtsstraßen Ober-Rodens darstellt. Dadurch ist mit entsprechenden Geräuscheinwirkungen zu rechnen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung für das geplante Vorhaben zur Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr auf das Plangebiet erstellt.

Das Fachgutachten führt dabei zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005/1/ für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) eingehalten bzw. geringfügig überschritten sind. Die Orientierungswertüberschreitungen liegen unter 5 dB(A), wobei die Ostfassaden entlang der Dieburger Straße am stärksten beaufschlagt sind. Da jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, die für Mischgebiete tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) betragen, überwiegend eingehalten bzw. um weniger als 1 dB(A) überschritten sind, können gesunde Wohnverhältnisse als noch gewährleistet beurteilt werden. In der Folge ist für die Außenwohnbereiche eine uneingeschränkte Nutzung möglich. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen vor den Verkehrslärmeinwirkungen geschützt werden. Das Ziel der baulichen Innenentwicklung kann in städtischen Lagen oftmals nur unter Abwägung der entgegenstehenden Lärmvorbelastungen erzielt werden. Auch vorliegend bestehen entsprechende Vorbelastungen, die aber durch die Vorzüge der zentralen innerstädtischen Lage und hervorragenden ÖPNV-Anbindung ausgeglichen werden. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden können und ein insgesamt hoher Wohnwert erzielbar ist.

Es befinden sich zudem keine klassifizierten Straßen in der Nähe des Plangebietes, weshalb es diesbezüglich zu keinen Beeinträchtigungen kommen kann.

Auf die Erläuterungen zum Immissionsschutz in Kapitel I.1.6 wird zudem verwiesen.

II.2.2.2 Umfeld: Wohnen, Bildung, Erholung, Gesundheit (Bestand)

Wirkzone *(100): Betroffener Flächenanteil* ***42%***
Wohnbebauung, Kinderbetreuung

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um eine maßvolle Nachverdichtung der Stadt Rödermark im Ortsteil Ober-Roden und damit einhergehend um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Bestehende Wohnbebauungen im unmittelbaren Umfeld oder auch sonstige bauliche Anlagen, wie beispielsweise zur Kinderbetreuung, gehen im Rahmen von Innentwicklungsmaßnahmen zwangsweise einher. Diese sind jedoch keinesfalls als Konflikt zu bewerten. Das Vorhabengebiet liegt planungsrechtlich in einem Mischgebiet und die bereits vorhandenen Bebauungen entsprechen typischen Mischgebietsnutzung. Auch das geplante Vorhaben fügt sich durch seine geplante Wohnnutzung sowie einer Bäckereifiliale aus städtebaulicher Sicht gut in die Umgebung ein. Negative Beeinträchtigungen werden hier nicht erwartet.

II.2.2.3 Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

Planfläche: *Betroffener Flächenanteil* ***64%*** *(0,1 ha)*
Handel und Dienstl.
Wirkzone *(100): Betroffener Flächenanteil* ***29%***
Industrie u. Gewerbe, Handel und Dienstl., Schienenfläche

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Mischgebietes, wodurch mit entsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet östlich einer Bahnstrecke, weshalb ebenfalls mit entsprechenden Geräuscheinwirkungen zu rechnen ist. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für das geplante Vorhaben wurde neben dem Straßenverkehr auch der Schienenverkehr sowie die benachbarte Tankstelle geprüft.

Nach Ergebnis des Gutachtens besteht unter der Voraussetzung passiver Schallschutzmaßnahmen kein wesentlicher Immissionskonflikt in Bezug auf den Straßen- und Schienenverkehr (siehe auch Kapitel II.2.2.1). Bezüglich des Gewerbelärms kommt der Fachgutachter zu den Ergebnis, dass beim Betrieb der nördlich gelegenen Tankstelle am geplanten Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm /7/ an den Schallimmissionsschutz sowohl tagsüber, als auch nachts, ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten sind.

Überdies sind mögliche Geräuscheinwirkungen aus dem westlich des Plangebietes gelegenen Fitnesscenter (Vitabel Frauen Fitness GmbH) laut Auskunft des Gutachters durch die gegen Schienen- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen erforderlichen baulichen Lärmschutzmaßnahmen, die entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wurden, abgedeckt.

Auf die Erläuterungen zum Immissionsschutz in Kapitel I.1.6 wird auch hier nochmals verwiesen.

II.2.2.4 Biotope

Wirkzone *(300): Betroffener Flächenanteil* ***2%***
Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP), Wertvoll (Hecke, Baumreihe gem. LP)

Das Plangebiet liegt innerhalt der geschlossenen Ortschaft des Rödermarker Stadtteils Ober-Roden. Innerhalb des Plangebietes oder dessen näherer Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope und Biotopkomplexe sowie keine Biotope nach hessischer Biotopkartierung (1992-2006). Das nächstgelegene Biotop nach hessischer Biotopkartierung, bei dem es sich gemäß Luftbildauswertung um ein Gehölz (ID 259678) handelt, liegt über 300 m südlich des Plangebietes, sodass Auswirkungen auf dieses Schutzgut durch die Planung ohne weitergehende Überprüfung ausgeschlossen werden können.

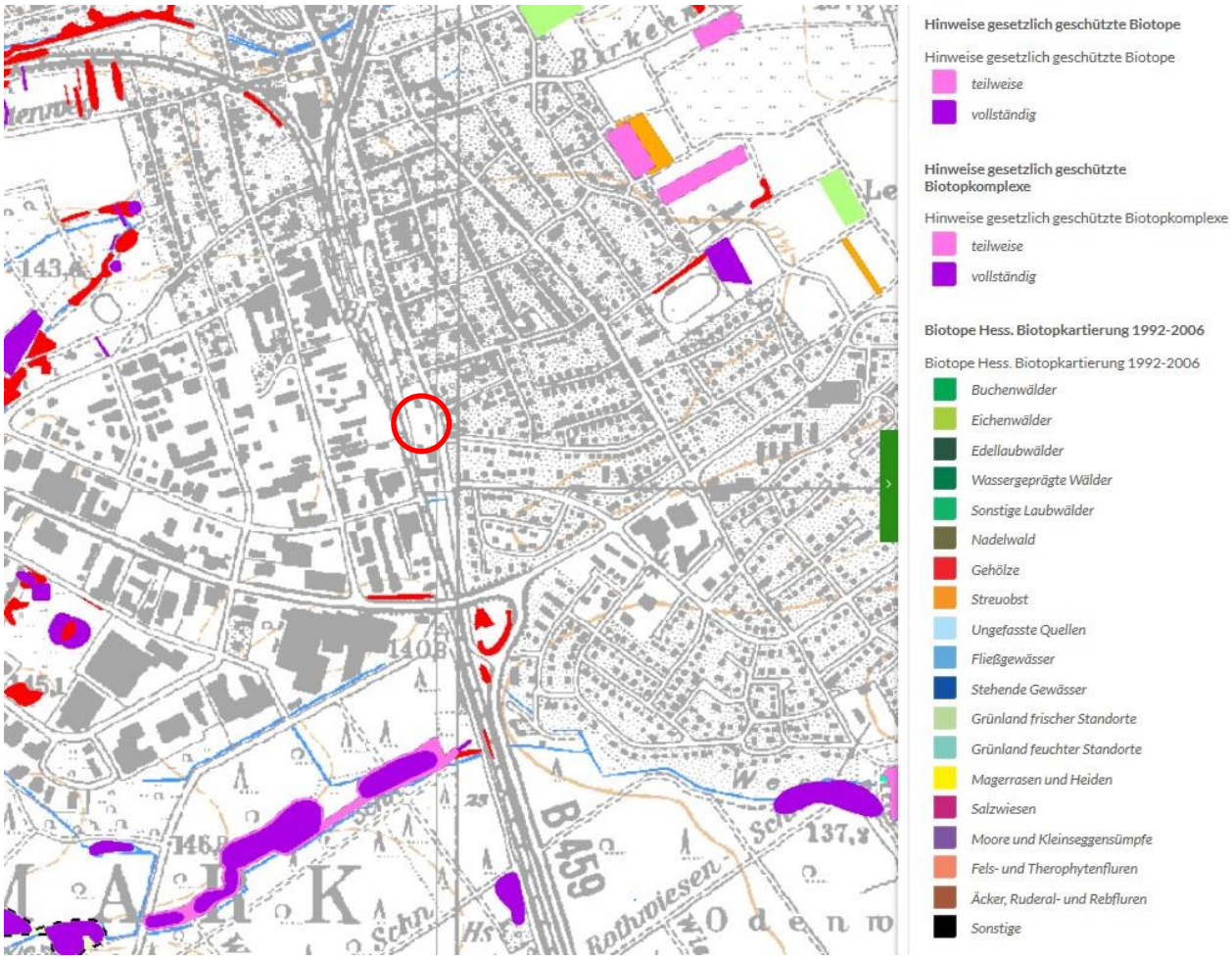


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Natureg-Viewer mit der Darstellung dort erfasster, naturschutzfachlich relevanter Flächen (unmaßstäblich; Bildquelle: Internetabruf am 10.08.2020 unter http://natureg.hessen.de/mapapps/resources/apps/natureg/index.html?lang=de)

II.2.2.5 Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25%)

Planfläche: *Betroffener Flächenanteil **36%** (0,1 ha)*
sonstige Grünfläche (Versiegelungsgrad < 10%), Gartenland (Versiegelungsgrad < 10%)

Das Plangebiet ist durch seine bisherige Nutzung als Autohaus und Kfz-Werkstatt bereits weitestgehend versiegelt. Mit der Wiedernutzbarmachung einer kontaminierten innerstädtischen Gewerbebrache verfolgt die Stadt das Ziel der Innenentwicklung zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Maßnahmen der Innenentwicklung sind in jedem Fall gegenüber Außenentwicklungen zu präferieren, insbesondere im Hinblick auf den Flächenverbrauch. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die Bodensanierung und diverse Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft, wie zum Beispiel die verbindliche Festsetzung von Dachbegrünung, gegenüber seinem bisherigen Zustand ökologisch aufgewertet.

II.2.2.6 Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

Planfläche: *Betroffener Flächenanteil **100%** (0,2 ha)*
Zone IIIB vermerkt

Der Planbereich liegt innerhalb eines sich im Feststellungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebietes der Schutzzone IIIB (hier: „WSG Brunnen I-XIII, ZV Dieburg“, WSG-ID 432-096). In diesem Zusammenhang ist die Musterschutzgebietsverordnung (StAnz. 13/1996 S.991 ff.) und die daraus folgenden Nutzungsbeschränkungen zu beachten. Diese stehen der geplanten

Nutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Die im Plangebiet vorgesehene Bodensanierung bzw. der Aushub des kontaminierten Bodens und dessen fachgerechte Entsorgung wirken sich grundsätzlich positiv auf die Belange des Grundwasserschutzes aus.

II.2.2.7 Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Planfläche: *Betroffener Flächenanteil* ***100%*** *(0,2 ha)*
hoch (mächtiger Porenleiter)

Durch die geplante Nutzung des Geländes des ehemaligen Autohauses mit zugehöriger Kfz-Werkstatt als Wohn- und Geschäftshaus werden potenzielle Ursachen zur Verunreinigung des Grundwassers gegenüber der früheren Nutzung deutlich reduziert.

II.2.2.8 Gebiete mit hoher Wärmebelastung („Bioklima“; 200 m-Rasterdaten)

Planfläche: *Betroffener Flächenanteil* ***100%*** *(0,2 ha)*
sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 – 30,0 Belastungstage pro Jahr)

Es wird darauf hingewiesen, dass für das Plangebiet in den Sommermonaten mit sehr hohen Wärmebelastungen zu rechnen ist. Auf das mögliche Erfordernis zusätzlicher baulicher Vorkehrungen wird ebenfalls hingewiesen. Durch die im Plangebiet verbindlich festgesetzte Dachbegrünung und die Empfehlung zur Fassadenbegrünung kann das innerstädtische Klima positiv beeinflusst und die Flächenerwärmung minimiert werden. So kann durch die von Pflanzen ausgehende Verdunstung auch eine gewisse Kühlung erzielt werden.

II.2.3 Ergebnis zur Prüfung der Strategischen Umweltprüfung

Aus der strategischen Umweltprüfung ergeben sich nach derzeitigem Stand keine Belange, die gegen die vorgesehene Überplanung der Flächen sprechen. Auch der Planungsverband FrankfurtRheinMain, der die strategische Umweltprüfung zur Verfügung stellte, teilt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung mit, dass zu dem geplanten Vorhaben hinsichtlich der vom Regionalverband zu vertretenden Belange keine Bedenken bestehen.

Das Vorhaben ist mit den Bestimmungen des § 1 BauGB vereinbar. Die nach § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere zu berücksichtigenden Belange sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach § 1a BauGB wurden bei der Erstellung der Planung berücksichtigt. Eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist gewährleistet. Die Belange von Natur und Landschaft werden insgesamt angemessen berücksichtigt, weshalb von weiteren Maßnahmen auf Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abgesehen werden kann.

III. Planverfahren und Abwägung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat in ihrer Sitzung am 04.02.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes A 67 „Dieburger Straße Süd“ im Stadtteil Ober-Roden gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Sinne der Sicherung der gewünschten städtebaulichen Qualität wurde das Bauleitplanverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan auf Grundlage § 12 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Verfahren kann, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie ein Vorhaben zur Wohnraumversorgung der Bevölkerung als Maßnahme der Innenentwicklung handelt, im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Innerhalb des Geltungsbereiches sind erheblich weniger als die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten 20.000 m² Grundfläche bebaubar. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Vogelschutzgebiete etc.) vor. Im Plangebiet werden keine Störfallbetriebe zugelassen. Es befinden sich auch in der näheren Umgebung des Vorhabens keine Störfallbetriebe im Stadtgebiet. Auswirkungen schwerer Unfälle im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU gem. § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind somit ausgeschlossen. Die in § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere auch der Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, wurden in der Abwägung berücksichtigt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben.

In Ergänzung der für das Verfahren nach § 13a BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB eine zusätzliche frühzeitige Beteiligung von Bürgern und Behörden durchgeführt. Diese Beteiligung diente der möglichst frühzeitigen Erfassung aller abwägungsrelevanten Sachverhalte, die sich ggf. aus eingehenden Stellungnahmen ergeben können.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte hierzu in der Zeit vom 24.02.2020 bis einschließlich 27.03.2020, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.02.2020 hingewiesen wurde. Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen konnten in dieser Zeit bei der Stadt eingereicht oder dort mündlich zur Niederschrift vorgetragen werden. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit gingen hierbei nicht ein.

Die von der Planung möglicherweise berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden mit Schreiben vom 18.02.2020 über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis spätestens 27.03.2020 gegeben.

Alle im ersten Beteiligungsschritt eingehenden Stellungnahmen wurden fachlich bewertet und angemessen in die Abwägungsentscheidung der Stadtverordnetenversammlung einbezogen. Die eingegangenen Stellungnahmen führten im Wesentlichen zur weitergehenden Ausarbeitung und Konkretisierung der Begründung. Die bisher festgesetzte Dicke der Tiefgaragenüberdeckung wurde von 0,30 m auf mindestens 0,40 m erhöht, wodurch eine ökologische Mindestqualität erzielt wird. Zeichnerisch wurden weitere Bäume zum Anpflanzen festsetzt. Eine Artenschutzprüfung gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und eine Schallimmissionsprognose wurden zur Ergänzung der Verfahrensunterlagen erstellt und darin berücksichtigt. Änderungen, die den Vorhaben- und Erschließungsplan betreffen, wurden nicht vorgenommen. Die Objektplanung des Architekten wurde dahingehend angepasst, dass bereichsweise Hochbeete für Gehölzanpflanzungen sowie ein Retentionskörper zur Wasserrückhaltung in Bereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt vorgesehen sind. Die Objektplanung blieb weiterhin Teil der Verfahrensunterlagen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 03.11.2020 gegenüber der ersten Entwurfsplanung entsprechend ergänzt als Entwurf zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

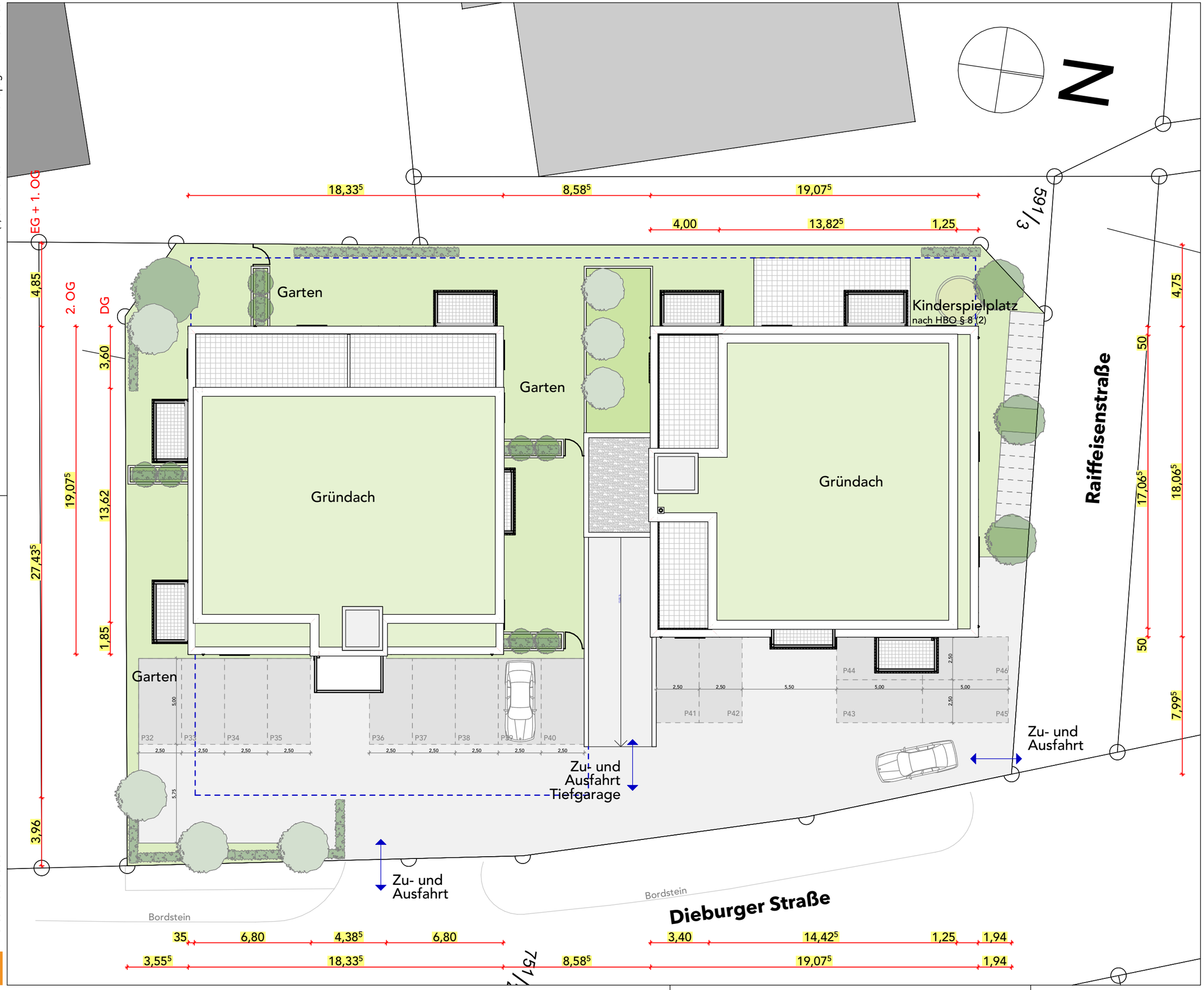
Als weiterer Verfahrensschritt wurde die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit durch die öffentliche Auslegung der ergänzten Entwurfsplanung in der Zeit vom 23.11.2020 bis einschließlich 23.12.2020 durchgeführt, worauf in der ortsüblichen Bekanntmachung am 12.11.2020 hingewiesen wurde. Der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung sowie die auszulegenden Entwurfsunterlagen wurden während dieses Zeitraumes zusätzlich auch auf der Internetseite der Stadt Rödermark im PDF-Format zur Einsicht bereitgehalten. Die Bürgerinnen und Bürger hatten während des Offenlagezeitraumes erneut Gelegenheit zur Abgabe von Stellungnahmen zu den Planungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 13.11.2020 über die öffentliche Auslegung der Entwurfsplanungen informiert. Auch ihnen wurde erneut Gelegenheit zur Stellungnahme mit einer Frist bis zum 23.12.2020 gegeben.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen vorgebracht, die nach fachlicher Beurteilung im Rahmen der Abwägungsentscheidung der Stadt zu Änderungen an den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führten. Im Planteil wurden lediglich noch weitere Maße hinsichtlich des Abstandes der Gebäude und der Grundstücksgrenzen zur Verdeutlichung nachrichtlich ergänzt. In der Begründung wurden ergänzende Erläuterungen im Zusammenhang mit der Bodenverunreinigung aufgeführt und die Hinweise im Textteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden bezüglich des Immissionsschutzes ergänzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan konnte nach entsprechender Abwägungsentscheidung in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark am __.__.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Hinblick auf die Festsetzungen unverändert als Satzung beschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan A 67 „Dieburger Straße Süd“ im Stadtteil Ober-Roden trat durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.



SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen
Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7
E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

SAM

Hochbau Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

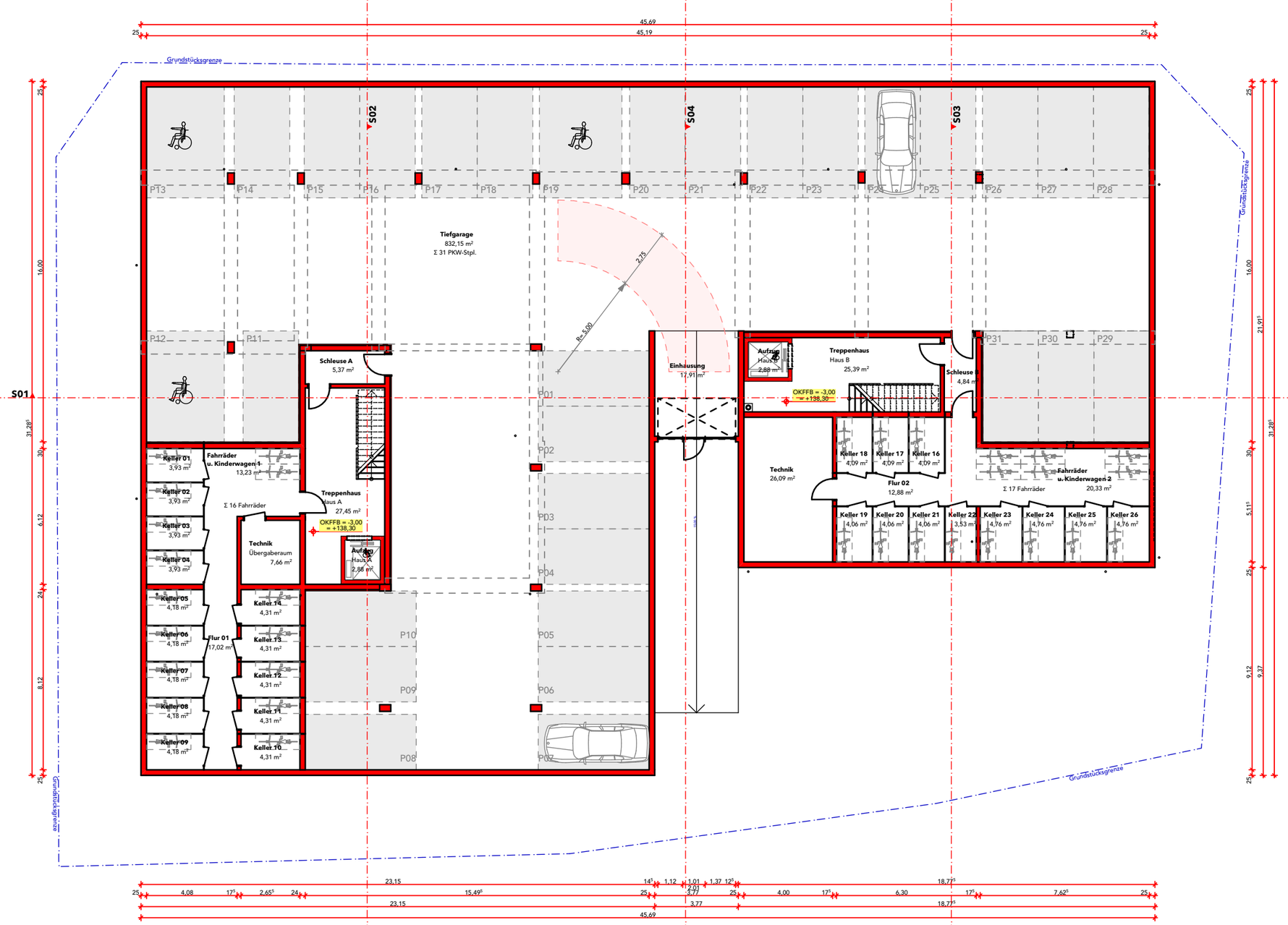
Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

Freiflächenplan

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_FFP_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen
Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7
E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu



SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

SAM

Hochbau Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

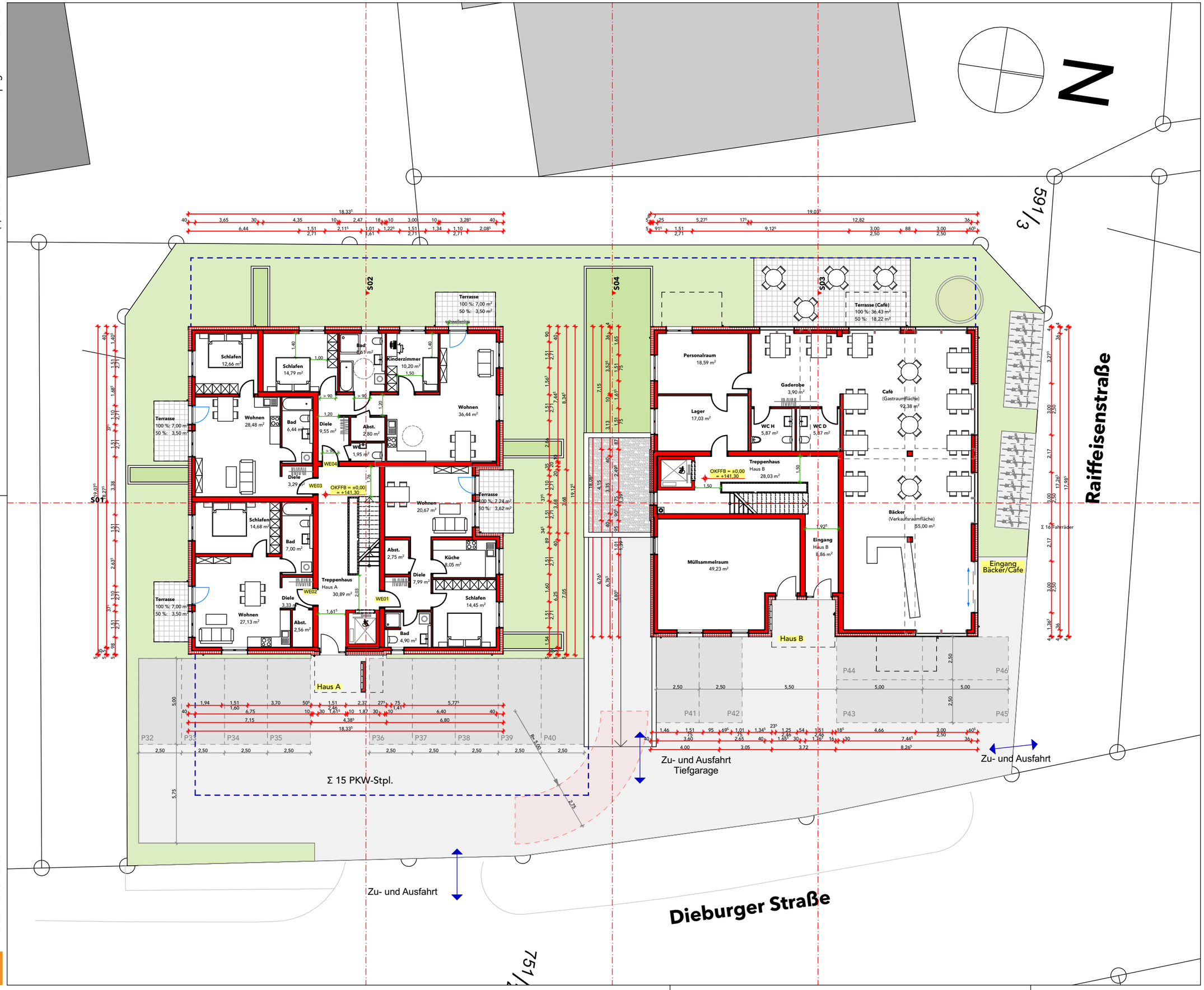
Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

Kellergeschoss

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_GR_KG_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7
E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu



SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

SAM

Hochbau
Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

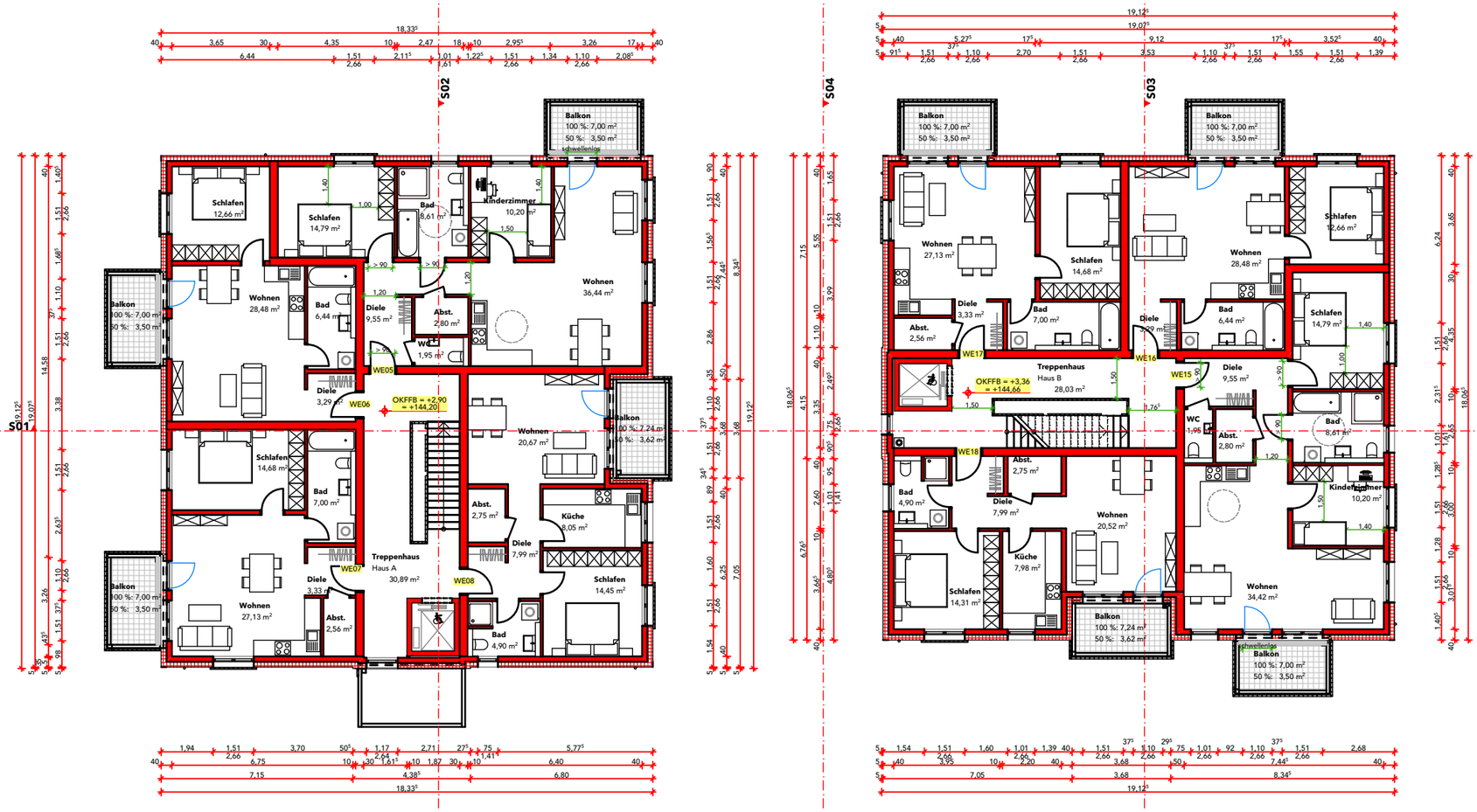
Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

Erdgeschoss

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_GR_EG_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

info@s-am.eu
E-Mail
www.s-am.eu
Homepage
+49 (0) 6073 - 64 60 6
Telefon
+49 (0) 6073 - 64 60 7
Fax



SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

SAM

Hochbau Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

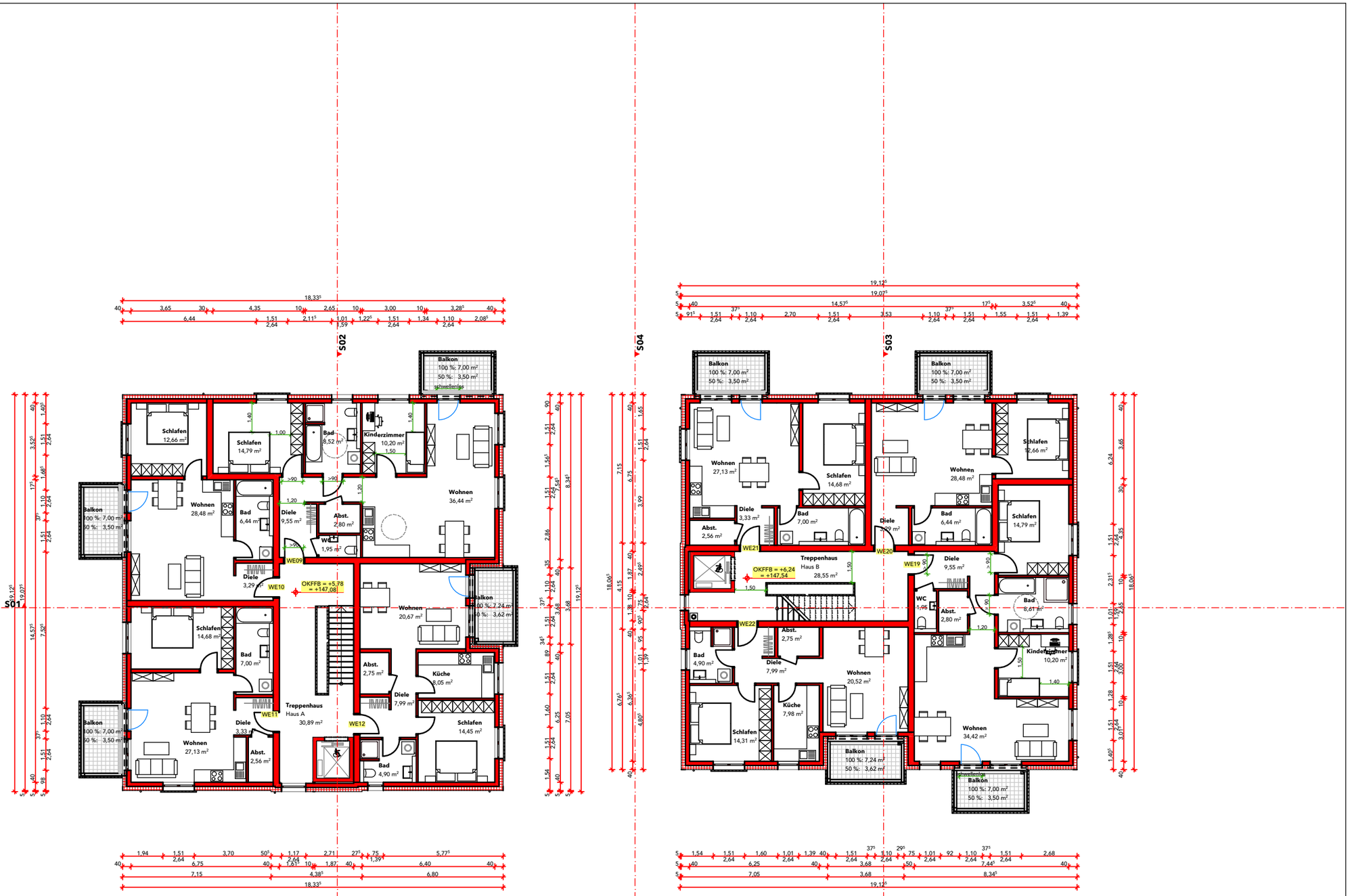
Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

1.Obergeschoss

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_GR_1.OG_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7
E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu



SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

SAM

Hochbau Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

Planungsphase/Planbezeichnung

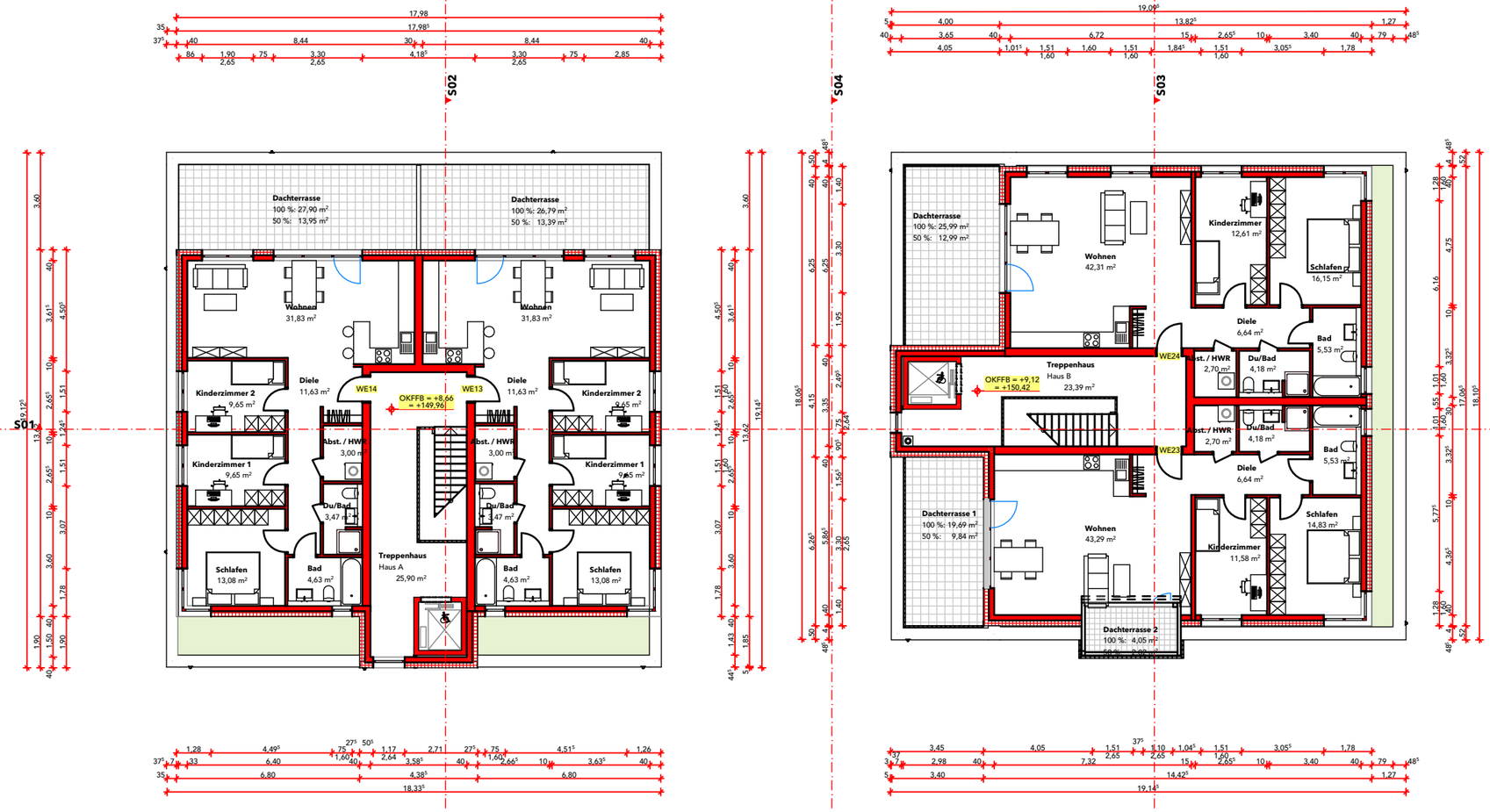
Entwurfsplanung

2.Obergeschoss

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_GR_2.OG_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

info@s-am.eu
E-Mail
www.s-am.eu
Homepage
+49 (0) 6073 - 64 60 6
Telefon
+49 (0) 6073 - 64 60 7
Fax



Hochbau Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

Planungsphase/Planbezeichnung

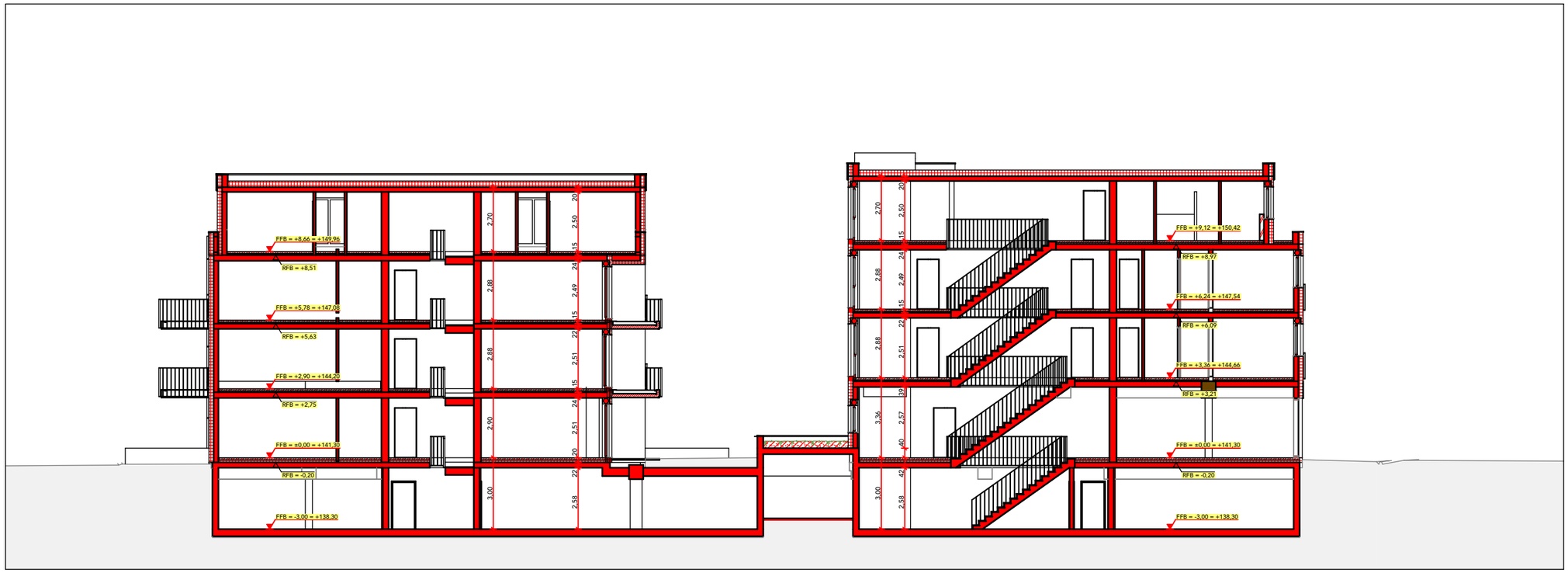
Entwurfsplanung

Dachgeschoss

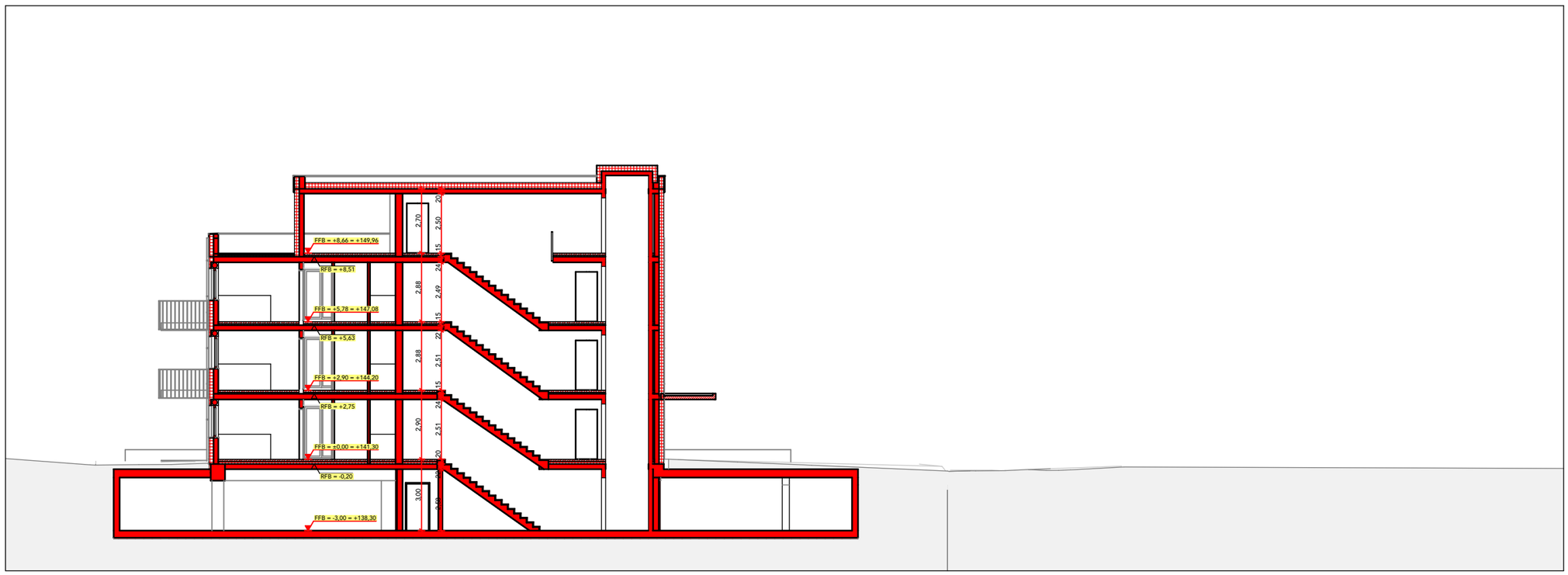
Zeichnungs-Nr.	2010_EN_GR_DG_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7
E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu



S01 Schnitt01 (Haus A+B) 1:200



S02 Schnitt02 (Haus A) 1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

SAM

SAM

Hochbau
Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

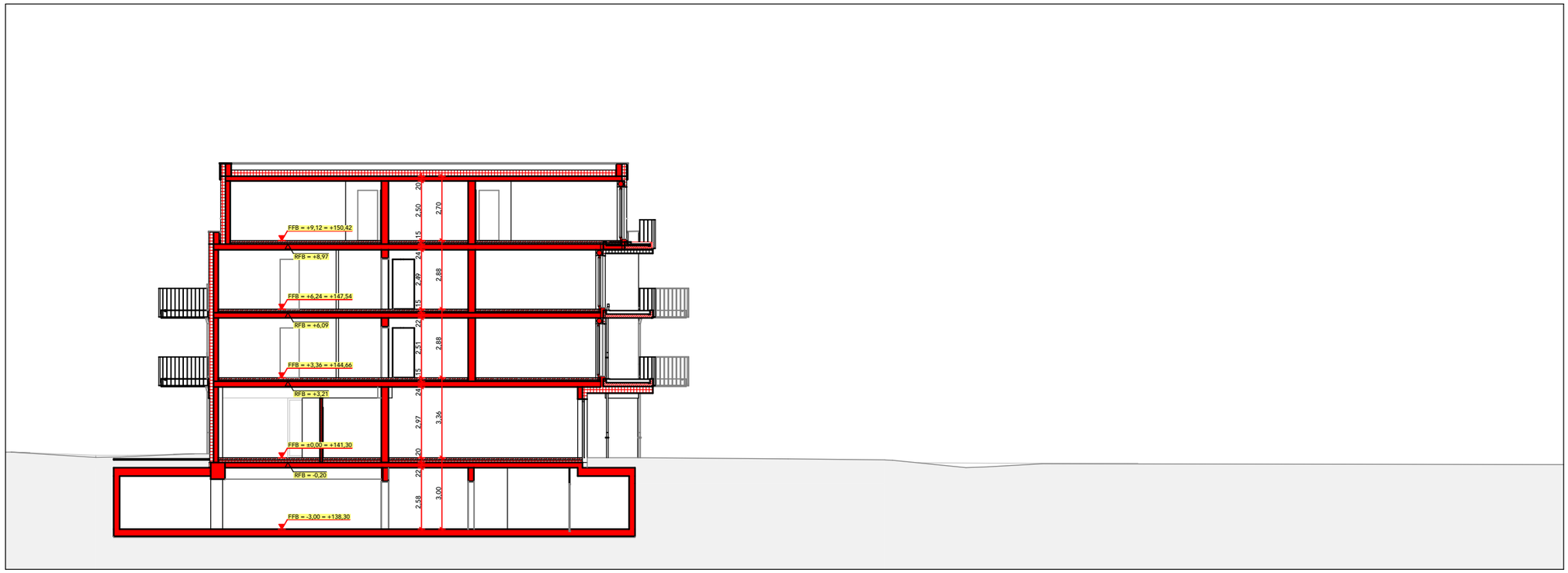
Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

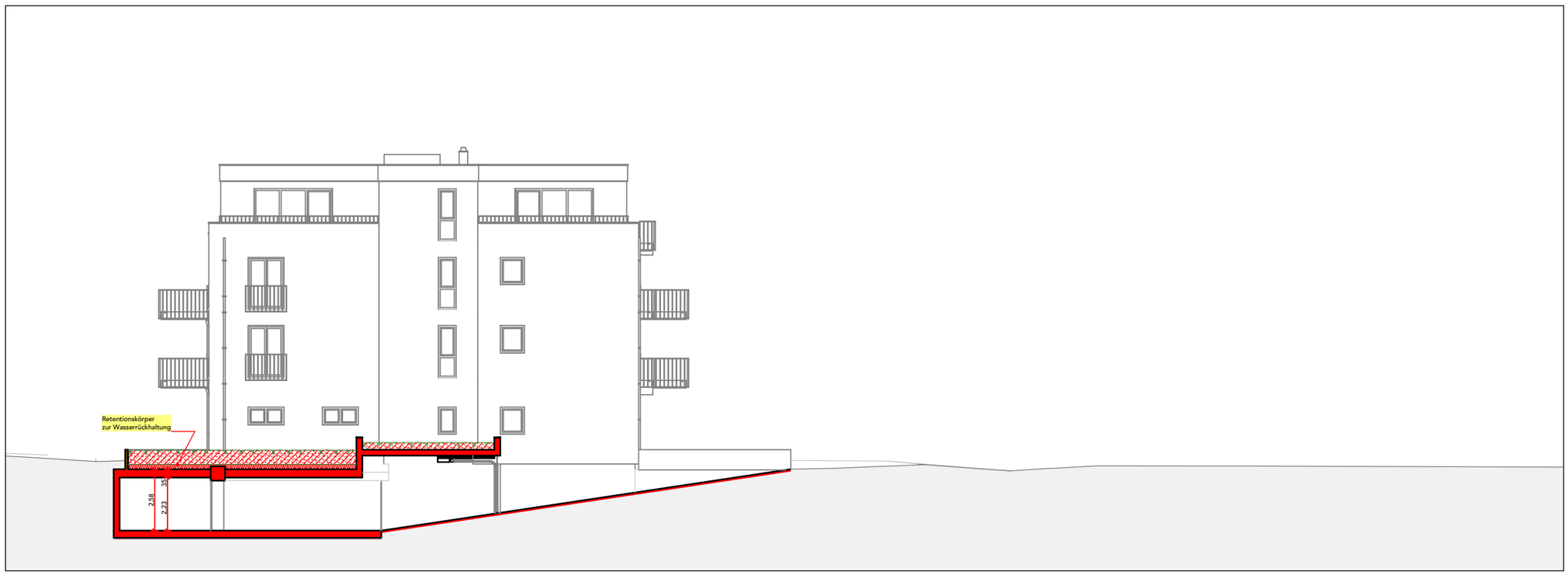
Schnitt01 (Haus A+B), Schnitt02 (Haus A)

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_SN01-02_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen
Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7
E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu



S03 Schnitt03 (Haus B) 1:200



S04 Schnitt04 (Rampe) 1:200

SAM

Hochbau
Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

Schnitt03 (Haus B), Schnitt04 (Rampe)

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_SN03-04_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7
E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu



AN01-N Nord-Ansicht (Haus B) 1:200



AN02-O Ost-Ansicht 1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

SAM

Hochbau
Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

Nord-Ansicht (Haus B), Ost-Ansicht

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_AN01-02_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7
E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu



AN03-S — Süd-Ansicht (Haus A) — 1:200



AN04-W — West-Ansicht — 1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

SAM

Hochbau
Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

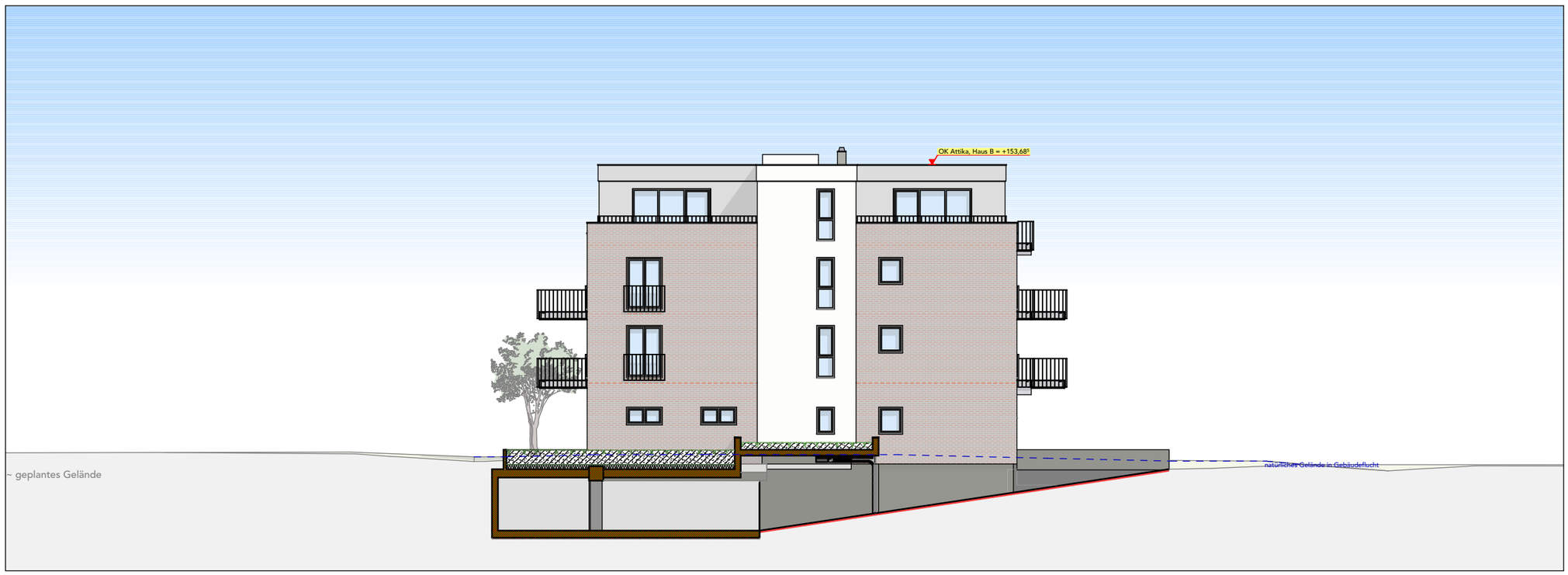
Süd-Ansicht (Haus A), West-Ansicht

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_AN03-04_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

info@s-am.eu
www.s-am.eu
E-Mail
Homepage
+49 (0) 6073 - 64 60 6
+49 (0) 6073 - 64 60 7
Telefon
Fax



AN05-N | Nord-Ansicht (Haus A) | 1:200



AN06-S | Süd-Ansicht (Haus B) | 1:200

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen
SAM

SAM

Hochbau
Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

Nord-Ansicht (Haus A), Süd-Ansicht (Haus B)

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_AN05-06_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:200

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu



SAM

Hochbau
Planungs GmbH

- Planung
- Bauleitung
- Projektentwicklung
- Energieberatung
- Architektur

Dipl.-Ing. Kurt Schlösser
Architekt

B.Sc. Michael Riegelbeck
Architekt u. Energieberater

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

Telefon +49 (0) 6073 - 64 60 6
Fax +49 (0) 6073 - 64 60 7

E-Mail info@s-am.eu
Homepage www.s-am.eu

Michael Riegelbeck, Babenhausen, 08.01.2021

Projektnummer

2010_EN

Bauvorhaben

Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Bauherr

Früchtenicht u. Riedl OR GbR
Darmstädter Straße 103
D-64380 Roßdorf

Früchtenicht u. Riedl OR GbR, Babenhausen, 08.01.2021

Planungsphase/Planbezeichnung

Entwurfsplanung

Perspektive Dieburger Straße

Zeichnungs-Nr.	2010_EN_Vis01_a
Zeichnungsdatei	2010_EN.pln
Index	a
Datum	Freitag, 8. Januar 2021
Gezeichnet von	MR
Blattgröße	0,420 x 0,297 (A3)
Maßstab	1:10

SAM Hochbau Planungs GmbH
Im Fronhof 16
D-64832 Babenhausen

SAM

SAM Hochbau Planungs GmbH | Kurt Schlösser | Michael Riegelbeck
Im Fronhof 16 | 64832 Babenhausen | Tel. 0 60 73 - 64 60 6 | info@s-am.eu

Projekt:
Neubau Wohn- und Geschäftshaus
Dieburger Straße 119
D-63322 Ober-Roden

Projektnr.:
1931.40

VORABZUG

Berechnung der Zahl der notwendigen Stellplätze

nach der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark (vom 14.06.2019)

geforderte Stellplätze:		**PKW**	**Fahrrad**
1.2 Mehrfamilienwohnhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen (ab 60,0 m²) 1,6 PKW-Stpl. je Wohnung 2,0 Fahrrad-Stpl. je Wohnung			
Wohnungen	14 WE	22,4 Stp.	28,0 Stp.
Summe aus 1.2	**14 WE**	**22,4 Stp.**	**28,0 Stp.**
1.X Wohnungen bis 60,0 m² 1,3 PKW-Stpl. je Wohnung 1,0 Fahrrad-Stpl je Wohnung			
Wohnungen	10 WE	13,0 Stp.	10,0 Stp.
Summe aus 1.X	**10 WE**	**13,0 Stp.**	**10,0 Stp.**
3.2 Einzelhandelsbetriebe, Supermärkte (bis 800 m² Verkaufsnutzfläche) 1,0 PKW-Stpl. je 50,0 m² Verkaufsraumfläche 1,0 Fahrrad-Stpl je 100,0 m² Verkaufsraumfläche			
Bäcker (Verkaufsraumfläche)	55,00 m²	1,1 Stp.	0,6 Stp.
Summe	**55,00 m²**	**1,1 Stp.**	**0,6 Stp.**
6.1 Gaststätten, Schank- und Speisewirtschaften, Cafes, Bistros u.ä. 1,0 PKW-Stpl. je 10,0 m² Gastraumfläche 1,0 Fahrrad-Stpl je 10,0 m² Gastraumfläche			
Cafè (Gastraumfläche)	92,38 m²	9,2 Stp.	9,2 Stp.
Summe	**92,38 m²**	**9,2 Stp.**	**9,2 Stp.**
Summe geforderten Stellplätze:		**45,7 Stp.**	**47,8 Stp.**
Summe vorhandene Stellplätze:	**=**	**46,0 Stp.**	**49,0 Stp.**

Bauherr

Architekt Michael Riegelbeck

Früchtenicht & Riel OR GbR | Zuckerstraße 23 | 64807 Dieburg

Magistrat der Stadt Rödermark
Dieburger Str. 13 – 17
63322 Rödermark

Dieburg, den 06.01.2020

Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zur Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dieburger Straße 119“ in Ober-Roden

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Gesellschaft hat über die Grundstücke eines ehemaligen Autohauses in der Dieburger Straße 119 in Ober-Roden einen Kaufvertrag geschlossen. Wir beabsichtigen auf diesem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus mit zwei aufgehenden Baukörpern auf einer gemeinsamen Tiefgarage zu errichten. Für das Vorhaben beantragen wir die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans und verpflichten uns unwiderruflich, die entstehenden Planungskosten einschließlich der Kosten für erforderliche Fachbeiträge zu tragen. Zudem erklären wir, das Bauvorhaben auf eigene Kosten innerhalb noch festzulegender Fristen zu realisieren und alle damit in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten der Baureifmachung mit Abbruch der bestehenden baulichen Anlagen sowie Entsorgung des im Bereich der Baugrube anfallenden kontaminierten Bodens zu tragen. Ggf. anfallende Erschließungskosten sowie die Kosten der Hausanschlüsse werden ebenfalls von uns getragen.

Gemäß Vorabstimmung mit der Stadtverwaltung verpflichten wir uns bereits jetzt, mindestens 20 % der entstehenden Wohnungen als Sozialwohnungen zu errichten und der Stadt ein verbindliches Vorschlagsrecht für die Wohnungsbelegung einzuräumen.

Wir hoffen auf eine angenehme Zusammenarbeit und zeitnahe Baurechtschaffung für unser Vorhaben, das insbesondere hinsichtlich der

Schaffung dringend benötigten Wohnraums sowie der Errichtung von Sozialwohnungen und auch der Beseitigung einer kontaminierten Gewerbebrache im öffentlichen Interesse stehen dürfte.

Für Rückfragen und eine Vorstellung des Vorhabens in den städtischen Gremien stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Früchtenicht & Riedl OR GbR
Christian Früchtenicht
Timm Früchtenicht
Janek Riedl



LEGENDE

Bestand

- Gebüsche, Hecken, Säume heimischer Arten auf frischen Standorten (02.200)
- Einzelbaum einheimisch (04.110)
- artenarme Ruderalvegetation (09.123)
- völlig versiegelte Fläche (10.510)
- Schotter-/Kiesfläche teilw. mit Ruderalvegetation (10.530)
- Dachfläche nicht begrünt (10.710)
- Extensivrasen, Wiesen im besiedelten Bereich (11.225)

Sonstiges

- Planungsgebietsgrenze

BIOPLAN
Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
St.-Peter-Str. 2 . 69126 Heidelberg . Tel. 06221 4160730
info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de

PROJEKT:	AUFTRAGGEBER:
Vorhaben „Dieburger Straße Süd" in Rödermark	**SCHWEIGER + SCHOLZ Ingenieurpartnerschaften mbB**

Anlage 1:

Bestandsplan

Änderungen:	Datum:	Maßstab: 1 : 250	N
		Plangröße: 420 x 297 mm	
Bearbeitet: Schlosser, Seefried	Gezeichnet: Seefried	Datum: 12.03.2020	

SCHWEIGER + SCHOLZ
Ingenieurpartnerschaft mbB
Beratende Ingenieure

Beauftragt von:

Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbH

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung zum Vorhaben „Dieburger Straße Süd“ in Rödermark, OT Ober-Roden



Stand: 12.03.2020
Redaktionelle Änderung: 07.12.2020

Bearbeitung: M. Sc. Bernadette Gross

BIOPLAN
Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung
St.-Peter-Straße 2 . 69126 Heidelberg . t 06221 4160730 . f 06221 4160745
info@bioplan-landschaft.de . www.bioplan-landschaft.de

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen 1
1.1 Anlass und Aufgabenstellung 1

2.0 Bestandsbeschreibung der Biotoptypen 2

3.0 Artenschutzrechtliche Grundlage 10
3.1 Gesetzliche Vorschriften 10
3.2 Schutzgebiete 11
3.3 Geschützte Arten 12
3.3.1 Fachgutachterliche Einschätzung 12
3.3.1.1 FFH-Arten 13
3.3.1.2 Europäische Vogelarten 20

4.0 Fazit 22

5.0 Verwendete Literatur 23

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Hessen) 13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A67 "Dieburger Straße Süd" 1

Abbildung 2: Vorentwurf Freiflächenplan. 1

Abbildung 3: Untersuchungsgebiet in Rödermark, OT Ober-Roden. 2

Abbildung 4: Es liegen keinerlei Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet 11

Abbildung 5: Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Ober-Roden bekannt. 17

Abbildung 6: Es sind keine Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) in Ober-Roden und Umgebung bekannt. 18

Abbildung 7: Es sind keine Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) in Ober-Roden und direkter Umgebung bekannt 19

Abbildung 8: Ein Vorkommen der Haubenlerche (*Galerida cristata*) ist südlich von Ober-Roden auf der Gemarkung Münster bekannt. 21

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Anlass und Ziel

Die Firma Neubau Wohn- und Geschäftshaus plant im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans A67 "Dieburger Straße Süd" die Flurstücke Nr. 590/3, Nr. 592/2, Nr.592/3, Nr. 751/2 (teilweise) und Nr. 775/1 (teilweise) auf der Gemarkung Ober-Roden neu zu bebauen. Geplant sind der Bau zweier dreistöckiger Wohnhäuser mit Parkplätzen.



Abbildung 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan A67 "Dieburger Straße Süd" im Stadtteil Ober-Roden (Quelle: Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbH, Stand 19.09.2019).

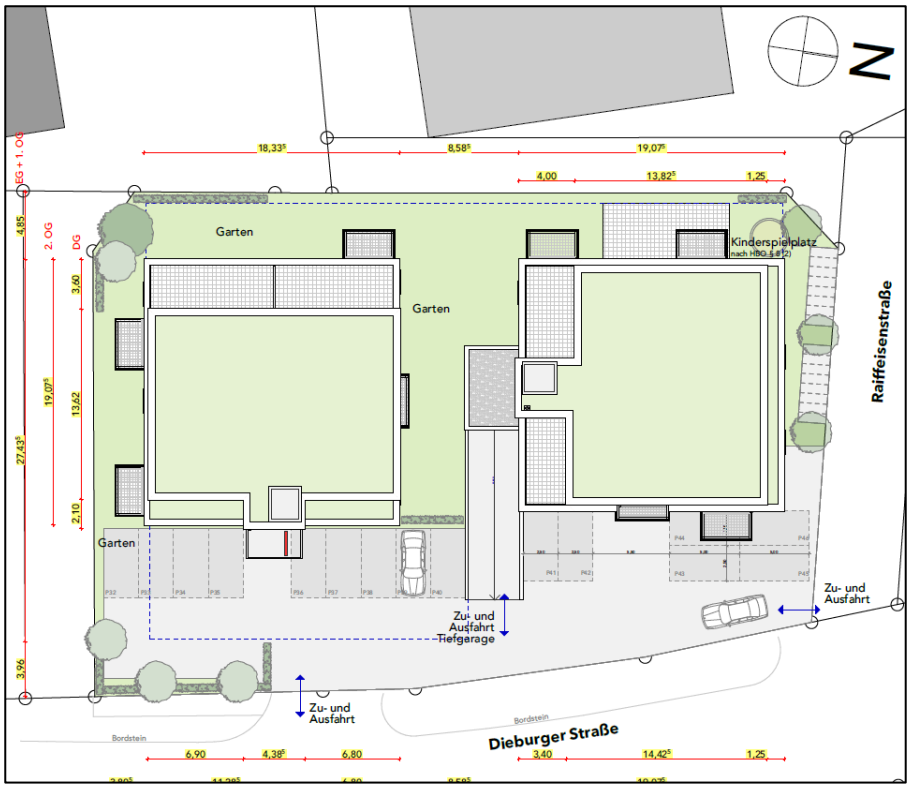


Abbildung 2: Vorentwurf Freiflächenplan (Quelle: SAM Hochbau Planungs GmbH, Stand 19.12.2019).

Artenschutzrechtliche Voruntersuchung

Am 25.02.2020 wurde eine ökologische Übersichtsbegehung durchgeführt. Ziel der Untersuchung war es festzustellen, ob von der Planung arten- oder naturschutzrechtlich relevante Tier- oder Pflanzenarten betroffen sein könnten.

2.0 Bestandsbeschreibung der Biotoptypen

Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine etwa 0,23 ha große Fläche im südlichen Teil Rödermarks, Ortsteil Ober-Roden (Abbildung 3).

Das Gebiet liegt an der „Dieburger Straße“ und „Raiffeisenstraße“. Die Fläche ist im Bestand bebaut, die Freiflächen sind größtenteils versiegelt oder geschottert. Des Weiteren befindet sich eine Wiese im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Der nordwestlich angrenzende Gehölzstreifen steht auf dem Nachbarflurstück Nr. 590/5. Das Gebiet befindet sich ca. 40 m östlich einer Bahnstrecke.



Abbildung 3: Untersuchungsgebiet in Rödermark, OT Ober-Roden (Luftbild: verändert nach Geoportal Hessen).

Foto 1:
Das Untersuchungsgebiet ist im Bestand bebaut, die Freiflächen sind größtenteils versiegelt oder geschottert. Hier steht das ehemalige Autohaus Lieb...



Foto 2:
... mit ehemaliger Werkstatt.



Foto 3:
Entlang des Werkstattdachs finden sich verschiedene potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse.



Foto 4:
Südseite des Werkstattgebäudes.



Foto 5:
Im südwestlichen Untersuchungsgebiet schließen sich zwei Garagen an die Werkstatt an.



Foto 6:
Öffnungen am Dach könnten gebäudebrütenden Vögeln und Fledermäusen als Brutstätte bzw. Quartier dienen.



Foto 7:
Auch auf der nördlichen Seite der Garage befinden sich Einflugmöglichkeiten.



Foto 8:
Blick nach Süden auf die versiegelte Hoffläche.



Foto 9:
Im Südwesten des Untersuchungsgebiets ist die Hoffläche teilweise geschottert und stark ruderalisiert. Hier finden sich u.a. Brombeersträucher und Nachtkerzen (vermutlich *Oenothera biennis*).



Foto 10:
Blick nach Norden an der Grenze zum Nachbarflurstück Nr. 590/5 auf einen angebauten Schuppen. Die Rotbuchenhecke wächst aus dem Nachbargrundstück herüber.



Foto 11:
Der Schuppen wurde aus Holzbalken, -platten und Wellplatten provisorisch zusammengebaut und bietet Nischen für gebäudebrütende Vögel.



Foto 12:
Blick auf die Nordseite des Schuppens mit jungem Sukzessionsgehölz.



Foto 13:
Hier konnte ein Nest, vermutlich eines Hausrotschwanzes (*Phoenicurus ochruros*) festgestellt werden.



Foto 14:
Das nördliche Untersuchungsgebiet besteht aus weiterer versiegelter Hoffläche und einem ruderalisiertem Rasen.



Foto 15:
Die nordwestlich im Untersuchungsgebiet gelegene Wiese ist stark ruderalisiert. Hier sind ebenfalls u.a. Brombeere und Altgrasbestände zu finden.



3.0 Artenschutzrechtliche Grundlage

3.1 Gesetzliche Vorschriften

§ 44 BNatSchG
(Fassung 01.03.2010)
Zugriffsverbote

(1) Es ist verboten,
1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Tötungsverbot**),

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (**Störungsverbot während bestimmter Zeiten**),

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (**Beschädigungsverbot geschützter Lebensstätten**),

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören **(Schutz von Pflanzen gegen Zugriff)**.

relevante Arten

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind für Planungsvorhaben alle Arten der **FFH-Richtlinie-Anhang-IV** sowie alle **europäische Vogelarten** Gegenstand der artenschutzrechtlichen Untersuchung (Trautner 2008). Zusätzlich kann die Naturschutzbehörde Untersuchungen zu weiteren besonders und streng geschützten Arten vorschreiben.

3.2 Schutzgebiete

FFH-Gebiete (Natura 2000)

Es liegen keine FFH-Gebiete in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 4).

Vogelschutzgebiete (Natura 2000)

Es liegen keine Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 4).

Naturschutzgebiete (NSG)

Es liegen keine Naturschutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 4).

Gesetzlich geschützte Biotope

Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 4).

Naturdenkmale

Es befinden sich keine Naturdenkmale in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (Abbildung 4).

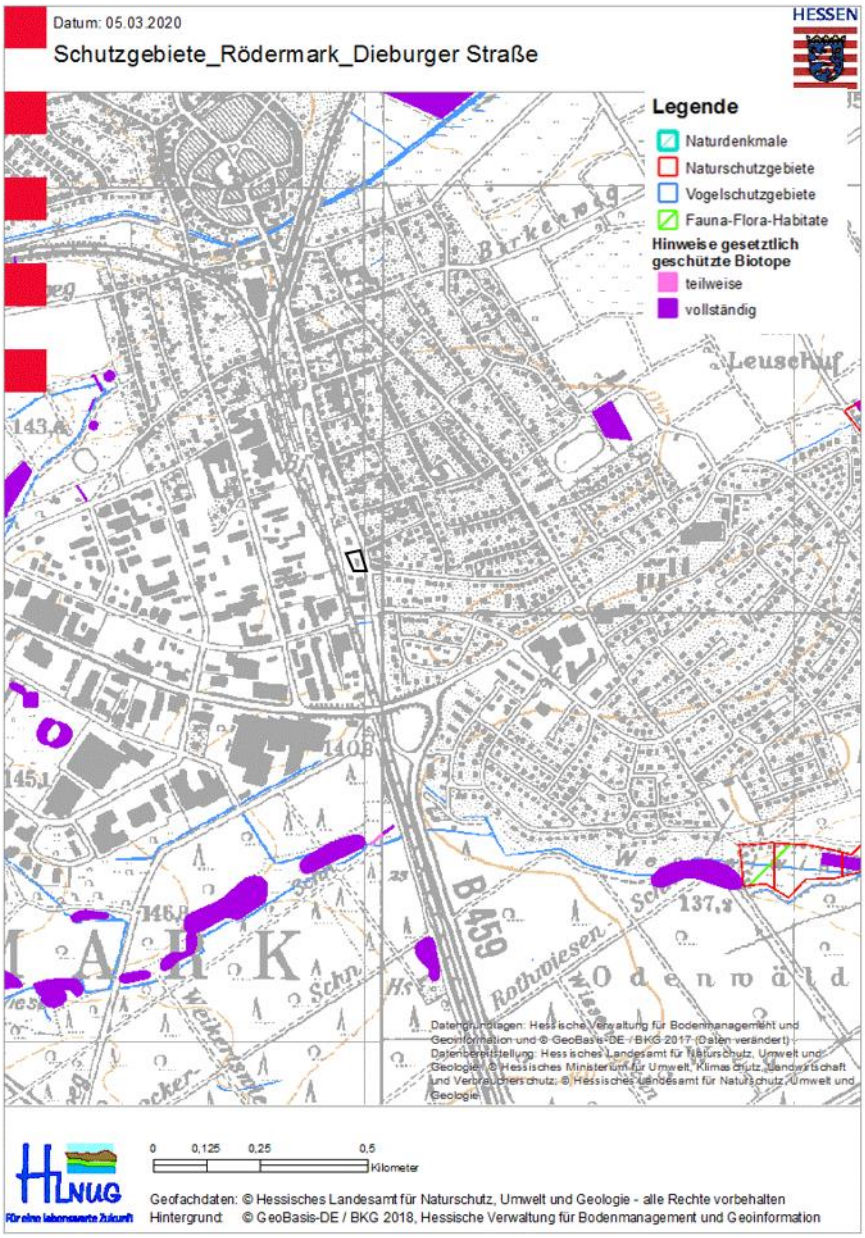


Abbildung 4:
Es liegen keinerlei Schutzgebiete in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet (schwarz).

3.3 Geschützte Arten

3.3.1 Fachgutachterliche Einschätzung

Die Einschätzung von Vorkommen europarechtlich geschützter Arten im Untersuchungsgebiet basiert auf drei Säulen:

Vorkommen in Hessen

Die erste Säule ist die Liste von in Hessen bekannten Tier- und Pflanzenarten, die in den Anhängen II und/oder IV der FFH-Richtlinie aufgeführt (Hessen Forst FENA 2013[1]) bzw. der Vogelschutzrichtlinie gelistet sind.

Verbreitung in Hessen

Die zweite Säule ist die Verbreitung der Arten in Hessen entsprechend den Angaben aus den Grundlagenwerken Hessens und angrenzender Bundesländer, dem Atlas Deutscher Brutvogelarten sowie weiterer Quellen.

Kenntnis der Lebensraumansprüche

Die dritte Säule ist die Kenntnis der artspezifischen Standort- und Lebensraumansprüche der planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten sowie der Biotopausstattung des Plangebiets. Die in Tabelle 1 aufgeführten Arten wurden hinsichtlich potentieller Vorkommen im Vorhabensbereich abgeprüft.

Zur Einschätzung und Bewertung des Planungsgebietes als Lebensraum für die artenschutzrechtlich relevanten Arten wurden die Habitatstrukturen im Vorhabensgebiet und der angrenzenden Umgebung bei der Begehung am 25.02.2020 begutachtet. Dabei wurden Bäume, Sträucher und Gebäude auf Niststandorte wie Baumhöhlen, Freibrüternester und Horste kontrolliert. Säume und Randlinien wurden hinsichtlich ihrer Eignung als Reptilienhabitate bewertet. Senken wurden auf ihre Eignung als Habitate für Amphibien und streng geschützte Wirbellose kontrolliert und Bäume und Gebäude wurden von außen auf mögliche Fledermausquartiere bzw. Spuren und Hinweise auf Fledermäuse überprüft.

[1] https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/artenschutz/arten_vergleich_he_de_ergebnis_2013_2014_03_13.pdf

3.3.1.1 FFH-Arten

Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Hessen)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
Fauna		
Mammalia pars	**Säugetiere (Teil)**	
Castor fiber	Biber	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Cricetus cricetus	Feldhamster	
Felis silvestris	Wildkatze	
Lynx lynx	Luchs	
Muscardinus avellanarius	Haselmaus	
Chiroptera	**Fledermäuse**	
Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Ein Vorkommen von Fledermausarten ist aufgrund der Habitatausstattung im Untersuchungsgebiet grundsätzlich möglich. Spaltenquartiere an den Gebäuden im Gebiet (v.a. Tagesquartiere an Dachstrukturen) sind möglich.
Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	
Myotis alcathoe	Nymphenfledermaus	
Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	
Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Myotis dasycneme	Teichfledermaus	
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Myotis emarginatus	Wimperfledermaus	
Myotis myotis	Großes Mausohr	
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	
Nyctalus noctula	Abendsegler	
Pipistrellus kuhlii	Weißrandfledermaus	
Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Plecotus auritus	Braunes Langohr	
Plecotus austriacus	Graues Langohr	
Rhinolophus ferrumequinum	Große Hufeisennase	
Vespertilio murinus	Zweifarbfledermaus	
Reptilia	**Kriechtiere**	
Coronella austriaca	Schlingnatter	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	
Lacerta agilis	Zauneidechse	Ein Vorkommen der Zauneidechse ist in der Umgebung bekannt (siehe Abbildung 5). Im Hinblick auf die Habitatstrukturen ist ein Vorkommen im

Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Hessen)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
		süd- und nordwestlichen Untersuchungsgebiet, insbesondere an den Saumbereichen entlang der Hecke, grundsätzlich möglich.
Lacerta bilineata	Westliche Smaragdeidechse	Ein Vorkommen der Art ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Podarcis muralis	Mauereidechse	Ein Vorkommen der Mauereidechse ist im Untersuchungsgebiet sehr unwahrscheinlich, da in Rödermark und Umgebung keine Vorkommen bekannt sind (siehe Abbildung 6). Aufgrund der Nähe zu einer Bahnlinie und die Habitatausstattung ist ein Vorkommen jedoch nicht per se auszuschließen.
Vipera aspis	Aspisviper	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Zamenis longissimus	Äskulapnatter	
Amphibia	**Lurche**	
Alytes obstetricans	Geburtshelferkröte	Eine Fortpflanzung der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Bombina variegata	Gelbbauchunke	
Bufo calamita	Kreuzkröte	
Bufo viridis	Wechselkröte	
Hyla arborea	Laubfrosch	
Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Rana arvalis	Moorfrosch	
Rana dalmatina	Springfrosch	
Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Salamandra atra	Alpensalamander	
Titurus cristatus	Kammmolch	
Pisces	**„Fische“**	
Acipenser sturio	Atlantischer Stör	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Alosa alosa	Maifisch	
Alosa fallax	Finte	
Aspius aspius	Rapfen	
Barbus barbus	Barbe	
Cobitis taenia	Steinbeißer	
Coregonus lavaretus	Felchen	
Coregonus oxyrhynchus	Nordseeschnäpel	
Cottus gobio	Groppe	
Gymnocephalus schraetser	Schrätzer	

Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Hessen)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
Hucheo hucho	Huchen	
Leuciscus souffia agassizzii	Strömer	
Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	
Rhodeus amarus	Bitterling	
Salmo salar	Atlantischer Lachs	
Thymallus thymallus	Äsche	
Zingel streber	Streber	
Zingel zingel	Zingel	
Petromyzontidae	**Rundmäuler**	
Lampetra fluviatilis	Flussneunauge	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Lampetra planeri	Bachneunauge	
Petromyzon marinus	Meerneunauge	
Decapoda	**Krebse**	
Austropotamobius pallipes	Dohlenkrebs	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Austropotamobius torrentium	Steinkrebs	
Coleoptera	**Käfer**	
Bolbelasmus unicornis	Vierzähniger Mistkäfer	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Buprestis splendens	Goldstreifiger Prachtkäfer	
Cerambyx cerdo	Heldbock	
Cucujus cinnaberinus	Scharlachkäfer	
Dytiscus latissimus	Breitrand	
Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Lucanus cervus	Hirschkäfer	
Osmoderma eremita Eremit	Juchtenkäfer	
Phryganophilus ruficollis	Rothalsiger Düsterkäfer	
Rosalia alpina	Alpenbock	
Lepidoptera	**Schmetterlinge**	
Callimorpha quadripunctaria	Spanische Fahne	Ein Vorkommen dieser Schmetterlingsarten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Coenonympha hero	Wald-Wiesenvögelchen	
Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	
Gortyna borelii	Haarstrangwurzeleule	
Lopinga achine	Gelbringfalter	
Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	
Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	

Tabelle 1: Ermittlung potentiell betroffener Arten der Anhänge II bzw. IV- der FFH-Richtlinie durch Abschichtung (ausgehend von den Arten mit Vorkommen in Hessen)

Arten, bei denen ein Vorkommen nicht ausgeschlossen werden kann sind farblich hervorgehoben.

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Vorkommen im Untersuchungsgebiet?
Parnassius apollo	Apollofalter	
Parnassius mnemosyne	Schwarzer Apollofalter	
Phengaris arion	Quendel-Ameisenbläuling	
Phengaris nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
Phengaris teleius	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers ist in Rödermark und direkter Umgebung nicht bekannt, ein Vorkommen ca. 6 km westlich des Untersuchungsgebiets wurde 1998 kartiert (siehe Abbildung 7). Ein Vorkommen ist daher unwahrscheinlich, aufgrund der Habitatausstattung (Futterpflanze Nachtkerze vorhanden) jedoch nicht per se auszuschließen.
Odonata	**Libellen**	
Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Ophiogomphus cecilia	Grüne Keiljungfer	
Mollusca	**Weichtiere**	
Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Pteridophyta et Spermatophyta	**Farn- und Blütenpflanzen**	
Apium repens	Kriechender Scheiberich	Ein Vorkommen der Arten ist aufgrund der landesweiten Verbreitung und / oder der Biotopausstattung des Plangebiets auszuschließen.
Bromus grossus	Dicke Trespe	
Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gladiolus palustris	Sumpf-Gladiole	
Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Lindernia procumbens	Liegendes Büchsenkraut	
Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut	
Marsilea quadrifolia	Kleefarn	
Myosotis rehsteineri	Bodensee-Vergissmeinnicht	
Najas flexilis	Biegsames Nixenkraut	
Spiranthes aestivalis	Sommer-Schraubenstendel	
Trichomanes speciosum	Prächtiger Dünnfarn	

Abbildung 5:
Ein Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) ist in Ober-Roden bekannt (Untersuchungsgebiet gelb umrandet).

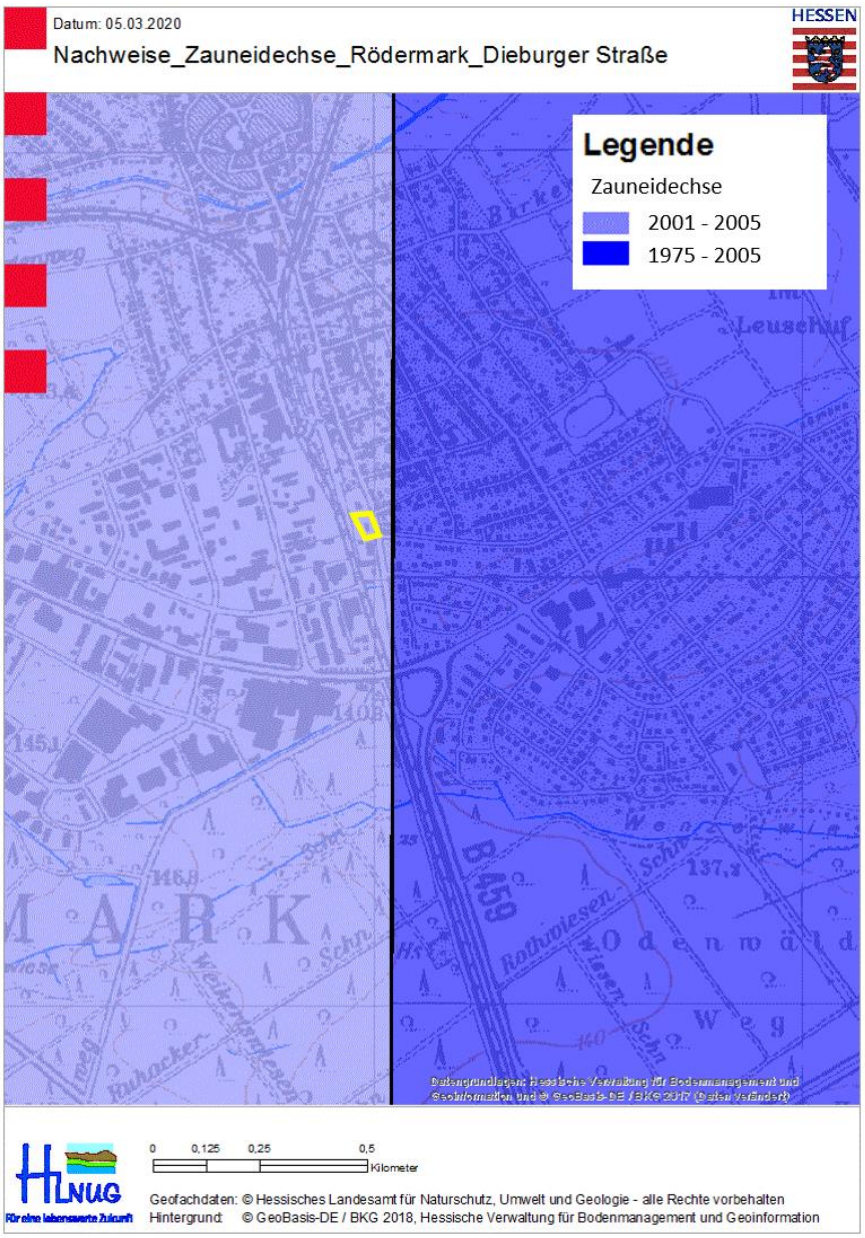


Abbildung 6:
Es sind keine Vorkommen der Mauereidechse (*Podarcis muralis*) in Ober-Roden und Umgebung bekannt (Untersuchungsgebiet schwarz markiert).

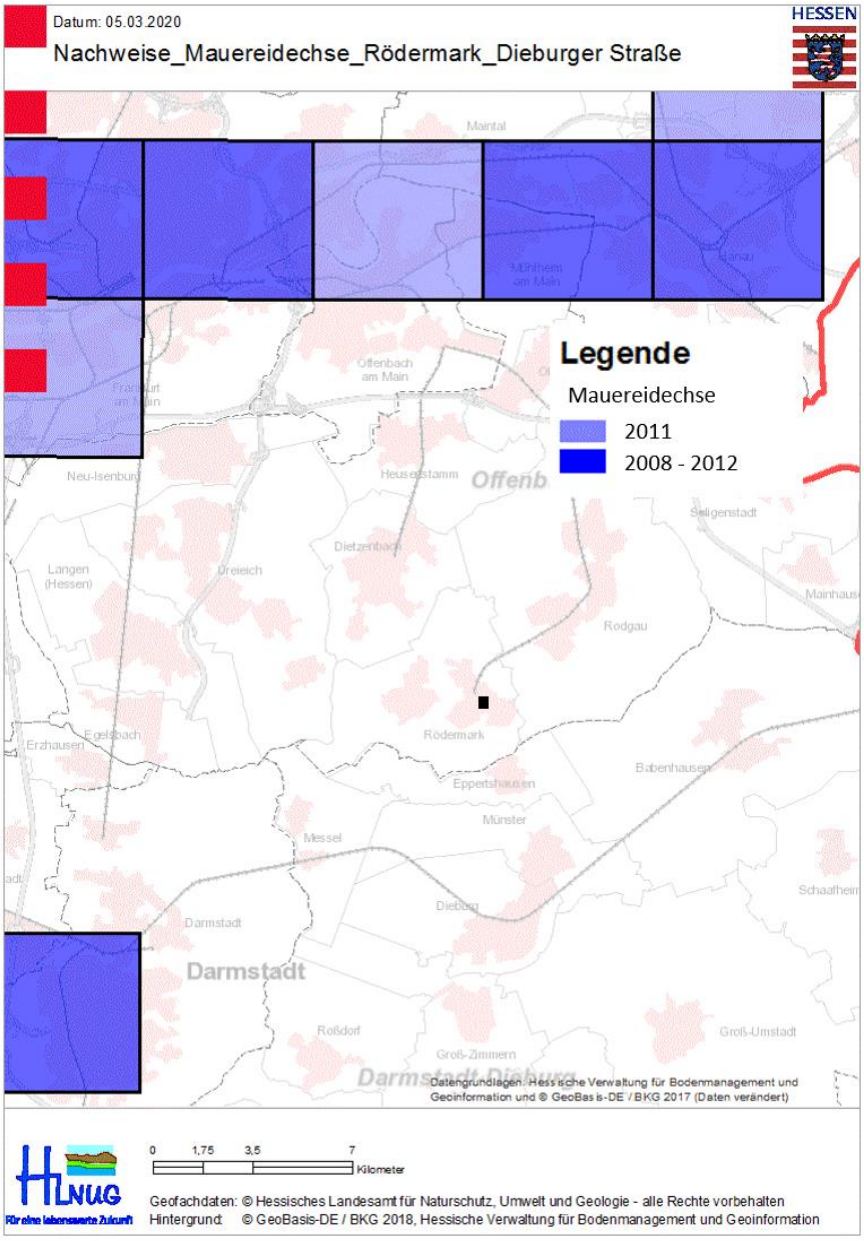
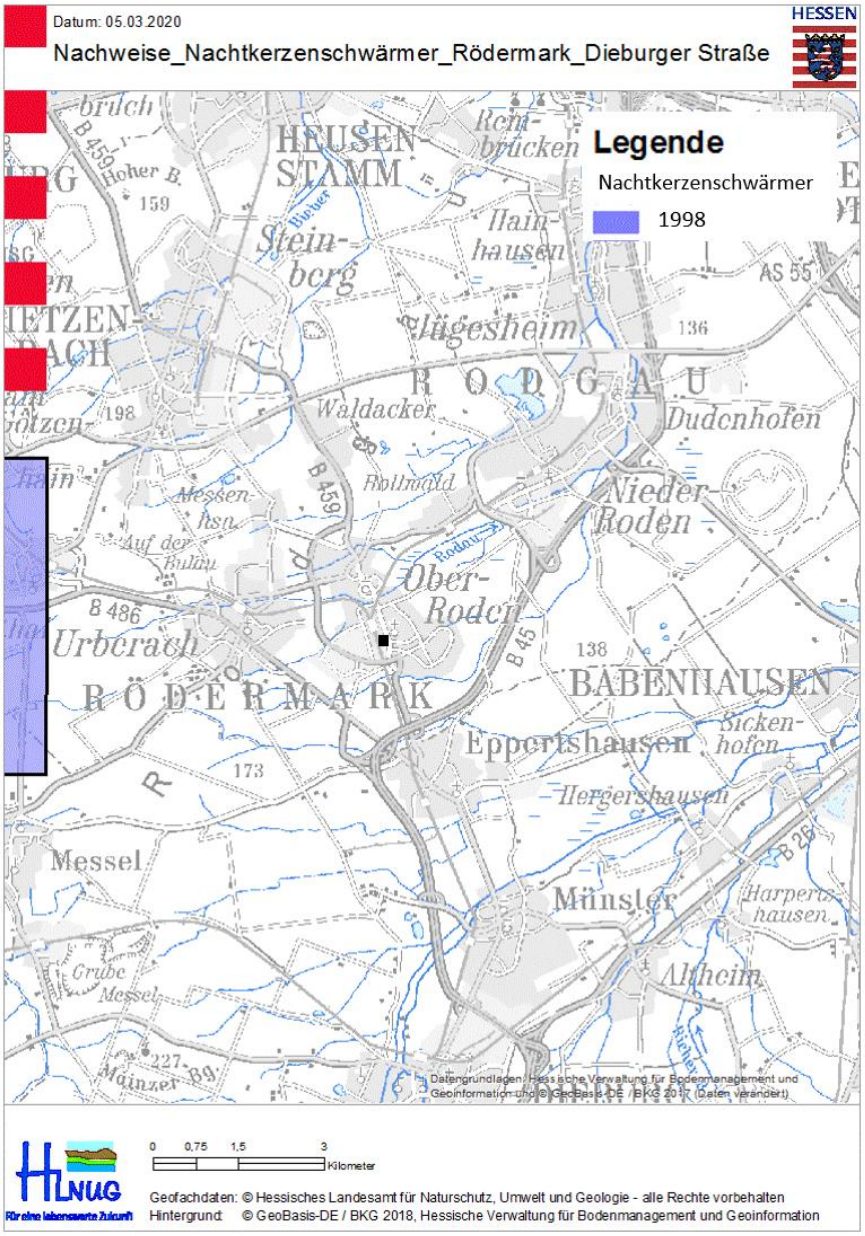


Abbildung 7:
Es sind keine Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*) in Ober-Roden und direkter Umgebung bekannt (Untersuchungsgebiet schwarz markiert).



3.3.1.2 Europäische Vogelarten

Europäische Vogelarten

Entsprechend der **Richtlinie über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten** (Richtlinie 2009/147/EG) oder kurz **Vogelschutzrichtlinie** sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG alle einheimischen Vogelarten besonders geschützt. Zudem sind Arten wie etwa Eisvogel und Weißstorch, aber auch Taxa wie Greifvögel, Falken und Eulen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützt.

Nachfolgend werden die Ansprüche an die Habitate verschiedener Vogelarten in Bezug auf die Strukturen im Untersuchungsgebiet näher betrachtet.

Gebäudebrüter

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten Potenzial für Gebäudebrüter, wie z.B. Haussperling oder Hausrotschwanz. Es konnte ein Nischenbrüternest im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (siehe Foto 13). Es werden folglich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern durch das Vorhaben betroffen sein.

Höhlenbrüter

Es sind keine Bäume durch das Vorhaben betroffen. Das Sukzessionsgehölz im nordwestlichen Untersuchungsgebiet ist zu jung, um Höhlen für Brutvögel bereitstellen zu können. Ein Vorkommen von Fortpflanzungs-, Ruhe- und essentieller Nahrungsstätten von Höhlenbrütern ist im Untersuchungsgebiet auszuschließen.

Nischen-/Halbhöhlenbrüter

Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten Potenzial für Nischen-/Halbhöhlenbrüter, wie z.B. Haussperling oder Hausrotschwanz. Es konnte ein Nischenbrüternest im Untersuchungsgebiet festgestellt werden (siehe Foto 13). Es werden folglich Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Nischen-/Halbhöhlenbrütern durch das Vorhaben betroffen sein.

Frei-/ Heckenbrüter

Im westlichen angrenzenden Flurstück befindet sich eine Rotbuchenhecke, welche Potenzial für Frei-/Heckenbrüter bietet. Ein Vorkommen von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungsstätten von Heckenbrütern wie z.B. von Amsel oder Buchfink ist daher angrenzend möglich. Diese sind nicht direkt durch das Vorhaben betroffen.

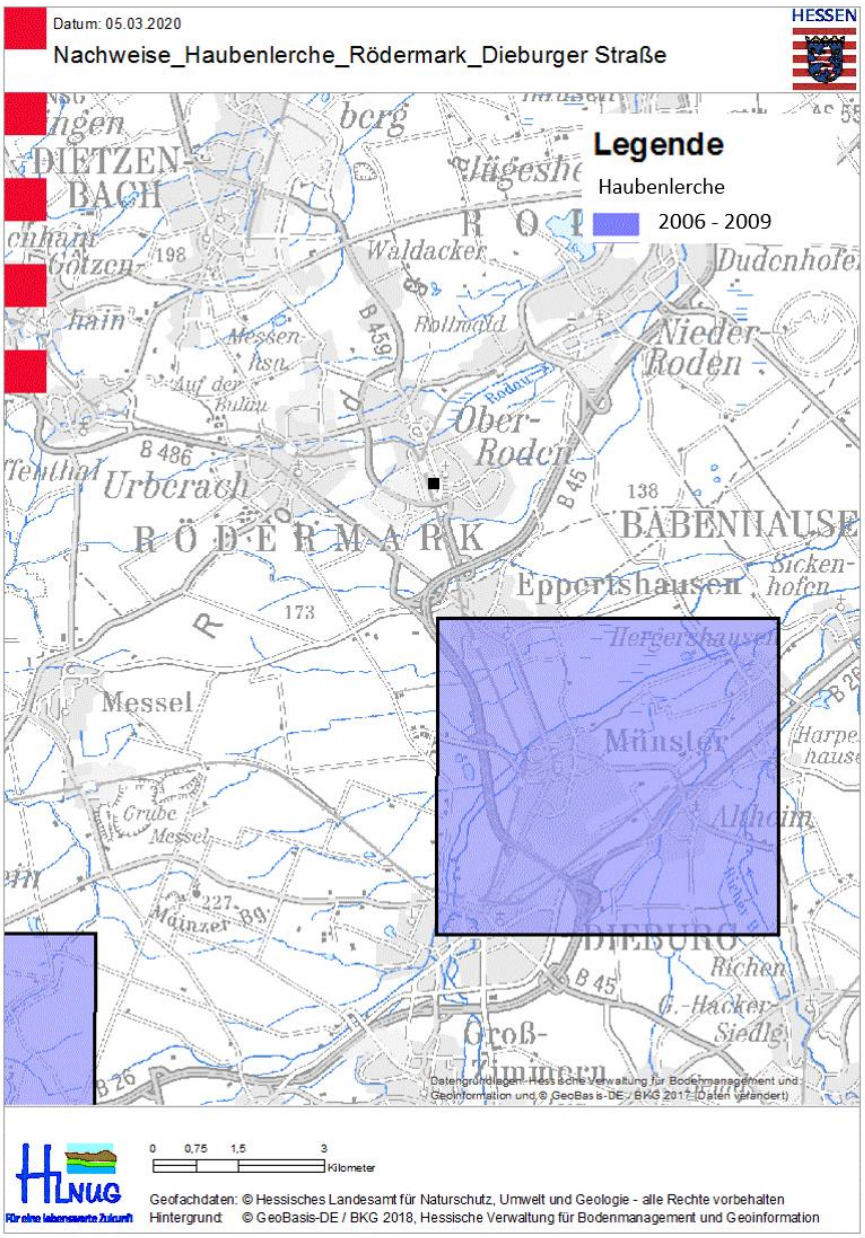
Bodenbrüter (Feldvögel)

Das Untersuchungsgebiet ist für ein Vorkommen von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungsstätten bodenbrütender Feldvögel wie z.B. der Feldlerche aufgrund von Struktur und Lage ungeeignet.

Andere Bodenbrüter (ohne Feldvögel und Heckenbrüter)

Das Untersuchungsgebiet ist für ein Vorkommen von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungsstätten anderer Bodenbrüter wie z.B. der streng geschützten Haubenlerche geeignet. Ein Vorkommen der Art ist in der südlich gelegenen Gemarkung Münster bekannt (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8:
Ein Vorkommen der Haubenlerche (*Galerida cristata*) ist südlich von Ober-Roden auf der Gemarkung Münster bekannt (Untersuchungsgebiet schwarz markiert).



Brutschmarotzer

Ein Vorkommen von Fortpflanzungs-, Ruhe- und Nahrungsstätten von Brutschmarotzern wie z.B. dem Kuckuck ist aufgrund der Lage und Nutzung der Fläche auszuschließen.

Betroffenheit

Aufgrund der Lage und Habitatausstattung sind hauptsächlich lokal und regional weit verbreitete Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten. Die Hecke des westlichen Nachbargrundstücks bietet Habitatpotenzial für Frei-/Heckenbrüter. Diese sind nicht direkt durch das Vorhaben betroffen und können bei Störung durch Baulärm etc. in der Umgebung innerhalb des ökologischen Funktionszusammenhangs Übergangshabitate beziehen und ihre Reviere nach Bauabschluss wiederbesetzen. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten Potenzial für Gebäudebrüter, darunter Nischen- und Halbhöhlenbrüter. Des Weiteren kann ein Vorkommen der streng geschützten Haubenlerche nicht ausgeschlossen werden.

4.0 Fazit

Brutvögel	Im Untersuchungsgebiet zu erwarten sind hauptsächlich lokal und regional weit verbreitete Vogelarten der Siedlungsbereiche und angrenzend der Gehölzstrukturen, welche im funktionellen räumlichen Zusammenhang in die Umgebung ausweichen können. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten Potenzial für Gebäudebrüter. Ein Vorkommen der streng geschützten Haubenlerche kann nicht ausgeschlossen werden. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Brutvögel empfohlen.
Reptilien	Im Untersuchungsgebiet befinden sich geeignete Habitatstrukturen für Reptilien (Zauneidechse, Mauereidechse) in den westlichen Saumbereichen entlang der Hecke und der Ruderalvegetation mit Brombeere und Altgras. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Reptilien empfohlen.
Fledermäuse	Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten Quartierpotenzial in Form von Spaltenquartieren (vermutlich Tagesquartiere) für Fledermäuse. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse empfohlen.
Schmetterlinge	Ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers ist aufgrund der Verbreitung unwahrscheinlich, kann jedoch aufgrund der Habitatausstattung (Nachtkerzen) nicht per se ausgeschlossen werden. Es wird eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung des Nachtkerzenschwärmers empfohlen.

5.0 Verwendete Literatur

Bundesnaturschutzgesetz (2010): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege. In Kraft getreten am 01.03.2010. http://dejure.org/gesetze/BNatSchG

Gassner E., Winkelbrandt A., Bernotat D. (2010): UVP und Strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. Heidelberg

Hessen Forst (2013): Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie 2013 Erhaltungszustand der Arten, Vergleich Hessen – Deutschland (Stand: 13. März 2014). 5 S. https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/naturschutz/artenschutz/arten_vergleich_he_de_endergebnis_2013_2014_03_13.pdf

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2016): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens. 10. Fassung. Stand Mai 2014. Wiesbaden. ISBN 978-3-89274-384-2. https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/rote_liste_der_brutvogelarten_barrierefrei.pdf

Richtlinie 2009/147/EG (Vogelschutz-Richtlinie). http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2010:020:0007:0025:DE:PDF

FFH-Richtlinie, 92/43/EWG. http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:1992L0043:20070101:DE:PDF

Südbeck P., Andretzke H., Fischer S., Gedeon K., Schikore T. Schröder K. & Sudfeldt C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. - Radolfzell, 792 S.
www.dda-web.de/downloads/surveyplaners/mhb_erfassungszeiten.xls

Artenschutzrechtliche Prüfung zum Planvorhaben „Dieburger Straße Süd“ in Rödermark Ober-Roden

Auftraggeber Projektentwicklung Früchtenicht GmbH



Büro für Faunistik und Landschaftsökologie

Dirk Bernd
Schulstrasse 22
64678 Lindenfels-Kolmbach
Tel. (06254) 940 669
Mobil: 017623431557
e-mail: BerndDirk@aol.com
www.bürobernd.de

Lindenfels, den 16. Juli 2020

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
2 Rechtliche Grundlagen 4
3 Planungsraum/Objekte 5
4 Methodik 6
5 Ergebnisse und Beurteilung 7
5.1 Brutvogelarten 7
5.2 Fledermäuse 7
5.3 Reptilien 8
5.4 Nachtkerzenschwärmer 8
6 Maßnahmen 9
7 Zusammenfassung 10
8 Zitierte und verwendete Literatur 11

1 Einleitung

Im Rahmen von Gebäudeabrissen ist regelmäßig an/in oder im Umfeld von Gebäuden mit naturschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen, so dass eine artenschutzfachliche wie naturschutzrechtliche Prüfung durchzuführen ist.

Hier vorliegend ist beabsichtigt, ein leerstehendes ehemaliges Firmengebäude (Autowerkstätte) abzureißen sowie die überwiegend versiegelte Freifläche des Grundstückes mit Wohngebäuden zu bebauen.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung durch das Büro Bioplan, Gesellschaft für Landschaftsökologie und Umweltplanung, St.-Peter-Straße 2, 69126 Heidelberg, beauftragt durch Schweiger + Scholz Ingenieurpartnerschaft mbH, wurde auf potenzielle Vorkommen planungsrelevanter Arten verwiesen und Vorschläge für den Untersuchungsbedarf ermittelt.

Der Vorhabenträger, die Firma Projektentwicklung Früchtenicht GmbH, beauftragte mit einer artenschutzrechtlichen Prüfung das Büro für Faunistik und Landschaftsökologie, Dirk Bernd, Schulstrasse 22, 64678 Lindenfels.

2 Rechtliche Grundlagen

Die rechtlichen Grundlagen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung finden sich im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, das am 01.03.2010 in Kraft getreten ist. Das Bundesnaturschutzgesetz setzt unter anderem die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL, 92/43/EWG) und die Vogelschutz-Richtlinie (V-RL, 2009/147 EG) der Europäischen Union um. Das Artenschutzrecht ist unmittelbar geltendes Bundesrecht; einer Umsetzung durch die Länder bedarf es nicht.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Zugriffsverboten bzw. Regelungen der §§ 44 Abs. 1, 5 u. 6 sowie § 45 Abs. 7 BNatSchG, mit denen die entsprechenden Vorgaben der FFH-RL (Art. 12, 13 u. 16) und der V-RL (Art. 5, 9 u. 13) in nationales Recht umgesetzt werden.

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die „nur“ national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie sind daher, wie auch die nicht geschützten Arten, nur im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu behandeln.

Bebauungspläne erfüllen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwar nicht selbst, gegen die Zugriffsverbote kann jedoch bei der späteren Realisierung der durch Bebauungspläne zugelassenen Bauvorhaben verstoßen werden. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind einer gemeindlichen Abwägung im Bauleitplanverfahren nicht zugänglich. Daher ist bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, da die Bebauungspläne andernfalls wegen eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein könnten.

Sanierungen, Abriss von Gebäuden, Schnitt- und Rodungsarbeiten an Gehölzen oder sonstige Maßnahmen, bei denen mit dem Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Arten der BArtschV zu rechnen ist, unterliegen ebenfalls der artenschutzfachlichen Prüfung.

3 Planungsraum/Objekte

Nachfolgend eine Darstellung des Gebäudes und des Umfeldes (Eingriffsbereich).

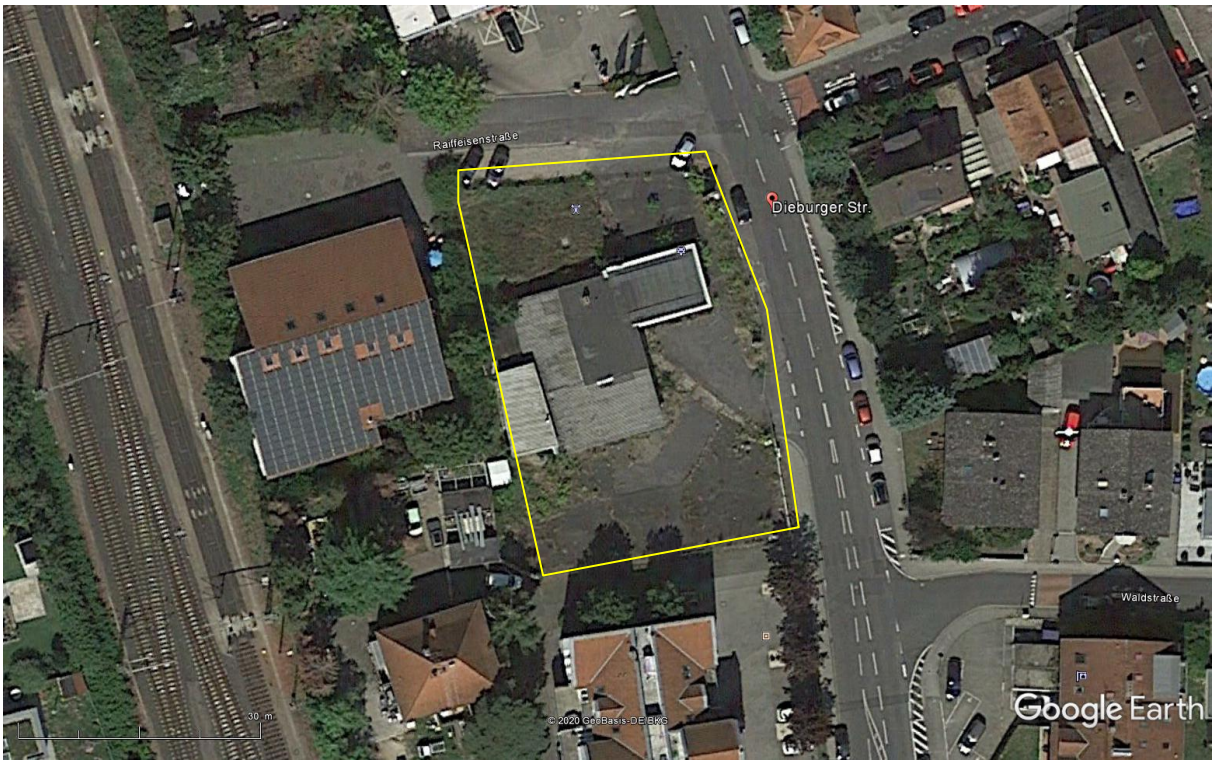


Abb. 1: Geltungsbereich (gelb), schematisch dargestellt.



Abb. 2: Abrissgebäude und Freifläche

4 Methodik

Das zum Abriss stehende Gebäude wurde von außen wie auch von innen auf Brutvogelarten und Fledermäuse geprüft. Hierbei wurde auf direkte und indirekte Nachweise (Kot, Totfunde, Fraßreste, Nester, Federn, Gewölle, Eier, Eischalen), welche auf eine Besiedlung durch Vögel und Fledermäuse schließen lassen, kontrolliert.

Fledermäuse wurden durch Ausleuchten potenzieller Quartierbereiche mittels starker LED-Lampen kontrolliert. Quartierbereiche waren insbesondere hinter Konstruktionsteilen sowie im Bereich des Zwischendachs, Balkenkehlen, Mauerfugen, abstehenden Fassadenteilen, Wandspalten, u.dgl.m. zu erwarten.

Eine Beurteilung der Vögel erfolgte in Anlehnung an die Empfehlungen nach SÜDBECK et. al. 2005 (Verhören, Sicht im Rahmen von Expositionszeiten und durch Begehung der Fläche) sowie durch die Suche nach Nestern, Federn, Kot, Totfunden, Schlupflöcher mit Krallenspuren bzw. Gewölle als Nachweis von Arten. Dies wurde ebenfalls von innen wie auch von außen (Fassade, Trauf) kontrolliert.

Aufgrund des Vorhandenseins von ruderalisierenden Brachstadien (Wiesenbrache, Schotterflächen, Stellplätze) wurde noch gezielt das Vorkommen von Reptilien und dem Nachtkerzenschwärmer geprüft.

Zaun- und Mauereidechse waren insbesondere aufgrund benachbarter potenzieller Vorkommensbereiche (Gleisstrecke) nicht ausgeschlossen. Auch der Nachtkerzenschwärmer als ebenfalls streng geschützte Art und europarechtlich im Anhang IV der FFH-Richtilinie geführt, war aufgrund des Vorkommens von Raupenfutterpflanzen wie Weidenröschen und Nachtkerzen im Rahmen der Vorprüfung nicht auszuschließen.

Unter wertgebenden bzw. planungsrelevanten Arten/Artengruppen war beim Abriss von Gebäuden und den kleinflächigen Brachflächen somit mit **Brutvogelarten, Fledermäusen, Reptilien** und dem **Nachtkerzenschwärmer** zu rechnen.

Tab. 1: Kontrolltermine

Datum	**Witterung zum Zeitpunkt der Untersuchung**	**Geltungsbereich einschließlich Gebäude**
18.05.2020	bis 24°C, sonnig	vollständig von innen und außen sowie Gartenbereich/Freifläche
25.06.2020	bis 25°C, sonnig	vollständig von innen und außen sowie Gartenbereich/Freifläche
12.07.2020	bis 25°C, sonnig bis bewölkt	vollständig von innen und außen sowie Gartenbereich/Freifläche

5 Ergebnisse und Beurteilung

5.1 Vögel (*Aves*)

Im Bereich der kleinen Gründlandbereiche/Brachflächen und niederwüchsigen Sträucher (Brombeere, aufgehender Ahorn) nisten keine Brutvogelarten. Auch auf der asphaltierten ehemaligen Autostellfläche kommen keine Arten wie Haubenlerche oder Flussregenpfeifer vor.

Im Gebäude konnten Bruten vom Hausrotschwanz und der Amsel nachgewiesen werden. Beide Arten gehören zu den allgemein häufigen und weit verbreiteten typischen Siedlungsarten.

Ersatzmaßnahmen für Brutvogelarten, die alljährlich wechselnde Niststätten nutzen, und für die angenommen werden kann, dass sie im räumlichen Umfeld in ausreichendem Maße Brutplätze vorfinden, werden nicht erforderlich.

Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes der Verletzung und Tötung der besonders und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 werden zeitliche Beschränkungen zum Abriss des Gebäudes erforderlich.

Arten, die wiederkehrend dieselben Brutstätten nutzen, wie Mauersegler, Haussperling oder Schwalben, kommen am/im Gebäude nicht vor.

Als Nahrungsgäste wurden noch der Bluthänfling und der Stieglitz angetroffen. Unmittelbar benachbart zum Plangebiet siedelt noch die Mönchsgrasmücke.

Das Grundstück stellt für die Nahrungsgäste kein essentielles Nahrungshabitat dar, so dass auch von keinen indirekten Effekten durch eine Bebauung auszugehen ist.

5.2 Fledermäuse (*Chiroptera*)

An den drei Terminen wurden die wenigen potenziellen Spalten kontrolliert. Es fanden sich keine Hinweise (direkt sichtbare Tiere, Kot, Fraßreste), die auf eine aktuelle oder zeitweise Besiedlung durch Fledermäuse hinweisen.

Unmittelbar benachbart finden sich günstige Quartierbereiche an Außenwandverkleidungen von Wohnhäusern oder an Flachdachgebäuden mit Aluminiumblech (Dachdrempel), das für Fledermäuse sicher günstige Quartiere bietet. Die abzureißenden Gebäude mit meist glatten Oberflächen und nur geringen und überwiegend ungeeigneten Spalten werden i.d.R. von Fledermäusen nicht besiedelt.

Der überwiegend versiegelte Bereich stellt keinen geeigneten Nahrungssuchraum für Fledermäuse dar, wenn er auch sicher von einigen Arten, die im Siedlungsbereich Nahrung suchen (Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus) und die in vermutlich noch allen Ortschaften nachweisbar sind, aufgesucht wird. Zu einem Verstellen von benachbarten Quartieren (Ein- und Ausflugbereiche) kann es

nicht kommen, da benachbarte Gebäude zu weit vom Geltungsbereich entfernt liegen und somit keine Effekte auf potenzielle Vorkommen haben können.

Eine Betroffenheit für die Tierartengruppe der Fledermäuse liegt nicht vor.

5.3 **Reptilien** (*Reptilia*)

Im Rahmen der Begehungen wurden keine Reptilien nachgewiesen. Essentielle Strukturen, wie Sand-Steinhaufen oder Totholzstapel fehlen vollständig.

Eine Betroffenheit für diese Artengruppe ist somit ausgeschlossen.

5.4 **Nachtkerzenschwärmer** (*Proserpinus proserpina*)

Eine gezielte Suche nach den typischen Fraßmustern, den arttypischen Kotpellets sowie den jungen und älteren Raupenstadien an den wenigen Weidenröschen und Nachtkerzen erbrachte keinen Nachweis oder Hinweis auf ein Vorkommen der Art.

Die Art ist zudem für ihr relativ unstetes Vorkommen bekannt. So besiedelt sie regelhaft Habitate mit größeren Beständen der Hauptraupenfutterpflanzen (Weidenröschenarten). Zudem wird vermutet, dass sie Lebensräume auch nur dauerhaft besiedelt, wenn neben den Eiablage- und Raupenfutterpflanzen gleichzeitig auch ein günstiges Nektarangebot in Form von bestimmten Blütenpflanzen vorhanden ist.

Zudem nutzt die Art alternierend kleinere Brachflächen, Gärten und kommt in manchen Jahren vor, in anderen wieder nicht. Ein geringes Raupenfutterangebot bedingt auch immer eine geringe Individuendichte von Raupen, die regelmäßig nicht zur vollen Entwicklung kommt und so z.T. trotz eines Vorkommens nicht nachweisbar ist. Die Falter sind wanderfreudig und nutzen zudem weiträumig Lebensräume, so dass kleinen Brachflächen nur selten eine besondere Bedeutung für das Vorkommen der Art zukommen kann.

Eine Betroffenheit der Art liegt nicht vor.

6 Maßnahmen

Unter folgenden Maßnahmen (Kategorien) wird unterschieden bzw. werden diese zur Vermeidung der Zugriffsverbote (anlage-, bau-, abriss-, sanierungs- und betriebsbedingt) eingesetzt:

In erster Linie sind **Vermeidungs-** und **Minimierungsmaßnahmen** zu wählen. Diese dienen dazu, Verbotstatbestände, die sich aus der Naturschutzgesetzgebung ergeben, zu umgehen.

Ausgleichs- und **Ersatzmaßnahmen** sind immer dann notwendig, wenn vorübergehende bzw. dauerhafte Beeinträchtigungen durch ein Vorhaben an den geschützten Lebensstätten stattfinden, und eben nicht vermieden oder minimiert werden können. Unter ihnen haben CEF-Maßnahmen den höchsten Bindungscharakter und sind im vorgezogenen Sinne zum Eingriff umzusetzen und müssen nachweislich oder zumindest mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auch funktionserfüllend sein. FCS-Maßnahmen dienen dem dauerhaften Erhalt von Lokalpopulationen in einem bestimmten räumlichen Bereich. Dies ist in Abhängigkeit der jeweiligen betroffenen Art, deren ökologischer Ansprüche und deren Aktionsräume auf Artniveau zu betrachten.

Eine **ökologische Baubegleitung** im Rahmen der Bautätigkeit bzw. bei der Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind i.d.R. Baubegleitungen erforderlich, um die artökologischen Habitatansprüche sicher auszuführen.

Ein **Monitoring** beurteilt die Funktionalität der Maßnahmen auf deren Wirksamkeit, bzw. beobachtet die Erhaltung der Lebensstätten und deren weitere Besiedlung in den Folgejahren, im Sinne einer Erfolgskontrolle. Im Rahmen eines Monitoring sind ggf. weitere Maßnahmen zu definieren (Risikomanagement), die bei einer erkennbaren Beeinträchtigung die Funktion der Lebensstätten wiederherstellen kann.

Im vorliegenden Fall werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erforderlich.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

a) **Abriss der Gebäude** sowie **Schnitt- und Rodungsmaßnahmen** sind gemäß § 39 Absatz 5 Nr. 2 BNatSchG nur in dem Zeitfenster vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchzuführen. Auch beim Abbau von Zaunelementen der randlichen Grundstückseinfassung mit einwachsenden Gehölzen zu den Nachbargrundstücken sind diese nur i.o.g. Zeitfenster zurückzubauen.

b) Bei der Anbringung von Leuchtkörpern ist darauf zu achten, dass diese nach unten abstrahlen, so dass es zu keinen erheblichen Lichtemissionen in Randbereiche (Nachbargrundstücke mit Gehölzstrukturen) kommen kann. Die Lichtmenge ist so gering wie möglich zu halten. Als Leuchtkörper sind solche zu verwenden, die wenige Insekten anlocken. Diese sind LED-Leuchten mit geringem Blaulichtanteil und somit gelb-orange oder warmweiße LED sowie gelbe Natriumlampen.

c) Bei der Herstellung von größeren Glasfassaden sind diese gegen Vogelanflug kenntlich zu machen, um den Scheibenschlag zu reduzieren. Dies kann u.a. durch Aufkleben von vertikalen Klebestreifen und/oder entspiegelten Scheiben erfolgen.

7 Zusammenfassung

Die artenschutzrechtliche Prüfung ergab das Erfordernis von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die Tierartengruppe der Vögel.

Betroffen sind Gebäudebrüter sowie Freibrüter in unmittelbar angrenzenden Grundstücken.

Bei Einhaltung der unter Punkt 6 beschriebenen Maßnahmen sind keine naturschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8 Zitierte und verwendete Literatur

ARBEITSGEMEINSCHAFT FLEDERMAUSSCHUTZ IN HESSEN (Hrsg.) (2002): Die Fledermäuse Hessens II. Kartenband zu den Fledermausnachweisen von 1995-1999 ISBN 3-9801092-7-5

Arbeitsgemeinschaft Amphibien- und Reptilienschutz in Hessen e. V. und HESSEN-FORST Servicezentrum Forsteinrichtung und Naturschutz (FENA) - Fachbereich Naturschutz – Erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV) 6. Fassung, Stand 1.11.2010: Rote Liste der Reptilien und Amphibien Hessens

BAUER, H.-G. & BERTHOLD, P. (1996): Die Brutvögel Mitteleuropas. Aula

BAUER, H.G., BEZZEL, E., FIEDLER, W. (2012): Kompendium der Vögel Mitteleuropas. Aula-Verlag Wiebelsheim.

BEZZEL, E. (1993): Kompendium der Vögel Mitteleuropas: Passeres Singvögel. Aula-Verlag Wiesbaden.

DOERPINGHAUS, A., EICHEN, C., GUNNEMANN, H., LEOPOLD, P., NEUKIRCHEN, M., PETERMANN, J. & SCHRÖDER, E. (Bearb.) 2005: Methoden zur Erfassung von Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie. - Naturschutz und Biologische Vielfalt 20.

GARNIEL, A. & U. MIERWALD (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr. Schlussbericht zum Forschungsprojekt FE 02.286/2007/LRB der Bundesanstalt für Straßenwesen: „Entwicklung eines Handlungsleitfadens für Vermeidung und Kompensation verkehrsbedingter Wirkungen auf die Avifauna“.

GEDEON, K., C. GRÜNEBERG, A. MITSCHKE, C. SUDFELDT, W. EICKHORST, S. FISCHER, M. FLADE, S. FRICK, I. GEIERSBERGER, B. KOOP, M. KRAMER, T. KRÜGER, N. ROTH, T. RYSLAVY, S. STÜBING, S. R. SUDMANN, R. STEFFENS, F. VÖKLER, K. WITT (2014): Atlas Deutscher Brutvogelarten. Atlas of German Breeding Birds. Herausgegeben von der Stiftung Vogelmonitoring Deutschland und dem Dachverband Deutscher Avifaunisten, Münster.

HESSISCHE GESELLSCHAFT FÜR ORNITHOLOGIE UND NATURSCHTZ (Hrsg.) (2010): Vögel in Hessen. Die Brutvögel Hessens in Raum und Zeit. Brutvogelatlas. Echzell

MITCHELL-JONES, A. J., AMORI, G., BOGDANOWICZ, W., KRYŠTUFEK, B., REIJNDERS, P. J. H., SPITZENBERGER, F., STUBBE, M., THISSEN, J. B. M., VOHRALÍK, V. & ZIMA, J. (1999): The Atlas of European Mammals. – London (Academic Press) 1-496.

SÜDBECK, P., ANDRETZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell

Gesetze, Verordnungen, Leitfaden

BNatSchG: Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010; zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

FAUNA-FLORA-HABITAT-RICHTLINIE (FFH-Richtlinie): Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen.

HMILFN (1996) Hrsg: KOCK & KUGELSCHAFTER (1995): Rote Liste der Säugetiere, Reptilien und Amphibien Hessens Teilwerk I, Säugetiere. Forschungsinstitut Senckenberg, Frankfurt a.M. und AK Wildbiologie an der Justus-Liebig-Universität Gießen e.V.; ISBN 3 - 89051 - 194 - 5

HMUELV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen (2. Fassung, Stand: Mai 2011) – Umgang mit den Arten des Anhangs IV der FFH-RL und den europäischen Vogelarten in Planungs- und Zulassungsverfahren. - Hrsg.: HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ. WIESBADEN

MKULNV (2012): Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen

VOGELSCHUTZ-RICHTLINIE (V-Richtlinie): Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 02. April 1979 zur Erhaltung der wildlebenden Vogelarten.

VSW & HGON (in Druck): WERNER, M., G. BAUSCHMANN, M. HORMANN, D. STIEFEL, D. (VSW) & M. KORN, J. KREUZIGER, S. STÜBING (HGON) (Staatl. Vogelschutzwarte für Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland & Hess. Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz) (2014): Rote Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens – 10. Fassung, Stand Mai 2014. – Frankfurt, Echzell

SÜDBECK, P., BAUER, H.-G., BOSCHERT, M., BOYE, P. & KNIEF, W. (2007): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 4. Fassung, 30. November 2007. - Ber. Vogelschutz 44

MEINIG, H., BOYE, O. & HUTTERER, R. (2009). Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. In BFN BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Hrsg., 2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70 (1); Landwirtschaftsverlag, Bonn-Bad Godesberg.

www.natureg.hessen.de
http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/ffh-arten/de/start
https://www.bfn.de/0316_natura2000.html

Schalltechnische Untersuchung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. A67 "Dieburger Straße Süd"

in Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

AUFTRAGGEBER:

Früchtenicht & Riedl OR GbR
Zuckerstraße 23
64807 Dieburg

BEARBEITER:

Dr. Frank Schaffner

BERICHT NR.: 20-2905

30.01.2020

***DR. GRUSCHKA* Ingenieurgesellschaft mbH**

Schalltechnisches Büro

64297 Darmstadt - Strohweg 45 - Tel. 0 61 51 / 2 78 99 67
dr.gruschka.gmbh@t-online.de - www.dr-gruschka-schallschutz.de

Inhalt

0 Zusammenfassung

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

2 Grundlagen

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

4 Vorgehensweise

5 Ausgangsdaten

6 Ergebnisse

Anhang

0 Zusammenfassung

Die schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. A67 "Dieburger Straße Süd" in Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, führt zu folgenden Ergebnissen:

0.1 Verkehrslärm

Je nach Immissionshöhe sowie nach Ausrichtung der Fassaden der geplanten Gebäude zu den im Westen und Osten verlaufenden Verkehrswegen sind die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von tags/nachts 60/50 dB(A) eingehalten bzw. überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen liegen tags und nachts unter 5 dB(A). Am stärksten beaufschlagt sind die Ostfassaden entlang der Dieburger Straße.

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete von tags/nachts 64/54 dB(A) überwiegend eingehalten bzw. lediglich in wenigen Immissionsbereichen um den nicht wahrnehmbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) überschritten sind, sind z. B. gemäß dem in **Kap. 3.1** zitierten Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97) gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt. Somit sind im Rahmen der Abwägung insbesondere die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) uneingeschränkt nutzbar.

Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. **Kap. 6.3**).

0.2 Gewerbelärm

Beim Betrieb der nördlich gelegenen Agip-Tankstelle sind am geplanten Vorhaben die Anforderungen der TA Lärm /7/ an den Schallimmissionsschutz tags und nachts ohne zusätzliche Maßnahmen eingehalten.

Dies ist plausibel, da davon auszugehen ist, dass bereits an der - im Vergleich zum Plangebiet - näher zur Tankstelle gelegenen bestehenden Wohnbebauung östlich der Dieburger Straße die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten sein müssen, ansonsten führte der Tankstellenbetrieb schon heute zu einem Immissionskonflikt.

0.3 Passiver Schallschutz

In **Kap. 6.3** werden die Grundlagen für die Bemessung erforderlicher **passiver Schallschutzmaßnahmen** bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Plangebiet angegeben (maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 /5a, 5b/, Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer).

0.4 Vorschlag schalltechnische Festsetzungen

In **Kap. 6.4** werden schalltechnische Festsetzungen zum Bebauungsplan vorgeschlagen.

1 Sachverhalt und Aufgabenstellung

Im Stadtteil Ober-Roden der Stadt Rödermark ist auf dem Grundstück Dieburger Straße 119 die Errichtung von zwei Wohn- und Geschäftshäusern (III+D) geplant (s. **Abb. 1** im Anhang). Hierzu soll der Vorhabenbezogene Bebauungsplan A67 "Dieburger Straße Süd" aufgestellt werden.

Der Geltungsbereich liegt im zentralen Bereich von Ober-Roden südlich der Raiffeisenstraße und westlich der Dieburger Straße.

Im Westen verläuft eine Bahnstrecke.

Nördlich der Raiffeisenstraße befindet sich eine Agip-Tankstelle.

Das Plangebiet ist im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RP/RegFNP 2010 - StAnz. Nr. 42/2011 vom 17.10.2011) als "Gemischte Baufläche (Bestand)" ausgewiesen.

Die Details der örtlichen Situation sowie der Planung werden als bekannt vorausgesetzt.

Aufgabe der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ist die Prognose und Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schienenverkehr sowie durch die Tankstelle auf das Plangebiet. Falls erforderlich, sollen die Grundlagen für die Bemessung geeigneter Lärmschutzmaßnahmen angegeben werden.

2 Grundlagen

/1/ DIN 18005-1, 2002-07, Schallschutz im Städtebau - Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung
DIN 18005-1 Beiblatt 1, 1987-05, Schallschutz im Städtebau; Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung

/2/ 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269)

/3/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe 1990, eingeführt durch das allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990 vom 10.4.1990 des Bundesministers für Verkehr, StB 11/14.86.22-01/25 Va 90

/4/ Schall 03 in Anlage 2 der "Verordnung zur Änderung der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)" vom 18. Dezember 2014

/5a/ DIN 4109-1, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018

/5b/ DIN 4109-2, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018

/6/ VDI-Richtlinie 2719, "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", August 1987

/7/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 28. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), zuletzt geändert durch Bekanntmachung des BMUB vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), in Kraft getreten am 9. Juni 2017

/8/ DIN ISO 9613-2, "Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien", Ausgabe Oktober 1999

/11/ "Technischer Bericht Nr. L 4054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen", Heft Nr. 275, 1999, Hessische Landesanstalt für Umwelt, Wiesbaden

/12/ Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage, 2007, Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, Augsburg

/13/ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert.

3 Anforderungen an den Immissionsschutz

3.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind im Rahmen der Bauleitplanung die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 /1/ heranzuziehen:

Tab. 3.1: Orientierungswerte nach DIN 18005 /1/

Gebietsnutzung	Orientierungswerte / [dB(A)]	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
reine Wohngebiete (WR), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete	50	40
allgemeine Wohngebiete (WA), Kleinsiedlungsgebiete (WS), Campingplatzgebiete	55	45
Friedhöfe, Kleingartenanlagen, Parkanlagen	55	55
besondere Wohngebiete (WB)	60	45
Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI)	60	50
Kerngebiete (MK), Gewerbegebiete (GE)	65	55

Die Orientierungswerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Die DIN 18005 /1/ gibt folgende Hinweise und Anmerkungen für die Anwendung der Orientierungswerte:

Orientierungswerte sind als eine sachverständige Konkretisierung der Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.

Der Belang des Schallschutzes ist bei der in der städtebaulichen Planung erforderlichen Abwägung der Belange als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die Abwägung kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei bestehenden Verkehrswegen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Mögliche Maßnahmen sind z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung sowie bauliche Schallschutzmaßnahmen.

Zur Bedeutung der Orientierungswerte seien noch beispielhaft folgende Gerichtsbeschlüsse zitiert:

Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 18.12.1990 (Az. 4 N 6.88):
Da die Werte der DIN 18005 /1/ lediglich eine Orientierungshilfe für die Bauleitplanung sind, darf von ihnen abgewichen werden. Entscheidend ist, ob die Abweichung im Einzelfall noch mit dem Abwägungsgebot des § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Eine Überschreitung der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um 5 dB(A) kann das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97):
Die in § 43 BImSchG erhaltene Ermächtigung des Verordnungsgebers zur normativen Festsetzung der Zumutbarkeitsschwelle von Verkehrsgeräuschen schließt es grundsätzlich aus, Lärmimmissionen, die die in der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ festgesetzten Grenzwerte unterschreiten, im Einzelfall als erhebliche Belästigung einzustufen. Die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung /2/ betragen in reinen und allgemeinen Wohngebieten tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A), in Mischgebieten tags 64 dB(A), nachts 54 dB(A). Es ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der Werte für Mischgebiete gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt sind.

Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 22.03.2007 (Az. BVerwG 4 CN 2.06):
Zum städtebaulich begründeten Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen bei der Neuausweisung von Wohngebieten entlang von stark frequentierten Verkehrswegen führt das Gericht aus, dass an den Rändern eines Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ um bis zu 15 dB(A) überschritten werden können, wenn diese Werte im Inneren des Gebiets im Wesentlichen eingehalten werden. Dies ist jedenfalls dann mit dem Gebot gerechter planerischer Abwägung nach § 1 Abs. 6, 7 BauGB vereinbar, wenn im Inneren der betroffenen Randgebäude durch die Raumanordnung, passiven Lärmschutz und die Verwendung schallschützender Außenbauteile angemessener Lärmschutz gewährleistet wird. Dabei kann insbesondere in die Abwägung eingestellt werden, dass durch eine geschlossene Riegelbebauung geeignete geschützte Außenwohnbereiche auf den straßenabgewandten Flächen derselben Grundstücke und ggf. weiterer Grundstücke geschaffen werden können. Die DIN 18005 /1/ sieht eine solche Lärmschutzmaßnahme in ihren Nummern 5.5 und 5.6 gerade vor.

3.2 Gewerbe- und Anlagenlärm

Geräuscheinwirkungen durch Gewerbebetriebe und Anlagen können im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls nach DIN 18005 /1/ beurteilt werden. Da jedoch bei konkreten Beschwerden über Gewerbelärm das strengere Mess- und Beurteilungsverfahren der TA Lärm /7/ heranzuziehen ist, werden die Geräuscheinwirkungen durch die beiden Tankstellen bereits in der Phase der Bauleitplanung gemäß TA Lärm /7/ beurteilt. Die TA Lärm /7/ nennt zur Beurteilung von Gewerbelärm aus Betriebsgrundstücken und bei der Ein- und Ausfahrt folgende Immissionsrichtwerte:

Tab. 3.2: Immissionsrichtwerte nach TA Lärm /7/

	Gebietsnutzung	**Immissionsrichtwerte / [dB(A)]**	
		tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
1	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	45	35
2	reine Wohngebiete	50	35
3	allgemeine Wohngebiete	55	40
4	Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
5	urbane Gebiete	63	45
6	Gewerbegebiete	65	50

Die Immissionsrichtwerte gelten außen (d. h. vor den Gebäuden) und sind mit den Beurteilungspegeln zu vergleichen.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem Betriebsgelände dürfen die Immissionsrichtwerte in **Tab. 3.2** um nicht mehr als tags 30 dB(A) und nachts 20 dB(A) überschreiten ("**Spitzenpegelkriterium**").

Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist je nach Auffälligkeit ein Zuschlag K_T anzusetzen (**Ton-/Informationshaltigkeitszuschlag**).

Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist je nach Störwirkung ein Zuschlag K_I anzusetzen (**Impulszuschlag**).

Für folgende Zeiten ist außer in Kern-, Dorf-, Misch-, urbanen und Gewerbegebieten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag von K_R = 6 dB(A) zu berücksichtigen (**"Ruhezeitzuschlag"**):

an Werktagen	6 – 7 Uhr
	20 – 22 Uhr
an Sonn- und Feiertagen	6 – 9 Uhr
	13 – 15 Uhr
	20 – 22 Uhr.

Der Beurteilungspegel L_r ist wie folgt zu berechnen:

$$L_r = 10 \cdot \log\{\frac{1}{T_r} \sum_{j=1}^{N} T_j \cdot 10^{0,1(L_{AFeq,j}+K_{I,j}+K_{T,j}+K_{R,j})}\} \text{ dB(A)} \qquad \textbf{(Gl. 3.1)}$$

mit:

T_r Beurteilungszeitraum (tags 16 h, nachts 1 h)

T_j Teilzeit j

N Zahl der Teilzeiten

$L_{AFeq,j}$ Mittelungspegel während der Teilzeit T_j

$K_{T/I}$ = Ton-/Informations-/Impulshaltigkeitszuschlag

K_R = Ruhezeitzuschlag.

Die Ruhezeitzuschläge werden, falls vom Tagesgang der Geräuschemissionen und von der Immissionsempfindlichkeit im Einwirkungsbereich erforderlich, bei den Schallausbreitungsrechnungen entsprechend den Tagesganglinien der berücksichtigten Schallquellen programmintern vergeben.

3.3 Passiver Schallschutz

Bei hohen Außenlärmbelastungen sind ggf. zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. erhöhte Schalldämmung der Außenbauteile, schalldämmende Lüftungseinrichtungen) an den Gebäuden vorzusehen.

3.3.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 /5a/ ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}.$$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß Kap. 4.4.5 der DIN 4109-2 /5b/.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 /5b/, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe Kap. 4.4.1 der DIN 4109-2 /5b/.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ergibt sich gemäß Kap. 4.4.5.1 der DIN 4109-2 /5b/:

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (6 bis 22 Uhr) zzgl. 3 dB(A),
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel (22 bis 6 Uhr) zzgl. 3 dB(A) plus Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung (größeres Schutzbedürfnis in der Nacht); dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können.

Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung ergibt.

Die maßgeblichen Nacht-Außenlärmpegel L_a berechnen sich für die verschiedenen Lärmarten wie folgt:

- Beträgt die Differenz der jeweiligen Beurteilungspegel durch Straßen- oder Schienenverkehr sowie durch Betriebe zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich gemäß Kap. 4.4.5.2, 4.4.5.3 und 4.4.5.6 der DIN 4109-2 /5b/ der jeweilige maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A). Aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen ist der Beurteilungspegel für Schienenverkehr pauschal um 5 dB(A) zu mindern (s. Kap. 4.4.5.3 der DIN 4109-2 /5b/).

- Gemäß Kap. 4.4.5.6 der DIN 4109-2 /5b/ wird im Regelfall als maßgeblicher Außenlärmpegel "Gewerbe" der nach der TA Lärm /7/ im Bebauungsplan für die jeweilige Gebietskategorie angegebene Tag-Immissionsrichtwert eingesetzt, wobei zu dem Immissionsrichtwert 3 dB(A) zu addieren sind. Analog wird als maßgeblicher Nacht-Außenlärmpegel der nach TA Lärm /7/ geltende Nacht-Immissionsrichtwert zzgl. 3 dB(A) angesetzt. Gemäß Kap. 6.1 der TA Lärm /7/ lauten die Immissionsrichtwerte tags/nachts für Mischgebiete 60/45 dB(A).

Rührt die Geräuschbelastung von mehreren (gleich- oder verschiedenartigen) Quellen her, so berechnet sich gemäß Kap. 4.4.5.7 der DIN 4109-2 /5b/ der resultierende Außenlärmpegel $L_{a,res}$, jeweils getrennt für Tag und Nacht, aus den einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegeln $L_{a,i}$ wie folgt:

$$L_{a,res} = 10 \cdot log \sum_{i=1}^{n} (10^{0,1 \cdot L_{a,i}})\ dB(A).$$

Im Sinne einer Vereinfachung werden dabei unterschiedliche Definitionen der einzelnen maßgeblichen Außenlärmpegel in Kauf genommen.

Die Addition von 3 dB(A) darf nur einmal erfolgen, d. h. auf den Summenpegel.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a erfolgt in umseitiger **Tab. 3.3** in Anlehnung an Tab. 7 der DIN 4109-1 /5a/. Dies ist konform zu den vorausgegangenen Ausgaben dieser Norm. Sofern ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen, entspricht der maßgebliche Außenlärmpegel L_a dem jeweils oberen Wert in Spalte 2.

Tab. 3.3: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

3.3.2 Ausreichende Belüftungen von Wohn- und Schlafräumen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Aufenthaltsräume ausreichend mit Außenluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen der Fenster. In Schlafräumen, bei denen ein nächtliches Öffnen der zum Schallschutz geschlossenen Fenster nicht zumutbar ist, kann die ausreichende Frischluftzufuhr durch zusätzliche, schalldämmende Lüftungseinrichtungen erfolgen.

Über die Notwendigkeit des Einsatzes solcher Fensterlüftungssysteme macht die VDI 2719 /6/ folgende Aussage:

"Da Fenster in Spaltlüftung nur ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von ca. 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei einem A-bewerteten Außengeräuschpegel $L_m \leq 50$ dB für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei höherem Außengeräuschpegel ist eine schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann wenigstens ein Schlafraum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit entsprechenden Lüftungseinrichtungen vorzusehen.... Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung benutzt werden."

Die VDI 2719 /6/ stellt den Stand der Technik dar, der aus zivilrechtlichen Gründen bei der schalltechnischen Gebäudeplanung zu beachten ist.

4 Vorgehensweise

Vom Untersuchungsgebiet wird auf der Grundlage der digitalen Liegenschaftskarte mit Entwurfsplanung ein digitales Schallquellen-, Gelände- und Hindernismodell erstellt (SoundPLAN Vs. 7.4, s. **Abb. 1** im Anhang).

Die Schallleistungspegel der dem Plangebiet benachbarten Tankstelle werden im nachfolgenden **Kap. 5.1** hergeleitet, die Emissionspegel des Straßen- und Schienenverkehrs in **Kap. 5.2** und **5.3**.

Die richtlinienkonformen Ausbreitungsrechnungen erfolgen an den geplanten Gebäuden geschoss- und fassadenweise getrennt die Lärmarten "Gewerbe" und "Verkehr" unter Berücksichtigung der bestehenden und geplanten Bebauung.

Zur Berücksichtigung der langfristig einwirkenden, durch Betriebe und Anlagen verursachten Geräusche ist gemäß TA Lärm /7/ in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 /8/ ein Langzeitmittelungspegel zu bestimmen. Es wird vom prognostizierten Mittelungspegel die meteorologische Korrektur (C_{met}) subtrahiert. Diese Korrektur berücksichtigt eine Vielzahl von Witterungsbedingungen, die sowohl günstig wie auch ungünstig für die Schallausbreitung sein können. Der zur Berechnung der meteorologischen Korrektur heranzuziehende Faktor C_0, der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt, wird mit C_0 = 2 dB(A) angesetzt. Die so errechnete Korrektur geht von einer etwa gleichen Häufigkeit aller Windrichtungen aus; auch bei anderen Windverteilungen liegt der Fehler in der Regel innerhalb von ±1 dB(A). Für Quellen ohne Spektrum wird der Bodeneffekt nach dem alternativen Verfahren der DIN ISO 9613-2 /8/ berechnet.

Die Ausbreitungsrechnungen "Verkehr" gehen im Sinne einer Prognose auf der sicheren Seite von einer die Schallausbreitung fördernden Mitwind- bzw. Temperaturinversions-Situation aus.

5 Ausgangsdaten

Die nachfolgend aufgeführten Schallleistungs- und Emissionspegel sind Eingangswerte für die Schallausbreitungsrechnungen und dürfen nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005 /1/ bzw. mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /7/ verglichen werden.

5.1 Straßenverkehr

Die Emissionspegel der Dieburger Straße werden in umseitiger **Tab. 5.1** gemäß RLS-90 /3/ berechnet. Die Verkehrsmengen der Dieburger Straße entstammen einer Verkehrszählung der Stadt Rödermark aus dem Jahr 2017. Die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (DTV) werden durch Multiplikation der erfassten verkehrsreichsten nachmittäglichen Spitzenstunde mit dem Faktor 10 abgeschätzt. Im Sinne einer Lärmprognose auf der sicheren Seite wird bis zum Prognosejahr 2030 von einer allgemeinen Verkehrszunahme um 1 % pro Jahr ausgegangen (Faktor $(1 + 0{,}01)^{13}$). Die Aufteilung der DTV-Werte auf den Tag- und Nachtzeitraum erfolgt gemäß den einschlägigen Faktoren für Gemeindestraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/. Als Lkw-Anteile werden die Anhaltswerte für Gemeindestraßen nach Tab. 3 der RLS-90 /3/ von tags/nachts 10/3 % zu Grunde gelegt, die das tatsächliche Lkw-Aufkommen erfahrungsgemäß i.d.R. überschätzen.

Tab. 5.1: Verkehrsmengen und Emissionspegel der Dieburger Straße

Straßenabschnitt	1 DTV	2 M_T	3 M_N	4 p_T	5 p_N	6 v_Pkw	7 v_Lkw	8 D_StrO	9 Steigg.	10 **L_m,E,T**	11 **L_m,E,N**
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	km/h	dB(A)	%	dB(A)	dB(A)
Dieburger Straße:		0,06*DTV	0,011*DTV								
Zählung 2017	5.630	338	62	10,0	3,0	50	50	0	< 5	61,0	50,8
Prognose 2030	6.407	384	70	10,0	3,0	50	50	0	< 5	**61,6**	**51,4**

Erläuterungen zu den Spalten:

1 DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
2 M_T: maßgebende stündliche Verkehrsstärke am Tag (6-22 Uhr)
3 M_N: maßgebende stündliche Verkehrsstärke in der Nacht (22-6 Uhr)
4 p_T: Lkw-Anteil am Tag (6-22 Uhr)
5 p_N: Lkw-Anteil in der Nacht (22-6 Uhr)
6 v_Pkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw
7 v_Lkw: zulässige Höchstgeschwindigkeit für Lkw
8 Zuschlag für die Straßenoberfläche nach RLS-90, Tabelle 4
9 Steigung der Fahrbahn
10, 11 L_m,E = L_m(25) + D_v + D_Stg + D_Stro
Emissionspegel (in 25 m Abstand zur Straße) am Tag (6-22 Uhr) und in der Nacht (22-6 Uhr)

Die Prognose-Emissionspegel aus **Tab. 5.1** werden im Rechenmodell den Linienschallquellen der Dieburger Straße zugeordnet (s. **Abb. 1** im Anhang).

5.2 Schienenverkehr

Die Schallemissionen der Bahntrasse werden in **Tab. 5.2** gemäß Schall 03 /4/ auf der Grundlage des Fahrplans 2020 (S1*, RB61**) sowie ergänzenden Angaben zu den Fahrzeugparametern für eine Prognose auf der sicheren Seite der Deutschen Bahn AG, Vorstandsressort Digitalisierung & Technik, Lärmschutz (TUL), Karlsruhe, berechnet.

*: https://www.rmv.de/c/fileadmin/import/timetable/RMV_Linienfahrplan_S1_ab_15.12.19_bis_12.12.20.pdf

**: https://www.rmv.de/c/fileadmin/import/timetable/RMV_Linienfahrplan_RB61_ab_15.12.19_bis_12.12.20.pdf

Tab. 5.2: Zugzahlen/-parameter und Emissionspegel der Bahntrasse (Summe über beide Richtungen)

Zugart	Anzahl Tag (6-22) Uhr	Anzahl Nacht (22-6) Uhr	V - max (Km/h)	Fz-KAT 1	ANZ 1	Fz-KAT 2	ANZ 2	Fz-KAT 3	ANZ 3	Fz-KAT 4	ANZ 4	Fz-KAT 5	ANZ 5
RB-ET	61	12	60	5-Z5_A12	2								
S	96	26	60	5-Z5_A10	3								

Total 157 38

Bemerkung : Die Bezeichnung der Fahrzeugkategorie (Fz-KaT) setzt sich wie folgt zusammen

Nr. der Fz-Kategorie: Zeilennr. in Tab . Beiblatt 1 Achszahl (bei Tfz, E- und V-Triebz. außer bei HGV)

Traktionsarten:
E = Besp. E-Lok
V = Besp. Diesellok
ET,-VT= E -/Dieseltriebzug

Zugarten:
LZ = Leerzug/Lok
GZ = Güterzug
RB = Regionalbahn
S = S-Bahn
ICE = Triebzug des HGV
IC = Intercityzug
D/EZ/NZ = Reise-/Nachtreisezug
RE = Regionalexpress
TGV= franz.Triebzug des HGV

Eisenbahn		Gleis:		Richtung:			Abschnitt: 1			Km: 0+000		
Zugart		Anzahl Züge		Geschw.	Länge		Emissionspegel L'w [dB(A)]					
Nr.	Name	tags	nachts		je Zug	Max	tags			nachts		
				km/h	m		0 m	4 m	5 m	0 m	4 m	5 m
4	RB-ET	61,0	12,0	60	135	-	76,7	59,2	40,6	72,7	55,1	36,6
12	S	96,0	26,0	60	203	-	79,7	62,9	44,4	77,1	60,2	41,7
-	Gesamt	157,0	38,0	-	-	-	81,5	64,4	45,9	78,4	61,4	42,9

Die Emissionspegel aus **Tab. 5.2** werden im Rechenmodell der Linienschallquelle der Bahntrasse zugeordnet (s. **Abb. 1** im Anhang).

5.3 Tankstelle

Die nördlich des Plangebietes gelegene Agip-Tankstelle hat maximal von 5 - 24 Uhr geöffnet, die zugehörige Waschstraße nur im Tagzeitraum.

Die Emissionspegel der Tankstelle werden gemäß "Tankstellenstudie" /11/ berechnet. Die nach Kap. 7.2 der "Tankstellenstudie" /11/ ermittelten, auf eine Stunde bezogenen Schallleistungsbeurteilungspegel der Tankstelleneinrichtungen für den Tagzeitraum zwischen 6 - 22 Uhr gibt **Tab. 5.3a** wieder, für die gemäß TA Lärm /7/ zu beurteilende lauteste Nachtstunde **Tab. 5.3b**. Die Werte der Anzahl N der Kunden in Pkw/h, die sich aus Tank-Kunden und sonstigen Kunden ergeben, gelten für die Beurteilungszeiten an Tagen mit den jeweils höchsten Frequentierungen nach Tab. 7 der "Tankstellenstudie" /11/.

Die Schallleistungspegel beinhalten aufgrund des Mess- und Auswerteverfahrens gemäß Tankstellenstudie /11/ bereits die Ton- und Informationszuschläge sowie die Anteile durch Schallreflexionen an den Tankstellengebäuden.

Tab. 5.3a: Schallleistungsbeurteilungspegel "Tankstelle" für den **Tagzeitraum (6 – 22 Uhr)**

Emittent	Schallleistungs-beurteilungspegel $L_{WAr,1h}$ / [dB(A)] gemittelt über 1 h ohne Ruhezeitzuschlag mit Tonzuschlag	Tankstellenfrequentierung Mo - Fr 7-20 Uhr: $N=N_{Tank}+N_{sonst}=$ 42 Pkw/h $L_{WAr,1h}$ / [dB(A)]	Mo - Do 6-7, 20-22 Uhr: $N=N_{Tank}+N_{sonst}=$ 33 Pkw/h $L_{WAr,1h}$ / [dB(A)]
1	2	3	4
Bereich Zapfsäulen	74,7 + 10 * log N	90,9	89,9
Bereich Parken (Shopkunden)	72,1 + 10 * log N	88,3	87,3
Bereich Ein-/Ausfahrt	70,3 + 10 * log N	86,5	85,5
Bereich Luftstation	66,3 + 10 * log N	82,5	81,5
Bereich Waschanlage	73,8 + 10 * log N	90,0	89,0
Kraftstoffanlieferung durch Tankwagen	94,6 + 10 * log(T_t/16h)	93,7	87,3
Summe		**97,7**	**95,2**

Tab. 5.3b: Schallleistungsbeurteilungspegel "Tankstelle" für die **lauteste Nachtstunde (22 - 6 Uhr)**

Emittent	Schallleistungs-beurteilungspegel $L_{WAr,1h}$ / [dB(A)] gemittelt über 1 h	Tankstellen-frequentierung Fr - Sa lauteste Nachtstd. $N=N_{Tank}+N_{sonst}=$ 33 Pkw/h $L_{WAr,1h}$ / [dB(A)]
1	2	3
Bereich Zapfsäulen	74,0 + 10 * log N	89,2
Bereich Parken (Shopkunden)	74,1 + 10 * log N	89,3
Bereich Luftstation	59,6 + 10 * log N	74,8
Bereich Ein-/Ausfahrt	69,9 + 10 * log N	85,1
Summe		**93,1**

Die Schallleistungsbeurteilungspegel aus **Tab. 5.3a** und **Tab. 5.3b** werden mittels entsprechender Tagesganglinien im Rechenmodell den Flächenschallquellen "tags" und "nachts" der Tankstelle zugeordnet (s. **Abb. 1** im Anhang).

Beim Türen- oder Heckklappenschlagen, beim Motorstart oder bei der beschleunigten Abfahrt von Pkw betragen gemäß Tab. 35 der Parkplatzlärmstudie /12/ die in einem Abstand von 7,5 m zum Emittenten auftretenden maximalen Schalldruckpegel bis zu 74 dB(A). Der hieraus abgeleitete Maximal-Schallleistungspegel am Ort der Schallquelle von:

$$L_{WA,max} = 74 + 20*\log(7{,}5m) + 8 \text{ dB(A)}$$

$$\mathbf{L_{WA,max} = 99{,}5 \text{ dB(A)}}$$

wird ebenfalls der in **Abb. 1** im Anhang gekennzeichneten Schallquelle der Tankstelle zugeordnet. Bei der Berechnung des Spitzenpegels wird im Rechenmodell eine Punktquelle mit dem Maximalpegel entlang der Kontur der Schallquelle bewegt, so dass die Punktschallquelle zu irgendeinem Zeitpunkt eine bezüglich den Ausbreitungsbedingungen zu einem gegebenen Immissionsort "lauteste" Position einnimmt.

6 Ergebnisse

Die schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. A67 "Dieburger Straße Süd" in Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, führt zu den nachfolgend aufgeführten Ergebnissen.

6.1 Verkehrslärm

Die Beurteilungspegel des Schienenverkehrs an den geplanten Häusern A und B (s. **Abb. 1** im Anhang) sind fassaden- und geschossweise sowie getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum in **Anlage 1** im Anhang beigefügt, die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs in **Anlage 2** im Anhang. Die Gesamtbeurteilungspegel des Schienen- und Straßenverkehrs sind für das Haus A in **Tab. 6.1a** zusammengefasst, für das Haus B in umseitiger **Tab. 6.1b**. Hiernach sind je nach Immissionshöhe sowie nach Ausrichtung der Fassaden zu den im Westen und Osten verlaufenden Verkehrswegen die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von tags/nachts 60/50 dB(A) eingehalten bzw. überschritten. Die Orientierungswertüberschreitungen liegen tags und nachts unter 5 dB(A). Am stärksten beaufschlagt sind die Ostfassaden entlang der Dieburger Straße.

Tab. 6.1a: Beurteilungspegel "Verkehr" - Haus A

Fassade	Geschoss	Orientierungswert [dB(A)]		Beurteilungs-pegel / [dB(A)]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6
West	EG	60	50	54,5	51,5
	1.OG	60	50	55,9	52,8
	2.OG	60	50	57,3	54,2
	DG	60	50	58,1	54,9
Nord	EG	60	50	55,5	45,7
	1.OG	60	50	57,1	47,3
	2.OG	60	50	57,2	47,9
	DG	60	50	57,4	49,0
Ost	EG	60	50	63,3	53,1
	1.OG	60	50	63,8	53,6
	2.OG	60	50	63,8	53,6
	DG	60	50	63,6	53,5
Süd	EG	60	50	56,5	49,4
	1.OG	60	50	58,2	50,8
	2.OG	60	50	58,5	51,4
	DG	60	50	58,7	52,1

Tab. 6.1b: Beurteilungspegel "Verkehr" - Haus B

Fassade	Geschoss	Orientierungswert [dB(A)]		Beurteilungs-pegel / [dB(A)]	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6
West	EG	60	50	50,1	46,9
	1.OG	60	50	51,2	48,0
	2.OG	60	50	54,1	50,9
	DG	60	50	56,4	53,1
Nord	EG	60	50	59,8	51,6
	1.OG	60	50	60,9	52,7
	2.OG	60	50	61,1	53,2
	DG	60	50	61,2	53,5
Ost	EG	60	50	64,1	53,9
	1.OG	60	50	64,4	54,2
	2.OG	60	50	64,3	54,1
	DG	60	50	64,0	53,9
Süd	EG	60	50	55,8	48,5
	1.OG	60	50	57,4	49,8
	2.OG	60	50	57,6	50,4
	DG	60	50	57,8	51,1

Da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Mischgebiete von tags/nachts 64/54 dB(A) überwiegend eingehalten bzw. lediglich in wenigen Immissionsbereichen um den nicht wahrnehmbaren Betrag von weniger als 1 dB(A) überschritten sind, sind z. B. gemäß dem in **Kap. 3.1** zitierten Beschluss des OVG Lüneburg vom 04.12.1997 (Az. 7 M 1050/97) gesunde Wohnverhältnisse noch gewahrt. Somit sind im Rahmen der Abwägung insbesondere die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) uneingeschränkt nutzbar.

Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (s. **Kap. 6.3**).

6.2 Gewerbelärm

Die **Beurteilungspegel** (Mittelungspegel) beim Betrieb der nördlich des Plangebietes gelegenen Agip-Tankstelle betragen in Höhe des hiervon am stärksten betroffenen Erdgeschosses an der Nordfassade von Haus B gemäß **Anlage 3a** im Anhang:

tags L_r **= 57,9 dB(A)**
nachts L_r **= 42,5 dB(A).**

Damit sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /7/ für Mischgebiete von **tags/nachts 60/45 dB(A)** eingehalten.

Die bei kurzzeitigen Geräuschspitzen - z. B. beim Türenschlagen oder bei der beschleunigten Abfahrt - möglichen **Maximalpegel** beim Betrieb der Agip-Tankstelle betragen in Höhe des hiervon am stärksten betroffenen Erdgeschosses an der Nordfassade von Haus B gemäß **Anlage 3b** im Anhang:

tags L_{max} **= 71,4 dB(A)**
nachts L_{max} **= 58,4 dB(A).**

Damit sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /7/ für kurzzeitige Geräuschspitzen in Mischgebieten von **tags** (60 + 30) dB(A) = **90 dB(A)** und **nachts** (45 + 20) dB(A) = **65 dB(A)** eingehalten.

Dies ist plausibel, da davon auszugehen ist, dass bereits an der - im Vergleich zum Plangebiet - näher zur Tankstelle gelegenen bestehenden Wohnbebauung östlich der Dieburger Straße die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz eingehalten sein müssen, ansonsten führte der Tankstellenbetrieb schon heute zu einem Immissionskonflikt.

6.3 Passiver Schallschutz

Nachfolgend werden die Grundlagen für die Bemessung der erforderlichen Luftschalldämmung gegen Außenlärm von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109 /5a, 5b/ sowie die Kriterien für das Erfordernis schalldämmender Lüftungseinrichtungen in Schlaf- und Kinderzimmern angegeben. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zu beachten.

6.3.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei erhöhten Außenlärmeinwirkungen ist im Rahmen des Schallschutznachweises gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 /5a, 5b/ die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (z. B. Fenster, Rollladenkästen) schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nachzuweisen. Grundlage hierzu bilden die maßgeblichen Außenlärmpegel (s. **Kap. 3.3.1**). Da gemäß den **Tabellen 6.1a** und **6.1b** die Beurteilungspegel "Verkehr" nachts weniger als 10 dB(A) unter den Tagwerten liegen, ergeben sich nach den Ausführungen in **Kap. 3.3.1** die Verkehrslärm-Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln nachts zum Schutz des Nachtschlafes aus den Nacht-Beurteilungspegeln des Straßen- und Schienenverkehrs zzgl. einem Zuschlag von 10 dB(A). Die Nachtwerte gelten für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden. Die Verkehrslärm-Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln tags entsprechen den Tag-Beurteilungspegeln des Straßen- und Schienenverkehrs. Gemäß Kap. 4.4.5.3 der DIN 4109-2 /5b/ ist hierbei aufgrund der Frequenzzusammensetzung von Schienenverkehrsgeräuschen in Verbindung mit dem Frequenzspektrum der Schalldämm-Maße von Außenbauteilen der Beurteilungspegel für Schienenverkehr jeweils pauschal um 5 dB(A) zu mindern.

Die Gewerbelärm-Beiträge zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln entsprechen gemäß der Art der baulichen Nutzung den Immissionsrichtwerten der TA Lärm /7/ für Mischgebiete von tags/nachts 60/45 dB(A) (s. **Kap. 3.3.1**).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind dann gemäß **Kap. 3.3.1** durch Addition von jeweils 3 dB(A) auf die Summenpegel der unterschiedlichen Lärmarten tags/nachts zu bilden.

Gemäß den umseitigen **Tabellen 6.2a** und **6.2b** betragen damit an den geplanten Gebäuden die maßgeblichen Außenlärmpegel tags 64 bis 69 dB(A) (entsprechend **Tab. 3.3** den Lärmpegelbereichen III und IV), nachts 56 bis 68 dB(A) (entsprechend **Tab. 3.3** den Lärmpegelbereichen II bis IV).

Zur Orientierung: Für Gebäude mit Raumhöhen von ca. 2,5 m und Raumtiefen von ca. 4,5 m oder mehr sowie bei Fensterflächenanteilen bis ca. 60 % gilt überschlägig und vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises:

- bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /6/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 1 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 3),

- bei Büros entspricht die Fenster-Schallschutzklasse nach VDI 2719 /6/ dem Wert des Lärmpegelbereiches minus 2 (z. B. Lärmpegelbereich IV -> Fenster-Schallschutzklasse 2).

Vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises gegen Außenlärm erfüllen i. d. R. bis zum Lärmpegelbereich III Außenbauteile von Wohnungen, die den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) genügen, auch die Anforderungen an die Schalldämmung. Fenster besitzen hierbei gemäß VDI 2719 /6/ mindestens die Schallschutzklasse 2.

6.3.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Aus Gründen der Hygiene und zur Begrenzung der Raumluftfeuchte müssen Wohn- und Schlafräume ausreichend mit Frischluft versorgt werden. Dies geschieht in der Regel durch zeitweises Öffnen oder Kippen der Fenster. Bei einer Außenlärmbelastung von nachts ≥ 50 dB(A) ist jedoch gemäß VDI 2719 /6/ in Schlafräumen und Kinderzimmern bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Frischluftzufuhr mit zusätzlichen, schalldämmenden Lüftungseinrichtungen sicherzustellen.

Auf dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Da an den geplanten Gebäuden gemäß den **Tabellen 6.1a** und **6.1b** die Beurteilungspegel "Verkehr" nachts über dem Schwellenwert von 50 dB(A) bzw. nur knapp darunter liegen, sollten im Sinne einer optimalen Lärmvorsorge in allen Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Tab. 6.2a: Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche - Haus A

Fassade	Geschoss	maßgeblicher Außenlärmpegel / [dB(A)]		Lärmpegel-bereich	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6
West	EG	64	60	III	II
	1.OG	64	62	III	III
	2.OG	64	63	III	III
	DG	64	64	III	III
Nord	EG	65	59	III	II
	1.OG	65	61	III	III
	2.OG	65	61	III	III
	DG	65	61	III	III
Ost	EG	68	67	IV	IV
	1.OG	69	67	IV	IV
	2.OG	69	67	IV	IV
	DG	69	67	IV	IV
Süd	EG	65	61	III	III
	1.OG	65	62	III	III
	2.OG	65	63	III	III
	DG	66	63	IV	III

Tab. 6.2b: Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche - Haus B

Fassade	Geschoss	maßgeblicher Außenlärmpegel / [dB(A)]		Lärmpegel-bereich	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6
West	EG	64	56	III	II
	1.OG	64	57	III	II
	2.OG	64	60	III	II
	DG	64	62	III	III
Nord	EG	66	64	IV	III
	1.OG	67	65	IV	III
	2.OG	67	65	IV	III
	DG	67	65	IV	III
Ost	EG	69	67	IV	IV
	1.OG	69	68	IV	IV
	2.OG	69	68	IV	IV
	DG	69	67	IV	IV
Süd	EG	65	60	III	II
	1.OG	65	61	III	III
	2.OG	65	62	III	III
	DG	65	62	III	III

6.4 Vorschlag schalltechnische Festsetzungen

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Objektbezogene (passive) Schallschutzmaßnahmen

Maßgebliche Außenlärmpegel, Lärmpegelbereiche

Bei der Errichtung oder der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die in den Tabellen 1 und 2 angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel L_a bzw. Lärmpegelbereiche, die gemäß Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 einander wie folgt zugeordnet sind:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a / [dB(A)]
1	I	bis 55
2	II	56 bis 60
3	III	61 bis 65
4	IV	66 bis 70
5	V	71 bis 75
6	VI	76 bis 80
7	VII	> 80[a]

[a]: für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Tab. 1: Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche - Haus A

Fassade	Geschoss	maßgeblicher Außenlärmpegel / [dB(A)]		Lärmpegel-bereich	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6
West	EG	64	60	III	II
	1.OG	64	62	III	III
	2.OG	64	63	III	III
	DG	64	64	III	III
Nord	EG	65	59	III	II
	1.OG	65	61	III	III
	2.OG	65	61	III	III
	DG	65	61	III	III
Ost	EG	68	67	IV	IV
	1.OG	69	67	IV	IV
	2.OG	69	67	IV	IV
	DG	69	67	IV	IV
Süd	EG	65	61	III	III
	1.OG	65	62	III	III
	2.OG	65	63	III	III
	DG	66	63	IV	III

Tab. 2: Maßgebliche Außenlärmpegel / Lärmpegelbereiche - Haus B

Fassade	Geschoss	maßgeblicher Außenlärmpegel / [dB(A)]		Lärmpegel-bereich	
		Tag	Nacht	Tag	Nacht
1	2	3	4	5	6
West	EG	64	56	III	II
	1.OG	64	57	III	II
	2.OG	64	60	III	II
	DG	64	62	III	III
Nord	EG	66	64	IV	III
	1.OG	67	65	IV	III
	2.OG	67	65	IV	III
	DG	67	65	IV	III
Ost	EG	69	67	IV	IV
	1.OG	69	68	IV	IV
	2.OG	69	68	IV	IV
	DG	69	67	IV	IV
Süd	EG	65	60	III	II
	1.OG	65	61	III	III
	2.OG	65	62	III	III
	DG	65	62	III	III

Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche an den Fassaden anliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Bei der Errichtung oder der Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte kann verzichtet werden, wenn die Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet sind und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Außenlärmpegel als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen.

Dr. Frank Schaffner

Anhang

BPlan "Dieburger Str. Süd", Rödermark/Ober-Roden
Mittlere Ausbreitung Leq - Gewerbe

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
Zeit- bereich		Name des Zeitbereichs
Quelltyp		Typ der Quelle (Punkt, Linie, Fläche)
Lw	dB(A)	Schallleistungspegel pro Anlage
Ko	dB	Zuschlag für gerichtete Abstrahlung
S	m	Mittlere Entfernung Schallquelle - Immissionsort
Adiv	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung
Agr	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Bodeneffekt
Abar	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Abschirmung
Aatm	dB	Mittlere Dämpfung aufgrund Luftabsorption
Ls	dB(A)	Unbewerteter Schalldruck am Immissionsort Ls=Lw+Ko+ADI+Adiv+Agr+Abar+Aatm+Afol_site_house+Awind+dLrefl
dLw	dB	Korrektur Betriebszeiten
Cmet	dB	Meteorologische Korrektur
Lr	dB(A)	Pegel/ Beurteilungspegel Zeitbereich

BPlan "Dieburger Str. Süd", Rödermark/Ober-Roden
Mittlere Ausbreitung Leq - Gewerbe

Schallquelle	Zeit-bereich	Quelltyp	Lw dB(A)	Ko dB	S m	Adiv dB	Agr dB	Abar dB	Aatm dB	Ls dB(A)	dLw dB	Cmet dB	Lr dB(A)
Immissionsort Haus B SW EG LrT 57,9 dB(A) LrN 42,5 dB(A) LT,max 71,4 dB(A) LN,max 58,4 dB(A)													
Tankstelle nachts	LrT	Fläche	97,7	3	54,63	-45,7	-3,3	-3,9	-0,1	47,7		-0,6	
Tankstelle nachts	LrN	Fläche	97,7	3	54,63	-45,7	-3,3	-3,9	-0,1	47,7	-4,6	-0,6	42,5
Tankstelle tags	LrT	Fläche	97,7	3	29,93	-40,5	-0,8	-0,9	0,0	58,4	-0,4	0,0	57,9
Tankstelle tags	LrN	Fläche	97,7	3	29,93	-40,5	-0,8	-0,9	0,0	58,4		0,0	

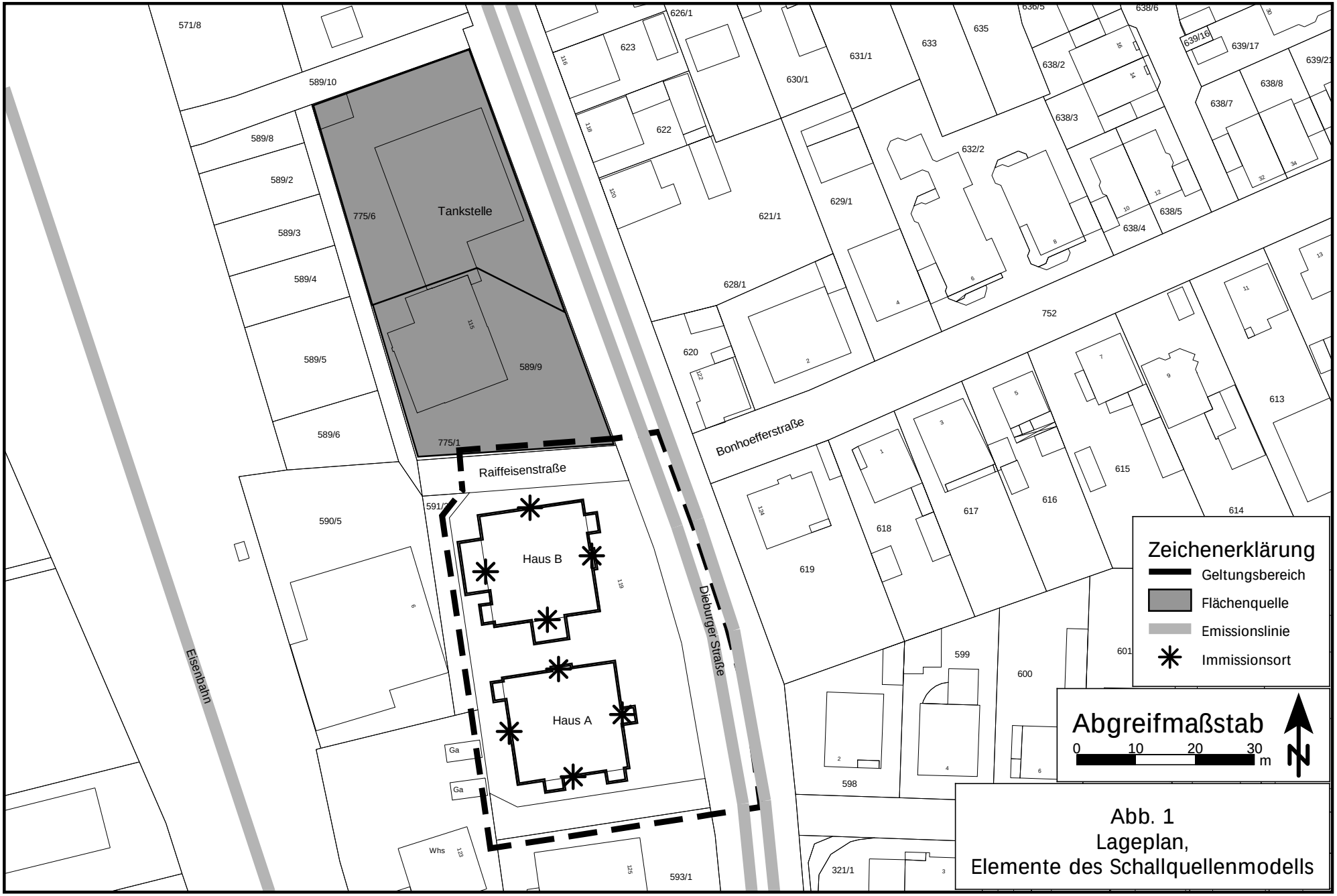


Abb. 1
Lageplan,
Elemente des Schallquellenmodells

GeoIngenieure

GeoIngenieure FLG GmbH, Platanenallee 23, 64832 Babenhausen

1.

Projektentwicklung Früchtenicht GmbH
Darmstädter Straße 103
64380 Roßdorf

per E-Mail: CF@PEF-GmbH.de

Verband Beratender Ingenieure VBI
Mitglied im Deutschen Talsperrenkommitee
Bodenmechanik, Erd- und Grundbau
Baugrund- und Altlastenuntersuchung
Prüf- und Sachverständigengutachten
Geotechnische Objekt- und Tragwerksplanung
Geothermie
Abbruch- und Rückbauplanung

Kompetenz in Grund und Boden

GeoIngenieure FLG GmbH
Platanenallee 23
D – 64832 Babenhausen

Tel. +49 (0) 6073 - 8 90 90 - 10
www.GeoIngenieure.net
office@GeoIngenieure.net

Büro Frankfurt
Rohrbachstraße 33
D – 60389 Frankfurt
Tel. +49 (0)69 – 242 46 131

Datum: Babenhausen, den 04.07.2020

Zeichen: **26640**
Projekt: **Dieburger Straße 119**
Ort: **Mannheim**
Vorgang: **Kurstellungnahme zur Altlastensituation**

Sehr geehrter Herr Früchtenicht,
Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Sichtung der uns übergebenen Unterlagen und nach der im letzten Jahr vorgenommenen Erstabstimmung mit dem RP Darmstadt ist festzuhalten, dass die Belastung mit Kohlenwasserstoffen auf dem o.g. Areal ja durch den für die anvisierte Bebauung erforderlichen Aushub zum größten Teil entsorgt wird. Damit erfolgt ja im Wesentlichen die Sanierung der Fläche.

Für den Aushub sind im erforderlichen Maße Rasterbeprobungen und Deklarationsanalysen vorzunehmen, um einen zutreffenden Entsorgungsweg für das Aushubmaterial zu definieren.

Nach Aushub sind die Böschungen und die Sohlflächen freizumessen. Oberflächennah sind u.U. noch geringfügige Austauschmaßnahmen zur Verhinderung einer Exposition auf dem Wirkungspfad Boden-Mensch erforderlich. Dies ist je nach Ergebnis der Freimessungen situativ zu entscheiden.

Dr.-Ing. Christian Gutberlet
GeoIngenieure FLG GmbH

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr: VO/0030/21 AZ: I/6/1/610-1707 Datum: 13.01.2021 Verfasser: Pap

Grundsatzbeschluss Jägerhaus/ Rathausplatz Ober-Roden

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Das „Jägerhaus“ (Dieburger Straße 21) besitzt eine hohe ortsbildprägende Bedeutung für den Ortskern Ober-Rodens. Seit Jahren ist die Liegenschaft nicht bzw. untergenutzt. Im Rahmen des Stadtumbauprozesses steht der Bereich „Jägerhaus“/ Rathausplatz in besonderem Fokus. Derzeit befinden sich eine „Machbarkeitsstudie Jägerhaus“, ein „Nutzungskonzept Plätze“ sowie ein Verkehrskonzept für den Bereich Rathausplatz/ Kulturhallenvorplatz in Bearbeitung.

Das Jägerhaus steht nicht unter Denkmalschutz, die Gebäudesubstanz ist stark sanierungsbedürftig, zum Teil nach jetzigem Kenntnisstand in Teilbereichen sogar abgängig. Die Kelleraußenwände sind durchfeuchtet. Teilweise entsprechen die Brüstungshöhen im 1.Obergeschoss (Erker) nicht den heutigen Höhenanforderungen.

Für die weitere Entwicklung des Bereichs „Jägerhaus“/ Rathausplatz soll ein Anforderungsprofil bzw. städtebauliche Rahmenbedingungen formuliert werden. Die Umsetzbarkeit ist durch die oben genannten Konzepte sowie die Machbarkeitsstudie vertiefend zu untersuchen bzw. nachzuweisen.

Beschlussvorschlag:

Bei einer zukünftigen Entwicklung des Bereichs „Jägerhaus/ Rathausplatz Ober-Roden“ sind nach heutigem Kenntnisstand folgende städtebaulichen Rahmenbedingungen zu beachten:

1. Der Rathausplatz soll weitgehend verkehrsberuhigt werden. Der Abschnitt der Trinkbrunnenstraße zwischen der Einmündung in die Dieburger Straße und dem Abzweig in die Rathausstraße soll aus dem innerstädtischen Verkehrsnetz herausgenommen werden. Die Ergebnisse eines derzeit im Rahmen des

„Stadtumbaus“ in Bearbeitung befindlichen Verkehrskonzepts für den Bereich Rathausplatz/ Kulturhallenvorplatz sind zu beachten.

2. Der Rathausplatz soll funktional-gestalterisch aufgewertet werden. Hierbei sind insbesondere die Anforderungen des „Rodaumarkts“ zu beachten.

3. Die Fliesenfassade einschließlich der Giebelfronten des „Jägerhauses“ (Eckgebäude/ Dieburger Straße 21) soll erhalten bleiben. Die Gebäudeerweiterung an der Trinkbrunnenstraße sowie weitere Anbauten können niedergelegt bzw. entfernt werden; eine Entkernung des Eckgebäudes ist möglich. Im Falle des Neubaus eines Gebäudeteils an der Trinkbrunnenstraße sind die bestehende Bauflucht sowie Raumkanten zu beachten.

4. Als zukünftige Nutzungen des neuen „Jägerhauses“ sind eine Wohn- sowie Gastronomienutzung („Weinstube“) anzustreben.

5. Die Voraussetzungen für eine Veräußerung des Gebäudes sind zu schaffen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

keine

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Fachbereich 6	Vorlage-Nr: VO/0031/21 AZ: I/6/1/610-008 Machbark.-Unters. Datum: 13.01.2021 Verfasser: K

Grundsatzbeschluss zur Prüfung eines Sonder- und Gewerbegebiets nördl. Germania und einer Verkehrsspange Ober-Roden Nord

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
18.01.2021	Magistrat
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Begründung erfolgt mündlich.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich dafür aus, einen Bereich nördlich des Germania-Sportplatzes als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und als Gewerbegebiet zu entwickeln. Der Magistrat wird beauftragt, einen Vorschlag für eine Gebietsabgrenzung und für den Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes vorzulegen.

2. Dabei soll auch eine Prüfung der Anbindung der B459 zur Landesstraße L3097 erfolgen, wodurch die Ortslage und die Kipferlkreuzung von Verkehr entlastet werden könnte.

3. Der Magistrat wird beauftragt, die dort liegenden Grundstücke für eine Gebietsentwicklung zu sichern und hierzu gemäß der Bodenbevorratungsvereinbarung vom 18.10.2013 zwischen der Stadt Rödermark und der Hessischen Landgesellschaft mbH (HLG) Gespräche mit der HLG aufzunehmen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja / Nein

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Eigenbetrieb KBR - Geschäftsbereich A - Finanzen/Administration	Vorlage-Nr: VO/0249/20 AZ: KBR Datum: 16.10.2020 Verfasser: Henkel, Petra

Jahresabschluss 2019 der Kommunalen Betriebe der Stadt Rödermark

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
02.11.2020	Betriebskommission EB "Kommunale Betriebe Rödermark"
09.11.2020	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt:

Gemäß § 5 Nr. 11 des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) stellt die Stadtverordnetenversammlung die Jahresabschlüsse des Eigenbetriebes fest und entscheidet über die Verwendung des Jahresgewinnes oder die Behandlung des Jahresverlustes sowie über den Ausgleich von Verlustvorträgen, nachdem die Betriebskommission gemäß § 7 (3) Nr. 5 EigBGes hierzu Stellung genommen hat.

Der Jahresabschluss 2019 wurde vom Eigenbetrieb „Kommunale Betriebe Rödermark“ am 15. Juni 2020 erstellt. Die Prüfung des Jahresabschlusses erfolgte durch die Firma Schüllermann und Partner AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Niederlassung Mainz.

Dem Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebes „Kommunale Betriebe Rödermark“ wurde am 9. September 2020 der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk durch die Firma Schüllermann und Partner AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, erteilt.

Nach handelsrechtlicher Betrachtung dürfen interne Leistungen innerhalb der Kommunalen Betriebe nicht ausgewiesen werden. Im Wesentlichen erbringt der Betriebshof interne Leistungen für die Geschäftsfelder Abfall, Abwasser, Badehaus und Gebäudewirtschaft. Diese betrugen in 2019 insgesamt EUR 372.594,85.

In den Geschäftsfeldern Abfall und Abwasser werden seit dem Jahr 2018 im Zuge des Jahresabschlusses die jährlichen Kostenüberdeckungen und –unterdeckungen für die Gebührenberechnung und in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen. Aus diesem Grund ergibt sich seit dem Jahr 2018 eine Veränderung im Gewinn- und Verlustausweis dieser Geschäftsfelder.

Die Betriebsleitung empfiehlt den Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebes „Kommunale Betriebe Rödermark“ gemäß § 5 Nr. 11 EigBGes festzustellen. Darüber hinaus wird empfohlen, die Gewinne und Verluste der Geschäftsfelder wie folgt zu verwenden:

		Euro	
Geschäftsfeld Abfall	Verlust	-198.661,29	Vortrag auf neue Rechnung
Geschäftsfeld Abwasser	Gewinn	352.595,07	Vortrag auf neue Rechnung
Geschäftsfeld Badehaus	Verlust	-446.226,68	Entnahme aus der Rücklage
Geschäftsfeld Betriebshof	Verlust	-260.338,83	Vortrag auf neue Rechnung
Geschäftsfeld Gebäudewirtschaft	Verlust	-284.851,29	Entnahme aus der Rücklage
	Jahresverlust	**-837.483,02**	

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stellt gemäß § 5 Nr. 11 EigBGes den mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk der Schüllermann und Partner AG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Mainz, versehenen Jahresabschluss 2019 des Eigenbetriebes „Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark“ fest und erteilt der Betriebskommission und der Betriebsleitung für das Wirtschaftsjahr 2019 Entlastung.

Die Gewinne und Verluste der Geschäftsfelder sind wie folgt zu verwenden:

		Euro	
Geschäftsfeld Abfall	Verlust	-198.661,29	Vortrag auf neue Rechnung
Geschäftsfeld Abwasser	Gewinn	352.595,07	Vortrag auf neue Rechnung
Geschäftsfeld Badehaus	Verlust	-446.226,68	Entnahme aus der Rücklage
Geschäftsfeld Betriebshof	Verlust	-260.338,83	Vortrag auf neue Rechnung
Geschäftsfeld Gebäudewirtschaft	Verlust	-284.851,29	Entnahme aus der Rücklage
	Jahresverlust	**-837.483,02**	

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Anlagen

- Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Kommunale Betriebe Rödermark)
- Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2019 (SWS Schüllermann und Partner AG)



Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2019

Kommunale Betriebe Rödermark

Kommunale Betriebe Rödermark
Fachabteilung Finanzen / Administration

Dieburger Straße 13-17
63322 Rödermark

Inhalt

Der Eigenbetrieb	**4**
Lagebericht	**5**
Anhang	**25**
Anlagevermögen	**29**
Die Betriebskommission	**36**
Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	**39**
Bilanz	**42**
Erläuterungen zur Bilanz	**43**
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	**56**
Anlagen	**75**

Der Eigenbetrieb

Die Kommunalen Betriebe Rödermark (KBR) setzen sich im Wirtschafsjahr 2019 aus den Bereichen Abfallbeseitigung, Abwasserentsorgung, Badehaus, Betriebshof sowie der Gebäudewirtschaft zusammen. Dem Eigenbetrieb sind zwei Beamte und sechsundachtzig Beschäftigte direkt zugeordnet.

Rechtsform	Eigenbetrieb der Stadt Rödermark (Gründung am 1. Januar 2009)
Betriebssatzung	1. Januar 2009 (letzte Fassung vom 1. April 2018)
Bezeichnung	Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark
Sitz	Rödermark
Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes sind	✓ Durchführung der Abwasserentsorgung und der Abfallbeseitigung ✓ Führung des Betriebshofes ✓ Bewirtschaftung der städtischen Gebäude und der von der Stadt Rödermark betriebenen Gebäude ✓ der Betrieb des Badehauses Rödermark ✓ stadtinterne und sonstige Dienstleistungen
Handelsregister	Amtsgericht Offenbach am Main, HRA 31997
Geschäftsjahr	Kalenderjahr
Stammkapital	EUR 12.298.990,00
Betriebsleitung	Petra Henkel, Betriebsleitung Geschäftsbereich A Wolfgang Mieth, Betriebsleitung Geschäftsbereich B
Geschäftsverteilung	Geschäftsordnung zur Geschäftsverteilung vom 26. März 2018, in Kraft seit 1. April 2018
Geschäftsordnung	10. Februar 2009, zuletzt geändert am 15. September 2014, in Kraft seit 16. September 2014



Lagebericht

zum 31. Dezember 2019

Kommunale Betriebe Rödermark

Lagebericht

I. Allgemeines

In ihrer Sitzung am 20. März 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die vierte Änderung der Satzung beschlossen (Änderung der Organisation), die am 1. April 2018 in Kraft getreten ist.

Das **Stammkapital** des Eigenbetriebes KBR beträgt **EUR 12.298.990,00**.
Davon sind zugeordnet:

✓ den Einrichtungen Abwasserentsorgung	EUR	5.624.211,00
✓ den Einrichtungen der Abfallbeseitigung	EUR	40.903,00
✓ dem Bereich Betriebshof	EUR	1.533.876,00
✓ dem Bereich Gebäudewirtschaft	EUR	5.100.000,00

II. Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr

Ertragslage des Eigenbetriebes

Im Wirtschaftsjahr 2019 erzielte der Eigenbetrieb insgesamt einen Jahresverlust von **EUR 837.483,02**. Diese gliedert sich auf die einzelnen Geschäftsfelder wie folgt:

Handelsrechtliches Ergebnis 2019		EUR	Nachrichtlich: Ergebnis mit interner Leistungsverrechnung EUR
Abfallbeseitigung	Verlustvortrag	-198.661,29	Verlust -274.697,12
Abwasserentsorgung	Gewinnvortrag	352.595,07	Gewinn 338.271,20
Badehaus	Entnahme Rücklage	-446.226,68	Verlust -468.029,13
Betriebshof	Verlustvortrag	-260.338,83	Gewinn 111.223,17
Gebäudewirtschaft	Entnahme Rücklage	-284.851,29	Verlust -544.251,14
	Jahresverlust	**-837.483,02**	**-837.483,02**

Das Geschäftsfeld Badehaus ist seit der Eröffnung im Jahr 2006 durch Verluste geprägt. Für den Bereich Schwimmbad ist auch zukünftig dauerhaft mit Defiziten zu rechnen. Um diese auszugleichen wurde von der Stadt Rödermark für das Schwimmbad in der Vergangenheit eine jährliche Verlustabdeckung von TEUR 400 gezahlt, die ab dem Jahr 2016 auf TEUR 300 reduziert wurde. Diese reicht für die Kostendeckung der Fixkosten nicht aus. Durch die vorgenommenen Optimierungen und Organisationsänderungen im Badehaus konnte eine Verlustreduzierung von TEUR 270 von 2009 bis 2019 erzielt werden. Die Bereiche Sauna und Gastronomie sind an die Saunaritter GmbH verpachtet.

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden vom Betriebshof für die Geschäftsfelder Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung, Badehaus und Gebäudewirtschaft interne Leistungen in Höhe von insgesamt EUR 372.594,85 erbracht. Aufgrund § 11 Absatz 2 EigBGes hat das Geschäftsfeld Abwasserentsorgung interne Darlehenszinsen für die Investitionen der übrigen Geschäftsfelder von insgesamt EUR 10.488,68 verrechnet. Interne Leistungen werden jedoch im handelsrechtlichen Jahresabschluss nicht ausgewiesen.

Entwicklung der Umsatzerlöse mit statistischen Daten der Bereiche Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung

Abwasserentsorgung

Die Umsatzerlöse im Bereich Abwasserentsorgung und die zugrunde liegenden Einleitungsmengen entwickelten sich in 2019 wie folgt:

Erlöse aus Schmutzwassereinleitung	EUR	3.078.523,32
Niederschlagsgebühr	EUR	1.149.519,66
Nebengeschäftserträge	EUR	11.454,13
insgesamt	**EUR**	**4.239.497,11**

Tarife Abwasser

Nach der Entwässerungssatzung wurden im Wirtschaftsjahr 2019 folgende Tarife abgerechnet:

Schmutzwasser	2,42 EUR je m³
Niederschlagswassergebühr	0,41 EUR je m² befestigte Grundfläche
Grubenentleerung	Schlamm aus Kleinkläranlagen 49 EUR je m³
Beiträge	Abwasser aus Gruben 20 EUR je m² (gemäß Entwässerungssatzung)

Abfallbeseitigung

Zusammensetzung der Umsatzerlöse in 2019:

Erlöse aus Abfallgebühren	EUR	1.755.271,14
Verkauf von Wertstoffen	EUR	126.473,87
übrige	EUR	6.792,19
insgesamt	**EUR**	**1.888.537,20**

Eine Gebührenanpassung erfolgte zum 01.01.2016. Eine Nach- und Neukalkulation im Jahr 2018 ergab keine Änderung der Gebührensätze.

Durchschnittliche Altpapiererlöse:

2019 = 90,83 EUR/t
2018 = 84,52 EUR/t
2017 = 140,01 EUR/t

Tarife Abfall

Grundgebühren		Jahr
für das 60-Liter-Abfallgefäß	EUR	93,12
für das 80-Liter-Abfallgefäß	EUR	124,16
für das 120-Liter-Abfallgefäß	EUR	186,24
für das 240-Liter-Abfallgefäß	EUR	372,47
für den 1,1-cbm-Großraumbehälter	EUR	1.707,16

Abfallart	kg/pro Einwohner
Restabfall	72
Bioabfall	82
Grünabfall	97
Papier	70
Sperrabfall	25
Elektrogroßgeräte	2
Elektrokleingeräte/-schrott	3
Metall	3
Sonderabfall	0,6

Die Grundgebühr enthält 13 Leerungen des Restabfallbehälters, 26 Leerungen des Bioabfallbehälters, Einsammlung des Sperrabfalls, Einsammlung von Elektrogroßgeräten, monatliche Altpapiersammlung, Annahmestelle Grün- und Altstoffe, Straßensammlung von Weihnachtsbäumen, zwei Mal jährlich von Gartenabfällen und der Annahme von Sonderabfällen.

Leistungsgebühren für Restabfall/Entleerung		Entleerung
für das 60-Liter-Abfallgefäß	EUR	7,16
für das 80-Liter-Abfallgefäß	EUR	9,55
für das 120-Liter-Abfallgefäß	EUR	14,33
für das 240-Liter-Abfallgefäß	EUR	28,65
für den 1,1-cbm-Großraumbehälter	EUR	131,32

Badehaus

Seit dem 01.01.2017 gelten gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgende Eintrittspreise:

		bis 1,5 Std.	bis 2 Std.	je weitere 0,5 Std.	Tageskarte
		EUR	EUR	EUR	EUR
Schwimmbad	Erwachsene	4,00	4,50	0,50	5,50
	ermäßigt	3,00	3,50	0,50	4,50
	Familie	10,00	11,00	1,00	13,00

Gebäudewirtschaft

Der Bestand der verwalteten Wohnräume und gewerblich genutzten Flächen wurde im Jahr 2019 überprüft. Aus der Prüfung ergaben sich die nachstehenden Anpassungen bzw. Änderungen:

	31.12.2018	31.12.2019	Veränderungen
Gewerblich genutzte Flächen			
- Anzahl	6	8	2
- Fläche/m²	2.067,61	2.894,72	827,11
- Miete EUR/m²	6,26 – 9,56	1,25 – 8,98	
Wohnraum mit Sozialbindung			
- Anzahl	55	55	0
- Fläche	3.150,85	3.760,96	610,11
- Miete EUR/m²	4,02 – 6,75	4,02 – 6,75	
Wohnraum ohne Sozialbindung			
- Anzahl	111	111	0
- Fläche	7.595,05	6.777,85	-817,20
- Miete EUR/m²	3,31 – 7,50	3,06 – 7,50	
Gesamtfläche m²	**12.813,51**	**13.433,53**	**620,02**

Im Bestand befinden sich darüber hinaus 35 öffentliche Objekte mit 32.981,23 m², die von der Stadt Rödermark und den Kommunalen Betrieben genutzt werden.

Personalaufwand

Der Personalaufwand hat sich aufgrund der Tariferhöhung im Jahr 2019 um rund 3 % erhöht und stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Löhne und Gehälter

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Vergütung Beschäftigte einschließlich Aushilfen	3.121.390,60	2.912.451,48
Beamtenbezüge	133.641,26	129.938,79
Leistungsprämie	52.616,49	48.461,41
Veränderungen Rückstellungen	10.731,78	22.523,57
Summe	**3.318.380,13**	**3.113.375,25**

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Gesetzliche Sozialaufwendungen Beschäftigte	653.150,73	595.076,81
Zusatzversorgungskasse Beschäftigte	258.002,38	248.931,54
Zuführungen zur Pensionsrückstellung	204.598,46	101.026,42
Beihilfen inkl. Rückstellungen	17.309,09	22.874,23
Altersversorgung für Beamte	28.608,45	26.701,32
Berufsgenossenschaftsbeiträge	7.404,10	7.444,36
Summe	**1.169.073,21**	**1.002.054,68**

Gesamter Personalaufwand	**4.487.453,34**	**4.115.429,93**

Die Erhöhung im Bereich der Pensionsrückstellungen ergibt sich aus der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen. Diese erfolgte nach einem versicherungsmathematischen Gutachten und betrifft die beiden in den KBR tätigen Beamten.

III. Vermögens- und Finanzlage

Der Eigenbetrieb Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark verfügt über eine solide finanzielle Ausstattung. Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebes war auch im Wirtschaftsjahr 2019 jederzeit gewährleistet.

Stand der Anlagen im Bau und geplante Bauvorhaben

Die Anlagen im Bau haben sich im Wirtschaftsjahr 2019 im Einzelnen wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 31.12.2018	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Fertigstellung / Umbuchung 2019	Stand 31.12.2019
Sammelleitungen im Bau	63.394,26	27.438,75	0,00	0,00	90.833,01
Kläranlage im Bau	24.099,88	0,00	0,00	0,00	24.099,88
Anlagen im Bau Abfall	0,00	12.104,68	0,00	12.104,68	0,00
Anlagen im Bau Badehaus	0,00	3.191,85	0,00	0,00	3.191,85
Anlagen im Bau gewerblich + öffentlich	353.874,78	448.909,00	0,00	96.654,23	706.129,55
Anlagen im Bau KIP gewerblich	1.053.962,18	1.431.480,11	0,00	0,00	2.485.442,29
GESAMT - SUMME	**1.495.331,10**	**1.923.124,39**	**0,00**	**108.758,91**	**3.309.696,58**

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahmen im Rathaus Ober-Roden und der Feuerwehr Urberach, Baukosten für die Kinderbetreuungsmaßnahme „An der Rodau“ sowie im Bereich Abfall die Behälterwaschanlage. Die Umbuchungen betreffen die Fertigstellungen der Akustikbaumaßnahmen in verschiedenen Kindergärten.

Entwicklung des Eigenkapitals

Das Eigenkapital stellt die dem Eigenbetrieb langfristig zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel dar. Je größer der Eigenkapitalanteil ist, desto höher ist die finanzielle Stabilität des Eigenbetriebes, da Finanzrisiken minimiert werden. Die Eigenkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 % auf 76,7 % verringert.

Das Eigenkapital der KBR setzt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

		EUR	EUR
I.	Stammkapital		12.298.990,00
II.	Rücklagen		
	1. Allgemeine Rücklagen	24.603.367,78	
	2. Zweckgebundene Rücklagen	6.052.590,18	30.655.957,96
III.	Gewinn		
	Gewinnvortrag	19.805.241,78	
	Jahresverlust	-837.483,02	18.967.758,76
	insgesamt		61.922.706,72

Das Eigenkapital hat sich in 2019 wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2019 Eigenbetrieb Kommunale Betriebe Rödermark	62.682.379,16
Grundstücksübertragung von der Stadt Rödermark	490.867,28
Grundstücksübertragung an die Stadt Rödermark	-413.056,70
Jahresverlust 2019	-837.483,02
Stand 31. Dezember 2019	61.922.706,72

Die Grundstücksübertragungen betreffen das Anwesen Bahnhofstraße 8 von der Stadt Rödermark in das Anlagevermögen der Kommunalen Betriebe Rödermark und die Ricarda-Huch-Straße 2a von den Kommunalen Betrieben Rödermark in das Anlagevermögen der Stadt Rödermark.

Entwicklung der Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, Beihilfen, Abwasserabgabe, Überstunden, Urlaub, Jahresabschlussprüfung und –erstellung, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, ungewisse Verbindlichkeiten und Gebührenausgleich gebildet.

In den Bereichen Abfall und Abwasser erfolgen alle drei Jahre gemäß § 10, Absatz 2 KAG Nach- und Neukalkulationen der Gebühren. Ab dem Jahr 2018 werden Kostenüberdeckungen und –unterdeckungen innerhalb des Kalkulationszeitraumes jährlich im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. Kostenüberdeckungen werden abgezinst in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen in 2019 ergibt sich wie folgt:

Sonstige Rückstellungen

Bezeichnung	Stand 01.01.2019 Euro	Inanspruch-nahme Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	Stand 31.12.2019 Euro
Rückst. für Überstunden und Urlaubsguthaben	147.701,28	147.701,28	0,00	158.433,06	158.433,06
Andere sonst. Rückst. aus ungewissen Verbindlichkeiten	141.650,00	58.023,12	83.626,88	387.650,00	387.650,00
Rückst. für Prüfung und Jahresabschluss	29.000,00	27.905,63	1.094,37	30.000,00	30.000,00
Rückst. für Aufbewahrungskosten	15.950,00	0,00	0,00	6.050,00	22.000,00
Rückst. für Abwasserabgabe	20.000,00	0,00	0,00	11.500,00	31.500,00
Rückst. für Gebührenausgleich	680.427,00	0,00	0,00	457.235,00	1.137.662,00
Beihilferückstellung	131.049,00	0,00	0,00	14.112,00	145.161,00
Summe sonstige Rückstellungen	**1.165.777,28**	**233.630,03**	**84.721,25**	**1.064.980,06**	**1.912.406,06**

Rückstellungen für Pensionen

Bezeichnung	Stand 01.01.2019 Euro	Inanspruch-nahme Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	Stand 31.12.2019 Euro
Pensionsrückstellungen	1.309.503,00	0,00	0,00	240.086,00	1.549.589,00

Die **Vermögensstruktur** der Kommunalen Betriebe ist geprägt von einem langfristig gebundenen Vermögen in Höhe von TEUR 71.930. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt 89,1 %.

Der Stand der **liquiden Mittel** beträgt im Wirtschaftsjahr 2019 TEUR 7.496 (Vorjahr TEUR 7.463). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 3.540 (Vorjahr TEUR 3.590).

IV. Zukünftige Entwicklung

Der Wirtschaftsplan 2020 für die Kommunalen Betriebe Rödermark sieht einen Jahresverlust von EUR 1.989.400 vor. Im Einzelnen sind folgende Erträge und Aufwendungen im Vergleich zum Ergebnis 2019 geplant:

	Ergebnis 31.12.2019	**Plan 2020**
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	-13.482.348,60	-14.151.850
sonstige betriebliche Erträge	-617.335,02	-460.320
aktivierte Eigenleistungen	-1.064,13	-10.000
	-14.100.747,75	-14.622.170
Materialaufwand/Fremdleistungen	5.476.455,16	6.282.500
Personalaufwand	4.487.453,34	4.823.290
Abschreibungen	2.987.795,99	3.164.530
sonst. betriebl. Aufwendungen	1.705.936,12	2.109.850
Erträge aus Beteiligungen	-15.810,00	-6.000
Erträge aus Ausleihungen	-1.717,94	-2.000
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	304.082,92	266.420
Zinsen u. ähnliche Erträge	-70.625,77	-92.510
Steuern	64.660,95	65.490
Jahresergebnis	**837.483,02**	**1.989.400**
(+ = Jahresverlust / - = Jahresgewinn)		

	2019	**2020**
geplante Investitionen	4.377.600	3.180.390

Die Abweichungen der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 157 betreffen im Wesentlichen die Kostenerstattungen von Versicherungen, die Auflösungen von Rückstellungen sowie die Erträge aus Veräußerungen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personalpolitisch ist der demografische Wandel derzeit ein allgegenwärtiges Thema. Damit verbundene Auswirkungen, wie die zunehmende Alterung der Bevölkerung, werden einschneidende Veränderungen der Arbeitsbereiche mit sich bringen.

Die Auswirkungen in der Personalentwicklung lassen sich aber deutlich abmildern, wenn frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Konkret wirkt sich das in den Kommunalen Betrieben in der Berücksichtigung der Altersstruktur bei neu zu besetzenden Stellen aus.

Durch gesetzliche Änderungen und einer Anpassung der Gebühren für die Sonderwasserzähler wurde im Jahr 2019 die Entwässerungssatzung angepasst.

V. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Geschäftsverläufe werden im Rahmen der Ein- bis Fünfjahresplanungen, unterjährigen Schätzungen, Hochrechnungen, Budgetplanungen sowie Kostenrechnungen kontinuierlich berechnet und hieraus die notwendigen weiteren Maßnahmen abgeleitet. Die Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig auf Vollständigkeit und Richtigkeit anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft. Bei allen rechnungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

Der Eigenbetrieb „Kommunale Betriebe Rödermark“ zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstruktur aus. Wesentliche Prozessabläufe der einzelnen Geschäftsfelder sowie die internen Zuständigkeiten sind in Organigrammen durch die Betriebsleitung fixiert.

Durch ein externes Beratungsbüro erfolgt eine laufende Organisationsberatung. Dieser Beratungsprozess dient der Prüfung, Entwicklung und einer möglichen Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation der Kommunalen Betriebe.

Die Risikosituation wird kontinuierlich im EDV-gestützten **Risikomanagementsystem** analysiert. Die wesentlichen Risiken werden im Hinblick auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten und finanzielle Auswirkungen bewertet.

Bei der Risikoanalyse werden die Risiken bewertet, kategorisiert, quantifiziert und entsprechende Ansprechpartner benannt. Die Risikoberichterstattung erfolgt vierteljährlich an die Betriebsleitung und die Risikoverantwortlichen. Im Rahmen der laufenden Risikobeobachtung werden Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst.

Einen wesentlichen Bestandteil des Risikomanagements bildet der Versicherungsbereich, durch den bedeutende Risiken des Eigenbetriebes abgesichert und nach Bedarf den erhöhten Risiken angepasst werden. Für die Betriebsleiter bestehen Vermögensschadenhaftpflichtversicherungen über jeweils EUR 300.000,00 Deckungssummen.

Ausfallrisiken aus offenen Forderungen bestehen nur in geringem Umfang, da die Forderungen im Wesentlichen gegen die Stadt bestehen. **Zinsrisiken** im Bereich der Verbindlichkeiten werden langfristig abgesichert. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt der Eigenbetrieb über ein adäquates Debitorenmanagement.

Die Liquiditätslage des Eigenbetriebes ist zufriedenstellend. Aufgrund der guten Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation sind **Liquiditätsrisiken** derzeit nicht erkennbar. Der Eigenbetrieb finanziert sich größtenteils über Eigenkapital. **Währungsrisiken** bestehen aufgrund von Eurovaluten nicht.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Bereiche **Abwasserentsorgung** und **Abfallbeseitigung** sind als Sondervermögen der Stadt weiterhin Hoheitsbetriebe. Entsprechend den Satzungen besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Aufgrund der kommunalrechtlichen Vorschriften können die Kommunalen Betriebe Rödermark die zur Kostendeckung erforderlichen Gebühren erheben. Von daher besteht für die Abwasserentsorgung und die Abfallbeseitigung nur ein begrenztes Marktrisiko.

Die Chancen und Risiken im Bereich des demographischen Wandels in Rödermark werden kurzfristig als gering eingeschätzt. Die Einwohnerzahl ist über die letzten Jahre mit leichter Tendenz gestiegen und aufgrund der Lage im Rhein-Main-Gebiet wird davon ausgegangen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie können aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Sicher ist jedoch, dass sie sich im Ergebnis 2020 finanziell auswirken.

Aufgrund der Abberufung von Herrn Wolfgang Mieth als Betriebsleiter zum 31.03.2020 werden die Aufgaben von seinem Stellvertreter, Herrn Martin Schallmayer, wahrgenommen.

Abfallbeseitigung

Das Kalenderjahr verlief organisatorisch und wirtschaftlich planmäßig.

Die Einnahmen aus Abfallgebühren nahmen zu, während die stark schwankenden indexabhängigen Papiererlöse nur leicht unter der Prognose lagen.

Aufgrund des neuen Verpackungsgesetzes sollte mit den zehn Betreibern der dualen Systeme bis spätestens 31.12.2019 eine Abstimmungserklärung ausgehandelt worden sein. In dieser Abstimmungserklärung ist das Erfassungssystem für sog. Leichtverpackungen (LVP) bzw. Altglas, die Nebenentgelte für die Abfallberatung und Containerstandortbetreuung sowie die Abrechnungsquoten für die Einsammlung/Verwertung von Altpapier (PPK) zu regeln. Da der Ansprechpartner erst Anfang 2019 benannt wurde, konnte noch keine Vereinbarung geschlossen werden.

Die zum 31.12.2019 ausgelaufenen Sammel-/Verwertungsaufträge wurden im Kalenderjahr 2019 europaweit neu ausgeschrieben (Sammeldienstleistungen für 7 Jahre bis zum 31.12.2026 + 1 Optionsjahr; Verwertung Altpapier für 3 Jahre bis zum 31.12.2022 + 1 Optionsjahr). Bei den Sammelleistungen gleichen verminderte Sammelkosten beim Rest- und Bioabfall – in Folge des Einsatzes modernster Fahrzeugtechnik (ROTOPRESS – Drehtrommel) – die Mehrkosten beim Sperrabfall und den Elektrogroßgeräten aus. Der Auftrag für die Grünabfallverwertung wird im Jahr 2020 neu ausgeschrieben.

Gemäß § 10 Absatz 2 KAG erfolgt die Nach- und Neukalkulation der Gebühren alle drei Jahre. Kostenüberdeckungen sind innerhalb eines Kalkulationszeitraumes der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Kostenunterdeckungen sollen innerhalb dieses Zeitraumes ausgeglichen werden.

Die jährlichen Kostenüberdeckungen und –unterdeckungen innerhalb des Kalkulationszeitraumes werden ab dem Jahr 2018 im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. Kostenüberdeckungen werden im Jahresabschluss abgezinst in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen.

Die Nach- und Neukalkulation der Abfallgebühren für die Jahre 2020 bis 2022 ist beauftragt.

Abwasserentsorgung

Im Geschäftsfeld Abwasser gilt weiterhin, dass bei der Darstellung der Wirtschaftlichkeit zu unterscheiden ist, zwischen

1. dem Ausweis der Ansätze im Wirtschaftsplan nach kommunalem Haushaltsrecht
2. dem Ausweis des Jahresergebnisses nach handelsrechtlichen Bestimmungen und
3. der Ermittlung der Gebühren für Schmutz- und Niederschlagswasser und der Entsorgung von Fäkalschlamm nach den Bestimmungen des Kommunalen Abgabengesetzes.

Dadurch ergeben sich teilweise erhebliche Unterschiede.

Grundlage der Erlöse im Bereich Abwasser ist die Erhebung von Abwassergebühren gemäß der Entwässerungssatzung.

Die Gebührenabrechnung erfolgt über den Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg. Seit dem Jahr 2018 werden die Gebühren für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser der Stadt Rödermark nicht mehr zum 31. Oktober abgegrenzt, sondern das Geschäftsjahr wurde dem Kalenderjahr angeglichen (1. Januar bis 31. Dezember).

Gemäß § 10 Absatz 2 KAG erfolgt die Nach- und Neukalkulation der Gebühren alle drei Jahre. Kostenüberdeckungen sind innerhalb eines Kalkulationszeitraumes der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Kostenunterdeckungen sollen innerhalb dieses Zeitraumes ausgeglichen werden.

Die jährlichen Kostenüberdeckungen und –unterdeckungen innerhalb des Kalkulationszeitraumes werden ab dem Jahr 2018 im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. Kostenüberdeckungen werden im Jahresabschluss abgezinst in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen.

Die nächste Nach- und Neukalkulation der Abwassergebühren erfolgt für die Jahre 2021 bis 2023.

Kanal

Die Eigenkontrollverordnung vom 23.07.2010 wurde am 23.03.2012 hinsichtlich der Bestimmungen zur Dichtheitsprüfung privater Zuleitungskanäle durch das Umweltministerium des Landes Hessen ausgesetzt. Mit Datum vom 05.04.2012 hat das Umweltministerium den Entwurf zur Änderung der Abwassereigenkontrollverordnung (EKVO) vorgelegt. Im Rahmen des Dialogverfahrens Standardabbau sollen die Regelungen in der Abwassereigenkontrollverordnung zur Überwachung der Zuleitungskanäle, die häusliches Abwasser nach Anhang 1 der Abwasserverordnung in

den öffentlichen Kanal einleiten, überprüft werden. Hierbei handelt es sich um einen Ergebnis offenen Prozess. Bis zu einer endgültigen Entscheidung durch das Umweltministerium hat die Stadt Rödermark die geplante Umsetzung zur Untersuchung der privaten Zuleitungskanäle in der Stadt Rödermark vorerst zurückgestellt. In 2019 wurde anhand der Sanierungsplanung die Instandsetzung öffentlicher Kanäle, vorrangig in der Wasserschutzzone III sowie unter Berücksichtigung der mittel- und langfristig zu sanierenden Schäden, fortgesetzt (Sanierungsabschnitt 31).

Nach dem Sachstandsbericht vom 14.07.2005 ermittelte sich der Aufwand zur Schadensbeseitigung auf insgesamt rd. TEUR 9.838. Laut Prioritätenkatalog ist danach für bauliche, sofort und kurzfristig zu sanierende Schäden von rd. TEUR 3.890 auszugehen.

Aufgrund des in den Vorjahren abgearbeiteten Prioritätenkataloges wurden die baulichen und die sofort und kurzfristig zu sanierenden Schäden behoben. Ab dem Berichtsjahr und den folgenden Jahren werden die mittel- und langfristig zu sanierenden Schäden behoben. Die Kosten hierfür belaufen sich auf TEUR 5.948. Ab dem Jahr 2021 ist eine erneute Inspektion und Beurteilung der Kanäle nach der Eigenkontrollverordnung geplant und bis Ende 2024 abzuschließen.

Des Weiteren sind auch zukünftig, wie in den vergangenen Jahren, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nach der EKVO aus der Dichtheitsprüfung öffentlicher Kanäle in der Wasserschutzzone sowie die Umsetzung des o.g. Bewirtschaftungsplans für den Kanalbereich mit EUR 260.000 (2020) geplant.

Im Jahr 2019 wurde mit der Baumaßnahme des Regenüberlaufbauwerkes R31 (gegenüber dem Neubaugebiet „An der Rodau“) begonnen. Die Maßnahme soll im Jahr 2020 abgeschlossen werden. Die geschätzten Kosten (inkl. Baunebenkosten) belaufen sich auf ca. EUR 840.000 brutto.

Kläranlage

Ende 2015 wurden der Bewirtschaftungsplan und das Maßnahmenprogramm 2015 bis 2021 zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Hessen veröffentlicht. Schwerpunktmäßig sollen in diesem Programm Maßnahmen zur Phosphorreduzierung an kommunalen Kläranlagen bis Ende 2018 umgesetzt werden, damit die vorgesehenen Ziele der WRRL bis 2021 erreicht werden können.
Die zuständigen Wasserbehörden sind durch die Veröffentlichung angehalten, die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie in dem vorgesehenen Zeitplan umzusetzen. Dies hatte in erster Linie eine Anpassung des vorhandenen Einleitebescheides der Kläranlage Rödermark hinsichtlich des Parameters Phosphors ab 01.01.2019 zur Folge. Der vorliegende Änderungsbescheid vom 24. Oktober 2017 vom Regierungspräsidium Darmstadt legt fest, den Überwachungswert für den Parameter Phosphor P_{ges} in der 2-h-Mischeprobe von derzeit 1,2 mg/l auf 0,4 mg/l ab dem 01.01.2019 zu reduzieren. Des Weiteren ist ab dem 01.01.2019 ein betrieblicher Mittelwert von 0,2 mg/l P_{ges} in der 24-h-Mischprobe gemäß den Untersuchungen der Eigenkontrollverordnung (EKVO) bei 50% der Messungen einzuhalten.

Durch diese Änderungen im Einleitebescheid der Kläranlage wurden in den Jahren 2017/2018 erhebliche Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Nachklärung sowie eine örtliche Anpassung der Probenahme planerisch und baulich umgesetzt. Nach einem Einfahr- und Probebetrieb Ende 2018 und 2019 wurden die erhobenen Daten aufgenommen, ausgewertet und in einem Bericht an das Regierungspräsidium Darmstadt übersendet. Die vorliegenden Ergebnisse werden in einem Gespräch Anfang 2020 mit dem Regierungspräsidium Darmstadt erörtert und die weitere Vorgehensweise besprochen.

Die Neuordnung der Klärschlammverwertung im Jahr 2017 regelt insbesondere den Einstieg in ein umfassendes Phosphorrecycling und beendet damit auch langfristig die bodenbezogene Verwertung von Klärschlämmen.
Weiterhin werden Betreiber von Verbrennungsanlagen ab 2029 grundsätzlich verpflichtet, Maßnahmen für ein weiteres Phosphor-Recycling umzusetzen.
Der Klärschlamm der Kläranlage Rödermark wird derzeit thermisch verwertet (Mitverbrennung). Durch die zuvor genannten Neuerungen, wurde in der erforderlichen Ausschreibung für 2020 eine Verdopplung der Kosten hinsichtlich der thermischen Verwertung submittiert.

Für den Begriff und den Inhalt der 4. Reinigungsstufe gibt es noch keine einheitlichen konkreten Aussagen. Die Entfernung von Mikroplastik, Antibiotika resistente Keime, Medikamentenreste sowie weitere anthropogene Spurenstoffe ist derzeit weiterhin im Gespräch.
Die auf dem Markt zur Verfügung stehenden Verfahren (Ozonbehandlung, Pulveraktivkohle (PAK), granulierte Aktivkohle (GAK), Mikrosiebung, Membranfiltration etc.) befinden sich derzeit noch in verschiedenen Forschungsprojekten in der Testphase. Des Weiteren wird geforscht und getestet, inwieweit eine Kombination der verschiedenen Verfahren sinnvoll ist.
Derzeit ist die Ausführung einer 4. Reinigungsstufe noch auf freiwilliger Basis auszuführen. Es gibt noch keine rechtlichen Vorgaben. Im politischen Gespräch wird diskutiert, dass mit der 4. Reinigungsstufe 80 % der anthropogenen Spurenstoffe eliminiert werden sollen. Auch eine Finanzierung ist noch nicht abschließend geklärt.
Die Ergebnisse und Entwicklungen in Forschung und Politik sollten in Bezug auf die 4. Reinigungsstufe zukünftig weiterhin beobachtet und verfolgt werden.

Badehaus

Das Badehaus möchte all seinen Besuchern – Breitensport, Schulen und Vereinen – ein attraktives Angebot mit vielen verschiedenen Kursen und Veranstaltungen anbieten. Allen Kindern und Jugendlichen aus Rödermark und Umgebung soll es ermöglicht werden, im Badehaus schwimmen zu lernen.

Die von der Stadt Rödermark ursprünglich gezahlte Verlustabdeckung von EUR 400.000 wurde in den letzten Jahren um EUR 100.000 vermindert. Eine Kostendeckung der Fixkosten wie Abschreibungen, Darlehenstilgung und Zinsen des Badehauses konnte durch die von der Stadt Rödermark im Wirtschaftsjahr 2019 gezahlte Verlustabdeckung von EUR 300.000 nicht erreicht werden.

Trotz dieser verminderten Verlustabdeckung durch die Stadt von EUR -100.000 konnte in den letzten Jahren aufgrund von Optimierungen und einer Organisationsanpassung eine erhebliche Verminderung des Defizites erreicht werden. Im Jahr 2009 betrug das Defizit noch EUR -715.857, im Jahr 2019 wies das Badehaus ein Ergebnis von EUR -446.226 aus. Dies entspricht einer Defizitverbesserung von EUR 269.631.

Auch weiterhin besteht für das Badehaus das Risiko einer verminderten Verlustabdeckung durch die Stadt.

In den kommenden Jahren muss mit einem erhöhten Sanierungsaufwand des Badehauses gerechnet werden.

Das Land Hessen hat im Jahr 2018 ein Förderprogramm für Schwimmbäder (SWIM) aufgelegt. Hierfür hat das Badehaus diverse Maßnahmen wie z.B. die Erneuerung der Gebäudeleitstelle, die Steuerung des Blockheizkraftwerkes und die Erneuerung der Beleuchtung zur Förderung angemeldet. Darüber hinaus wird ein Teil des dringend renovierungsbedürftigen Parkplatzes erneuert sowie die Außenfläche hinter dem Badehaus umgestaltet. Der Genehmigungsbescheid für die SWIM-Fördermaßnahmen erfolgte am 3. November 2019 und mit den Arbeiten wurde begonnen.

Betriebshof

Die Stadt Rödermark ist Hauptauftraggeber des Betriebshofes. Hier besteht das Risiko einer verminderten Beauftragung durch die Stadt.

Nach handelsrechtlicher Betrachtung dürfen interne Leistungen innerhalb der Kommunalen Betriebe nicht ausgewiesen werden. Interne Leistungen erbringt der Betriebshof für die einzelnen Geschäftsfelder der Kommunalen Betriebe. Diese betrugen in 2019 insgesamt EUR 372.594,85.

Der vorhandene Fuhrparkbestand des Betriebshofes beinhaltet teilweise Fahrzeuge, die 15 Jahre und älter sind.

Ersatzbeschaffungen, Anpassungen des Gebäudebestandes und die Erneuerung technischer Anlagen, die mehr als 20 Jahre alt sind, sind notwendig.

Gebäudewirtschaft

Der Immobilienbestand des Geschäftsfeldes Gebäudewirtschaft besteht aus 63 Immobilien – öffentliche Gebäude und Wohngebäude –, die technisch, kaufmännisch und infrastrukturell betreut werden.

Wesentliche Teile der Kinderbetreuungseinrichtung „An der Rodau“ in Ober-Roden wurden im Jahr 2019 errichtet. Das Gebäude, das für rund 100 Kinder ausgelegt ist, wird vom Kommunalen Investitionsprogramm (KIP) gefördert.

Darüber hinaus wurden die Umbaumaßnahmen der Feuerwehr Urberach und der ehemaligen Drogerie Brehm im Rathaus Ober-Roden im Jahr 2019 umgesetzt.

In den Kitas Thomas-Mann-Straße, Potsdamer Straße, Liebigstraße, Pestalozzistraße und Amselstraße wurden Akustik-Sanierungen durchgeführt. Zudem wurde in den Kindergärten mit dem Einbau von Leckage-Schutz-Modulen begonnen.

Im Badehaus Urberach wird die Gebäudeleitstelle erneuert. Diese Maßnahme wurde vom SWIM-Programm des Landes Hessen gefördert.

Weitere Tätigkeiten der KBR-Gebäudewirtschaft sind die Organisation der baulichen Unterhaltung, der Hausmeister- und Reinigungsdienste, des Energiemanagements und der Mieter- bzw. Nutzerverwaltung für den gesamten Gebäudebestand.

Eine zentrale Aufgabe des Geschäftsfeldes Gebäudewirtschaft ist der Erhalt der Gebäudesubstanz. Der überwiegende Teil der Immobilien wurde vor den 1980er Jahren errichtet. In der Vergangenheit konnten kosten- und kapazitätsbedingt nur begrenzt Sanierungsmaßnahmen in den öffentlichen Einrichtungen sowie den Wohngebäuden umgesetzt werden. Die Gebäudehüllen und der technische Ausbau sind daher sanierungsbedürftig. Derzeit findet eine umfassende Bewertung des Sanierungsumfangs statt.

63322 Rödermark, den 15. Juni 2020 / 31. August 2020

gez. Petra Henkel
Betriebsleitung

gez. Martin Schallmayer
Stellvertretende Betriebsleitung



Anhang

zum 31. Dezember 2019

Kommunale Betriebe Rödermark

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der Kommunalen Betriebe der Stadt Rödermark wurde nach dem Hessischen Eigenbetriebsgesetz und nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die Bilanz ist in Kontenform und die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 wurden gemäß § 22 Hess. EigBGes die Vorschriften der Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Der Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden liegt die Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going-Concern-Prinzip) gem. § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB zugrunde.

Das Anlagevermögen ist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, bewertet. Abschreibungen bei Zugängen wurden im Anschaffungsjahr pro rata temporis berechnet. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten enthalten auch die Nebenkosten; Skonti und Preisnachlässe sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenminderungen abgesetzt. Hinsichtlich der Anwendung der Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden keine Änderungen vorgenommen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (u.a. Software) werden aktiviert und nach ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden nicht aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Anschaffungspreis von EUR 410 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandsmäßig berücksichtigt.

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung an der ENTEGA AG (ehemals HEAG und Südhessische Energie AG), Darmstadt, und unverzinsliche sonstige Ausleihungen. Die Beteiligung ist mit den Anschaffungskosten bilanziert. Sie wurde zum 1. Dezember 2006 aus dem Betrieb gewerblicher Art Hallenbad der Stadt Rödermark in den Eigenbetrieb übertragen. Die Bewertung der unverzinslichen sonstigen Ausleihungen erfolgte mit dem Barwert.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie die noch nicht abgerechneten Leistungen sind mit den Einstandspreisen abzüglich Skonti und Rabatte bewertet. Die noch nicht abgerechneten Abfallgebühren wurden mit dem Wert gemäß der Abfallsatzung bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert bzw. dem niedrigerem beizulegendem Wert angesetzt. Zur Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos werden auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Pauschalwertberichtigungen gebildet.

Die liquiden Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (§ 250 Abs. 1 HGB).

Die im Sonderposten aus Investitionszuschüssen passivierten Baukostenzuschüsse werden jährlich erfolgswirksam aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Ermittlung der Pensionsverpflichtung erfolgte nach dem versicherungs-mathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck.

Das Ruhegehalt wird mit Ruhestandseintritt (zwischen dem 65. und 67. Lebensjahr) gemäß § 33 Abs. 1 und 3 HBG oder bei vorzeitiger Invalidität gezahlt.

Die Berechnung erfolgte unter Annahme einer voraussichtlichen Dynamik der Bezüge der Aktiven von 2 %, mit einer voraussichtlichen Rentendynamik von 2 % und ohne die Berücksichtigung einer Fluktuationsrate.

Bei einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Die Abzinsung der Pensionsverpflichtung erfolgte auf Basis des 10-Jahres-Durch-schnittszins nach § 253 Abs. 2 S. 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren ergibt (Vereinfachungsregelung). Der Berechnung liegt der von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2019 verbindlich festgesetzte und veröffentlichte Zinssatz von 2,71 % zugrunde.

Der nach § 253 Abs. 6 HGB zu ermittelnde Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt EUR 246.714,00. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen (mit 2 %) berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Jahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Rückstellungen wurden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Gebühren der Bereiche Abfall und Abwasser werden gemäß den jeweiligen Satzungen erhoben. Die Gebührenkalkulation erfolgt alle drei Jahre gemäß § 10 Absatz 2 KAG über Nach- und Neukalkulationen. Ab dem Jahr 2018 werden Kostenüberdeckungen jährlich im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. In der Rückstellung für den Gebührenausgleich werden die Kostenüberdeckungen abgezinst ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind durch übliche Eigentumsvorbehalte der Lieferanten gesichert. Eine Sicherung der restlichen Verbindlichkeiten besteht nicht.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (§ 250 Abs. 2 HGB).

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg grenzt seit dem Jahr 2018 Gebühren für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser der Stadt Rödermark nicht mehr zum 31. Oktober ab, sondern das Geschäftsjahr wurde dem Kalenderjahr angeglichen (1. Januar bis 31. Dezember).

Die Bilanzierung erfolgt vor Verwendung des Jahresergebnisses.

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Erläuterungen zur Bilanz:

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Zu- und Abgängen, Umbuchungen und den kumulierten Abschreibungen gemäß § 25 Absatz 2 Hess. EigBGes stellt sich wie folgt dar:

Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Restbuchwert	
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2019		Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A. Aufwendungen für die Erweiterung des Geschäftsbetriebes	140.602,19	0,00	0,00	140.602,19	0,00	140.602,19	0,00	0,00	140.602,19	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.898.833,99	21.095,85	0,00	0,00	1.919.929,84	1.062.066,03	51.683,89	0,00	0,00	1.113.749,92	0,00	806.179,92	836.767,96
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.898.833,99	21.095,85	0,00	0,00	1.919.929,84	1.062.066,03	51.683,89	0,00	0,00	1.113.749,92		806.179,92	836.767,96
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	104.359.098,21	552.907,35	96.654,23	428.645,05	104.580.014,74	47.515.466,87	2.016.456,55	0,00	18.980,60	49.512.942,82	0,00	55.067.071,92	56.843.631,34
2. Einleitungsanlagen													
a) Sammelleitungen	30.084.436,45	0,00	0,00	0,00	30.084.436,45	22.474.984,93	395.499,71	0,00	0,00	22.870.484,64	0,00	7.213.951,81	7.609.451,52
b) Hausanschlüsse	1.497.851,14	42.642,05	0,00	0,00	1.540.493,19	652.575,40	37.252,73	0,00	0,00	689.828,13	0,00	850.665,06	845.275,74
c) Pumpstationen	217.748,05	0,00	0,00	0,00	217.748,05	184.283,50	8.068,29	0,00	0,00	192.351,79	0,00	25.396,26	33.464,55
3. Technische Anlagen und Maschinen	7.144.135,35	95.429,03	0,00	7.895,59	7.231.668,79	5.267.788,34	326.761,24	0,00	5.300,24	5.589.249,34	0,00	1.642.419,45	1.876.347,01
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.992.116,92	338.557,26	12.104,68	43.070,33	2.299.708,53	1.598.900,77	152.073,58	0,00	42.269,05	1.708.705,30	0,00	591.003,23	393.216,15
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.495.331,10	1.923.124,39	-108.758,91	0,00	3.309.696,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.309.696,58	1.495.331,10
Summe Sachanlagen	146.790.717,22	2.952.660,08	0,00	479.610,97	149.263.766,33	77.693.999,81	2.936.112,10	0,00	66.549,89	80.563.562,02	0,00	68.700.204,31	69.096.717,41
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	107.238,38	0,00	0,00	0,00	107.238,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.238,38	107.238,38
2. Sonstige Ausleihungen	32.466,62	1.717,94	0,00	2.454,20	31.730,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.730,36	32.466,62
Summe Finanzanlagen	139.705,00	1.717,94	0,00	2.454,20	138.968,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138.968,74	139.705,00
Summe Anlagevermögen	**148.969.858,40**	**2.975.473,87**	**0,00**	**622.667,36**	**151.322.664,91**	**78.896.668,03**	**2.987.795,99**	**0,00**	**207.152,08**	**81.677.311,94**	**0,00**	**69.645.352,97**	**70.073.190,37**

Im Berichtsjahr 2006 wurde für die Erweiterung des Betriebszweiges Badehaus eine Bilanzposition in Höhe von 140.602,19 Euro gebildet. Diese wurde ab 2006 mit 25 % erfolgswirksam aufgelöst und ist somit abgeschrieben. Der Abgang ist im Anlagespiegel entsprechend ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** und der **sonstigen Vermögensgegenstände** betragen jeweils bis zu einem Jahr. Auf die Forderungen von Lieferungen und Leistungen wurden Pauschalwertberichtigungen von EUR 1.500,00 gebildet. Von den **Forderungen an die Stadt** haben Forderungen in Höhe von EUR 2.285.074,30 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **liquiden Mittel** setzen sich im Wesentlichen aus den Kassenbeständen und Bankguthaben zusammen.

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ist ein Disagio in Höhe von EUR 8.572,00 enthalten.

Das **Stammkapital** des Eigenbetriebes beträgt unverändert EUR 12.298.990,00.

Die **allgemeine Rücklage** beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 24.603.367,78 und hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2019	EUR	24.758.754,12
Grundstücksübertragung von der Stadt Rödermark	ERU	490.867,28
Grundstücksübertragung an die Stadt Rödermark	EUR	-413.056,70
Entnahme Jahresfehlbetrag 2018	EUR	-233.196,92
Stand 31. Dezember 2019	**EUR**	**24.603.367,78**

Die Grundstücksübertragungen betreffen das Anwesen Bahnhofstraße 8 von der Stadt Rödermark in das Anlagevermögen der Kommunalen Betriebe Rödermark und die Ricarda-Huch-Straße 2a von den Kommunalen Betrieben Rödermark in das Anlagevermögen der Stadt Rödermark.

Die Entnahme des Jahresfehlbetrages 2018 setzt sich wie folgt zusammen:
Zuführung zur Rücklage 2018 betrifft das Ergebnis des Geschäftsfeldes Gebäudewirtschaft (+151.400,20 Euro), Entnahme der Rücklage 2018 betrifft das Geschäftsfeld Badehaus (-384.597,12 Euro).

Die **zweckgebundene Rücklage** von EUR 6.052.590,18 gliedert sich zum Abschlussstichtag wie folgt:

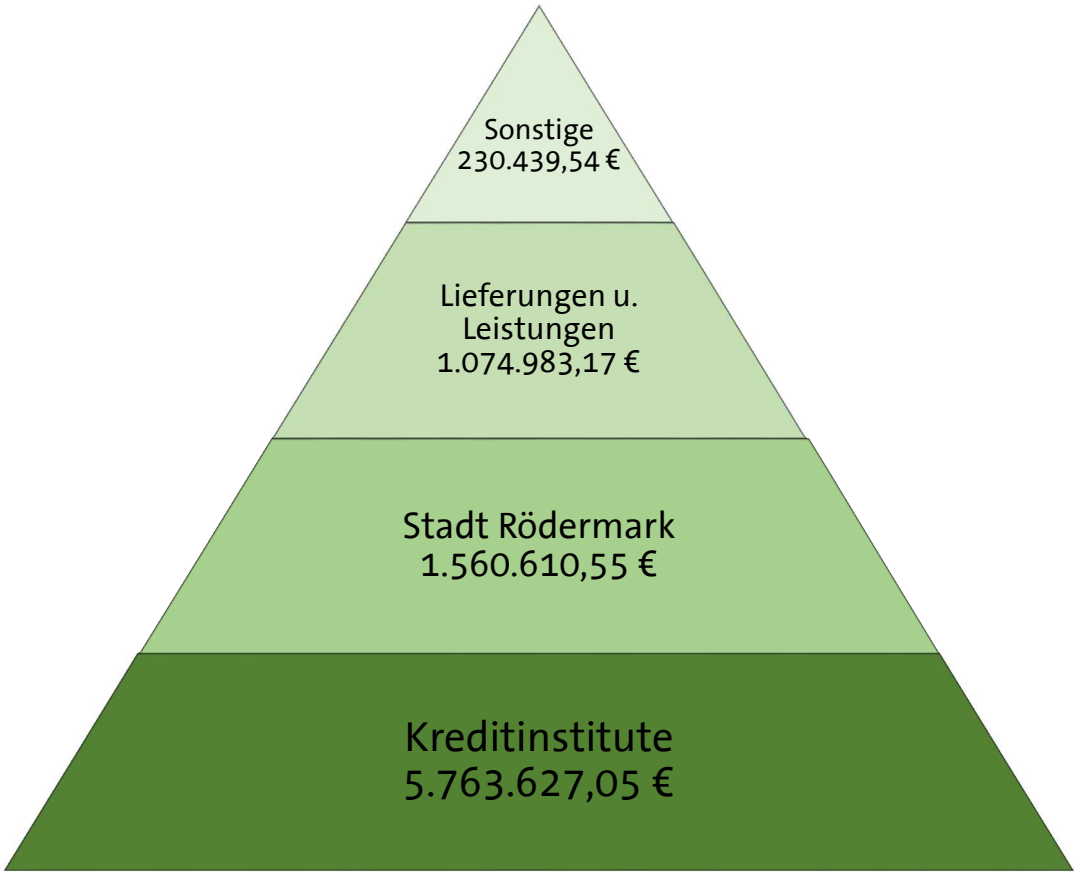
- Geschäftsfeld Abwasserentsorgung EUR 5.699.822,88
- Geschäftsfeld Gebäudewirtschaft EUR 352.767,30

Die in der Bilanz ausgewiesenen **Sonderposten** beinhalten Investitionszuschüsse des Bundes, des Landes und des Kreises sowie Ertragszuschüsse für Hausanschlüsse, Sammelleitungen und die Kläranlage. In diesen Sonderposten sind auch die Zuschüsse für das Konjunkturpaket II enthalten.

Die **Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen** betreffen dem Eigenbetrieb zugeordnete Beamte. Für die Dienstzeit der Beamten vor der Gründung des Eigenbetriebs wurde eine Forderung an die Stadt gebildet.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen Aufwendungen für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Pflichtprüfung nach dem Hessischen EigBGes, Urlaubs- und Überstunden, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, die Abwasserabgabe, Beihilfeleistungen, ungewisse Verbindlichkeiten für anstehende Rechnungen sowie den Gebührenausgleich.

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** und die sonstigen Angaben hierzu sind aus nachstehender Übersicht zu entnehmen:



Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2019

Bezeichnung der Verbindlichkeits-positionen	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.763.627,05	476.629,36	5.286.997,70	3.727.215,07
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.074.983,17	1.074.983,17	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	1.560.610,55	91.702,94	1.468.907,61	1.468.907,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten	230.439,54	230.439,54	0,00	0,00
Summe	**8.629.660,31**	**1.921.640,46**	**7.210.898,74**	**5.594.055,10**

Pfandrechte oder ähnliche Besicherungen der Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten überwiegend im Voraus gezahlte Mieterlöse sowie noch nicht eingelöste Gutscheine für das Badehaus.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erwirtschaftet worden und entfallen auf folgende Teilbereiche:



Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Kostenerstattungen von Versicherungen von TEUR 40, Auflösungen von Rückstellungen von TEUR 85, aufgelöste Investitions- und Ertragszuschüsse von TEUR 155 sowie die Auflösung der Sonderposten von TEUR 311.

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren** von TEUR 1.336 enthalten Hilfsstoffe für alle Geschäftsfelder sowie Energiekosten. Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 14.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** von TEUR 4.140 betreffen Fremdleistungen in den einzelnen Geschäftsfeldern.

Im **Personalaufwand** 2019 sind die entsprechenden Tariferhöhungen (Entgelterhöhung von 3,01%) berücksichtigt.

In den **Abschreibungen** von insgesamt TEUR 2.988 sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von TEUR 1.706 enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Leasingraten von TEUR 68 für Fahrzeuge, Photovoltaikanlagen und diverse Gerätschaften, Mieten von TEUR 25, die Abwasserabgabe von TEUR 75, anteilige Verwaltungskosten Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg von TEUR 95, Aufwand für Sachverständige von TEUR 35, Versicherungsbeiträge von TEUR 109, Reparatur- und Wartungskosten von TEUR 323 und einen Verwaltungskostenbeitrag für die Stadt von TEUR 444, der entsprechend der jeweiligen personellen Beanspruchung der Stadtverwaltung anteilig aus den Personal- und Sachkosten der allgemeinen Verwaltung berechnet wurde.

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden **Erträge aus Beteiligungen** (Dividenden) durch die ENTEGA AG (ehemals HEAG und Südhessische Energie AG) von TEUR 16 ausgezahlt.

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** von TEUR 2 beinhalten die Zuschreibung aus der Aufzinsung des zinslos gewährten Darlehens an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dieburg eG.

Die **Zinserträge** von TEUR 71 ergeben sich im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen gegen die Stadt und der Abzinsung aus Gebührenausgleichsrückstellungen.

Die **Zinsaufwendungen** von insgesamt TEUR 304 betreffen im Wesentlichen mit TEUR 132 Darlehenszinsen, mit TEUR 72 Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (inklusive Konjunkturpaket II) und TEUR 58 aus der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 277 Abs. 5 Satz 1 HGB.

Die **sonstigen Steuern** beinhalten die Grundsteuer mit TEUR 62 und die KFZ-Steuer mit TEUR 3.

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, betreffen erforderliche Finanzierungsmittel für geplante Investitionen und notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Diese werden jährlich im Rahmen der Wirtschaftsplanung im Erfolgs- bzw. Vermögensplan berücksichtigt und stellen sich für das Wirtschaftsjahr 2020 wie folgt dar:

Geschäftsfeld	Erfolgsplan	Vermögensplan
	EUR	EUR
Abfall	0	15.050
Abwasser	520.000	979.800
Badehaus	90.000	102.750
Betriebshof	22.100	380.680
Gebäudewirtschaft	1.240.000	1.702.110

Aus bereits zum Abschlussstichtag erteilten Aufträgen ergibt sich eine finanzielle Verpflichtung von rund TEUR 1.676.

Aus den abgeschlossenen Miet-, Pacht-, Wartungs- und Leasingverträgen ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von rund TEUR 850. Hierin sind sonstige Leasing-, Miet-, Pacht- und Wartkostenverträge enthalten.

Der Eigenbetrieb hat die nach der Eigenkontrollverordnung vorgesehene erste Wiederholungsinspektion des Abwasserrohrnetzes in 2003 bis 2005 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in einem Sachstandsbericht vom 14. Juli 2005 zusammengefasst. Der sich aus diesem Bericht ergebende geschätzte Sanierungsaufwand beträgt rund TEUR 9.838. Aufgrund des in den Vorjahren und im Berichtsjahr abgearbeiteten Prioritätenkatalogs wurden die kurzfristig zu sanierenden Schäden in Höhe von TEUR 3.890 behoben. Ab dem Jahr 2021 ist eine erneute Inspektion und Beurteilung der Kanäle nach der Eigenkontrollverordnung geplant und bis Ende 2024 abzuschließen.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Zusatzversorgung der Arbeitnehmer

Zur Gewährung einer zusätzlichen Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung der Arbeitnehmer besteht die Mitgliedschaft bei der Zusatzversorgungskasse für Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt.
Der Umlagesatz lag im Jahr 2019 bei 6,3 % (zuzüglich 1,7 % - 3,7 % Sanierungsgeld), zuzüglich 0,55 % ZVK-Umlage, die als Nettolohnabzug vom Arbeitnehmer zu tragen war.

Im Wirtschaftsjahr 2019

- fanden vier **Sitzungen der Betriebskommission** statt. Hierfür wurden EUR 1.262,10 an Sitzungsgeldern erstattet
- betrug die **Vergütung** der **Betriebsleitung** EUR 180.153
- umfasste der **durchschnittliche Personalstand** 72,5 Beschäftigte und 2 Beamte

Betriebsleitung und Betriebskommission

Die Führung des Eigenbetriebes oblag im Jahr 2019 gemäß der Geschäftsordnung zur Geschäftsverteilung für den Geschäftsbereich A bei Frau Petra Henkel und für den Geschäftsbereich B bei Herrn Wolfgang Mieth.

Die Betriebskommission

Eine wesentliche Aufgabe der Betriebskommission ist die Überwachung der Betriebsleitung. Ferner gehört die rechtzeitige Information über alle wichtigen Angelegenheiten sowie die Vorbereitung der erforderlichen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zu ihren Aufgaben (§ 7 Abs. 1 EigBGes).

Die Betriebskommissionsmitglieder (im Jahr 2019)

Roland Kern	Bürgermeister *(bis 30.06.2019)*	
Jörg Rotter	Erster Stadtrat/Vorsitzender *(bis 30.06.2019)* Bürgermeister/Vorsitzender *(seit 01.07.2019)*	
Brigitte Beldermann	Stadtverordnete *(für Frau Schülner, seit 01.07.2019)*	Rentnerin
Samuel Diekmann	Stadtverordneter *(bis 17.06.2019)*	Jobcoach
Michael Gensert	Stadtverordneter *(für Herr Hartung, seit 01.12.2019)*	Rechtsanwalt
Ralph Hartung	Stadtverordneter *(bis 30.11.2019)*	Lehrer
Andreas Köhler	Sachkundiger Bürger *(bis 01.04.2019)*	Bankkaufmann
Oliver Kühl	Sachkundiger Bürger *(für Herr Köhler, seit 02.04.2019)*	Rechtsanwalt und Wirtschaftsmediator
Friedrich Kühne	Sachkundiger Bürger	Rentner
Karin von der Lühe	Stadträtin	Verlagskauffrau
Jürgen Menckhoff	Sachkundiger Bürger	Bauingenieur
Mona Reusch	Stadträtin	kfm. Angestellte
Gerhard Schickel	Stadtverordneter	ltd. Angestellter
Herbert Schneider	Stadtverordneter	Scanneroperater
Andrea Schülner	Stadtverordnete *(bis 30.06.2019)*	Beamtin
Norbert Schultheis	Stadtverordneter *(für Herr Diekmann, seit 18.06.2019)*	Rentner
Michael Spieß	Stadtverordneter	Verkaufsingenieur
Karlheinz Weber	Sachkundiger Bürger	Rentner
Kurt Vollmer	Personalratsvorsitzender	
Daniel Mathias	Personalrat	

Besondere Vorgänge nach dem Ende des Wirtschaftsjahres:

- Die Auswirkungen der Corona-Pandemie können aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Sicher ist jedoch, dass sie sich im Ergebnis 2020 finanziell auswirken werden.
- Aufgrund der Abberufung von Herrn Wolfgang Mieth als Betriebsleiter zum 31.03.2020 werden die Aufgaben von seinem Stellvertreter, Herrn Martin Schallmayer, wahrgenommen.

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr berechnete Honorar für die gesetzlich vorgeschriebene Abschlussprüfung beträgt TEUR 14.

Ergebnisverwendung

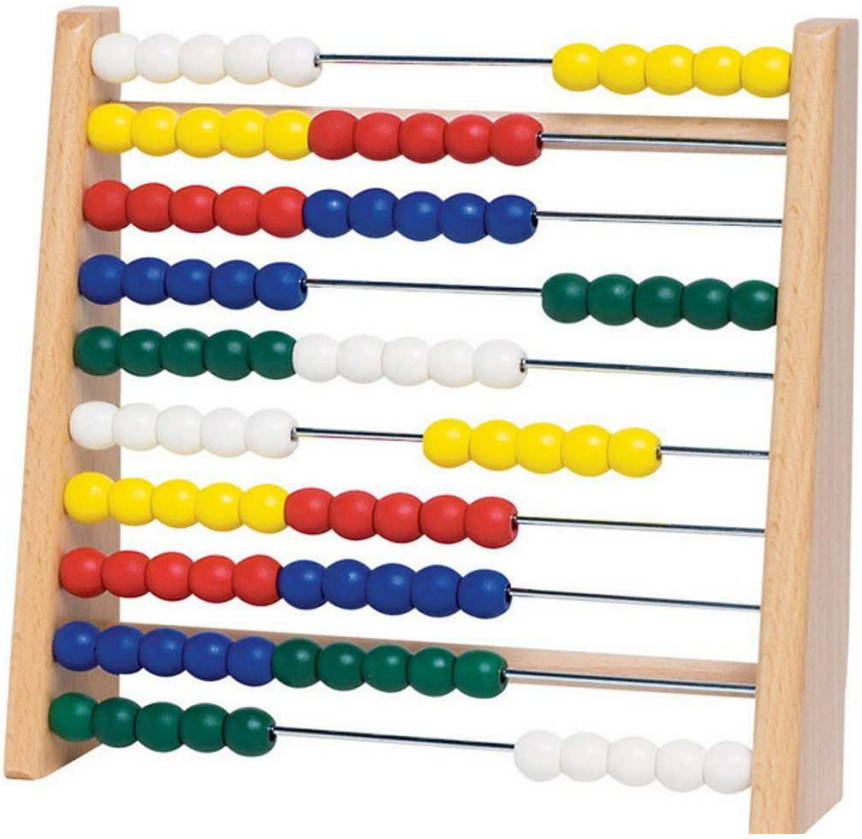
Die Betriebsleitung schlägt vor, das handelsrechtliche Ergebnis der einzelnen Bereiche wie folgt zu verwenden:

Handelsrechtliches Ergebnis 2019		EUR	Nachrichtlich: Ergebnis mit interner Leistungsverrechnung EUR
Abfallbeseitigung	Verlustvortrag	-198.661,29	Verlust -274.697,12
Abwasserentsorgung	Gewinnvortrag	352.595,07	Gewinn 338.271,20
Badehaus	Entnahme Rücklage	-446.226,68	Verlust -468.029,13
Betriebshof	Verlustvortrag	-260.338,83	Gewinn 111.223,17
Gebäudewirtschaft	Entnahme Rücklage	-284.851,29	Verlust -544.251,14
	Jahresverlust	**-837.483,02**	**-837.483,02**

63322 Rödermark, den 15. Juni 2020 / 31. August 2020

gez. Petra Henkel
Betriebsleitung

gez. Martin Schallmayer
Stellvertretende Betriebsleitung



Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

zum 31. Dezember 2019

Kommunale Betriebe Rödermark

Vorbemerkungen

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist nach den Vorschriften des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes vom 25. Mai 2009 (BilMoG) und dem Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) vom 22. Juli 2015 aufgestellt.

Der erstellte Jahresabschluss und der Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 unterliegen unter Einbeziehung der Finanzbuchführung der Prüfungspflicht nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften gemäß §§ 316 ff. HGB i. V. m. § 27 Abs. 2 Satz 2 Hess. EigBGes.

Im handelsrechtlichen Jahresabschluss dürfen innerbetriebliche Leistungsbeziehungen zwischen den einzelnen Geschäftsfeldern nicht abgebildet werden, weil es sich um sogenannte „Innenumsätze“ handelt. Um diese Leistungsverrechnungen sichtbar zu machen, hat der Gesetzgeber in § 24 Abs. 3 EigBGes bei Eigenbetrieben mit mehr als einem Betriebszweig die Aufstellung einer Erfolgsübersicht zum Ende eines jeden Wirtschaftsjahres verbindlich vorgeschrieben. Für das Geschäftsjahr 2019 wurden vom Geschäftsfeld Betriebshof für die internen Geschäftsfelder Abfallbeseitigung, Abwasserentsorgung, Badehaus und Gebäudewirtschaft insgesamt Leistungen in Höhe von EUR 372.594,85 erbracht.

In den Bereichen Abfall und Abwasser erfolgen alle drei Jahre gemäß § 10 Absatz 2 KAG Nach- und Neukalkulationen der Gebühren. Ab dem Jahr 2018 werden Kostenüberdeckungen und –unterdeckungen innerhalb des Kalkulationszeitraumes jährlich im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. Kostenüberdeckungen werden abgezinst in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen.

Rechnungswesen

Die Bücher der Kommunalen Betriebe der Stadt Rödermark werden in Form der kaufmännischen doppelten Buchführung geführt. Für Konten und Saldenlisten besteht während des Wirtschaftsjahres eine ständige Bereitschaft zum Ausdruck. Nach Abschluss des Wirtschaftsjahres werden alle Konten ausgedruckt und aufbewahrt. Journal-Ausdrucke erfolgen bei jeder Verarbeitung.

Das Anlagevermögen des Eigenbetriebes wird in einer EDV-gestützten Anlagenbuchhaltung erfasst, aus der die Anlagenbezeichnung, das Jahr der Anschaffung, der Abschreibungssatz, die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die Restbuchwerte und die Abschreibungen ersichtlich sind. Der Brutto-Anlagenspiegel enthält auch die historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die kumulierten Abschreibungen sowie die Restbuchwerte.

Vorjahresabschluss

Der Vorjahresabschluss wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 10. Dezember 2019 genehmigt und unverändert festgestellt.

Der Vorjahresabschluss und der Lagebericht 2018 wurden in der Zeit vom 6. bis 14. Januar 2020 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte im Neuen Heimatblatt Rödermark, dem amtlichen Bekanntmachungsorgan der Stadt Rödermark, am 19. Dezember 2019.

Anlagevermögen

Das Anlagevermögen ist in einer Anlagenbuchhaltung erfasst, die sämtliche notwendigen Angaben für die einzelnen Anlagegegenstände enthält. Die Anlagenbuchhaltung wird mit Hilfe eines speziellen EDV-Programmes geführt und jährlich fortgeschrieben.

Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten enthalten auch die Nebenkosten; Skonti und Preisnachlässe sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenminderungen abgesetzt. Der Ansatz des Anlage- und Umlaufvermögens erfolgte mit Ausnahme der sonstigen Ausleihungen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten. Der Ansatz der sonstigen Ausleihungen erfolgt mit dem Barwert.

Die Abschreibungen auf Anlagezugänge werden unter Berücksichtigung der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer linear berechnet. Sonderabschreibungen werden entsprechend ausgewiesen.

Die aktivierten Vermögensgegenstände werden im Jahr des Zugangs pro rata temporis abgeschrieben.

Zum 01.01.2013 wurde gemäß § 6 Abs. 2 EStG vom Wahlrecht bei der Verbuchung der geringwertigen Wirtschaftsgüter Gebrauch gemacht.
Geringwertige Wirtschaftsgüter bis 410 Euro werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandsmäßig berücksichtigt.

Ergebnis

Der Eigenbetrieb Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark erzielte im Berichtsjahr 2019 einen Jahresverlust von EUR 837.483,02. Das Ergebnis der Geschäftsfelder ist der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 3) zu entnehmen.

Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite

	31.12.2019	Vorjahr EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	806.179,92	836.767,96
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	55.067.071,92	56.843.631,34
2. Einleitungsanlagen	8.090.013,13	8.488.191,81
3. Technische Anlagen und Maschinen	1.642.419,45	1.876.347,01
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.003,23	393.216,15
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.309.696,58	1.495.331,10
	68.700.204,31	69.096.717,41
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	107.238,38	107.238,38
2. Sonstige Ausleihungen	31.730,36	32.466,62
	138.968,74	139.705,00
Summe Anlagevermögen	**69.645.352,97**	**70.073.190,37**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	93.848,47	80.764,12
2. Fertige Erzeugnisse, Leistungen und Waren	147.734,83	95.498,27
	241.583,30	176.262,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	482.386,86	1.066.406,82
2. Forderungen gegen die Stadt davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr: EUR 2.285.074,30	2.607.532,44	2.612.776,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	205.374,09	195.294,26
	3.295.293,39	3.874.477,33
III. Kassenbestand, Postbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	7.496.384,43	7.463.439,97
Summe Umlaufvermögen	**11.033.261,12**	**11.514.179,69**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	**24.506,13**	**23.603,27**
	80.703.120,22	**81.610.973,33**

Passivseite

	31.12.2019	Vorjahr EUR
A. Eigenkapital		
I. Stammkapital	12.298.990,00	12.298.990,00
II. Rücklagen		
1. Allgemeine Rücklagen	24.603.367,78	24.758.754,12
2. Zweckgebundene Rücklagen	6.052.590,18	6.052.590,18
	30.655.957,96	30.811.344,30
III. Bilanzgewinn	18.967.758,76	19.572.044,86
Summe Eigenkapital	**61.922.706,72**	**62.682.379,16**
B. Sonderposten	**4.412.281,85**	**4.687.940,94**
C. Sonderposten für Investitions- und Ertragszuschüsse	**2.244.888,62**	**2.356.869,04**
D. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtunge	1.549.589,00	1.309.503,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.912.406,06	1.165.777,28
Summe Rückstellungen	**3.461.995,06**	**2.475.280,28**
E. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 476.629,36	5.763.627,05	6.237.041,49
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 1.074.983,17	1.074.983,17	1.110.140,29
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 91.702,94	1.560.610,55	1.614.533,27
4. Sonstige Verbindlichkeiten - davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr: EUR 230.439,54 - davon soziale Sicherung: EUR 33.775,33	230.439,54	170.824,15
Summe Verbindlichkeiten	**8.629.660,31**	**9.132.539,20**
F. Rechnungsabgrenzungsposten	**31.587,66**	**275.964,71**
	80.703.120,22	**81.610.973,33**

Erläuterungen zur Bilanz

AKTIVA

A. Anlagevermögen

31. Dezember 2019	EUR	**69.645.352,97**
Vorjahr	EUR	**70.073.190,37**

Das Anlagevermögen des Eigenbetriebes KBR umfasst immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen.

Es entwickelte sich im Berichtsjahr wie folgt:

Zusammensetzung:

	31.12.2019 EUR
Stand 1. Januar 2019	70.073.190,37
Zugänge / Zuschreibungen 2019	2.975.473,87
Abgänge 2019	-415.515,28
Abschreibungen 2019	-2.987.795,99
Summe	**69.645.352,97**

Die Zuschreibung der Finanzanlagen weist die Aufzinsung der Barwerte der langfristigen Ausleihungen von EUR 1.717,94 aus.

Die **Zugänge 2019** betreffen folgende Anlagegruppen:

	31.12.2019 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	21.095,85
Grundstücke mit Bauten	552.907,35
Einleitungsanlagen	42.642,05
Technische Anlagen und Maschinen	95.429,03
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	338.557,26
Anlagen im Bau	1.923.124,39
Sonstige Ausleihungen	1.717,94
Summe	**2.975.473,87**

Die Zugänge beinhalten u.a. die Grundstücksübertragung Bahnhofstraße 8 (TEUR 491), Neuanschaffung Kraftfahrzeuge (TEUR 194), den Bau der Kinderbetreuungseinrichtung „An der Rodau“ (TEUR 1.431), die Feuerwehr Urberach (TEUR 82) und den Umbau Rathaus Ober-Roden (TEUR 252).

Die **Abgänge 2019** betreffen folgende Anlagegruppen:

	31.12.2019 EUR
Grundstücke mit Bauten	409.664,45
Technische Anlagen und Maschinen	2.595,35
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	801,28
Sonstige Ausleihungen	2.454,20
Summe	**415.515,28**

Im Berichtsjahr 2006 wurde für die Erweiterung des Betriebszweiges Badehaus eine Bilanzposition in Höhe von 140.602,19 Euro gebildet. Diese wurde ab 2006 mit 25 % erfolgswirksam aufgelöst und ist somit abgeschrieben. Der Abgang ist im Anlagespiegel entsprechend ausgewiesen.

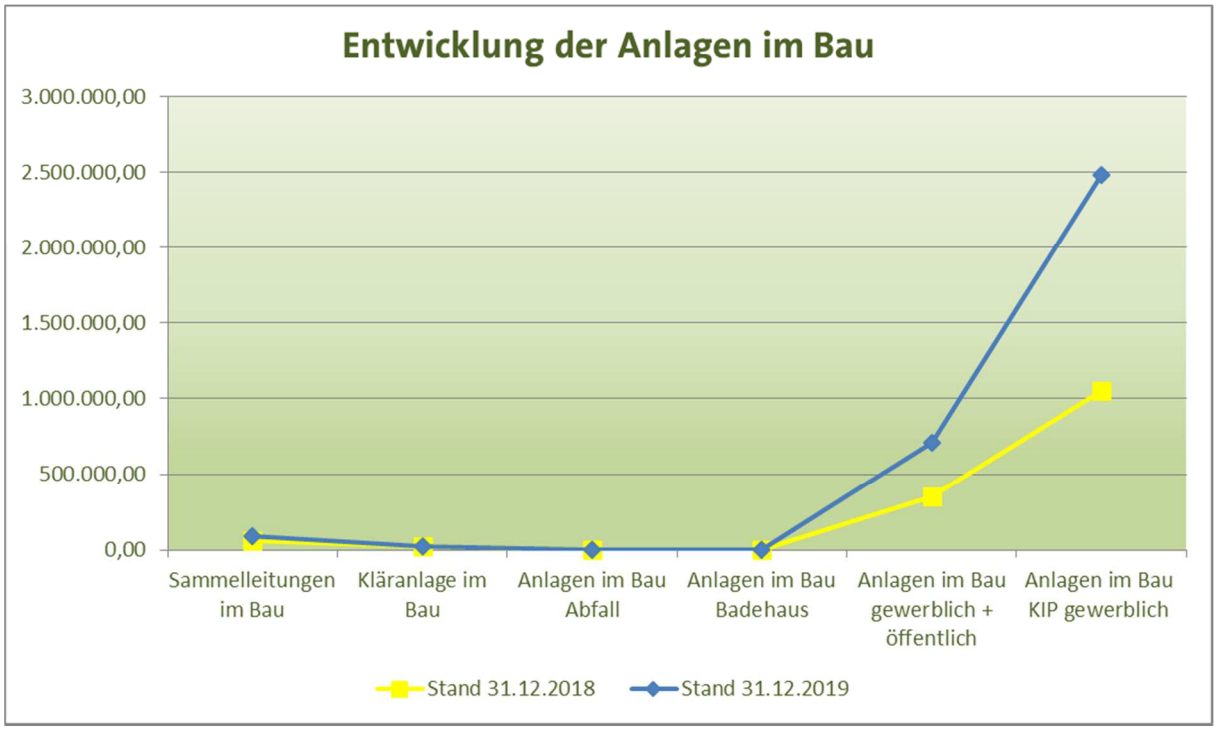
Die Abgänge beinhalten u.a. die Grundstücksübertragung Ricarda-Huch-Straße 2a in Höhe von TEUR 413.

Das Anlagevermögen wird regemäßig überprüft.

Die **Anlagen im Bau** haben sich wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 31.12.2018	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Fertigstellung / Umbuchung 2019	Stand 31.12.2019
Sammelleitungen im Bau	63.394,26	27.438,75	0,00	0,00	90.833,01
Kläranlage im Bau	24.099,88	0,00	0,00	0,00	24.099,88
Anlagen im Bau Abfall	0,00	12.104,68	0,00	12.104,68	0,00
Anlagen im Bau Badehaus	0,00	3.191,85	0,00	0,00	3.191,85
Anlagen im Bau gewerblich + öffentlich	353.874,78	448.909,00	0,00	96.654,23	706.129,55
Anlagen im Bau KIP gewerblich	1.053.962,18	1.431.480,11	0,00	0,00	2.485.442,29
GESAMT - SUMME	**1.495.331,10**	**1.923.124,39**	**0,00**	**108.758,91**	**3.309.696,58**

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahmen im Rathaus Ober-Roden und der Feuerwehr Urberach, Baukosten für die Kinderbetreuungsmaßnahme „An der Rodau“ sowie im Bereich Abfall die Behälterwaschanlage. Die Umbuchungen betreffen die Fertigstellungen der Akustikbaumaßnahmen in verschiedenen Kindergärten.



Immaterielle Vermögensgegenstände

	31.12.2019 EUR
Stand 1. Januar 2019	1.898.833,99
Zugänge 2019	21.095,85
Abschreibungen 2019	-1.113.749,92
Summe	**806.179,92**

Die Zugänge der immateriellen Vermögensgegenstände betreffen Software.

Sachanlagen

	31.12.2019 EUR
Stand 1. Januar 2019	146.790.717,22
Zugänge 2019	2.952.660,08
Abgänge 2019	-479.610,97
Abschreibungen 2019	-80.563.562,02
Summe	**68.700.204,31**

Die Zugänge beinhalten u.a. die Grundstücksübertragung Bahnhofstraße 8 (TEUR 491), Neuanschaffung Kraftfahrzeuge (TEUR 194), den Bau der Kinderbetreuungseinrichtung „An der Rodau“ (TEUR 1.431), die Feuerwehr Urberach (TEUR 82) und den Umbau Rathaus Ober-Roden (TEUR 252).

Die Sachanlagen betreffen:

	31.12.2019 EUR
Grundstücke mit Bauten	55.067.071,92
Einleitungsanlagen	8.090.013,13
Technische Anlagen und Maschinen	1.642.419,45
Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.003,23
Anlagen im Bau	3.309.696,58
Summe	**68.700.204,31**

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen setzen sich aus Beteiligungen (EUR 107.238,38) und sonstigen Ausleihungen (EUR 31.730,36) zusammen.

	31.12.2019 EUR
Stand 1. Januar 2019	139.705,00
Abgänge 2019	-2.454,20
Zuschreibung 2019	1.717,94
Summe	**138.968,74**

Die **Beteiligungen** von EUR 107.238,38 betreffen die Beteiligung an der ENTEGA AG (ehemals HEAG und Südhessische Energie AG, Darmstadt).

Entwicklung der **sonstigen Ausleihungen**:

	Stand 01.01.2019	**Tilgung**	**Zuschreibung**	**Stand 31.12.2019**
Gemeinnützige Baugenossenschaft Dieburg eG	32.466,62	2.454,20	1.717,94	31.730,36
	32.466,62	**2.454,20**	**1.717,94**	**31.730,36**

Die Darlehen wurden zinsfrei vergeben. Die Tilgung erfolgte plangemäß.

B. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

31. Dezember 2019		EUR	**11.033.261,12**
Vorjahr		EUR	**11.514.179,69**

Zusammensetzung:

Vorräte		241.583,30
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
davon EUR 1.500,00 Pauschalwertberichtigung		482.386,86
Forderungen gegen die Stadt		
aus Lieferungen und Leistungen	308.994,99	
sonstige Forderungen	13.463,15	
Betriebsgründung (Pensionsverpflichtung)	2.285.074,30	2.607.532,44
Sonstige Vermögensgegenstände		
Ford. a. Investitionszuweisungen Land	35.400,00	
Steuerforderungen	114.320,70	
andere sonstige Forderungen	3.452,92	
Forderungen Mietkautionen	3.885,18	
Forderungen aus Versicherungsschäden	12.274,89	
Debitorische Kreditoren	36.040,40	205.374,09
Kassenbestände, Guthaben bei Kreditinstituten		
Sparkasse Dieburg	7.383.211,43	
Kautionssparguthaben	72.001,38	
Rücklagen Sparguthaben	29.458,35	
Zahlungen im Umlauf	8.546,80	
Barkasse	1.227,94	
Nebenkasse Badehaus	1.938,53	7.496.384,43

Vorräte

Der Eigenbetrieb unterhält jeweils ein Lager mit Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffen und Ersatzteilen auf der Kläranlage und auf dem Betriebshof. In den Vorräten werden auch der Bestand an Müllgefäßen, die noch nicht abgerechneten Abfallgebühren von EUR 33.623,71 sowie die noch nicht abgerechneten städtischen Nebenkosten von TEUR 109 für das Wirtschaftsjahr 2019 ausgewiesen.

C. Rechnungsabgrenzungsposten

31. Dezember 2019	EUR	**24.506,13**
Vorjahr	EUR	**23.603,27**

Zusammensetzung:

Rechnungsabgrenzungen	15.934,13
Disagio	8.572,00

Entwicklung der Disagios

Darlehensgeber	Ursprungs-betrag	Laufzeit	Stand 01.01.2019	Auflösung 2019	Stand 31.12.2019
	EUR	Jahre	EUR	EUR	EUR
Helaba Nr. 7442044033	4.949,31	60	2.890,00	82,00	2.808,00
Helaba Nr. 7454456034	7.490,43	100	5.839,00	75,00	5.764,00
	12.439,74		**8.729,00**	**157,00**	**8.572,00**

Die Disagios betreffen die einbehaltenen Darlehensgebühren für die in 1993 und 1997 aufgenommenen Darlehen bei der WiBank (ehemals Helaba). Diese werden entsprechend der Laufzeit aufgelöst.

PASSIVA

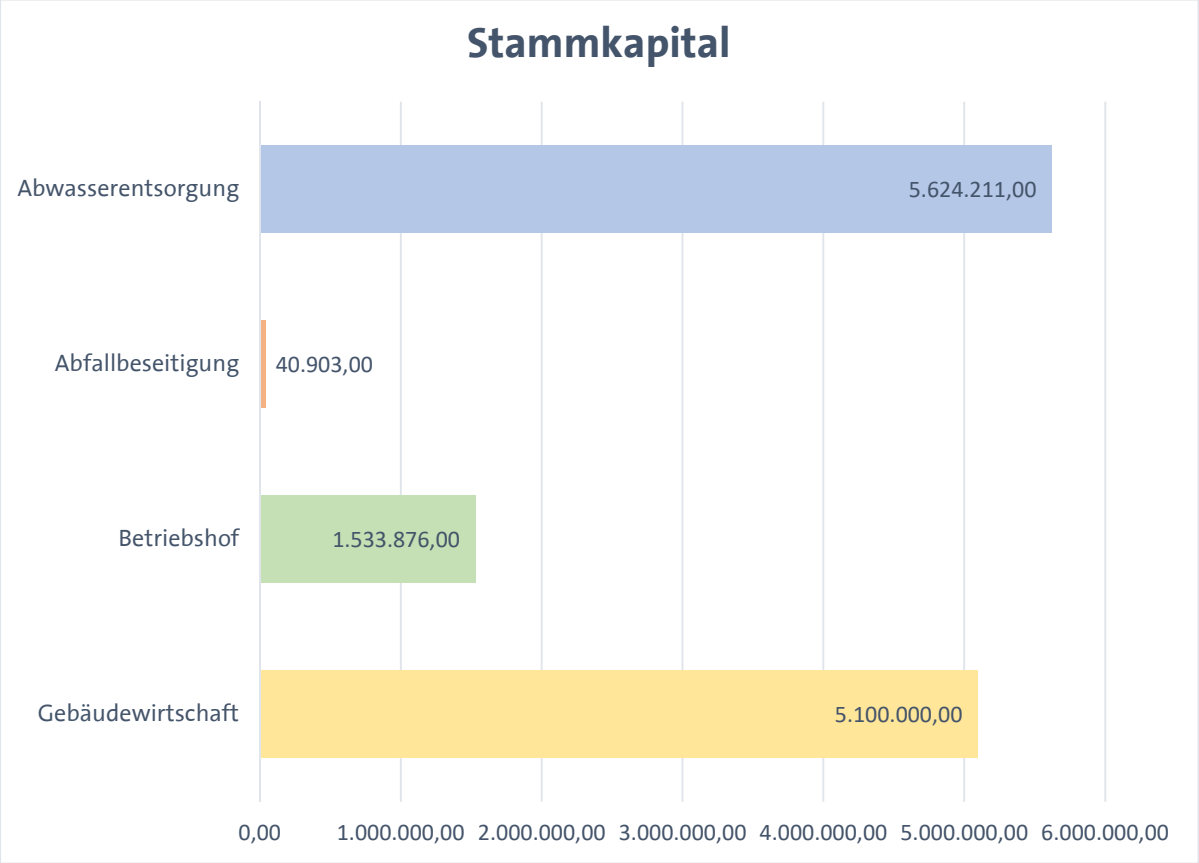
A. Eigenkapital

31. Dezember 2019	EUR	**61.922.706,72**
Vorjahr	EUR	**62.682.379,16**

Zusammensetzung:

Stammkapital	12.298.990,00
Rücklagen	24.603.367,78
Zweckgebundene Rücklagen	6.052.590,18
Gewinnvortrag aus Vorjahren und Jahresverlust 2019	18.967.758,76

Das **Stammkapital** des Eigenbetriebes KBR beträgt EUR 12.298.990,00 und verteilt sich wie folgt auf die Geschäftsfelder:



Bei den **Rücklagen** handelt es sich um den Unterschiedsbetrag zwischen dem eingebrachten Vermögen und den Verbindlichkeiten aus den Einbringungsbilanzen Abfall und Betriebshof zum 1. Januar 2002 und der Einbringungsbilanz zum 1. Januar 2009.

Die **zweckgebundenen Rücklagen** betreffen die seit 1960 im Bereich Abwasser vereinnahmten Zuschüsse des Bundes, des Landes und anderer Dritter für Baumaßnahmen am Rohrnetz und die Gruppenkläranlage des ehemaligen Abwasserverbandes Obere Rodau der ehemals selbständigen Gemeinden Ober-Roden und Urberach.
Weiterhin beinhalten die zweckgebundenen Rücklagen Zuschüsse aus der Fehlbelegungsabgabe sowie Landeszuschüsse für verschiedene Baumaßnahmen im Bereich Gebäudewirtschaft.

Der **Jahresverlust** gliedert sich wie folgt:

Handelsrechtliches Ergebnis 2019		EUR	Nachrichtlich: Ergebnis mit interner Leistungsverrechnung EUR
Abfallbeseitigung	Verlustvortrag	-198.661,29	Verlust -274.697,12
Abwasserentsorgung	Gewinnvortrag	352.595,07	Gewinn 338.271,20
Badehaus	Entnahme Rücklage	-446.226,68	Verlust -468.029,13
Betriebshof	Verlustvortrag	-260.338,83	Gewinn 111.223,17
Gebäudewirtschaft	Entnahme Rücklage	-284.851,29	Verlust -544.251,14
	Jahresverlust	**-837.483,02**	**-837.483,02**

B. Sonderposten
C. Empfangene Ertrags-/Investitionszuschüsse

31. Dezember 2019	EUR	**6.657.170,47**
Vorjahr	EUR	**7.044.809,98**

Zusammensetzung:

Ertrags- und Investitionszuschüsse	2.244.888,62
Bundeszuschüsse	1.004.361,71
Land Hessen	1.642.245,91
Kreis Offenbach	603.442,07
LWV Hessen	60.578,03
Zuschuss von verbundenen Unternehmen	595.678,58
Private Zuschussgeber	241,24
Übrige Bereiche	14.227,58
Investitionszuschüsse Konjunkturpaket II	491.506,73

Die von den Anschlussnehmern erhobenen Anschlussbeiträge und Hausanschlusskostenersätze im Bereich Abwasser werden dem Passivposten für **Ertragszuschüsse** zugeführt und mit jeweils 3 % bzw. 5 % der Ursprungsbeträge jährlich ertragswirksam aufgelöst.

D. Rückstellungen

31. Dezember 2019	EUR	**3.461.995,06**
Vorjahr	EUR	**2.475.280,28**

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

31. Dezember 2019	EUR	**1.549.589,00**
Vorjahr	EUR	**1.309.503,00**

Bezeichnung	Stand 01.01.2019 Euro	Inanspruch-nahme Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	Stand 31.12.2019 Euro
Pensionsrückstellungen	1.309.503,00	0,00	0,00	240.086,00	1.549.589,00

Die Rückstellung für Pensionsverpflichtungen wurde durch ein versicherungsmathematisches Gutachten errechnet und nach handelsrechtlichen Gesichtspunkten passiviert und betrifft die beiden in den Kommunalen Betrieben Rödermark tätigen Beamten.

Das Wahlrecht des Artikel 67 Abs. 1 Einführungsgesetz zum Handelsgesetzbuch (EGHGB), die erforderliche Zuführung zu den Pensionsrückstellungen aufgrund der Bewertungsvorschriften durch das BilMoG auf maximal 15 Jahre zu verteilen, wird nicht ausgeübt. Im Wirtschaftsjahr 2010 wurde somit die vollständige Zuführung vorgenommen.

Die Abzinsung der Pensionsverpflichtung erfolgte auf Basis des 10-Jahres-Durchschnittszins nach § 253 Abs. 2 S. 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren ergibt (Vereinfachungsregelung). Der Berechnung liegt der von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2019 verbindlich festgesetzte und veröffentlichte Zinssatz von 2,71 % zugrunde.

Sonstige Rückstellungen

31. Dezember 2019	EUR	**1.912.406,06**
Vorjahr	EUR	**1.165.777,28**

Bezeichnung	Stand 01.01.2019 Euro	Inanspruch-nahme Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	Stand 31.12.2019 Euro
Rückst. für Überstunden und Urlaubsguthaben	147.701,28	147.701,28	0,00	158.433,06	158.433,06
Andere sonst. Rückst. aus ungewissen Verbindlichkeiten	141.650,00	58.023,12	83.626,88	387.650,00	387.650,00
Rückst. für Prüfung und Jahresabschluss	29.000,00	27.905,63	1.094,37	30.000,00	30.000,00
Rückst. für Aufbewahrungskosten	15.950,00	0,00	0,00	6.050,00	22.000,00
Rückst. für Abwasserabgabe	20.000,00	0,00	0,00	11.500,00	31.500,00
Rückst. für Gebührenausgleich	680.427,00	0,00	0,00	457.235,00	1.137.662,00
Beihilferückstellung	131.049,00	0,00	0,00	14.112,00	145.161,00
Summe sonstige Rückstellungen	**1.165.777,28**	**233.630,03**	**84.721,25**	**1.064.980,06**	**1.912.406,06**

Die Rückstellungen für Beihilfeleistungen wurden ebenfalls durch ein versicherungsmathematisches Gutachten errechnet und nach handelsrechtlichen Gesichtspunkten passiviert.

Die Rückstellungen für den Gebührenausgleich ergeben sich aus den Bereichen Abfall und Abwasser. Ab dem Jahr 2018 werden Kostenüberdeckungen und –unterdeckungen innerhalb des Kalkulationszeitraumes jährlich im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. Kostenüberdeckungen werden abgezinst in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen.

E. Verbindlichkeiten

31. Dezember 2019		EUR	**8.629.660,31**
Vorjahr		EUR	**9.132.539,20**

Zusammensetzung:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		5.763.627,05
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		1.074.983,17
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt		
aus Eröffnungsbilanz	1.275.514,37	
aus Darlehen aus Konjunkturpaket II	193.393,24	
übrige	91.702,94	1.560.610,55
Sonstige Verbindlichkeiten		
aus Mietkautionen	72.001,38	
aus Instandhaltungsrücklage	21.454,66	
Kreditorische Debitoren	15.664,95	
Verbindlichkeiten gegenüber Bediensteten	116.714,45	
übrige	4.604,10	230.439,54

Darlehensentwicklung im Wirtschaftsjahr 2019

	31.12.2019 EUR
Stand 1. Januar 2019	6.203.225,94
Darlehensaufnahme	0,00
Tilgung 2019	470.415,60
Summe	**5.732.810,34**

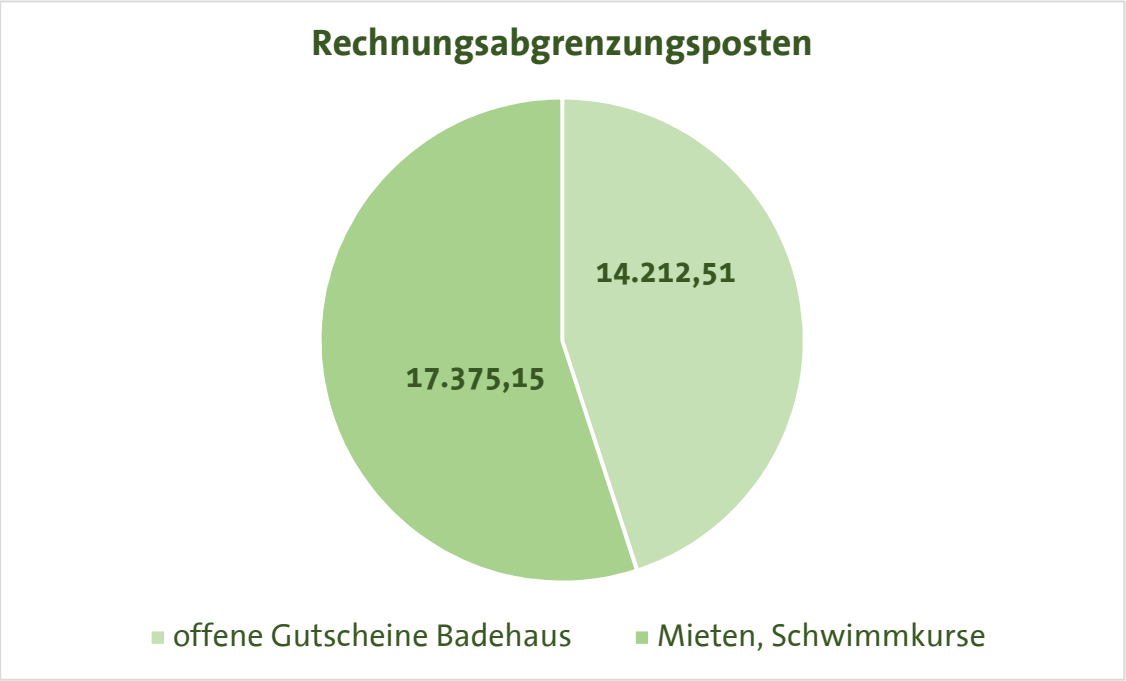
Die Kontenstände der einzelnen Darlehen sind zum Abschlussstichtag durch Saldenbestätigungen der einzelnen Kreditinstitute nachgewiesen. Eine Zusammenstellung über die Entwicklung der Darlehen ist als Anlage 5 beigefügt.

F. Rechnungsabgrenzungsposten

31. Dezember 2019	EUR	**31.587,66**
Vorjahr	EUR	**275.964,71**

Zusammensetzung:

Passive Rechnungsabgrenzungsposten Badehaus (noch nicht eingelöste Gutscheine)	14.212,51
Passive Rechnungsabgrenzungsposten Wohnungsbau (Mieten) Badehaus (Schwimmkurse)	17.375,15



Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

31. Dezember 2019	EUR	**13.482.348,60**
Vorjahr	EUR	**12.956.633,68**

Die **Umsatzerlöse** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Umsatzerlöse Abfall	**1.754.523,98**	**1.780.606,17**
Zusammensetzung:		
Erlöse aus Abfallgebühren	1.755.271,14	1.567.896,92
Erlöse aus dem Verkauf von Wertstoffen	126.473,87	157.784,42
Kostenerstattung Duales System Deutschland	36.643,16	36.418,69
Gebührenausgleich Abfall	-172.088,00	0,00
Übrige	8.223,81	18.506,14
Summe	**1.754.523,98**	**1.780.606,17**

Im Jahr 2018 wurde der Gebührenausgleich noch unter den Erlösen aus Abfallgebühren gebucht. Ab dem Jahr 2019 wird der Gebührenausgleich Abfall separat ausgewiesen.

Aufgrund einer Organisationsänderung werden die illegalen Ablagerungen seit 2019 von der Stadt bearbeitet.

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse Abwasser	**3.995.327,26**	**3.663.165,17**
Zusammensetzung:		
Laufende Erlöse aus Schmutzwassergebühren ZVG	2.833.137,17	2.857.844,85
Abgrenzungen und Korrekturen ZVG Schmutzwassergebühren aus Umstellung	243.564,54	-56.924,20
Laufende Erlöse aus Niederschlagswassergebühren ZVG	843.595,70	847.030,49
Abgrenzungen und Korrekturen ZVG Niederschlagswassergebühren aus Umstellung	0,00	121.852,39
Erlöse aus Niederschlagswassergebühren städtischer Straßen	305.923,96	305.923,96
Gebührenausgleich Abwasser	-287.000,00	-579.000,00
Sonstige periodenfremde Erträge	2.602,15	81.537,62
Übrige	53.503,74	84.900,06
Summe	**3.995.327,26**	**3.663.165,17**

Die Abrechnung der Gebühren durch die ZVG erfolgt seit dem Jahr 2018 pro Kalenderjahr (Vorjahre: 01.11. – 31.10.). Die sich aus der Umstellung ergebenden Abgrenzungen bzw. Korrekturen erfolgten im Jahr 2018.

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Umsatzerlöse Badehaus	**848.689,15**	**834.302,45**
Zusammensetzung:		
Erlöse Schwimmbad und Kurse	287.533,81	254.566,52
Erlöse durch Schulen und Vereine	45.196,78	39.223,39
Pacht Sauna und Wellness	123.025,16	125.703,07
Kostenerstattung Schwimmbad durch die Stadt (u.a. Mitarbeiter, Vereine)	99.572,60	99.026,05
KWK-Zulage BHKW	0,00	4.496,92
Verlustabdeckung Schwimmbad durch die Stadt	300.000,00	300.000,00
Übrige	-6.639,20	11.286,50
Summe	**848.689,15**	**834.302,45**

Seit dem 1. Oktober 2015 wurden im Badehaus die Bereiche Sauna und Gastronomie verpachtet.

Bei den übrigen Erlösen ergibt sich eine Erlösminderung aufgrund einer Heizkostenkorrektur aus Vorjahren.

Im Zulassungsbescheid vom 13.07.2012 sind die Höhe und die Dauer der Zahlung des KWK-Zuschlages geregelt. Es besteht ein Anspruch auf Zahlung des Zuschlages für 30.000 Vollbenutzungsstunden. Nach Erreichung der Stunden besteht kein Anspruch mehr auf die KWK-Zulage.

Im Zug der Schutzschirm-Konsolidierungsmaßnahmen wurde die Verlustabdeckung der Stadt für das Badehaus von ursprünglichen TEUR 400 auf TEUR 300 reduziert.

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Umsatzerlöse Betriebshof	**1.823.858,73**	**1.757.371,29**
Zusammensetzung:		
Abrechnung für die Leistungen Stadt	1.808.748,51	1.739.612,18
Abrechnungen an fremde Dritte	1.374,21	3.221,41
Mieteinnahmen Hausmeisterwohnung	7.451,08	6.820,00
Nebenerlöse aus der Abgabe von Energien (Photovoltaikanlage)	6.176,33	5.986,79
Übrige	108,60	1.730,91
Summe	**1.823.858,73**	**1.757.371,29**

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Umsatzerlöse Gebäudewirtschaft	**5.059.949,48**	**4.921.188,60**
Zusammensetzung:		
Mieterträge	2.715.193,73	2.416.355,12
Nebenkosten	2.078.327,95	2.271.909,91
Nebenerlöse aus der Abgabe von Energien (Photovoltaikanlage)	36.976,19	47.820,63
Kostenerstattung der Stadt	212.609,83	180.350,00
Übrige	16.841,78	4.752,94
Summe	**5.059.949,48**	**4.921.188,60**

Durch Veränderungen der Abrechnungsgrundlagen wie zum Beispiel Schließzeiten, Neubezüge oder Energieverbräuche verändern sich die jährlichen Miet- und Nebenkostenerträge.

Die Kostenerstattungen von der Stadt betreffen die Erstattung für die im Geschäftsfeld Gebäudewirtschaft geführte Gemeinschaftsunterkunft für Asylbewerber „Im Mühlengrund“ und die Abschreibungen Caritas sowie Personalkostenerstattungen.

In den übrigen Erlösen ist ein Miteigentumsanteil in Höhe von TEUR 6 enthalten. Er betrifft den Zuschuss der Eigentümer für den Einbau der neuen Heizung in der Wittenberger Straße.

Aktivierte Eigenleistungen

31. Dezember 2019	EUR	**1.064,13**
Vorjahr	EUR	**570,15**

Die aktivierten Eigenleistungen betreffen Betriebshofleistungen für die Akustikmaßnahmen im Kindergarten Liebigstraße.

Sonstige betriebliche Erträge

31. Dezember 2019	EUR	**617.335,02**
Vorjahr	EUR	**612.896,94**

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Sonstige betriebliche Erträge Abfall	**3.231,98**	**3.230,78**
Zusammensetzung:		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	129,14	452,85
Übrige	3.102,84	2.777,93
Summe	**3.231,98**	**3.230,78**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Erträge Abwasser	**162.664,87**	**187.480,89**
Zusammensetzung:		
Erträge aus der Auflösung Investitions- und Ertragszuschüsse	154.622,47	155.022,68
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigung	0,00	1.800,00
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.191,80	24.968,38
Erträge aus der Auflösung Sonderposten	5.429,82	5.429,76
Übrige	420,78	260,07
Summe	**162.664,87**	**187.480,89**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Erträge Badehaus	**646,78**	**840,38**
Zusammensetzung:		
Erträge aus der Auflösung Sonderposten	142,20	142,20
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	83,17	677,37
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigung	400,00	0,00
Übrige	21,41	20,81
Summe	**646,78**	**840,38**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Erträge Betriebshof	**24.517,50**	**5.048,53**
Zusammensetzung:		
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.824,91	2.735,56
Versicherungsentschädigungen	501,00	1.387,23
Erträge aus Veräußerungen	22.102,49	844,49
Übrige	89,10	81,25
Summe	**24.517,50**	**5.048,53**

Der Betriebshof veräußerte 2019 drei Fahrzeuge in Höhe von TEUR 22.

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Erträge Gebäudewirtschaft	**426.273,89**	**416.296,36**
Zusammensetzung:		
Versicherungsentschädigungen	39.847,97	74.065,49
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigung	0,00	600,00
Erträge aus der Auflösung Sonderposten inkl. Sonderposten Konjunkturpaket II	305.487,07	308.865,29
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	80.492,23	32.650,76
Übrige	446,62	114,82
Summe	**426.273,89**	**416.296,36**

Materialaufwand

31. Dezember 2019	EUR	**5.476.455,16**
Vorjahr	EUR	**4.662.114,24**

a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren

31. Dezember 2019	EUR	**1.336.424,20**
Vorjahr	EUR	**1.296.771,60**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	**1.336.424,20**	**1.296.771,60**
Zusammensetzung:		
Abfall	10.576,69	15.685,28
Abwasser	274.943,15	272.739,20
Badehaus	176.454,24	182.713,36
Betriebshof	23.687,97	22.117,93
Gebäudewirtschaft	850.762,15	803.515,83
Summe	**1.336.424,20**	**1.296.771,60**

Die Aufwendungen betreffen Energiekosten sowie Hilfs- und Verbrauchsstoffe.

b) Aufwendungen für bezogene Leistungen

31. Dezember 2019	EUR	**4.140.030,96**
Vorjahr	EUR	**3.365.342,64**

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Aufwendungen für bezogene Leistungen Abfall	**1.562.074,81**	**1.401.728,63**
Zusammensetzung:		
Transportkosten	531.724,31	518.232,56
Entsorgungskosten	1.029.667,37	882.659,86
Bauliche und maschinelle Unterhaltung	683,13	836,21
Summe	**1.562.074,81**	**1.401.728,63**

In den Aufwendungen für die Entsorgung sind Verbrennungs- und Deponiekosten von TEUR 495 enthalten.

Die erhöhten Entsorgungskosten entstehen durch den Aufwand Altstoffannahmestelle. Hier gab es eine neue Ausschreibung.

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Aufwendungen für bezogene Leistungen Abwasser	**776.301,54**	**655.094,99**
Zusammensetzung:		
Bauliche und maschinelle Unterhaltung	139.586,53	61.992,72
Unterhaltung Kanal	371.597,07	364.520,81
Bewirtschaftungskosten (Kanalreinigung)	91.352,38	66.309,62
Klärschlammbeseitigung	156.618,08	151.306,71
Übrige	17.147,48	10.965,13
Summe	**776.301,54**	**655.094,99**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Aufwendungen für bezogene Leistungen Badehaus	**215.053,71**	**159.098,21**
Zusammensetzung:		
Unterhaltung, Betriebsausstattung	13.816,76	10.198,39
Bauliche und maschinelle Unterhaltung	71.006,01	42.783,12
Fremdleistungen	124.157,20	105.729,95
Periodenfremde Aufwendungen	6.073,74	386,75
Summe	**215.053,71**	**159.098,21**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Aufwendungen für bezogene Leistungen Betriebshof	**89.388,03**	**77.267,05**
Zusammensetzung:		
Bauliche und maschinelle Unterhaltung	7.855,64	3.974,66
Fremdleistungen	81.532,39	73.292,39
Summe	**89.388,03**	**77.267,05**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Aufwendungen für bezogene Leistungen Gebäudewirtschaft	**1.497.212,87**	**1.072.153,76**
Zusammensetzung:		
Unterhaltung, Betriebsausstattung	6.396,22	6.380,69
Abfallgebühren	60.439,09	59.774,76
Bauliche und maschinelle Unterhaltung	925.917,23	547.083,67
Fremdleistungen	496.060,58	451.621,23
Periodenfremde Aufwendungen	8.399,75	7.293,41
Summe	**1.497.212,87**	**1.072.153,76**

Die Fremdleistungen beinhalten Reinigungsarbeiten und weitere Dienstleistungen.

Bei den periodenfremden Aufwendungen handelt es sich um diverse Betriebskostenabrechnungen aus Vorjahren.

Aufgrund von notwendigen und sicherheitsrelevanten Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden erhöht sich die bauliche und maschinelle Unterhaltung zum Vorjahr.

Personalaufwand

31. Dezember 2019	EUR	**4.487.453,34**
Vorjahr	EUR	**4.115.429,93**

a) Löhne und Gehälter

31. Dezember 2019	EUR	**3.318.380,13**
Vorjahr	EUR	**3.113.375,25**

Der Personalaufwand hat sich aufgrund der Tariferhöhung im Jahr 2019 um rund 3 % erhöht.

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Löhne und Gehälter Abfall	**188.707,09**	**185.762,79**
Zusammensetzung:		
Löhne, Gehälter und Bezüge	182.112,12	181.345,38
Leistungsprämie	3.198,60	3.404,64
Urlaubs- und Überstundenrückstellungen	3.396,37	1.012,77
Summe	**188.707,09**	**185.762,79**

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Löhne und Gehälter Abwasser	**724.424,90**	**694.051,86**
Zusammensetzung:		
Löhne, Gehälter und Bezüge	709.339,79	676.750,71
Leistungsprämie	11.927,26	11.882,16
Urlaubs- und Überstundenrückstellungen	3.157,85	5.418,99
Summe	**724.424,90**	**694.051,86**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter Badehaus	**371.634,10**	**340.496,22**
Zusammensetzung:		
Löhne, Gehälter und Bezüge (einschließlich Aushilfen)	363.173,65	333.258,66
Leistungsprämie	6.089,56	5.163,14
Urlaubs- und Überstundenrückstellungen	2.370,89	2.074,42
Summe	**371.634,10**	**340.496,22**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter Betriebshof	**1.220.154,28**	**1.178.249,68**
Zusammensetzung:		
Löhne, Gehälter und Bezüge	1.202.173,55	1.158.549,39
Leistungsprämie	18.903,99	17.610,07
Urlaubs- und Überstundenrückstellungen	-923,26	2.090,22
Summe	**1.220.154,28**	**1.178.249,68**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Löhne und Gehälter Gebäudewirtschaft	**813.459,76**	**714.814,70**
Zusammensetzung:		
Löhne, Gehälter und Bezüge (einschließlich Aushilfen)	798.232,75	692.486,13
Leistungsprämie	12.497,08	10.401,40
Urlaubs- und Überstundenrückstellungen	2.729,93	11.927,17
Summe	**813.459,76**	**714.814,70**

b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

31. Dezember 2019	EUR	**1.169.073,21**
Vorjahr	EUR	**1.002.054,68**

Die Abweichungen zum Vorjahr ergeben sich im Wesentlichen aus der Zuführung der Pensionsverpflichtungen für Beamte.

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Soziale Abgaben Abfall	**87.368,59**	**72.454,30**
Zusammensetzung:		
Gesetzliche Sozialaufwendungen	46.192,95	45.668,26
Altersversorgung	4.819,23	4.488,53
Zuführung Pensionsrückstellung	33.648,01	18.333,72
Zuführung Beihilferückstellung	1.834,31	2.619,87
Beihilfen	874,09	1.343,92
Summe	**87.368,59**	**72.454,30**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Soziale Abgaben Abwasser	**295.020,26**	**240.649,43**
Zusammensetzung:		
Gesetzliche Sozialaufwendungen	187.782,64	180.122,49
Altersversorgung	12.550,87	10.225,28
Zuführung Pensionsrückstellung	87.632,74	41.760,56
Zuführung Beihilferückstellung	4.777,41	5.967,81
Beihilfen	2.276,60	2.573,29
Summe	**295.020,26**	**240.649,43**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Soziale Abgaben Badehaus	**111.477,19**	**98.778,42**
Zusammensetzung:		
Gesetzliche Sozialaufwendungen	101.944,57	93.441,18
Altersversorgung	987,24	1.129,55
Zuführung Pensionsrückstellung	7.768,45	3.365,10
Zuführung Beihilferückstellung	491,45	557,39
Beihilfen	285,48	285,20
Summe	**111.477,19**	**98.778,42**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Soziale Abgaben Betriebshof	**405.177,95**	**367.195,41**
Zusammensetzung:		
Gesetzliche Sozialaufwendungen	348.433,09	330.844,97
Altersversorgung	5.774,08	4.719,77
Zuführung Pensionsrückstellung	40.320,26	19.280,38
Zuführung Beihilferückstellung	2.198,48	2.755,01
Beihilfen	1.047,94	2.150,92
Beiträge Berufsgenossenschaft	7.404,10	7.444,36
Summe	**405.177,95**	**367.195,41**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Soziale Abgaben Gebäudewirtschaft	**270.029,22**	**222.977,12**
Zusammensetzung:		
Gesetzliche Sozialaufwendungen	226.799,86	193.931,45
Altersversorgung	4.477,03	6.138,19
Zuführung Pensionsrückstellung	35.229,00	18.286,66
Zuführung Beihilferückstellung	2.228,68	3.028,99
Beihilfen	1.294,65	1.591,83
Summe	**270.029,22**	**222.977,12**

Abschreibungen

31. Dezember 2019	EUR	**2.987.795,99**
Vorjahr	EUR	**3.042.793,15**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Abschreibungen	**2.987.795,99**	**3.042.793,15**
Zusammensetzung:		
Abfall	14.811,11	47.290,90
Abwasser	1.164.078,94	1.188.901,13
Badehaus	155.320,07	160.174,36
Betriebshof	95.167,08	77.253,59
Gebäudewirtschaft	1.558.418,79	1.569.173,17
Summe	**2.987.795,99**	**3.042.793,15**

Die Aufteilung der Abschreibungen auf die einzelnen Positionen des Anlagevermögens ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

31. Dezember 2019	EUR	**1.705.936,12**
Vorjahr	EUR	**1.710.636,23**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen Abfall	**91.390,14**	**101.016,33**
Zusammensetzung:		
Raum- und Grundstücksaufwendungen	1.022,58	1.022,58
Versicherungen / Beiträge	1.649,45	1.687,07
Bekanntmachungen / Reisekosten	12.963,91	12.487,14
Verwaltungskosten der Stadt	52.581,60	58.192,38
Reparatur / Instandhaltung	5.584,97	4.183,75
Verwaltungs- und sonstige Kosten	17.660,59	23.612,31
Aufwand für Arbeitssicherheit	224,40	131,62
Skonti, Boni	-297,36	-300,52
Summe	**91.390,14**	**101.016,33**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen Abwasser	**574.121,41**	**582.624,00**
Zusammensetzung:		
Raum- und Grundstücksaufwendungen	11.485,65	11.192,01
Versicherungen / Beiträge	92.567,95	101.877,86
Kfz-Kosten	16.914,61	18.771,89
Bekanntmachungen / Reisekosten	2.347,57	1.718,55
Verwaltungskosten der Stadt	137.001,60	132.658,92
Erstattung Verwaltungskosten ZVG	94.714,91	94.699,59
Reparatur / Instandhaltung	114.564,60	133.860,03
Verwaltungs- und sonstige Kosten	97.664,09	82.663,64
Aufwand für Arbeitssicherheit	5.967,26	5.866,63
Abschreibungen auf Forderungen	1.667,92	0,00
Skonti, Boni	-774,75	-685,12
Summe	**574.121,41**	**582.624,00**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen Badehaus	**157.641,40**	**153.642,58**
Zusammensetzung:		
Versicherungen / Beiträge	10.817,52	10.234,63
Kfz-Kosten / Treibstoffe	0,00	12,95
Bekanntmachungen / Reisekosten	384,19	143,57
Verwaltungskosten der Stadt	41.486,40	46.522,73
Reparatur / Instandhaltung	36.900,40	37.647,53
Verwaltungs- und sonstige Kosten	66.444,77	56.662,24
Aufwand für Arbeitssicherheit	1.842,74	2.612,47
Skonti, Boni	-234,62	-193,54
Summe	**157.641,40**	**153.642,58**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen Betriebshof	**266.118,34**	**242.674,45**
Zusammensetzung:		
Raum- und Grundstücksaufwendungen	10.860,97	10.418,10
Versicherungen / Beiträge	5.416,22	5.115,40
Kfz-Kosten	101.333,47	86.866,74
Bekanntmachungen / Reisekosten	768,16	818,34
Verwaltungskosten der Stadt	63.194,40	61.151,33
Reparatur / Instandhaltung	17.527,83	8.996,58
Verwaltungs- und sonstige Kosten	52.856,20	56.751,92
Aufwand für Arbeitssicherheit	14.518,45	12.871,86
Skonti, Boni	-357,36	-315,82
Summe	**266.118,34**	**242.674,45**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige betriebliche Aufwendungen Gebäudewirtschaft	**616.664,83**	**630.678,87**
Zusammensetzung:		
Raum- und Grundstücksaufwendungen	352,79	352,79
Versicherungen / Beiträge	78.198,47	75.613,34
Kfz-Kosten	6.840,15	4.022,62
Bekanntmachungen / Reisekosten	470,46	376,66
Verwaltungskosten der Stadt	188.136,00	214.050,48
Reparatur / Instandhaltung	148.538,74	147.379,31
Verwaltungs- und sonstige Kosten	191.611,08	185.328,85
Aufwand für Arbeitssicherheit	3.580,99	4.606,65
Skonti, Boni	-1.063,85	-1.051,83
Summe	**616.664,83**	**630.678,87**

Erträge aus Beteiligungen

31. Dezember 2019	EUR	**15.810,00**
Vorjahr	EUR	**7.130,00**

Der Ausweis betrifft die Dividende 2018 aus der Beteiligung an der HEAG Südhessische Energie AG Darmstadt im Geschäftsfeld Badehaus.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens

31. Dezember 2019	EUR	**1.717,94**
Vorjahr	EUR	**1.757,21**

Der Ausweis betrifft die Zuschreibung zu den unter den Finanzanlagen ausgewiesenen sonstigen Ausleihungen des Geschäftsfeldes Gebäudewirtschaft.

Zinsen und ähnliche Erträge

31. Dezember 2019	EUR	**70.625,77**
Vorjahr	EUR	**92.788,95**

- davon EUR 21.632,00 aus der Abzinsung von Rückstellungen

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Zinsen und ähnliche Erträge	**48.993,77**	**92.788,95**
Zusammensetzung:		
Abfall	8.835,58	9.487,55
Abwasser	57.932,34	79.322,88
Badehaus	40,97	50,78
Betriebshof	594,31	614,79
Gebäudewirtschaft	3.222,57	3.312,95
Summe	**70.625,77**	**92.788,95**

Zinsen und ähnliche Aufwendungen

31. Dezember 2019	EUR	**304.082,92**
Vorjahr	EUR	**307.208,70**

- davon EUR 57.848,21 aus der Abzinsung von Rückstellungen

	31.12.2019 EUR	**Vorjahr** EUR
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	**304.082,92**	**307.208,70**
Zusammensetzung:		
Abfall	10.324,40	7.417,36
Abwasser	53.579,12	43.905,41
Badehaus		
➢ davon EUR 135,29 Zinsaufwand KJP II	121.701,17	129.885,88
Betriebshof	7.623,32	7.800,53
Gebäudewirtschaft		
➢ davon EUR 33.455,84 Zinsaufwand KJP II	110.854,91	118.199,52
Summe	**304.082,92**	**307.208,70**

Die Zinsaufwendungen beinhalten Darlehenszinsen von insgesamt EUR 156.184,85. Zu Einzelheiten hierzu wird auf die Anlage 5 verwiesen.

Für Guthaben bei Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr 2019 insgesamt TEUR 21 für Verwahrentgelt gezahlt.

Für **interne Darlehen** besteht die Verpflichtung zur Verzinsung des Darlehens nach dem hessischen Eigenbetriebsgesetz (EigBGes): Gemäß § 11 Abs. 2 EigBGes sind sämtliche Lieferungen und Leistungen und Kredite auch im Verhältnis zwischen dem Eigenbetrieb und der Gemeinde, einem anderen Eigenbetrieb der Gemeinde oder einer Gesellschaft, an der die Gemeinde beteiligt ist, angemessen zu vergüten. Diese Forderung ist auch bei einer Kreditgewährung zwischen zwei Bereichen des Eigenbetriebes zu erfüllen.

Auch im Sinne des Kommunalabgabengesetzes ist ein internes Darlehen zu verzinsen. Die in den anderen Bereichen verwendeten Gelder für Investitionen stammen im Wesentlichen aus den Abwasserbeiträgen und –gebühren der Bürger. Sofern die Gelder nicht für Zwecke der Abwasserbeseitigung verwendet werden und keine angemessene Vergütung erfolgt, entgehen der Abwasserbeseitigung Einnahmen, die zu einer nicht zu rechtfertigenden höheren Abwassergebühr führen können. Gemäß Eigenbetriebsgesetz wird eine angemessene Verzinsung gefordert. Das interne Darlehen wurde mit dem durchschnittlichen Zinssatz für Kommunaldarlehen der letzten zwölf Monate verzinst.

Sonstige Steuern

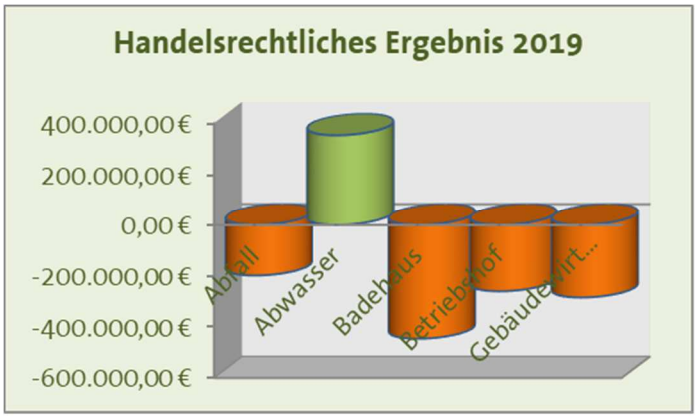
31. Dezember 2019	EUR	**64.660,95**
Vorjahr	EUR	**65.004,34**

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Sonstige Steuern	**64.660,95**	**65.004,34**
Zusammensetzung:		
Abwasser	860,08	799,81
Badehaus	2.131,70	2.131,70
Betriebshof	1.992,40	1.860,73
Gebäudewirtschaft	59.676,77	60.212,10
Summe	**64.660,95**	**65.004,34**

Der Ausweis betrifft die Grund- und Kfz-Steuer.

Jahresergebnis

Handelsrechtliches Ergebnis 2019			Nachrichtlich: Ergebnis mit interner Leistungsverrechnung
		EUR	EUR
Abfallbeseitigung	Verlustvortrag	-198.661,29	Verlust -274.697,12
Abwasserentsorgung	Gewinnvortrag	352.595,07	Gewinn 338.271,20
Badehaus	Entnahme Rücklage	-446.226,68	Verlust -468.029,13
Betriebshof	Verlustvortrag	-260.338,83	Gewinn 111.223,17
Gebäudewirtschaft	Entnahme Rücklage	-284.851,29	Verlust -544.251,14
	Jahresverlust	**-837.483,02**	**-837.483,02**





Gewinn- und Verlustrechnung zum 31. Dezember 2019

		2019		Vorjahr	
		EUR	EUR	EUR	EUR
1.	Umsatzerlöse	13.482.348,60		12.956.633,68	
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	1.064,13		570,15	
3.	Sonstige betriebliche Erträge	617.335,02	14.100.747,75	612.896,94	13.570.100,77
4.	Materialaufwand				
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	1.336.424,20		1.296.771,60	
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	4.140.030,96	5.476.455,16	3.365.342,64	4.662.114,24
5.	Personalaufwand				
	a) Löhne und Gehälter	3.318.380,13		3.113.375,25	
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung, davon für Altersversorgung: EUR 491.209,29 (Vorjahr EUR 376.659,28)	1.169.073,21	4.487.453,34	1.002.054,68	4.115.429,93
6.	Abschreibungen		2.987.795,99		3.042.793,15
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.705.936,12		1.710.636,23
8.	Erträge aus Beteiligungen		15.810,00		7.130,00
9.	Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.717,94		1.757,21
10.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		70.625,77		92.788,95
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		304.082,92		307.208,70
12.	Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		-772.822,07		-166.405,32
13.	Außerordentliche Erträge	0,00		0,00	
14.	Außerordentlicher Aufwand	0,00		0,00	
15.	Außerordentliches Ergebnis		0,00		0,00
16.	Sonstige Steuern		64.660,95		65.004,34
17.	Jahresergebnis		-837.483,02		-231.409,66

Nachrichtlich:
Verwendung des Jahresergebnisses verteilt auf die einzelnen Bereiche:

Abfallbeseitigung:	Verlust	EUR	-198.661,29
Abwasserentsorgung:	Gewinn	EUR	352.595,07
Badehaus:	Verlust	EUR	-446.226,68
Betriebshof:	Verlust	EUR	-260.338,83
Gebäudewirtschaft:	Verlust	EUR	-284.851,29

Erfolgsübersicht zum 31. Dezember 2019

Aufwendungen nach Bereichen nach Aufwandsarten		Betrag insgesamt	Abfall- beseitigung	Abwasser- entsorgung	Badehaus	Betriebshof	Gebäudewirtschaft
		EUR	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**	**EUR**
1. Materialaufwand							
a) Bezug von Fremden		5.476.455,16	1.572.651,50	1.051.244,69	391.507,95	113.076,00	2.347.975,02
b) Bezug von Betriebszweigen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Löhne und Gehälter		3.318.380,13	188.707,09	724.424,90	371.634,10	1.220.154,28	813.459,76
3. Soziale Abgaben		918.557,21	46.192,95	187.782,64	101.944,57	355.837,19	226.799,86
4. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		250.516,00	41.175,64	107.237,62	9.532,62	49.340,76	43.229,36
5. Abschreibungen		2.987.795,99	14.811,11	1.164.078,94	155.320,07	95.167,08	1.558.418,79
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		304.082,92	10.324,40	53.579,12	121.701,17	7.623,32	110.854,91
7. Steuern		64.660,95	0,00	860,08	2.131,70	1.992,40	59.676,77
8. Konzessions- und Wegeentgelte		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Andere betriebliche Aufwendungen		1.705.936,12	91.390,14	574.121,41	157.641,40	266.118,34	616.664,83
10. Summe 1 - 9		15.026.384,48	1.965.252,83	3.863.329,40	1.311.413,58	2.109.309,37	5.777.079,30
11. Umlage	Zurechnung (+)						
	Abgabe (./.)						
12. Leistungsausgleiche der Aufwandsbereiche	Zurechnung (+)	383.083,53	76.035,83	24.812,55	21.802,45	1.032,85	259.399,85
	Abgabe (./.)	-383.083,53	0,00	-10.488,68	0,00	-372.594,85	0,00
13. Aufwendungen 1 - 12		15.026.384,48	2.041.288,66	3.877.653,27	1.333.216,03	1.737.747,37	6.036.479,15
14. Betriebserträge							
a) nach der G u. V-Rechnung		14.100.747,75	1.757.755,96	4.157.992,13	849.335,93	1.848.376,23	5.487.287,50
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Betriebserträge insgesamt		14.100.747,75	1.757.755,96	4.157.992,13	849.335,93	1.848.376,23	5.487.287,50
16. Betriebsergebnis	(+ = Überschuss)	-925.636,73	-283.532,70	280.338,86	-483.880,10	110.628,86	-549.191,65
	./. = Fehlbetrag)						
17. Finanzerträge		88.153,71					
18. Außerordentliches Ergebnis		0,00					
19. Unternehmensergebnis	(+ = Jahresgewinn	**-837.483,02**					
	./. = Jahresverlust)						

Darlehensspiegel zum 31. Dezember 2019

Darlehensgeber	Kontonummer	Kostenstelle / Kostenträger	Objekt	Aufteilung %	Ursprungs- jahr	Ursprungs- betrag in Euro	Stand 01.01.2019 in Euro	Zugang/Um- schuldung 2019 in Euro	Tilgung 2019 in Euro	Stand 31.12.2019 in Euro	Zinsabgrenzung 2019 in Euro	Zinsen + Gebühren 2019 in Euro
Badehaus									**Konto 420612**		**Konto 489300**	**Konto 771000**
KfW	2858866	40000 / 400000	Badehaus		2005	1.132.500,00	641.750,00	0,00	37.750,00	604.000,00	7.587,75	21.182,47
KfW	3899285	40000 / 400000	Badehaus		2006	1.133.300,00	447.348,00	0,00	59.648,00	387.700,00	5.452,04	16.216,36
Helaba	800098436	40000 / 400000	Badehaus		2006	1.260.000,00	850.591,18	0,00	43.045,98	807.545,20	7.057,61	35.011,02
Helaba	800075982	40000 / 400000	Badehaus		2007	500.000,00	348.991,35	0,00	17.337,04	331.654,31	1.244,99	15.962,96
KfW	7090654	40000 / 400000	Badehaus		2007	350.000,00	156.569,00	0,00	18.422,00	138.147,00	2.279,42	6.686,40
Helaba	800037316	40000 / 400000	Badehaus		2005	1.132.500,00	737.970,54	0,00	37.800,75	700.169,79	0,00	26.842,37
Deutschen Kreditbank AG Berlin	6701213735	60500 / 605001	Villa Kunterbunt	86,30%	2017	776.700,00	776.700,00	0,00	91.376,44	685.323,56	382,64	4.974,32
		40100 / 401000	Badehaus	6,40%		57.600,00	57.600,00	0,00	6.776,48	50.823,52	28,38	368,89
		60020 / 600202	Halle Urberach	4,90%		44.100,00	44.100,00	0,00	5.188,24	38.911,76	21,73	282,43
		60180 / 601800	Feuerw. Urberach	1,40%		12.600,00	12.600,00	0,00	1.482,36	11.117,64	6,21	80,69
		60190 / 601900	Feuerw. Ober-Rod.	1,00%		9.000,00	9.000,00	0,00	1.058,84	7.941,16	4,43	57,64
Summen						**5.565.900,00**	**3.240.820,07**	**0,00**	**220.780,25**	**3.020.039,82**	**23.650,19**	**122.270,47**
gewerblich									**Konto 420612**		**Konto 489300**	**Konto 771000**
DGHYP	3021901803	60150 / 601500	Kiga Potsdamer Str.		1997	123.476,99	19.138,22	0,00	8.478,85	10.659,37	108,59	781,95
Deutschen Kreditbank AG Berlin	6701213735	60500 / 605001	Villa Kunterbunt	86,30%	2017	776.700,00	776.700,00	0,00	91.376,44	685.323,56	382,64	4.974,32
		40100 / 401000	Badehaus	6,40%		57.600,00	57.600,00	0,00	6.776,48	50.823,52	28,38	368,89
		60020 / 600202	Halle Urberach	4,90%		44.100,00	44.100,00	0,00	5.188,24	38.911,76	21,73	282,43
		60180 / 601800	Feuerw. Urberach	1,40%		12.600,00	12.600,00	0,00	1.482,36	11.117,64	6,21	80,69
		60190 / 601900	Feuerw. Ober-Rod.	1,00%		9.000,00	9.000,00	0,00	1.058,84	7.941,16	4,43	57,64
Summen						**965.876,99**	**861.538,22**	**0,00**	**107.584,73**	**753.953,49**	**523,60**	**6.177,03**
gewerblich (Land)									**Konto 420102**			
WI Bank	7500004153	60090 / 600900	Kiga Th.-Mann-Str.		2003	357.904,32	71.580,80	0,00	17.895,22	53.685,58	0,00	0,00
WI Bank	7910757041	60210 / 602100	Kelterscheune		2000	409.033,50	10.225,75	0,00	10.225,75	0,00	0,00	0,00
Summen						**766.937,82**	**81.806,55**	**0,00**	**28.120,97**	**53.685,58**	**0,00**	**0,00**

Darlehensspiegel zum 31. Dezember 2019

Darlehensgeber	Kontonummer	Kostenstelle / Kostenträger	Objekt	Aufteilung %	Ursprungs- jahr	Ursprungs- betrag in Euro	Stand 01.01.2019 in Euro	Zugang/Um- schuldung 2019 in Euro	Tilgung 2019 in Euro	Stand 31.12.2019 in Euro	Zinsabgrenzung 2019 in Euro	Zinsen + Gebühren 2019 in Euro
Wohnungsbau									**Konto 420612**		**Konto 489300**	**Konto 771000**
Helaba	800099428	80300 / 803000	Wittenberger Str. 1		2008	719.975,72	122.424,55	0,00	71.006,08	51.418,47	465,13	4.169,92
Helaba	800029170	80210 / 802100	Odenwaldstr. 32 A		2003	77.980,17	40.271,37	0,00	3.584,22	36.687,15	0,00	1.992,96
Summen						**797.955,89**	**162.695,92**	**0,00**	**74.590,30**	**88.105,62**	**465,13**	**6.162,88**
Wohnungsbau (Land)									**Konto 420102**		**Konto 489300**	**Konto 776100**
WI Bank	7411136042	80160 / 801600	Kinzigstr. 32-34		1991	619.179,94	360.647,87	0,00	13.187,42	347.460,45	2.661,32	9.337,50
WI Bank	7412599032	80180 / 801800	Mainzer Str. 32 A		1988	454.293,06	251.481,41	0,00	9.969,51	241.511,90	2.039,13	7.171,85
WI Bank	7427438044	80210 / 802100	Odenwaldstr. 32 A		1992	90.498,66	112.369,02	0,00	1.508,32	110.860,70	153,97	527,90
WI Bank	7432023039	80130 / 801300	Goldammerweg 2		1992	165.045,02	203.555,35	0,00	2.750,76	200.804,59	280,81	962,76
WI Bank	7442044033	80040 / 800400	Dahlienstraße 1		1993	296.958,32	333.014,48	0,00	4.381,78	328.632,70	383,41	1.314,54
WI Bank	7454456034	80300 / 803000	Wittenberger Str. 1		1997	449.425,56	567.508,26	0,00	7.183,66	560.324,60	628,57	2.155,10
WI Bank	7454456042	80300 / 803000	Wittenberger Str. 1		1998	27.609,76	24.388,54	0,00	306,78	24.081,76	26,85	92,04
WI Bank	7411136034	80160 / 801600	Kinzigstr. 32-34		1991	4.780,58	3.400,25	0,00	51,12	3.349,13	3,73	12,78
Summen						**2.107.790,90**	**1.856.365,18**	**0,00**	**39.339,35**	**1.817.025,83**	**6.177,79**	**21.574,47**
Summe gewerblich + Wohnungsbau						**4.638.561,60**	**2.962.405,87**	**0,00**	**249.635,35**	**2.712.770,52**	**7.166,52**	**33.914,38**
Gesamt KBR						**10.204.461,60**	**6.203.225,94**	**0,00**	**470.415,60**	**5.732.810,34**	**30.816,71**	**156.184,85**

Auflösung Zinsabgrenzung Vorjahr	33.815,55
Zinsabgrenzung laufendes Jahr	30.816,71
Zinsaufwand lt. GuV	**153.186,01**

SCHÜLLERMANN

SWS Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Kommunale Betriebe Rödermark

.....

Bericht

über die Prüfung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2019 und des
Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr 2019

.....

elektronische Kopie

Inhaltsverzeichnis

A. Prüfungsauftrag 1

B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes 3

C. Grundsätzliche Feststellungen 8

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter 8
Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes 8

D. Prüfungsdurchführung 11

I. Gegenstand der Prüfung 11

II. Art und Umfang der Prüfung 12

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung 14

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung 14
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen 14
2. Jahresabschluss 15
3. Lagebericht 16

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses 17
1. Bewertungsgrundlagen 17
2. Zusammenfassende Beurteilung 17

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages 18

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG 18

G. Schlussbemerkungen 19

Anlagenverzeichnis

Gesetzliche Pflichtanlagen

Anlage 1: Bilanz zum 31. Dezember 2019

Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019

Anlage 3: Anhang zum 31. Dezember 2019

Anlage 4: Lagebericht zum 31. Dezember 2019

Anlage 5: Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Freiwillige Anlagen

Anlage 6: Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses

a) Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)
b) Vermögenslage (Bilanz)
c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Anlage 7: Erfolgsübersicht zum 31. Dezember 2019

Anlage 8: Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften vom 1. Januar 2017

0872/20
RKB/Meb
1081839

Hinweis: Aus rechentechnischen Gründen können in Tabellen und bei Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten (Geldeinheiten, Prozentangaben usw.) auftreten.

A. Prüfungsauftrag

Die gesetzlichen Vertreter der

Kommunale Betriebe Rödermark

– im Folgenden auch kurz "Eigenbetrieb" oder "KBR" genannt – haben uns beauftragt, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 unter Einbeziehung der zugrunde liegenden Buchführung und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 des Eigenbetriebes nach berufsüblichen Grundsätzen zu prüfen sowie über das Ergebnis unserer Prüfung schriftlich Bericht zu erstatten.

Der Auftrag wurde von uns mit Auftragsbestätigungsschreiben vom 8. April 2020 unter Beifügung der Auftragsbedingungen angenommen. Die Zweitschrift mit Einverständniserklärung des Auftraggebers haben wir zu unseren Arbeitspapieren genommen.

Dem Prüfungsauftrag lag der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 20. März 2020 zugrunde, mit dem wir zum Abschlussprüfer gewählt wurden (§ 318 Abs. 1 Satz 1 HGB).

Der Eigenbetrieb unterliegt nach § 27 Abs. 2 Hessisches Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) der Prüfungspflicht gemäß §§ 316 ff. HGB.

Bei unserer Prüfung waren auftragsgemäß auch die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG zu beachten.

Die Prüfungsarbeiten haben wir im Juli 2020 Corona-bedingt nur in unseren Büroräumen in Mainz durchgeführt. Anschließend erfolgte die Fertigstellung des Prüfungsberichtes.

Ausgangspunkt unserer Prüfung war der geprüfte und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk vom 4. Oktober 2019 versehene Vorjahresabschluss zum 31. Dezember 2018. Er wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 10. Dezember 2019 unverändert festgestellt.

Wir bestätigen gemäß § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei unserer Abschlussprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Über Art und Umfang sowie über das Ergebnis unserer Prüfung erstatten wir unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW) festgestellten "Grundsätze ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen" (IDW PS 450) den nachfolgenden Bericht, dem wir den geprüften Jahresabschluss (**Anlagen 1 bis 3**), den Lagebericht (**Anlage 4**) sowie den Fragenkatalog zur Prüfung nach § 53 HGrG (**Anlage 5**) beifügen.

Die freiwilligen (nicht gesetzlichen) Anlagen ergeben sich aus dem Anlagenverzeichnis ab **Anlage 6 ff.**

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, liegen die vereinbarten und diesem Bericht als Anlage beigefügten "Allgemeine Auftragsbedingungen für Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften" in der Fassung vom 1. Januar 2017 zugrunde.

Der vorliegende Prüfungsbericht richtet sich an den Eigenbetrieb.

B. Wiedergabe des Bestätigungsvermerkes

Zu dem Jahresabschluss und dem Lagebericht haben wir in einem gesonderten Testatsexemplar folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der nachfolgend wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Kommunale Betriebe Rödermark

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Kommunale Betriebe Rödermark – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Kommunale Betriebe Rödermark für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Eigenbetriebes zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den Vorschriften des § 26 EigBGes i. V. m. § 289 HGB und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichtes geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 EigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt "Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes" unseres Bestätigungsvermerkes weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Eigenbetrieb unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Betriebskommission für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichtes, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichtes in Übereinstimmung mit den anzuwendenden Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Die Betriebskommission ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Eigenbetriebes zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. den einschlägigen deutschen für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 EigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichtes getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichtes relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme des Eigenbetriebes abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Eigenbetriebes zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerkes erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Eigenbetrieb seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichtes mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Eigenbetriebes.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Mainz, 9. September 2020

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

gez.
Dipl.-Volksw. Thomas Fichtelberger
Wirtschaftsprüfer

C. Grundsätzliche Feststellungen

Stellungnahme zur Lagebeurteilung durch die gesetzlichen Vertreter

Geschäftsverlauf und Lage des Eigenbetriebes

Die Betriebsleitung hat im Lagebericht (Anlage 4) die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes beurteilt und diese im Jahresabschluss (Anlagen 1 bis 3), insbesondere im Anhang, zum Bilanzstichtag dargestellt.

Gemäß § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB nehmen wir als Abschlussprüfer mit den anschließenden Ausführungen vorweg zur Lagebeurteilung durch die Betriebsleitung Stellung. Dabei gehen wir insbesondere auf die Annahme des Fortbestandes und die Beurteilung der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes ein.

Unsere Stellungnahme geben wir aufgrund unserer eigenen Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes ab, die wir im Rahmen unserer Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes gewonnen haben.

Folgende Aspekte der Lagebeurteilung sind hervorzuheben:

- Im Wirtschaftsjahr 2019 erzielte der Eigenbetrieb einen Jahresverlust von TEUR 837. Das Jahresergebnis vor Verteilung der internen Leistungsverrechnung verteilt sich wie folgt auf die einzelnen Geschäftsfelder:

		TEUR
Abwasserentsorgung	Gewinn	353
Abfallbeseitigung	Verlust	199
Badehaus	Verlust	446
Betriebshof	Verlust	260
Gebäudewirtschaft	Verlust	285
	Verlust	837

- Das Geschäftsfeld Badehaus ist seit der Eröffnung im Jahr 2006 durch Verluste geprägt. Für das Schwimmbad ist auch zukünftig dauerhaft mit Defiziten zu rechnen.

- Das Eigenkapital beträgt zum 31. Dezember 2019 TEUR 61.923. Die Eigenkapitalquote hat sich um 0,1 %-Punkte auf 76,7 % verringert. Der Cashflow aus laufendender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 3.540 und reichte aus, alle Auszahlungen für Investitionen und Tilgungen zu finanzieren. Der Stand der liquiden Mittel beläuft sich auf TEUR 7.496. Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebes war im Jahr 2019 jederzeit gewährleistet.
- Der Wirtschaftsplan 2020 des Eigenbetriebes sieht einen Jahresverlust in Höhe von TEUR 1.989 vor. Investitionen sind für 2020 in Höhe von TEUR 3.180 geplant und Darlehensaufnahmen sind nicht vorgesehen.
- Die Liquiditätslage des Eigenbetriebes ist zufriedenstellend. Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar.
- Für die Bereiche Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung bestehen Anschluss- und Benutzungszwang. Aufgrund kommunalrechtlicher Vorschriften können somit kostendeckende Gebühren erhoben werden.
- Die Risikosituation wird kontinuierlich im EDV-gestützten Risikomanagementsystem analysiert. Die wesentlichen Risiken werden im Hinblick auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten und finanzielle Auswirkungen bewertet.
- Im Bereich Abwasser ergab sich anhand eines in 2005 durchgeführten Sachstandberichtes ein Aufwand zur Beseitigung von Schäden im Kanalnetz von rd. TEUR 9.838. Laut Prioritätenkatalog ist für mittel- und kurzfristig zu behebende Schäden ab dem Berichtsjahr von rd. TEUR 5.948 auszugehen. Ab dem Jahr 2021 ist eine neue Inspektion und Beurteilung der Kanäle nach der Eigenkontrollverordnung geplant.
- Wie in den Vorjahren wurde auch das Wirtschaftsjahr 2019 im Badehaus durch einen Verlust geprägt. Auch zukünftig ist im Badehaus mit Defiziten zu rechnen. Eine Deckung der Fixkosten, wie Abschreibungen, Darlehenstilgungen und Zinsen, konnte durch die von der Stadt Rödermark gezahlte Verlustabdeckung nicht erreicht werden. In den kommenden Jahren muss mit einem erhöhten Sanierungsaufwand des Badehauses gerechnet werden.
- Der Klärschlamm der Kläranlage wird bereits thermisch verwertet. Insofern werden durch die Neuordnung der Klärschlammverwertung (2017) keine wesentlichen Änderungen auf den Eigenbetrieb zukommen. Aus der Ausschreibung für die thermische Klärschlammverwertung in 2020 geht eine Verdopplung der entsprechenden Kosten hervor. Die Ausführung einer 4. Reinigungsstufe bezüglich Mikroplastik, Medikamentenresten und Keimen erfolgt derzeit noch auf freiwilliger Basis. Zukünftige Entwicklungen müssen beobachtet und verfolgt werden.
- Da in den letzten Jahren nur begrenzt Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden und deren Haustechnik vorgenommen wurden, besteht künftig im Geschäftsfeld Gebäudewirtschaft ein höherer Sanierungsbedarf.

- Die Auswirkungen der Corona-Pandemie können aktuell noch nicht abgeschätzt werden; sicher ist jedoch, dass sie sich auf das Ergebnis 2020 auswirken wird.

Die vorstehend angeführten Hervorhebungen werden auftragsgemäß in Anlage 6 durch analysierende Darstellungen wesentlicher Aspekte der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergänzt.

Nach unseren Feststellungen vermittelt diese Beurteilung der Betriebsleitung insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage, des Fortbestandes und der zukünftigen Entwicklung des Eigenbetriebes. Im Rahmen unserer Prüfung sind uns keine Tatsachen bekannt geworden, die diese Aussage in Frage stellen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse halten wir die Darstellung und Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes und seiner voraussichtlichen Entwicklung durch die gesetzlichen Vertreter im Jahresabschluss und im Lagebericht für zutreffend.

D. Prüfungsdurchführung

I. Gegenstand der Prüfung

Der Jahresabschluss von Eigenbetrieben ist gemäß § 22 EigBGes unter Beachtung der für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des Dritten Buches des Handelsgesetzbuches aufzustellen. Unsere Prüfung richtete sich nach den Vorschriften des Hessischen Eigenbetriebsgesetzes i. V. m. §§ 316 ff. HGB.

Im Rahmen des uns erteilten Auftrages haben wir gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. m. § 317 HGB die Buchführung, den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 (Anlagen 1 bis 3) und den Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2019 (Anlage 4) auf die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und der sie ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung geprüft. Ferner prüften wir die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung in entsprechender Anwendung des § 53 HGrG (Anlage 5).

Den Lagebericht haben wir daraufhin überprüft, ob er mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Dabei ist auch zu prüfen, ob die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dargestellt sind. Die Prüfung des Lageberichtes hat sich auch darauf zu erstrecken, ob die gesetzlichen Vorschriften zur Aufstellung des Lageberichtes beachtet worden sind (§ 26 EigBGes i. V. m. § 317 Abs. 2 HGB).

Die maßgebenden Rechnungslegungsgrundsätze für unsere Prüfung des Jahresabschlusses waren die Rechnungslegungsvorschriften des zweiten Teils des Eigenbetriebsgesetzes des Bundeslandes Hessen, der §§ 242 bis 256a und der §§ 264 bis 288 HGB sowie die ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW veröffentlichten Prüfungsstandard "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" (IDW PS 720) beachtet. Über die vorgenannte Prüfung wird in Anlage 5 gesondert berichtet.

Eine Überprüfung von Art und Angemessenheit des Versicherungsschutzes, insbesondere, ob alle Wagnisse berücksichtigt und ausreichend versichert sind, war nicht Gegenstand unseres Prüfungsauftrages.

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes ist für die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht sowie die uns gemachten Angaben verantwortlich. Unsere Aufgabe ist es, die von der Betriebsleitung vorgelegten Unterlagen und die gemachten Angaben im Rahmen unserer pflichtgemäßen Prüfung zu beurteilen.

Ergänzend hierzu hat uns die Betriebsleitung in der berufsüblichen Vollständigkeitserklärung schriftlich bestätigt, dass in der Buchführung und in dem zu prüfenden Jahresabschluss alle bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verpflichtungen, Wagnisse und Abgrenzungen berücksichtigt, sämtliche Aufwendungen und Erträge enthalten, alle erforderlichen Angaben gemacht und uns alle bestehenden Haftungsverhältnisse bekannt gegeben worden sind.

In der Erklärung wird auch versichert, dass der Lagebericht hinsichtlich erwarteter Entwicklungen alle für die Beurteilung der Lage des Eigenbetriebes wesentlichen Gesichtspunkte sowie die nach § 26 EigBGes i. V. m. § 289 HGB erforderlichen Angaben enthält. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Wirtschaftsjahres haben sich nach dieser Erklärung ergeben und sind im Anhang benannt. Weitere Vorgänge sind uns bei unserer Prüfung nicht bekannt geworden.

II. Art und Umfang der Prüfung

Unsere Prüfung haben wir in Übereinstimmung mit § 317 HGB und § 27 Abs. 2 EigBGes unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung, den vom Fachausschuss für öffentliche Unternehmen und Verwaltungen (ÖFA) des IDW vorgelegten Stellungnahmen und Hinweisen sowie der Verordnung zur Bestimmung der Formblätter für den Jahresabschluss der Eigenbetriebe vorgenommen.

Die Prüfung erstreckt sich gemäß § 317 Abs. 4a HGB nicht darauf, ob der Fortbestand des geprüften Eigenbetriebes oder die Wirksamkeit und Wirtschaftlichkeit der Geschäftsführung zugesichert werden kann.

Grundlage unseres risiko- und prozessorientierten Prüfungsvorgehens ist die Erarbeitung einer Prüfungsstrategie. Diese basiert auf der Beurteilung des wirtschaftlichen und rechtlichen Umfeldes des Eigenbetriebes, seiner Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, die wir anhand kritischer Erfolgsfaktoren beurteilen. Die Prüfung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems und dessen Wirksamkeit ergänzen wir durch Prozessanalysen, die wir mit dem Ziel durchführen, deren Einfluss auf relevante Jahresabschlussposten zu ermitteln und so die Fehlerrisiken sowie unser Prüfungsrisiko einschätzen zu können.

Die Erkenntnisse aus der Prüfung der Prozesse und des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems haben wir bei der Auswahl der analytischen Prüfungshandlungen (Plausibilitätsbeurteilungen) und der Einzelfallprüfungen hinsichtlich der Bestandsnachweise, des Ansatzes, des Ausweises und der Bewertung im Jahresabschluss berücksichtigt. Im unternehmensindividuellen Prüfungsprogramm haben wir die Schwerpunkte unserer Prüfung, Art und Umfang der Prüfungshandlungen sowie den zeitlichen Prüfungsablauf und den Einsatz von Mitarbeitern festgelegt. Hierbei haben wir die Grundsätze der Wesentlichkeit und der Risikoorientierung beachtet und daher unser Prüfungsurteil überwiegend auf der Basis von Stichproben getroffen.

Unser Prüfungsprogramm hat folgende Schwerpunkte umfasst:

- Umsatzrealisierung
- Entwicklung des Anlagevermögens
- Ansatz und Bewertung der Rückstellung für Kostenüberdeckung bei Abwasser und Abfall

Zur Prüfung des Nachweises der Vermögens- und Schuldposten des Eigenbetriebes haben wir Bankbestätigungen eingeholt.

An der Inventur der Vorräte zum 31. Dezember 2019 haben wir nicht teilgenommen. Durch geeignete Stichproben haben wir uns jedoch von der Ordnungsmäßigkeit der körperlichen Bestandsaufnahme und der Bewertung überzeugt.

Art, Umfang und Ergebnis der im Einzelnen durchgeführten Prüfungshandlungen sind in unseren Arbeitspapieren festgehalten (IDW PS 460).

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen, der Jahresabschluss sowie der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung entsprechen.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Organisation der Buchführung, das rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem, der Datenfluss und das Belegwesen ermöglichen die vollständige, richtige, geordnete und die zeitgerechte Erfassung und Buchung der Geschäftsvorfälle.

Die IT-gestützte Rechnungslegung gewährleistet die hinreichende Sicherheit der für die Zwecke der Rechnungslegung verarbeiteten Daten und damit eine Verarbeitung entsprechend den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung gemäß § 238 HGB.

Das von dem Eigenbetrieb eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem (IKS) sieht angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor. Die Verfahrensabläufe in der Buchführung haben im Berichtszeitraum keine nennenswerten organisatorischen Änderungen erfahren.

Das Rechnungswesen des Eigenbetriebes wird durch die Verwaltung der Stadt Rödermark ausgeführt und erfolgt unter Verwendung der Software newsystem kommunal der Firma INFOMA Software Consulting GmbH.

Die Verbrauchsabrechnung für das Schmutzwasser und die Abrechnung der Niederschlagswassergebühr wird vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg durchgeführt.

Die Abrechnung der Mieten und Nebenkosten erfolgt über den Eigenbetrieb.

Die Bücher wurden zutreffend mit den Zahlen der Vorjahresbilanz eröffnet und ordnungsgemäß geführt. Die Belegfunktion ist erfüllt.

Die Organisation des Rechnungswesens ist den Verhältnissen des Eigenbetriebes angemessen.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht die Buchführung den gesetzlichen Vorschriften. Die aus weiteren geprüften Unterlagen entnommenen Informationen haben zu einer ordnungsgemäßen Abbildung in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht geführt.

Als zusammenfassendes Ergebnis unserer Prüfung, die sich auf

- die Ordnungsmäßigkeit der Bestandteile des Abschlusses und deren Ableitung aus der Buchführung,
- die Ordnungsmäßigkeit der im Anhang gemachten Angaben,
- die Beachtung der Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften,
- die Beachtung aller für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und aller größenabhängigen, rechtsformgebundenen oder wirtschaftszweigspezifischen Regelungen und
- die Beachtung von Regelungen der Betriebssatzung, soweit diese den Inhalt der Rechnungslegung betreffen,

erstreckt hat, haben wir den in Abschnitt B. wiedergegebenen Bestätigungsvermerk erteilt.

2. Jahresabschluss

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung stellen wir fest, dass im Jahresabschluss alle für die Rechnungslegung geltenden gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und alle größenabhängigen und rechtsformgebundenen Regelungen sowie die Normen der Betriebssatzung beachtet sind.

Die Bilanz ist unter Beachtung der Vorschriften des § 266 HGB gegliedert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren (§ 275 Abs. 2 HGB) aufgestellt. Die besonderen Gliederungsvorschriften der §§ 23 bis 24 EigBGes wurden gemäß den entsprechenden Formblätter beachtet.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2019 und die Gewinn- und Verlustrechnung für das Wirtschaftsjahr 2019 sind – ausgehend von den Zahlen der Vorjahresbilanz – ordnungsgemäß aus der Buchführung und den weiteren geprüften Unterlagen abgeleitet.

Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften sind beachtet.

Die im Anhang gemachten Angaben sind vollständig und ordnungsgemäß. Die Erläuterungen und Begründungen entsprechen den gesetzlichen Anforderungen.

Von der Schutzklausel des § 286 Abs. 4 HGB bezüglich der Angabe der Gesamtbezüge der gesetzlichen Vertreter im Anhang gemäß § 25 Abs. 1 EigBGes i. V. m. § 285 Nr. 9 HGB wurde im Rahmen der Aufstellung Gebrauch gemacht.

3. Lagebericht

Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Unsere Prüfung nach § 27 Abs. 2 EigBGes i. V. m. § 317 Abs. 2 HGB hat zu dem Ergebnis geführt, dass er mit dem Jahresabschluss und den im Verlauf unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht und insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Eigenbetriebes vermittelt. Die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung sind zutreffend dargestellt (IDW PS 350, DRS 20).

Die Angaben nach § 26 EigBGes i. V. m. § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Nach unseren Feststellungen vermittelt der Jahresabschluss – d. h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt –, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes (§ 264 Abs. 2 HGB).

Der Eigenbetrieb hat im Anhang die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angegeben. Bei unseren nachfolgenden Ausführungen gehen wir daher insbesondere auf die Sachverhalte ein, die für die Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie in ihrer Gesamtwirkung im Zusammenhang mit anderen Maßnahmen und Sachverhalten von wesentlicher Bedeutung sind (IDW PS 250 n. F.).

1. Bewertungsgrundlagen

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den für die Bewertung von Vermögensgegenständen und Schulden maßgeblichen Faktoren einschließlich etwaiger Auswirkungen von Änderungen an diesen Methoden machen wir folgende Angaben:

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden erfolgen unter Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB) und sind an den handelsrechtlichen Bestimmungen ausgerichtet. Sie werden unverändert zum Vorjahr angewendet.

Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen im Anhang (Anlage 3).

2. Zusammenfassende Beurteilung

Nach unserer pflichtgemäß durchgeführten Prüfung sind wir zu der in unserem Bestätigungsvermerk getroffenen Beurteilung gelangt, dass der Jahresabschluss insgesamt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Eigenbetriebes vermittelt.

F. Feststellungen aus Erweiterungen des Prüfungsauftrages

Das Ergebnis der erweiterten Prüfung wird von uns nicht in den Bestätigungsvermerk aufgenommen, da sich hieraus keine wesentlichen Auswirkungen ergeben, die die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung, des Jahresabschlusses und des Lageberichtes in Frage stellen.

Feststellungen im Rahmen der Prüfung nach § 53 HGrG

Gemäß § 27 Abs. 2 EigBGes erstreckt sich die Abschlussprüfung auch auf die Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Bei unserer Prüfung haben wir auftragsgemäß die Vorschriften des § 53 Abs. 1 Nr. 1 und 2 HGrG und den hierzu vom IDW nach Abstimmung mit dem Bundesministerium der Finanzen, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen veröffentlichten IDW PS 720 "Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG" beachtet.

Dementsprechend haben wir auch geprüft, ob die Geschäfte ordnungsgemäß, d. h. mit der erforderlichen Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen Vorschriften und den Bestimmungen der Betriebssatzung, geführt worden sind.

Die erforderlichen Feststellungen haben wir in diesem Bericht und in der Anlage 5 dargestellt. Über diese Feststellungen hinaus hat unsere Prüfung keine Besonderheiten ergeben, die nach unserer Auffassung für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung von Bedeutung sind.

G. Schlussbemerkungen

Eine Verwendung des unter Abschnitt B. wiedergegebenen Bestätigungsvermerkes außerhalb dieses Prüfungsberichtes bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichtes in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Den vorstehenden Bericht über unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 der Kommunale Betriebe Rödermark erstatten wir in Übereinstimmung mit § 321 HGB unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Erstellung von Prüfungsberichten des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V., Düsseldorf (IDW PS 450 n. F.).

Der Prüfungsbericht wird gemäß § 321 Abs. 5 HGB unter Berücksichtigung von § 32 WPO wie folgt unterzeichnet:

Mainz, 9. September 2020

SCHÜLLERMANN UND PARTNER AG WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT WIRTSCHAFTS-PRÜFUNGS-GESELLSCHAFT SIEGEL DREIEICH ZWEIGNIEDERLASSUNG MAINZ

Schüllermann und Partner AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dipl.-Volksw. Rainer Reuhl
Wirtschaftsprüfer

Dipl.-Volksw. Thomas Fichtelberger
Wirtschaftsprüfer

Anlagen

Kommunale Betriebe Rödermark
Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVA

	31.12.2019 EUR		31.12.2018 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	806.179,92		836.767,96
		806.179,92	836.767,96
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	55.067.071,92		56.843.631,34
2. Einleitungsanlagen	8.090.013,13		8.488.191,81
3. Maschinen und maschinelle Anlagen	1.642.419,45		1.876.347,01
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.003,23		393.216,15
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	3.309.696,58		1.495.331,10
		68.700.204,31	69.096.717,41
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	107.238,38		107.238,38
2. Sonstige Ausleihungen	31.730,36		32.466,62
		138.968,74	139.705,00
		69.645.352,97	70.073.190,37
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	93.848,47		80.764,12
2. Fertige Erzeugnisse und Waren	147.734,83		95.498,27
		241.583,30	176.262,39
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	482.386,86		1.066.406,82
2. Forderungen gegen die Stadt Rödermark davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 2.285.074,30 (Vorjahr EUR 2.285.074,30)	2.607.532,44		2.612.776,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	205.374,09		195.294,26
		3.295.293,39	3.874.477,33
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.496.384,43	7.463.439,97
		11.033.261,12	11.514.179,69
C. Rechnungsabgrenzungsposten		24.506,13	23.603,27
		80.703.120,22	81.610.973,33

PASSIVA

	31.12.2019 EUR		31.12.2018 EUR
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		12.298.990,00	12.298.990,00
II. Rücklagen			
1. Allgemeine Rücklagen	24.603.367,78		24.758.754,12
2. Zweckgebundene Rücklagen	6.052.590,18		6.052.590,18
		30.655.957,96	30.811.344,30
III. Jahresgewinn/-verlust			
1. Gewinnvortrag	19.805.241,78		19.803.454,52
2. Jahresverlust	-837.483,02		-231.409,66
		18.967.758,76	19.572.044,86
		61.922.706,72	62.682.379,16
B. Sonderposten aus Investitionszuschüssen		6.657.170,47	7.044.809,98
C. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.549.589,00		1.309.503,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.912.406,06		1.165.777,28
		3.461.995,06	2.475.280,28
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.763.627,05		6.237.041,49
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 476.629,36 (Vorjahr EUR 504.231,15)			
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.074.983,17		1.110.140,29
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 1.074.983,17 (Vorjahr EUR 1.110.140,29)			
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Rödermark	1.560.610,55		1.614.533,27
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 91.702,94 (Vorjahr EUR 136.444,87)			
4. Sonstige Verbindlichkeiten	230.439,54		414.388,69
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 230.439,54 (Vorjahr EUR 414.388,69)			
davon aus Steuern EUR 889,33 (Vorjahr EUR 1.486,79)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit EUR 33.775,33 (Vorjahr EUR 20.906,53)			
		8.629.660,31	9.376.103,74
E. Rechnungsabgrenzungsposten		31.587,66	32.400,17
		80.703.120,22	81.610.973,33

Anlage 2

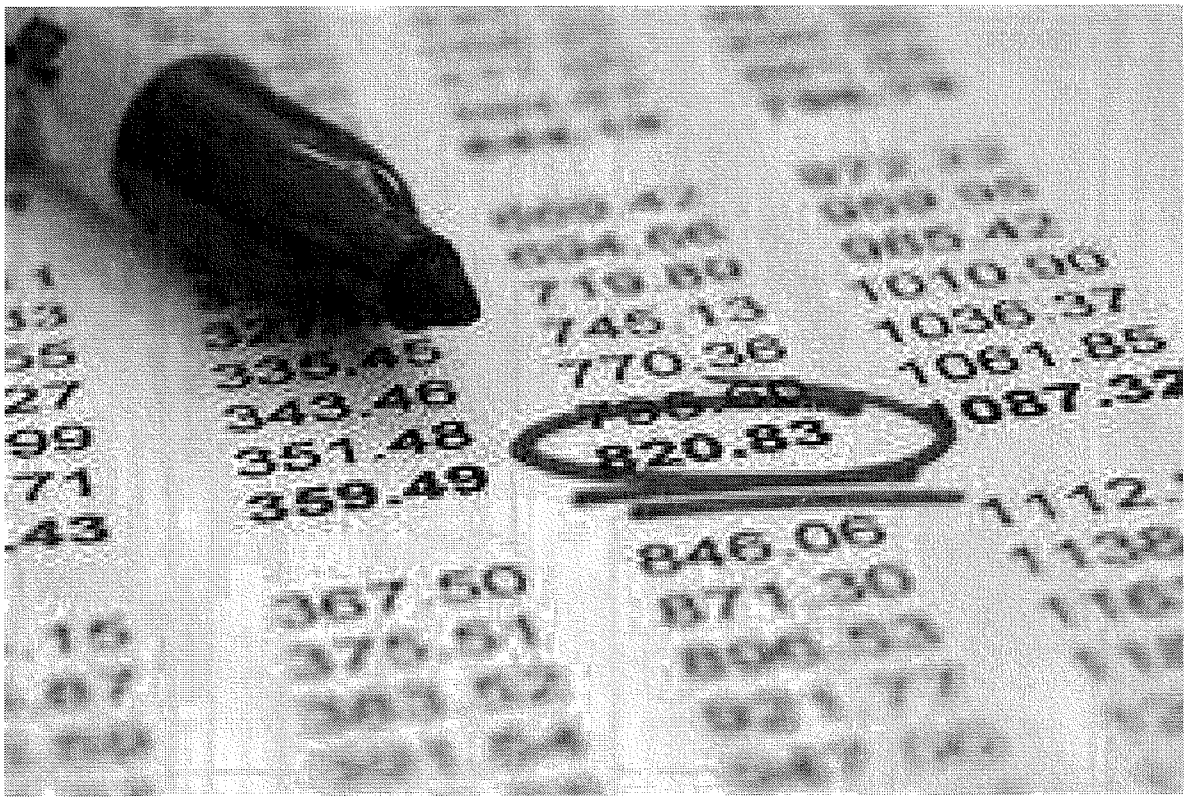
Kommunale Betriebe Rödermark
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Wirtschaftsjahr 2019

		2019 EUR		2018 EUR
1.	Umsatzerlöse	13.482.348,60		12.956.633,68
2.	Andere aktivierte Eigenleistungen	1.064,13		570,15
3.	Sonstige betriebliche Erträge	617.335,02		612.896,94
			14.100.747,75	13.570.100,77
4.	Materialaufwand			
	a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-1.336.424,20		-1.296.771,60
	b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.140.030,96		-3.365.342,64
			-5.476.455,16	-4.662.114,24
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-3.318.380,13		-3.113.375,25
	b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 502.739,62 (Vorjahr EUR 391.588,31)	-1.169.073,21		-1.002.054,68
			-4.487.453,34	-4.115.429,93
6.	Abschreibungen			
	a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.987.795,99		-3.042.793,15
			-2.987.795,99	-3.042.793,15
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.705.936,12	-1.710.636,23
			-556.892,86	39.127,22
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	17.527,94		8.887,21
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	70.625,77		92.788,95
10.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-304.082,92		-307.208,70
			-215.929,21	-205.532,54
11.	**Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit**		-772.822,07	-166.405,32
12.	Sonstige Steuern		-64.660,95	-65.004,34
13.	**Jahresverlust**		-837.483,02	-231.409,66

Anlage 2

Kommunale Betriebe Rödermark
Gewinn- und Verlustrechnung
für das Wirtschaftsjahr 2019

Nachrichtlich		
Verwendung des Jahresgewinnes		
a. zur Einstellung in die Rücklagen der Gebäudewirtschaft	0,00	151.400,20
b. auf neue Rechnung vorzutragen (Abwasserentsorgung)	352.595,07	251.203,11
Behandlung des Jahresverlustes		
a. auf neue Rechnung vorzutragen (Abfallbeseitigung)	198.661,29	38.031,09
b. zur Entnahme aus den Rücklagen des Badehauses	446.226,68	384.597,12
c. zur Entnahme aus den Rücklagen der Gebäudewirtschaft	284.851,29	0,00
d. auf neue Rechnung vorzutragen (Betriebshof)	260.338,83	211.384,76



Anhang

zum 31. Dezember 2019

Kommunale Betriebe Rödermark

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der Kommunalen Betriebe der Stadt Rödermark wurde nach dem Hessischen Eigenbetriebsgesetz und nach den Vorschriften des HGB aufgestellt.

Die Bilanz ist in Kontenform und die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Für die Erstellung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 wurden gemäß § 22 Hess. EigBGes die Vorschriften der Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften zugrunde gelegt.

Der Bewertung der im Jahresabschluss ausgewiesenen Vermögensgegenstände und Schulden liegt die Prämisse der Fortführung der Unternehmenstätigkeit (Going-Concern-Prinzip) gem. § 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB zugrunde.

Das Anlagevermögen ist im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um planmäßige lineare Abschreibungen, entsprechend der voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer, bewertet. Abschreibungen bei Zugängen wurden im Anschaffungsjahr pro rata temporis berechnet. Die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten enthalten auch die Nebenkosten; Skonti und Preisnachlässe sind als Anschaffungs- bzw. Herstellungskostenminderungen abgesetzt. Hinsichtlich der Anwendung der Ausweis- und Bewertungsvorschriften wurden keine Änderungen vorgenommen.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (u.a. Software) werden aktiviert und nach ihrer voraussichtlichen wirtschaftlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden nicht aktiviert. Fremdkapitalzinsen wurden nicht in die Herstellungskosten einbezogen.

Geringwertige Anlagegüter bis zu einem Anschaffungspreis von EUR 410 werden im Jahr der Anschaffung in voller Höhe aufwandsmäßig berücksichtigt.

Die Finanzanlagen betreffen eine Beteiligung an der ENTEGA AG (ehemals HEAG und Südhessische Energie AG), Darmstadt, und unverzinsliche sonstige Ausleihungen. Die Beteiligung ist mit den Anschaffungskosten bilanziert. Sie wurde zum 1. Dezember 2006 aus dem Betrieb gewerblicher Art Hallenbad der Stadt Rödermark in den Eigenbetrieb übertragen. Die Bewertung der unverzinslichen sonstigen Ausleihungen erfolgte mit dem Barwert.

Die Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe sowie die noch nicht abgerechneten Leistungen sind mit den Einstandspreisen abzüglich Skonti und Rabatte bewertet. Die noch nicht abgerechneten Abfallgebühren wurden mit dem Wert gemäß der Abfallsatzung bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit dem Nennwert bzw. dem niedrigerem beizulegendem Wert angesetzt. Zur Berücksichtigung des allgemeinen Kreditrisikos werden auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Pauschalwertberichtigungen gebildet.

Die liquiden Mittel sind mit dem Nominalwert angesetzt.

Als aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (§ 250 Abs. 1 HGB).

Die im Sonderposten aus Investitionszuschüssen passivierten Baukostenzuschüsse werden jährlich erfolgswirksam aufgelöst.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Die Ermittlung der Pensionsverpflichtung erfolgte nach dem versicherungsmathematischen Anwartschaftsbarwertverfahren unter Verwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck.

Das Ruhegehalt wird mit Ruhestandseintritt (zwischen dem 65. und 67. Lebensjahr) gemäß § 33 Abs. 1 und 3 HBG oder bei vorzeitiger Invalidität gezahlt.

Die Berechnung erfolgte unter Annahme einer voraussichtlichen Dynamik der Bezüge der Aktiven von 2 %, mit einer voraussichtlichen Rentendynamik von 2 % und ohne die Berücksichtigung einer Fluktuationsrate.

Bei einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr wurde keine Abzinsung vorgenommen.

Die Abzinsung der Pensionsverpflichtung erfolgte auf Basis des 10-Jahres-Durchschnittszins nach § 253 Abs. 2 S. 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von fünfzehn Jahren ergibt (Vereinfachungsregelung). Der Berechnung liegt der von der Deutschen Bundesbank für Dezember 2019 verbindlich festgesetzte und veröffentlichte Zinssatz von 2,71 % zugrunde.

Der nach § 253 Abs. 6 HGB zu ermittelnde Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellung nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren beträgt EUR 246.714,00. Für diesen Betrag besteht eine Ausschüttungssperre.

Die sonstigen Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages passiviert. Bei Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden künftige Preis- und Kostensteigerungen (mit 2 %) berücksichtigt und eine Abzinsung auf den Abschlussstichtag vorgenommen. Als Abzinsungssätze werden die den Restlaufzeiten der Rückstellungen entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssätze der vergangenen sieben Jahre verwendet, wie sie von der Deutschen Bundesbank gemäß der Rückstellungsabzinsungsverordnung monatlich ermittelt und bekannt gegeben werden.

Rückstellungen wurden in Höhe des Betrages angesetzt, der nach kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

Die Gebühren der Bereiche Abfall und Abwasser werden gemäß den jeweiligen Satzungen erhoben. Die Gebührenkalkulation erfolgt alle drei Jahre gemäß § 10 Absatz 2 KAG über Nach- und Neukalkulationen. Ab dem Jahr 2018 werden Kostenüberdeckungen jährlich im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. In der Rückstellung für den Gebührenausgleich werden die Kostenüberdeckungen abgezinst ausgewiesen.

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind durch übliche Eigentumsvorbehalte der Lieferanten gesichert. Eine Sicherung der restlichen Verbindlichkeiten besteht nicht.

Die passiven Rechnungsabgrenzungsposten beinhalten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen (§ 250 Abs. 2 HGB).

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg grenzt seit dem Jahr 2018 Gebühren für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser der Stadt Rödermark nicht mehr zum 31. Oktober ab, sondern das Geschäftsjahr wurde dem Kalenderjahr angeglichen (1. Januar bis 31. Dezember).

Die Bilanzierung erfolgt vor Verwendung des Jahresergebnisses.

Erläuterungen zum Jahresabschluss

Erläuterungen zur Bilanz:

Die Aufgliederung und Entwicklung des Anlagevermögens zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, Zu- und Abgängen, Umbuchungen und den kumulierten Abschreibungen gemäß § 25 Absatz 2 Hess. EigBGes stellt sich wie folgt dar:

Übersicht über die Entwicklung des Anlagevermögens im Wirtschaftsjahr 2019

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Zuschreibung Wirtschaftsjahr	Restbuchwert	
	Stand 01.01.2019	Zugänge	Umbuch-ungen	Abgänge	Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019	Zugänge	Umbuch-ungen	Abgänge	Stand 31.12.2019		Stand 31.12.2019	Stand 01.01.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
A. Aufwendungen für die Erweiterung des Geschäftsbetriebes	140.602,19	0,00	0,00	140.602,19	0,00	140.602,19	0,00	0,00	140.602,19	0,00	0,00	0,00	0,00
I. Immaterielle Vermögensgegenstände													
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	1.898.833,99	21.095,85	0,00	0,00	1.919.929,84	1.062.066,03	51.683,89	0,00	0,00	1.113.749,92	0,00	806.179,92	836.767,96
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	1.898.833,99	21.095,85	0,00	0,00	1.919.929,84	1.062.066,03	51.683,89	0,00	0,00	1.113.749,92		806.179,92	836.767,96
II. Sachanlagen													
1. Grundstücke, grundstücks-gleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	104.359.098,21	552.907,35	96.654,23	428.645,05	104.580.014,74	47.515.466,87	2.016.456,55	0,00	18.980,60	49.512.942,82	0,00	55.067.071,92	56.843.631,34
2. Einleitungsanlagen													
a) Sammelleitungen	30.084.436,45	0,00	0,00	0,00	30.084.436,45	22.474.984,93	395.499,71	0,00	0,00	22.870.484,64	0,00	7.213.951,81	7.609.451,52
b) Hausanschlüsse	1.497.851,14	42.642,05	0,00	0,00	1.540.493,19	652.575,40	37.252,73	0,00	0,00	689.828,13	0,00	850.665,06	845.275,74
c) Pumpstationen	217.748,05	0,00	0,00	0,00	217.748,05	184.283,50	8.068,29	0,00	0,00	192.351,79	0,00	25.396,26	33.464,55
3. Technische Anlagen und Maschinen	7.144.135,35	95.429,03	0,00	7.895,59	7.231.668,79	5.267.788,34	326.761,24	0,00	5.300,24	5.589.249,34	0,00	1.642.419,45	1.876.347,01
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.992.116,92	338.557,26	12.104,68	43.070,33	2.299.708,53	1.598.900,77	152.073,58	0,00	42.269,05	1.708.705,30	0,00	591.003,23	393.216,15
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	1.495.331,10	1.923.124,39	-108.758,91	0,00	3.309.696,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.309.696,58	1.495.331,10
Summe Sachanlagen	146.790.717,22	2.952.660,08	0,00	479.610,97	149.263.766,33	77.693.999,81	2.936.112,10	0,00	66.549,89	80.563.562,02	0,00	68.700.204,31	69.096.717,41
III. Finanzanlagen													
1. Beteiligungen	107.238,38	0,00	0,00	0,00	107.238,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.238,38	107.238,38
2. Sonstige Ausleihungen	32.466,62	1.717,94	0,00	2.454,20	31.730,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	31.730,36	32.466,62
Summe Finanzanlagen	139.705,00	1.717,94	0,00	2.454,20	138.968,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	138.968,74	139.705,00
Summe Anlagevermögen	**148.969.858,40**	**2.975.473,87**	**0,00**	**622.667,36**	**151.322.664,91**	**78.896.668,03**	**2.987.795,99**	**0,00**	**207.152,08**	**81.677.311,94**	**0,00**	**69.645.352,97**	**70.073.190,37**

Im Berichtsjahr 2006 wurde für die Erweiterung des Betriebszweiges Badehaus eine Bilanzposition in Höhe von 140.602,19 Euro gebildet. Diese wurde ab 2006 mit 25 % erfolgswirksam aufgelöst und ist somit abgeschrieben. Der Abgang ist im Anlagespiegel entsprechend ausgewiesen.

Die Restlaufzeiten der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** und der **sonstigen Vermögensgegenstände** betragen jeweils bis zu einem Jahr. Auf die Forderungen von Lieferungen und Leistungen wurden Pauschalwertberichtigungen von EUR 1.500,00 gebildet. Von den **Forderungen an die Stadt** haben Forderungen in Höhe von EUR 2.285.074,30 eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **liquiden Mittel** setzen sich im Wesentlichen aus den Kassenbeständen und Bankguthaben zusammen.

In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ist ein Disagio in Höhe von EUR 8.572,00 enthalten.

Das **Stammkapital** des Eigenbetriebes beträgt unverändert EUR 12.298.990,00.

Die **allgemeine Rücklage** beträgt zum 31. Dezember 2019 EUR 24.603.367,78 und hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2019	EUR	24.758.754,12
Grundstücksübertragung von der Stadt Rödermark	ERU	490.867,28
Grundstücksübertragung an die Stadt Rödermark	EUR	-413.056,70
Entnahme Jahresfehlbetrag 2018	EUR	-233.196,92
Stand 31. Dezember 2019	**EUR**	**24.603.367,78**

Die Grundstücksübertragungen betreffen das Anwesen Bahnhofstraße 8 von der Stadt Rödermark in das Anlagevermögen der Kommunalen Betriebe Rödermark und die Ricarda-Huch-Straße 2a von den Kommunalen Betrieben Rödermark in das Anlagevermögen der Stadt Rödermark.

Die Entnahme des Jahresfehlbetrages 2018 setzt sich wie folgt zusammen:
Zuführung zur Rücklage 2018 betrifft das Ergebnis des Geschäftsfeldes Gebäudewirtschaft (+151.400,20 Euro), Entnahme der Rücklage 2018 betrifft das Geschäftsfeld Badehaus (-384.597,12 Euro).

Die **zweckgebundene Rücklage** von EUR 6.052.590,18 gliedert sich zum Abschlussstichtag wie folgt:

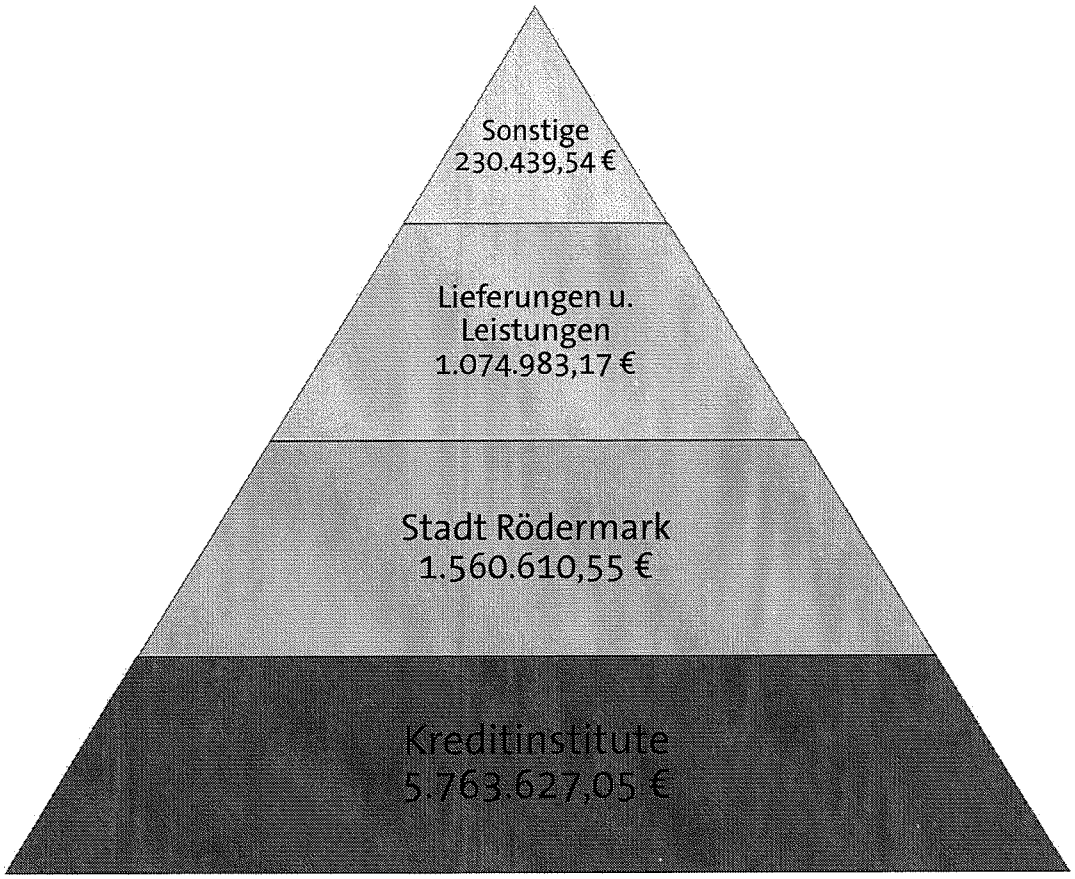
- Geschäftsfeld Abwasserentsorgung EUR 5.699.822,88
- Geschäftsfeld Gebäudewirtschaft EUR 352.767,30

Die in der Bilanz ausgewiesenen **Sonderposten** beinhalten Investitionszuschüsse des Bundes, des Landes und des Kreises sowie Ertragszuschüsse für Hausanschlüsse, Sammelleitungen und die Kläranlage. In diesen Sonderposten sind auch die Zuschüsse für das Konjunkturpaket II enthalten.

Die **Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen** betreffen dem Eigenbetrieb zugeordnete Beamte. Für die Dienstzeit der Beamten vor der Gründung des Eigenbetriebs wurde eine Forderung an die Stadt gebildet.

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen Aufwendungen für die Erstellung des Jahresabschlusses und der Pflichtprüfung nach dem Hessischen EigBGes, Urlaubs- und Überstunden, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, die Abwasserabgabe, Beihilfeleistungen, ungewisse Verbindlichkeiten für anstehende Rechnungen sowie den Gebührenausgleich.

Die Fristigkeit der **Verbindlichkeiten** und die sonstigen Angaben hierzu sind aus nachstehender Übersicht zu entnehmen:



Verbindlichkeitenspiegel zum 31. Dezember 2019

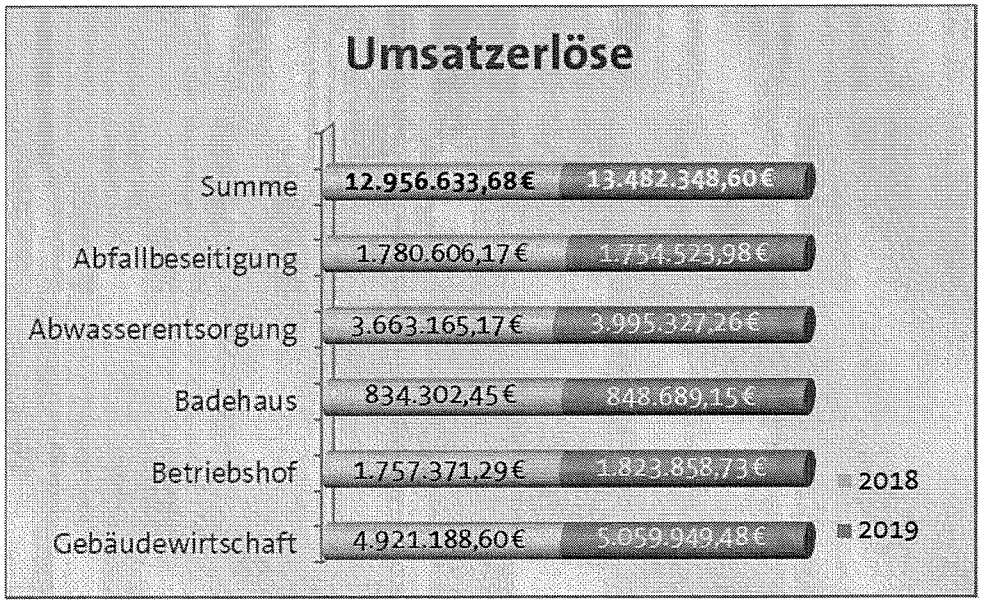
Bezeichnung der Verbindlichkeits-positionen	Gesamt	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren
	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.763.627,05	476.629,36	5.286.997,70	3.727.215,07
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.074.983,17	1.074.983,17	0,00	0,00
3. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt	1.560.610,55	91.702,94	1.468.907,61	1.468.907,61
4. Sonstige Verbindlichkeiten	230.439,54	230.439,54	0,00	0,00
Summe	**8.629.660,31**	**1.921.640,46**	**7.210.898,74**	**5.594.055,10**

Pfandrechte oder ähnliche Besicherungen der Verbindlichkeiten bestehen nicht.

Die **passiven Rechnungsabgrenzungsposten** enthalten überwiegend im Voraus gezahlte Mieterlöse sowie noch nicht eingelöste Gutscheine für das Badehaus.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse sind ausschließlich im Inland erwirtschaftet worden und entfallen auf folgende Teilbereiche:



Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten Kostenerstattungen von Versicherungen von TEUR 40, Auflösungen von Rückstellungen von TEUR 85, aufgelöste Investitions- und Ertragszuschüsse von TEUR 155 sowie die Auflösung der Sonderposten von TEUR 311.

Die **Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren** von TEUR 1.336 enthalten Hilfsstoffe für alle Geschäftsfelder sowie Energiekosten. Die periodenfremden Aufwendungen betragen TEUR 14.

Die **Aufwendungen für bezogene Leistungen** von TEUR 4.140 betreffen Fremdleistungen in den einzelnen Geschäftsfeldern.

Im **Personalaufwand** 2019 sind die entsprechenden Tariferhöhungen (Entgelterhöhung von 3,01%) berücksichtigt.

In den **Abschreibungen** von insgesamt TEUR 2.988 sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** von TEUR 1.706 enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Leasingraten von TEUR 68 für Fahrzeuge, Photovoltaikanlagen und diverse Gerätschaften, Mieten von TEUR 25, die Abwasserabgabe von TEUR 75, anteilige Verwaltungskosten Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg von TEUR 95, Aufwand für Sachverständige von TEUR 35, Versicherungsbeiträge von TEUR 109, Reparatur- und Wartungskosten von TEUR 323 und einen Verwaltungskostenbeitrag für die Stadt von TEUR 444, der entsprechend der jeweiligen personellen Beanspruchung der Stadtverwaltung anteilig aus den Personal- und Sachkosten der allgemeinen Verwaltung berechnet wurde.

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden **Erträge aus Beteiligungen** (Dividenden) durch die ENTEGA AG (ehemals HEAG und Südhessische Energie AG) von TEUR 16 ausgezahlt.

Die **Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens** von TEUR 2 beinhalten die Zuschreibung aus der Aufzinsung des zinslos gewährten Darlehens an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Dieburg eG.

Die **Zinserträge** von TEUR 71 ergeben sich im Wesentlichen aus der Verzinsung von Forderungen gegen die Stadt und der Abzinsung aus Gebührenausgleichsrückstellungen.

Die **Zinsaufwendungen** von insgesamt TEUR 304 betreffen im Wesentlichen mit TEUR 132 Darlehenszinsen, mit TEUR 72 Zinsen aus Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt (inklusive Konjunkturpaket II) und TEUR 58 aus der Abzinsung von Rückstellungen gemäß § 277 Abs. 5 Satz 1 HGB.

Die **sonstigen Steuern** beinhalten die Grundsteuer mit TEUR 62 und die KFZ-Steuer mit TEUR 3.

Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, betreffen erforderliche Finanzierungsmittel für geplante Investitionen und notwendige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen. Diese werden jährlich im Rahmen der Wirtschaftsplanung im Erfolgs- bzw. Vermögensplan berücksichtigt und stellen sich für das Wirtschaftsjahr 2020 wie folgt dar:

Geschäftsfeld	Erfolgsplan	Vermögensplan
	EUR	EUR
Abfall	0	15.050
Abwasser	520.000	979.800
Badehaus	90.000	102.750
Betriebshof	22.100	380.680
Gebäudewirtschaft	1.240.000	1.702.110

Aus bereits zum Abschlussstichtag erteilten Aufträgen ergibt sich eine finanzielle Verpflichtung von rund TEUR 1.676.

Aus den abgeschlossenen Miet-, Pacht-, Wartungs- und Leasingverträgen ergibt sich zum Bilanzstichtag ein Obligo in Höhe von rund TEUR 850. Hierin sind sonstige Leasing-, Miet-, Pacht- und Wartkostenverträge enthalten.

Der Eigenbetrieb hat die nach der Eigenkontrollverordnung vorgesehene erste Wiederholungsinspektion des Abwasserrohrnetzes in 2003 bis 2005 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchung wurden in einem Sachstandsbericht vom 14. Juli 2005 zusammengefasst. Der sich aus diesem Bericht ergebende geschätzte Sanierungsaufwand beträgt rund TEUR 9.838. Aufgrund des in den Vorjahren und im Berichtsjahr abgearbeiteten Prioritätenkatalogs wurden die kurzfristig zu sanierenden Schäden in Höhe von TEUR 3.890 behoben. Ab dem Jahr 2021 ist eine erneute Inspektion und Beurteilung der Kanäle nach der Eigenkontrollverordnung geplant und bis Ende 2024 abzuschließen.

Haftungsverhältnisse gemäß § 251 HGB bestanden zum Abschlussstichtag nicht.

Zusatzversorgung der Arbeitnehmer

Zur Gewährung einer zusätzlichen Alters-, Berufsunfähigkeits-, Erwerbsunfähigkeits- und Hinterbliebenenversorgung der Arbeitnehmer besteht die Mitgliedschaft bei der Zusatzversorgungskasse für Gemeinden und Gemeindeverbände in Darmstadt.
Der Umlagesatz lag im Jahr 2019 bei 6,3 % (zuzüglich 1,7 % - 3,7 % Sanierungsgeld), zuzüglich 0,55 % ZVK-Umlage, die als Nettolohnabzug vom Arbeitnehmer zu tragen war.

Im Wirtschaftsjahr 2019

- fanden vier **Sitzungen der Betriebskommission** statt. Hierfür wurden EUR 1.262,10 an Sitzungsgeldern erstattet
- betrug die **Vergütung** der **Betriebsleitung** EUR 180.153
- umfasste der **durchschnittliche Personalstand** 72,5 Beschäftigte und 2 Beamte

Betriebsleitung und Betriebskommission

Die Führung des Eigenbetriebes oblag im Jahr 2019 gemäß der Geschäftsordnung zur Geschäftsverteilung für den Geschäftsbereich A bei Frau Petra Henkel und für den Geschäftsbereich B bei Herrn Wolfgang Mieth.

Die Betriebskommission

Eine wesentliche Aufgabe der Betriebskommission ist die Überwachung der Betriebsleitung. Ferner gehört die rechtzeitige Information über alle wichtigen Angelegenheiten sowie die Vorbereitung der erforderlichen Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zu ihren Aufgaben (§ 7 Abs. 1 EigBGes).

Die Betriebskommissionsmitglieder (im Jahr 2019)

Roland Kern	Bürgermeister *(bis 30.06.2019)*	
Jörg Rotter	Erster Stadtrat/Vorsitzender *(bis 30.06.2019)* Bürgermeister/Vorsitzender *(seit 01.07.2019)*	
Brigitte Beldermann	Stadtverordnete *(für Frau Schülner, seit 01.07.2019)*	Rentnerin
Samuel Diekmann	Stadtverordneter *(bis 17.06.2019)*	Jobcoach
Michael Gensert	Stadtverordneter *(für Herr Hartung, seit 01.12.2019)*	Rechtsanwalt
Ralph Hartung	Stadtverordneter *(bis 30.11.2019)*	Lehrer
Andreas Köhler	Sachkundiger Bürger *(bis 01.04.2019)*	Bankkaufmann
Oliver Kühl	Sachkundiger Bürger *(für Herr Köhler, seit 02.04.2019)*	Rechtsanwalt und Wirtschaftsmediator
Friedrich Kühne	Sachkundiger Bürger	Rentner
Karin von der Lühe	Stadträtin	Verlagskauffrau
Jürgen Menckhoff	Sachkundiger Bürger	Bauingenieur
Mona Reusch	Stadträtin	kfm. Angestellte
Gerhard Schickel	Stadtverordneter	ltd. Angestellter
Herbert Schneider	Stadtverordneter	Scanneroperater
Andrea Schülner	Stadtverordnete *(bis 30.06.2019)*	Beamtin
Norbert Schultheis	Stadtverordneter *(für Herr Diekmann, seit 18.06.2019)*	Rentner
Michael Spieß	Stadtverordneter	Verkaufsingenieur
Karlheinz Weber	Sachkundiger Bürger	Rentner
Kurt Vollmer	Personalratsvorsitzender	
Daniel Mathias	Personalrat	

Besondere Vorgänge nach dem Ende des Wirtschaftsjahres:

- Die Auswirkungen der Corona-Pandemie können aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Sicher ist jedoch, dass sie sich im Ergebnis 2020 finanziell auswirken werden.
- Aufgrund der Abberufung von Herrn Wolfgang Mieth als Betriebsleiter zum 31.03.2020 werden die Aufgaben von seinem Stellvertreter, Herrn Martin Schallmayer, wahrgenommen.

Abschlussprüferhonorar

Das vom Abschlussprüfer für das Wirtschaftsjahr berechnete Honorar für die gesetzlich vorgeschriebene Abschlussprüfung beträgt TEUR 14.

Ergebnisverwendung

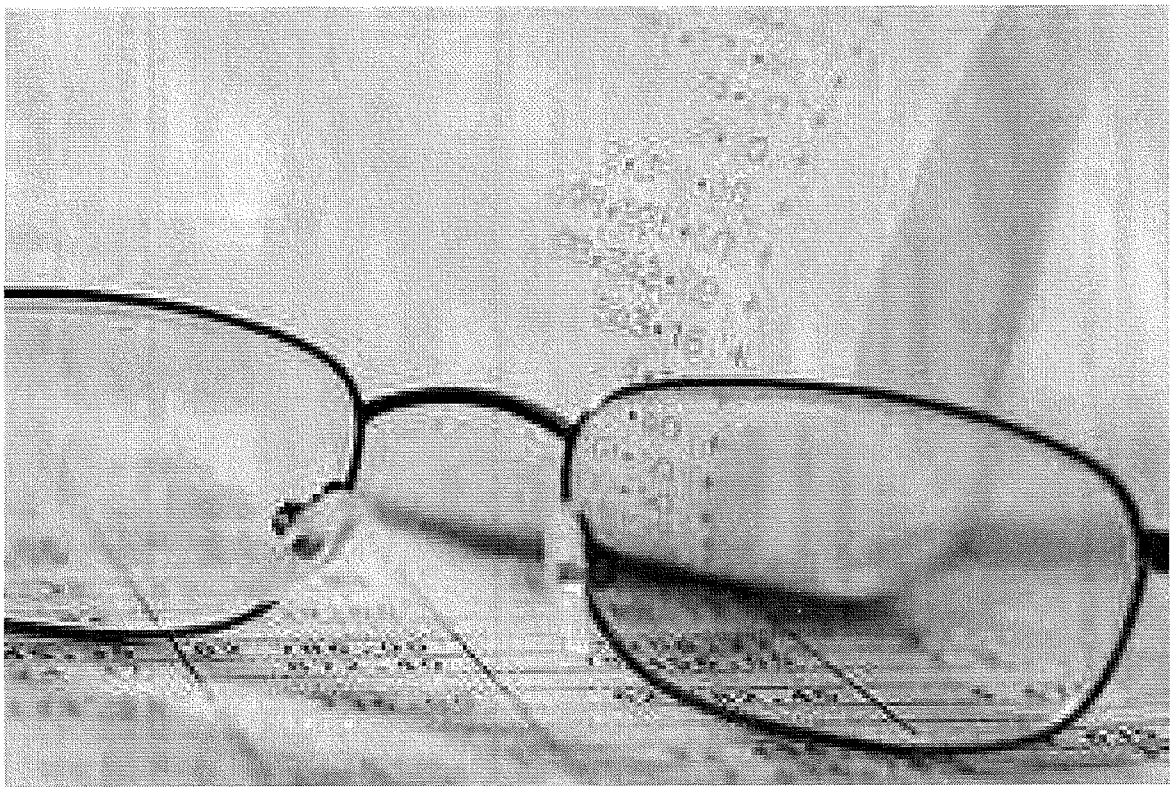
Die Betriebsleitung schlägt vor, das handelsrechtliche Ergebnis der einzelnen Bereiche wie folgt zu verwenden:

Handelsrechtliches Ergebnis 2019			Nachrichtlich: Ergebnis mit interner Leistungsverrechnung
		EUR	EUR
Abfallbeseitigung	Verlustvortrag	-198.661,29	Verlust -274.697,12
Abwasserentsorgung	Gewinnvortrag	352.595,07	Gewinn 338.271,20
Badehaus	Entnahme Rücklage	-446.226,68	Verlust -468.029,13
Betriebshof	Verlustvortrag	-260.338,83	Gewinn 111.223,17
Gebäudewirtschaft	Entnahme Rücklage	-284.851,29	Verlust -544.251,14
	Jahresverlust	**-837.483,02**	**-837.483,02**

63322 Rödermark, den 15. Juni 2020 / 31. August 2020

Petra Henkel
Betriebsleitung

Martin Schallmayer
Stellvertretende Betriebsleitung



Lagebericht

zum 31. Dezember 2019

Kommunale Betriebe Rödermark

Lagebericht

I. Allgemeines

In ihrer Sitzung am 20. März 2018 hat die Stadtverordnetenversammlung die vierte Änderung der Satzung beschlossen (Änderung der Organisation), die am 1. April 2018 in Kraft getreten ist.

Das **Stammkapital** des Eigenbetriebes KBR beträgt **EUR 12.298.990,00**.
Davon sind zugeordnet:

✓	den Einrichtungen Abwasserentsorgung	EUR	5.624.211,00
✓	den Einrichtungen der Abfallbeseitigung	EUR	40.903,00
✓	dem Bereich Betriebshof	EUR	1.533.876,00
✓	dem Bereich Gebäudewirtschaft	EUR	5.100.000,00

II. Ertragslage im abgelaufenen Geschäftsjahr

Ertragslage des Eigenbetriebes

Im Wirtschaftsjahr 2019 erzielte der Eigenbetrieb insgesamt einen Jahresverlust von **EUR 837.483,02**. Diese gliedert sich auf die einzelnen Geschäftsfelder wie folgt:

Handelsrechtliches Ergebnis 2019		EUR	Nachrichtlich: Ergebnis mit interner Leistungsverrechnung EUR
Abfallbeseitigung	Verlustvortrag	-198.661,29	Verlust -274.697,12
Abwasserentsorgung	Gewinnvortrag	352.595,07	Gewinn 338.271,20
Badehaus	Entnahme Rücklage	-446.226,68	Verlust -468.029,13
Betriebshof	Verlustvortrag	-260.338,83	Gewinn 111.223,17
Gebäudewirtschaft	Entnahme Rücklage	-284.851,29	Verlust -544.251,14
	Jahresverlust	**-837.483,02**	**-837.483,02**

Das Geschäftsfeld Badehaus ist seit der Eröffnung im Jahr 2006 durch Verluste geprägt. Für den Bereich Schwimmbad ist auch zukünftig dauerhaft mit Defiziten zu rechnen. Um diese auszugleichen wurde von der Stadt Rödermark für das Schwimmbad in der Vergangenheit eine jährliche Verlustabdeckung von TEUR 400 gezahlt, die ab dem Jahr 2016 auf TEUR 300 reduziert wurde. Diese reicht für die Kostendeckung der Fixkosten nicht aus. Durch die vorgenommenen Optimierungen und Organisationsänderungen im Badehaus konnte eine Verlustreduzierung von TEUR 270 von 2009 bis 2019 erzielt werden. Die Bereiche Sauna und Gastronomie sind an die Saunaritter GmbH verpachtet.

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden vom Betriebshof für die Geschäftsfelder Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung, Badehaus und Gebäudewirtschaft interne Leistungen in Höhe von insgesamt EUR 372.594,85 erbracht. Aufgrund § 11 Absatz 2 EigBGes hat das Geschäftsfeld Abwasserentsorgung interne Darlehenszinsen für die Investitionen der übrigen Geschäftsfelder von insgesamt EUR 10.488,68 verrechnet. Interne Leistungen werden jedoch im handelsrechtlichen Jahresabschluss nicht ausgewiesen.

Entwicklung der Umsatzerlöse mit statistischen Daten der Bereiche Abwasserentsorgung und Abfallbeseitigung

Abwasserentsorgung

Die Umsatzerlöse im Bereich Abwasserentsorgung und die zugrunde liegenden Einleitungsmengen entwickelten sich in 2019 wie folgt:

Erlöse aus Schmutzwassereinleitung	EUR	3.078.523,32
Niederschlagsgebühr	EUR	1.149.519,66
Nebengeschäftserträge	EUR	11.454,13
insgesamt	**EUR**	**4.239.497,11**

Tarife Abwasser

Nach der Entwässerungssatzung wurden im Wirtschaftsjahr 2019 folgende Tarife abgerechnet:

Schmutzwasser	2,42 EUR je m³
Niederschlagswassergebühr	0,41 EUR je m² befestigte Grundfläche
Grubenentleerung	Schlamm aus Kleinkläranlagen 49 EUR je m³
Beiträge	Abwasser aus Gruben 20 EUR je m² (gemäß Entwässerungssatzung)

Abfallbeseitigung

Zusammensetzung der Umsatzerlöse in 2019:

Erlöse aus Abfallgebühren	EUR	1.755.271,14
Verkauf von Wertstoffen	EUR	126.473,87
übrige	EUR	6.792,19
insgesamt	**EUR**	**1.888.537,20**

Eine Gebührenanpassung erfolgte zum 01.01.2016. Eine Nach- und Neukalkulation im Jahr 2018 ergab keine Änderung der Gebührensätze.

Durchschnittliche Altpapiererlöse:

2019 = 90,83 EUR/t
2018 = 84,52 EUR/t
2017 = 140,01 EUR/t

Tarife Abfall

Grundgebühren		Jahr
für das 60-Liter-Abfallgefäß	EUR	93,12
für das 80-Liter-Abfallgefäß	EUR	124,16
für das 120-Liter-Abfallgefäß	EUR	186,24
für das 240-Liter-Abfallgefäß	EUR	372,47
für den 1,1-cbm-Großraumbehälter	EUR	1.707,16

Abfallart	kg/pro Einwohner
Restabfall	72
Bioabfall	82
Grünabfall	97
Papier	70
Sperrabfall	25
Elektrogroßgeräte	2
Elektrokleingeräte/-schrott	3
Metall	3
Sonderabfall	0,6

Die Grundgebühr enthält 13 Leerungen des Restabfallbehälters, 26 Leerungen des Bioabfallbehälters, Einsammlung des Sperrabfalls, Einsammlung von Elektrogroßgeräten, monatliche Altpapiersammlung, Annahmestelle Grün- und Altstoffe, Straßensammlung von Weihnachtsbäumen, zwei Mal jährlich von Gartenabfällen und der Annahme von Sonderabfällen.

Leistungsgebühren für Restabfall/Entleerung		Entleerung
für das 60-Liter-Abfallgefäß	EUR	7,16
für das 80-Liter-Abfallgefäß	EUR	9,55
für das 120-Liter-Abfallgefäß	EUR	14,33
für das 240-Liter-Abfallgefäß	EUR	28,65
für den 1,1-cbm-Großraumbehälter	EUR	131,32

Badehaus

Seit dem 01.01.2017 gelten gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung folgende Eintrittspreise:

		bis 1,5 Std.	bis 2 Std.	je weitere 0,5 Std.	Tageskarte
		EUR	EUR	EUR	EUR
Schwimmbad	Erwachsene	4,00	4,50	0,50	5,50
	ermäßigt	3,00	3,50	0,50	4,50
	Familie	10,00	11,00	1,00	13,00

Gebäudewirtschaft

Der Bestand der verwalteten Wohnräume und gewerblich genutzten Flächen wurde im Jahr 2019 überprüft. Aus der Prüfung ergaben sich die nachstehenden Anpassungen bzw. Änderungen:

	31.12.2018	31.12.2019	Veränderungen
Gewerblich genutzte Flächen			
- Anzahl	6	8	2
- Fläche/m²	2.067,61	2.894,72	827,11
- Miete EUR/m²	6,26 – 9,56	1,25 – 8,98	
Wohnraum mit Sozialbindung			
- Anzahl	55	55	0
- Fläche	3.150,85	3.760,96	610,11
- Miete EUR/m²	4,02 – 6,75	4,02 – 6,75	
Wohnraum ohne Sozialbindung			
- Anzahl	111	111	0
- Fläche	7.595,05	6.777,85	-817,20
- Miete EUR/m²	3,31 – 7,50	3,06 – 7,50	
Gesamtfläche m²	**12.813,51**	**13.433,53**	**620,02**

Im Bestand befinden sich darüber hinaus 35 öffentliche Objekte mit 32.981,23 m², die von der Stadt Rödermark und den Kommunalen Betrieben genutzt werden.

Personalaufwand

Der Personalaufwand hat sich aufgrund der Tariferhöhung im Jahr 2019 um rund 3 % erhöht und stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Löhne und Gehälter

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Vergütung Beschäftigte einschließlich Aushilfen	3.121.390,60	2.912.451,48
Beamtenbezüge	133.641,26	129.938,79
Leistungsprämie	52.616,49	48.461,41
Veränderungen Rückstellungen	10.731,78	22.523,57
Summe	**3.318.380,13**	**3.113.375,25**

Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung

	31.12.2019 EUR	Vorjahr EUR
Gesetzliche Sozialaufwendungen Beschäftigte	653.150,73	595.076,81
Zusatzversorgungskasse Beschäftigte	258.002,38	248.931,54
Zuführungen zur Pensionsrückstellung	204.598,46	101.026,42
Beihilfen inkl. Rückstellungen	17.309,09	22.874,23
Altersversorgung für Beamte	28.608,45	26.701,32
Berufsgenossenschaftsbeiträge	7.404,10	7.444,36
Summe	**1.169.073,21**	**1.002.054,68**
Gesamter Personalaufwand	**4.487.453,34**	**4.115.429,93**

Die Erhöhung im Bereich der Pensionsrückstellungen ergibt sich aus der Ermittlung der Pensionsverpflichtungen. Diese erfolgte nach einem versicherungsmathematischen Gutachten und betrifft die beiden in den KBR tätigen Beamten.

III. Vermögens- und Finanzlage

Der Eigenbetrieb Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark verfügt über eine solide finanzielle Ausstattung. Die Zahlungsfähigkeit des Eigenbetriebes war auch im Wirtschaftsjahr 2019 jederzeit gewährleistet.

Stand der Anlagen im Bau und geplante Bauvorhaben

Die Anlagen im Bau haben sich im Wirtschaftsjahr 2019 im Einzelnen wie folgt entwickelt:

Bezeichnung	Stand 31.12.2018	Zugänge 2019	Abgänge 2019	Fertigstellung / Umbuchung 2019	Stand 31.12.2019
Sammelleitungen im Bau	63.394,26	27.438,75	0,00	0,00	90.833,01
Kläranlage im Bau	24.099,88	0,00	0,00	0,00	24.099,88
Anlagen im Bau Abfall	0,00	12.104,68	0,00	12.104,68	0,00
Anlagen im Bau Badehaus	0,00	3.191,85	0,00	0,00	3.191,85
Anlagen im Bau gewerblich + öffentlich	353.874,78	448.909,00	0,00	96.654,23	706.129,55
Anlagen im Bau KIP gewerblich	1.053.962,18	1.431.480,11	0,00	0,00	2.485.442,29
GESAMT - SUMME	**1.495.331,10**	**1.923.124,39**	**0,00**	**108.758,91**	**3.309.696,58**

Die Zugänge betreffen im Wesentlichen die Umbaumaßnahmen im Rathaus Ober-Roden und der Feuerwehr Urberach, Baukosten für die Kinderbetreuungsmaßnahme „An der Rodau“ sowie im Bereich Abfall die Behälterwaschanlage. Die Umbuchungen betreffen die Fertigstellungen der Akustikbaumaßnahmen in verschiedenen Kindergärten.

Entwicklung des Eigenkapitals

Das Eigenkapital stellt die dem Eigenbetrieb langfristig zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel dar. Je größer der Eigenkapitalanteil ist, desto höher ist die finanzielle Stabilität des Eigenbetriebes, da Finanzrisiken minimiert werden. Die Eigenkapitalquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 % auf 76,7 % verringert.

Das Eigenkapital der KBR setzt sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

		EUR	EUR
I.	Stammkapital		12.298.990,00
II.	Rücklagen		
	1. Allgemeine Rücklagen	24.603.367,78	
	2. Zweckgebundene Rücklagen	6.052.590,18	30.655.957,96
III.	Gewinn		
	Gewinnvortrag	19.805.241,78	
	Jahresverlust	-837.483,02	18.967.758,76
	insgesamt		61.922.706,72

Das Eigenkapital hat sich in 2019 wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2019 Eigenbetrieb Kommunale Betriebe Rödermark	62.682.379,16
Grundstücksübertragung von der Stadt Rödermark	490.867,28
Grundstücksübertragung an die Stadt Rödermark	-413.056,70
Jahresverlust 2019	-837.483,02
Stand 31. Dezember 2019	61.922.706,72

Die Grundstücksübertragungen betreffen das Anwesen Bahnhofstraße 8 von der Stadt Rödermark in das Anlagevermögen der Kommunalen Betriebe Rödermark und die Ricarda-Huch-Straße 2a von den Kommunalen Betrieben Rödermark in das Anlagevermögen der Stadt Rödermark.

Entwicklung der Rückstellungen

Im Wirtschaftsjahr 2019 wurden Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, Beihilfen, Abwasserabgabe, Überstunden, Urlaub, Jahresabschlussprüfung und -erstellung, Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen, ungewisse Verbindlichkeiten und Gebührenausgleich gebildet.

In den Bereichen Abfall und Abwasser erfolgen alle drei Jahre gemäß § 10, Absatz 2 KAG Nach- und Neukalkulationen der Gebühren. Ab dem Jahr 2018 werden Kostenüberdeckungen und -unterdeckungen innerhalb des Kalkulationszeitraumes jährlich im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. Kostenüberdeckungen werden abgezinst in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen.

Die Zusammensetzung und Entwicklung der Rückstellungen in 2019 ergibt sich wie folgt:

Sonstige Rückstellungen

Bezeichnung	Stand 01.01.2019 Euro	Inanspruch-nahme Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	Stand 31.12.2019 Euro
Rückst. für Überstunden und Urlaubsguthaben	147.701,28	147.701,28	0,00	158.433,06	158.433,06
Andere sonst. Rückst. aus ungewissen Verbindlichkeiten	141.650,00	58.023,12	83.626,88	387.650,00	387.650,00
Rückst. für Prüfung und Jahresabschluss	29.000,00	27.905,63	1.094,37	30.000,00	30.000,00
Rückst. für Aufbewahrungskosten	15.950,00	0,00	0,00	6.050,00	22.000,00
Rückst. für Abwasserabgabe	20.000,00	0,00	0,00	11.500,00	31.500,00
Rückst. für Gebührenausgleich	680.427,00	0,00	0,00	457.235,00	1.137.662,00
Beihilferückstellung	131.049,00	0,00	0,00	14.112,00	145.161,00
Summe sonstige Rückstellungen	**1.165.777,28**	**233.630,03**	**84.721,25**	**1.064.980,06**	**1.912.406,06**

Rückstellungen für Pensionen

Bezeichnung	Stand 01.01.2019 Euro	Inanspruch-nahme Euro	Auflösung Euro	Zuführung Euro	Stand 31.12.2019 Euro
Pensionsrückstellungen	1.309.503,00	0,00	0,00	240.086,00	1.549.589,00

Die **Vermögensstruktur** der Kommunalen Betriebe ist geprägt von einem langfristig gebundenen Vermögen in Höhe von TEUR 71.930. Der Anteil an der Bilanzsumme beträgt 89,1 %.

Der Stand der **liquiden Mittel** beträgt im Wirtschaftsjahr 2019 TEUR 7.496 (Vorjahr TEUR 7.463). Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beträgt TEUR 3.540 (Vorjahr TEUR 3.590).

IV. Zukünftige Entwicklung

Der Wirtschaftsplan 2020 für die Kommunalen Betriebe Rödermark sieht einen Jahresverlust von EUR 1.989.400 vor. Im Einzelnen sind folgende Erträge und Aufwendungen im Vergleich zum Ergebnis 2019 geplant:

	Ergebnis 31.12.2019	**Plan 2020**
	EUR	EUR
Umsatzerlöse	-13.482.348,60	-14.151.850
sonstige betriebliche Erträge	-617.335,02	-460.320
aktivierte Eigenleistungen	-1.064,13	-10.000
	-14.100.747,75	-14.622.170
Materialaufwand/Fremdleistungen	5.476.455,16	6.282.500
Personalaufwand	4.487.453,34	4.823.290
Abschreibungen	2.987.795,99	3.164.530
sonst. betriebl. Aufwendungen	1.705.936,12	2.109.850
Erträge aus Beteiligungen	-15.810,00	-6.000
Erträge aus Ausleihungen	-1.717,94	-2.000
Zinsen u. ähnliche Aufwendungen	304.082,92	266.420
Zinsen u. ähnliche Erträge	-70.625,77	-92.510
Steuern	64.660,95	65.490
Jahresergebnis	**837.483,02**	**1.989.400**
(+ = Jahresverlust / - = Jahresgewinn)		

	2019	**2020**
geplante Investitionen	4.377.600	3.180.390

Die Abweichungen der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von TEUR 157 betreffen im Wesentlichen die Kostenerstattungen von Versicherungen, die Auflösungen von Rückstellungen sowie die Erträge aus Veräußerungen.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Personalpolitisch ist der demografische Wandel derzeit ein allgegenwärtiges Thema. Damit verbundene Auswirkungen, wie die zunehmende Alterung der Bevölkerung, werden einschneidende Veränderungen der Arbeitsbereiche mit sich bringen.

Die Auswirkungen in der Personalentwicklung lassen sich aber deutlich abmildern, wenn frühzeitig geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Konkret wirkt sich das in den Kommunalen Betrieben in der Berücksichtigung der Altersstruktur bei neu zu besetzenden Stellen aus.

Durch gesetzliche Änderungen und einer Anpassung der Gebühren für die Sonderwasserzähler wurde im Jahr 2019 die Entwässerungssatzung angepasst.

V. Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung

Geschäftsverläufe werden im Rahmen der Ein- bis Fünfjahresplanungen, unterjährigen Schätzungen, Hochrechnungen, Budgetplanungen sowie Kostenrechnungen kontinuierlich berechnet und hieraus die notwendigen weiteren Maßnahmen abgeleitet. Die Daten des Rechnungswesens werden regelmäßig auf Vollständigkeit und Richtigkeit anhand von Stichproben und Plausibilitäten sowohl durch manuelle Kontrollen als auch durch die eingesetzte Software überprüft. Bei allen rechnungsrelevanten Prozessen wird durchgängig das Vier-Augen-Prinzip angewendet.

Der Eigenbetrieb „Kommunale Betriebe Rödermark" zeichnet sich durch eine klare Organisations-, Kontroll- und Überwachungsstruktur aus. Wesentliche Prozessabläufe der einzelnen Geschäftsfelder sowie die internen Zuständigkeiten sind in Organigrammen durch die Betriebsleitung fixiert.

Durch ein externes Beratungsbüro erfolgt eine laufende Organisationsberatung. Dieser Beratungsprozess dient der Prüfung, Entwicklung und einer möglichen Verbesserung der Aufbau- und Ablauforganisation der Kommunalen Betriebe.

Die Risikosituation wird kontinuierlich im EDV-gestützten **Risikomanagementsystem** analysiert. Die wesentlichen Risiken werden im Hinblick auf mögliche Eintrittswahrscheinlichkeiten und finanzielle Auswirkungen bewertet.

Bei der Risikoanalyse werden die Risiken bewertet, kategorisiert, quantifiziert und entsprechende Ansprechpartner benannt. Die Risikoberichterstattung erfolgt vierteljährlich an die Betriebsleitung und die Risikoverantwortlichen. Im Rahmen der laufenden Risikobeobachtung werden Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst.

Einen wesentlichen Bestandteil des Risikomanagements bildet der Versicherungsbereich, durch den bedeutende Risiken des Eigenbetriebes abgesichert und nach Bedarf den erhöhten Risiken angepasst werden. Für die Betriebsleiter bestehen Vermögensschadenhaftpflichtversicherungen über jeweils EUR 300.000,00 Deckungssummen.

Ausfallrisiken aus offenen Forderungen bestehen nur in geringem Umfang, da die Forderungen im Wesentlichen gegen die Stadt bestehen. **Zinsrisiken** im Bereich der Verbindlichkeiten werden langfristig abgesichert. Zur Minimierung von Ausfallrisiken verfügt der Eigenbetrieb über ein adäquates Debitorenmanagement.

Die Liquiditätslage des Eigenbetriebes ist zufriedenstellend. Aufgrund der guten Liquiditäts- und Eigenkapitalsituation sind **Liquiditätsrisiken** derzeit nicht erkennbar. Der Eigenbetrieb finanziert sich größtenteils über Eigenkapital. **Währungsrisiken** bestehen aufgrund von Eurovaluten nicht.

Verbindlichkeiten werden innerhalb der vereinbarten Zahlungsfristen gezahlt.

Die Bereiche **Abwasserentsorgung** und **Abfallbeseitigung** sind als Sondervermögen der Stadt weiterhin Hoheitsbetriebe. Entsprechend den Satzungen besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang.

Aufgrund der kommunalrechtlichen Vorschriften können die Kommunalen Betriebe Rödermark die zur Kostendeckung erforderlichen Gebühren erheben. Von daher besteht für die Abwasserentsorgung und die Abfallbeseitigung nur ein begrenztes Marktrisiko.

Die Chancen und Risiken im Bereich des demographischen Wandels in Rödermark werden kurzfristig als gering eingeschätzt. Die Einwohnerzahl ist über die letzten Jahre mit leichter Tendenz gestiegen und aufgrund der Lage im Rhein-Main-Gebiet wird davon ausgegangen, dass sich dieser Trend weiter fortsetzen wird.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie können aktuell noch nicht abgeschätzt werden. Sicher ist jedoch, dass sie sich im Ergebnis 2020 finanziell auswirken.

Aufgrund der Abberufung von Herrn Wolfgang Mieth als Betriebsleiter zum 31.03.2020 werden die Aufgaben von seinem Stellvertreter, Herrn Martin Schallmayer, wahrgenommen.

Abfallbeseitigung

Das Kalenderjahr verlief organisatorisch und wirtschaftlich planmäßig.

Die Einnahmen aus Abfallgebühren nahmen zu, während die stark schwankenden indexabhängigen Papiererlöse nur leicht unter der Prognose lagen.

Aufgrund des neuen Verpackungsgesetzes sollte mit den zehn Betreibern der dualen Systeme bis spätestens 31.12.2019 eine Abstimmungserklärung ausgehandelt worden sein. In dieser Abstimmungserklärung ist das Erfassungssystem für sog. Leichtverpackungen (LVP) bzw. Altglas, die Nebenentgelte für die Abfallberatung und Containerstandortbetreuung sowie die Abrechnungsquoten für die Einsammlung/Verwertung von Altpapier (PPK) zu regeln. Da der Ansprechpartner erst Anfang 2019 benannt wurde, konnte noch keine Vereinbarung geschlossen werden.

Die zum 31.12.2019 ausgelaufenen Sammel-/Verwertungsaufträge wurden im Kalenderjahr 2019 europaweit neu ausgeschrieben (Sammeldienstleistungen für 7 Jahre bis zum 31.12.2026 + 1 Optionsjahr; Verwertung Altpapier für 3 Jahre bis zum 31.12.2022 + 1 Optionsjahr). Bei den Sammelleistungen gleichen verminderte Sammelkosten beim Rest- und Bioabfall – in Folge des Einsatzes modernster Fahrzeugtechnik (ROTOPRESS – Drehtrommel) – die Mehrkosten beim Sperrabfall und den Elektrogroßgeräten aus. Der Auftrag für die Grünabfallverwertung wird im Jahr 2020 neu ausgeschrieben.

Gemäß § 10 Absatz 2 KAG erfolgt die Nach- und Neukalkulation der Gebühren alle drei Jahre. Kostenüberdeckungen sind innerhalb eines Kalkulationszeitraumes der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Kostenunterdeckungen sollen innerhalb dieses Zeitraumes ausgeglichen werden.

Die jährlichen Kostenüberdeckungen und –unterdeckungen innerhalb des Kalkulationszeitraumes werden ab dem Jahr 2018 im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. Kostenüberdeckungen werden im Jahresabschluss abgezinst in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen.

Die Nach- und Neukalkulation der Abfallgebühren für die Jahre 2020 bis 2022 ist beauftragt.

Abwasserentsorgung

Im Geschäftsfeld Abwasser gilt weiterhin, dass bei der Darstellung der Wirtschaftlichkeit zu unterscheiden ist, zwischen

1. dem Ausweis der Ansätze im Wirtschaftsplan nach kommunalem Haushaltsrecht
2. dem Ausweis des Jahresergebnisses nach handelsrechtlichen Bestimmungen und
3. der Ermittlung der Gebühren für Schmutz- und Niederschlagswasser und der Entsorgung von Fäkalschlamm nach den Bestimmungen des Kommunalen Abgabengesetzes.

Dadurch ergeben sich teilweise erhebliche Unterschiede.

Grundlage der Erlöse im Bereich Abwasser ist die Erhebung von Abwassergebühren gemäß der Entwässerungssatzung.

Die Gebührenabrechnung erfolgt über den Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg. Seit dem Jahr 2018 werden die Gebühren für Wasser, Abwasser und Niederschlagswasser der Stadt Rödermark nicht mehr zum 31. Oktober abgegrenzt, sondern das Geschäftsjahr wurde dem Kalenderjahr angeglichen (1. Januar bis 31. Dezember).

Gemäß § 10 Absatz 2 KAG erfolgt die Nach- und Neukalkulation der Gebühren alle drei Jahre. Kostenüberdeckungen sind innerhalb eines Kalkulationszeitraumes der folgenden fünf Jahre auszugleichen. Kostenunterdeckungen sollen innerhalb dieses Zeitraumes ausgeglichen werden.

Die jährlichen Kostenüberdeckungen und –unterdeckungen innerhalb des Kalkulationszeitraumes werden ab dem Jahr 2018 im Zuge des Jahresabschlusses ermittelt. Kostenüberdeckungen werden im Jahresabschluss abgezinst in der Rückstellung für den Gebührenausgleich ausgewiesen.

Die nächste Nach- und Neukalkulation der Abwassergebühren erfolgt für die Jahre 2021 bis 2023.

Kanal

Die Eigenkontrollverordnung vom 23.07.2010 wurde am 23.03.2012 hinsichtlich der Bestimmungen zur Dichtheitsprüfung privater Zuleitungskanäle durch das Umweltministerium des Landes Hessen ausgesetzt. Mit Datum vom 05.04.2012 hat das Umweltministerium den Entwurf zur Änderung der Abwassereigenkontrollverordnung (EKVO) vorgelegt. Im Rahmen des Dialogverfahrens Standardabbau sollen die Regelungen in der Abwassereigenkontrollverordnung zur Überwachung der Zuleitungskanäle, die häusliches Abwasser nach Anhang 1 der Abwasserverordnung in

den öffentlichen Kanal einleiten, überprüft werden. Hierbei handelt es sich um einen Ergebnis offenen Prozess. Bis zu einer endgültigen Entscheidung durch das Umweltministerium hat die Stadt Rödermark die geplante Umsetzung zur Untersuchung der privaten Zuleitungskanäle in der Stadt Rödermark vorerst zurückgestellt. In 2019 wurde anhand der Sanierungsplanung die Instandsetzung öffentlicher Kanäle, vorrangig in der Wasserschutzzone III sowie unter Berücksichtigung der mittel- und langfristig zu sanierenden Schäden, fortgesetzt (Sanierungsabschnitt 31).

Nach dem Sachstandsbericht vom 14.07.2005 ermittelte sich der Aufwand zur Schadensbeseitigung auf insgesamt rd. TEUR 9.838. Laut Prioritätenkatalog ist danach für bauliche, sofort und kurzfristig zu sanierende Schäden von rd. TEUR 3.890 auszugehen.

Aufgrund des in den Vorjahren abgearbeiteten Prioritätenkataloges wurden die baulichen und die sofort und kurzfristig zu sanierenden Schäden behoben. Ab dem Berichtsjahr und den folgenden Jahren werden die mittel- und langfristig zu sanierenden Schäden behoben. Die Kosten hierfür belaufen sich auf TEUR 5.948. Ab dem Jahr 2021 ist eine erneute Inspektion und Beurteilung der Kanäle nach der Eigenkontrollverordnung geplant und bis Ende 2024 abzuschließen.

Des Weiteren sind auch zukünftig, wie in den vergangenen Jahren, die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen nach der EKVO aus der Dichtheitsprüfung öffentlicher Kanäle in der Wasserschutzzone sowie die Umsetzung des o.g. Bewirtschaftungsplans für den Kanalbereich mit EUR 260.000 (2020) geplant.

Im Jahr 2019 wurde mit der Baumaßnahme des Regenüberlaufbauwerkes R31 (gegenüber dem Neubaugebiet „An der Rodau") begonnen. Die Maßnahme soll im Jahr 2020 abgeschlossen werden. Die geschätzten Kosten (inkl. Baunebenkosten) belaufen sich auf ca. EUR 840.000 brutto.

Kläranlage

Ende 2015 wurden der Bewirtschaftungsplan und das Maßnahmenprogramm 2015 bis 2021 zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Hessen veröffentlicht. Schwerpunktmäßig sollen in diesem Programm Maßnahmen zur Phosphorreduzierung an kommunalen Kläranlagen bis Ende 2018 umgesetzt werden, damit die vorgesehenen Ziele der WRRL bis 2021 erreicht werden können.
Die zuständigen Wasserbehörden sind durch die Veröffentlichung angehalten, die Ziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie in dem vorgesehenen Zeitplan umzusetzen. Dies hatte in erster Linie eine Anpassung des vorhandenen Einleitebescheides der Kläranlage Rödermark hinsichtlich des Parameters Phosphors ab 01.01.2019 zur Folge. Der vorliegende Änderungsbescheid vom 24. Oktober 2017 vom Regierungspräsidium Darmstadt legt fest, den Überwachungswert für den Parameter Phosphor P_{ges} in der 2-h-Mischeprobe von derzeit 1,2 mg/l auf 0,4 mg/l ab dem 01.01.2019 zu reduzieren. Des Weiteren ist ab dem 01.01.2019 ein betrieblicher Mittelwert von 0,2 mg/l P_{ges} in der 24-h-Mischprobe gemäß den Untersuchungen der Eigenkontrollverordnung (EKVO) bei 50% der Messungen einzuhalten.

Durch diese Änderungen im Einleitebescheid der Kläranlage wurden in den Jahren 2017/2018 erhebliche Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Nachklärung sowie eine örtliche Anpassung der Probenahme planerisch und baulich umgesetzt. Nach einem Einfahr- und Probebetrieb Ende 2018 und 2019 wurden die erhobenen Daten aufgenommen, ausgewertet und in einem Bericht an das Regierungspräsidium Darmstadt übersendet. Die vorliegenden Ergebnisse werden in einem Gespräch Anfang 2020 mit dem Regierungspräsidium Darmstadt erörtert und die weitere Vorgehensweise besprochen.

Die Neuordnung der Klärschlammverwertung im Jahr 2017 regelt insbesondere den Einstieg in ein umfassendes Phosphorrecycling und beendet damit auch langfristig die bodenbezogene Verwertung von Klärschlämmen.
Weiterhin werden Betreiber von Verbrennungsanlagen ab 2029 grundsätzlich verpflichtet, Maßnahmen für ein weiteres Phosphor-Recycling umzusetzen.
Der Klärschlamm der Kläranlage Rödermark wird derzeit thermisch verwertet (Mitverbrennung). Durch die zuvor genannten Neuerungen, wurde in der erforderlichen Ausschreibung für 2020 eine Verdopplung der Kosten hinsichtlich der thermischen Verwertung submittiert.

Für den Begriff und den Inhalt der 4. Reinigungsstufe gibt es noch keine einheitlichen konkreten Aussagen. Die Entfernung von Mikroplastik, Antibiotika resistente Keime, Medikamentenreste sowie weitere anthropogene Spurenstoffe ist derzeit weiterhin im Gespräch.
Die auf dem Markt zur Verfügung stehenden Verfahren (Ozonbehandlung, Pulveraktivkohle (PAK), granulierte Aktivkohle (GAK), Mikrosiebung, Membranfiltration etc.) befinden sich derzeit noch in verschiedenen Forschungsprojekten in der Testphase. Des Weiteren wird geforscht und getestet, inwieweit eine Kombination der verschiedenen Verfahren sinnvoll ist.
Derzeit ist die Ausführung einer 4. Reinigungsstufe noch auf freiwilliger Basis auszuführen. Es gibt noch keine rechtlichen Vorgaben. Im politischen Gespräch wird diskutiert, dass mit der 4. Reinigungsstufe 80 % der anthropogenen Spurenstoffe eliminiert werden sollen. Auch eine Finanzierung ist noch nicht abschließend geklärt.
Die Ergebnisse und Entwicklungen in Forschung und Politik sollten in Bezug auf die 4. Reinigungsstufe zukünftig weiterhin beobachtet und verfolgt werden.

Badehaus

Das Badehaus möchte all seinen Besuchern – Breitensport, Schulen und Vereinen – ein attraktives Angebot mit vielen verschiedenen Kursen und Veranstaltungen anbieten. Allen Kindern und Jugendlichen aus Rödermark und Umgebung soll es ermöglicht werden, im Badehaus schwimmen zu lernen.

Die von der Stadt Rödermark ursprünglich gezahlte Verlustabdeckung von EUR 400.000 wurde in den letzten Jahren um EUR 100.000 vermindert. Eine Kostendeckung der Fixkosten wie Abschreibungen, Darlehenstilgung und Zinsen des Badehauses konnte durch die von der Stadt Rödermark im Wirtschaftsjahr 2019 gezahlte Verlustabdeckung von EUR 300.000 nicht erreicht werden.

Trotz dieser verminderten Verlustabdeckung durch die Stadt von EUR -100.000 konnte in den letzten Jahren aufgrund von Optimierungen und einer Organisationsanpassung eine erhebliche Verminderung des Defizites erreicht werden. Im Jahr 2009 betrug das Defizit noch EUR -715.857, im Jahr 2019 wies das Badehaus ein Ergebnis von EUR -446.226 aus. Dies entspricht einer Defizitverbesserung von EUR 269.631.

Auch weiterhin besteht für das Badehaus das Risiko einer verminderten Verlustabdeckung durch die Stadt.

In den kommenden Jahren muss mit einem erhöhten Sanierungsaufwand des Badehauses gerechnet werden.

Das Land Hessen hat im Jahr 2018 ein Förderprogramm für Schwimmbäder (SWIM) aufgelegt. Hierfür hat das Badehaus diverse Maßnahmen wie z.B. die Erneuerung der Gebäudeleitstelle, die Steuerung des Blockheizkraftwerkes und die Erneuerung der Beleuchtung zur Förderung angemeldet. Darüber hinaus wird ein Teil des dringend renovierungsbedürftigen Parkplatzes erneuert sowie die Außenfläche hinter dem Badehaus umgestaltet. Der Genehmigungsbescheid für die SWIM-Fördermaßnahmen erfolgte am 3. November 2019 und mit den Arbeiten wurde begonnen.

Betriebshof

Die Stadt Rödermark ist Hauptauftraggeber des Betriebshofes. Hier besteht das Risiko einer verminderten Beauftragung durch die Stadt.

Nach handelsrechtlicher Betrachtung dürfen interne Leistungen innerhalb der Kommunalen Betriebe nicht ausgewiesen werden. Interne Leistungen erbringt der Betriebshof für die einzelnen Geschäftsfelder der Kommunalen Betriebe. Diese betrugen in 2019 insgesamt EUR 372.594,85.

Der vorhandene Fuhrparkbestand des Betriebshofes beinhaltet teilweise Fahrzeuge, die 15 Jahre und älter sind.

Ersatzbeschaffungen, Anpassungen des Gebäudebestandes und die Erneuerung technischer Anlagen, die mehr als 20 Jahre alt sind, sind notwendig.

Gebäudewirtschaft

Der Immobilienbestand des Geschäftsfeldes Gebäudewirtschaft besteht aus 63 Immobilien – öffentliche Gebäude und Wohngebäude –, die technisch, kaufmännisch und infrastrukturell betreut werden.

Wesentliche Teile der Kinderbetreuungseinrichtung „An der Rodau“ in Ober-Roden wurden im Jahr 2019 errichtet. Das Gebäude, das für rund 100 Kinder ausgelegt ist, wird vom Kommunalen Investitionsprogramm (KIP) gefördert.

Darüber hinaus wurden die Umbaumaßnahmen der Feuerwehr Urberach und der ehemaligen Drogerie Brehm im Rathaus Ober-Roden im Jahr 2019 umgesetzt.

In den Kitas Thomas-Mann-Straße, Potsdamer Straße, Liebigstraße, Pestalozzistraße und Amselstraße wurden Akustik-Sanierungen durchgeführt. Zudem wurde in den Kindergärten mit dem Einbau von Leckage-Schutz-Modulen begonnen.

Im Badehaus Urberach wird die Gebäudeleitstelle erneuert. Diese Maßnahme wurde vom SWIM-Programm des Landes Hessen gefördert.

Weitere Tätigkeiten der KBR-Gebäudewirtschaft sind die Organisation der baulichen Unterhaltung, der Hausmeister- und Reinigungsdienste, des Energiemanagements und der Mieter- bzw. Nutzerverwaltung für den gesamten Gebäudebestand.

Eine zentrale Aufgabe des Geschäftsfeldes Gebäudewirtschaft ist der Erhalt der Gebäudesubstanz. Der überwiegende Teil der Immobilien wurde vor den 1980er Jahren errichtet. In der Vergangenheit konnten kosten- und kapazitätsbedingt nur begrenzt Sanierungsmaßnahmen in den öffentlichen Einrichtungen sowie den Wohngebäuden umgesetzt werden. Die Gebäudehüllen und der technische Ausbau sind daher sanierungsbedürftig. Derzeit findet eine umfassende Bewertung des Sanierungsumfangs statt.

63322 Rödermark, den 15. Juni 2020 / 31. August 2020

Petra Henkel
Betriebsleitung

Martin Schallmayer
Stellvertretende Betriebsleitung

Kommunale Betriebe Rödermark
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Berichterstattung über die Erweiterung der Abschlussprüfung nach § 53 HGrG

Grundlage unserer Arbeiten ist der Prüfungsstandard IDW PS 720 des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (Fragenkatalog zur Prüfung der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und der wirtschaftlichen Verhältnisse nach § 53 HGrG). Dieser Prüfungsstandard ist in Zusammenarbeit mit dem Bundesfinanzministerium, dem Bundesrechnungshof und den Landesrechnungshöfen erarbeitet worden.

Die dort aufgeführten Fragen sind lückenlos zu beantworten. Soweit eine einzelne Frage für die geprüfte Einrichtung nicht einschlägig ist, ist dies zu begründen. Soweit sich die Beantwortung der Frage bereits aus der Berichterstattung über die Jahresabschlussprüfung ergibt, haben wir Verweisungen vorgenommen.

Der oben bezeichnete Fragenkatalog gliedert sich wie folgt:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation
Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums
Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit
Vermögens- und Finanzlage
Ertragslage

Beantwortung des Fragenkatalogs:

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungsorganisation

Fragenkreis 1: Tätigkeit von Überwachungsorganen und Geschäftsleitung sowie individualisierte Offenlegung der Organbezüge

a) Gibt es Geschäftsordnungen für die Organe und einen Geschäftsverteilungsplan für die Geschäftsleitung sowie ggf. für die Konzernleitung? Gibt es darüber hinaus schriftliche Weisungen des Überwachungsorgans zur Organisation für die Geschäfts- sowie ggf. für die Konzernleitung (Geschäftsanweisung)? Entsprechen diese Regelungen den Bedürfnissen des Unternehmens bzw. des Konzerns?

Eine Geschäftsordnung für die Betriebskommission liegt vor und ist für die Bedürfnisse des Eigenbetriebes geeignet. Einen Geschäftsverteilungsplan gibt es nicht. Die Aufgabenverteilung der Geschäftsführung ergibt sich teilweise aus der Satzung des Eigenbetriebes und dem erstellten Organigramm.

b) Wie viele Sitzungen der Organe und ihrer Ausschüsse haben stattgefunden und wurden Niederschriften hierüber erstellt?

Es fanden im Berichtsjahr vier Betriebskommissionssitzungen statt; Niederschriften aller Sitzungen wurden erstellt und liegen uns vor.

c) In welchen Aufsichtsräten und anderen Kontrollgremien i. S. d. § 125 Abs. 1 Satz 5 des Aktiengesetzes sind die einzelnen Mitglieder der Geschäftsleitung tätig?

Die Betriebsleitung ist auskunftsgemäß in keinen Aufsichtsräten oder anderen Kontrollgremien tätig.

d) Wird die Vergütung der Organmitglieder (Geschäftsleitung, Überwachungsorgan) individualisiert im Anhang des Jahresabschlusses/Konzernabschlusses aufgeteilt nach Fixum, erfolgsbezogenen Komponenten und Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung ausgewiesen? Falls nein, wie wird dies begründet?

Die Vergütung der Betriebsleitung wird im Anhang angegeben. Es handelt sich um ein festes Gehalt der Betriebsleitung und fixe Vergütungen für die Betriebskommission. Die Vergütungen enthalten keine erfolgsbezogenen Komponenten oder Komponenten mit langfristiger Anreizwirkung.

Ordnungsmäßigkeit des Geschäftsführungsinstrumentariums

Fragenkreis 2: Aufbau- und ablauforganisatorische Grundlagen

a) Gibt es einen den Bedürfnissen des Unternehmens entsprechenden Organisationsplan, aus dem Organisationsaufbau, Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten/Weisungsbefugnisse ersichtlich sind? Erfolgt dessen regelmäßige Überprüfung?

Es liegt ein Organigramm für den Organisationsaufbau der Mitarbeiter des Eigenbetriebes vor, aus dem die Arbeitsbereiche und Zuständigkeiten ersichtlich sind. Für die Mitarbeiter der Stadt, die für den Eigenbetrieb tätig sind, gelten die Zuständigkeiten und Weisungsregelungen der Stadt. Das Organigramm wird regelmäßig aktualisiert.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass nicht nach dem Organisationsplan verfahren wird?

Nein, es haben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte ergeben.

c) Hat die Geschäftsleitung Vorkehrungen zur Korruptionsprävention ergriffen und dokumentiert?

Hier wird das Vier-Augen-Prinzip angewandt. Auftragsvergabeausschreibungen und -nachverhandlungen werden begleitet durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Rödermark. Besondere Vorkehrungen neben den gesetzlichen Regelungen zur Korruptionsbekämpfung wurden nicht ergriffen.

d) Gibt es geeignete Richtlinien bzw. Arbeitsanweisungen für wesentliche Entscheidungsprozesse (insbesondere Auftragsvergabe und Auftragsabwicklung, Personalwesen, Kreditaufnahme und -gewährung)? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass diese nicht eingehalten werden?

Ja, Einkauf und Auftragsvergabe erfolgen durch Angebotseinholung und Preisvergleich bzw. beschränkte und öffentliche Ausschreibung (bei Großaufträgen Europäisches Vergabeverfahren). Zudem werden die Richtlinien der Stadt Rödermark angewandt. Das Personalwesen erfolgt durch das Personalamt der Stadt. Wesentliche Entscheidungen (Personalaufnahmen, Kreditaufnahmen u. Ä.) werden von der Betriebsleitung aufbereitet und den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. Wesentliche Entscheidungsprozesse, insbesondere für zustimmungspflichtige Rechtsgeschäfte und Maßnahmen, sind in der Eigenbetriebssatzung geregelt. Die Regelungen werden nach unseren Feststellungen eingehalten.

e) Besteht eine ordnungsmäßige Dokumentation von Verträgen (z. B. Grundstücksverwaltung, EDV)?

Die Verträge werden ordnungsgemäß zentral verwaltet. Verträge des laufenden Geschäftsbereiches werden bei der Fachabteilung Administration/Finanzen verwaltet, Mietverträge werden im Bereich Gebäudewirtschaft verwaltet, Personal- und Versicherungsverträge etc. im jeweiligen Fachbereich der Stadt. Die Kreditverträge werden durch die Stadt verwaltet.

Fragenkreis 3: Planungswesen, Rechnungswesen, Informationssystem und Controlling

a) Entspricht das Planungswesen – auch im Hinblick auf Planungshorizont und Fortschreibung der Daten sowie auf sachliche und zeitliche Zusammenhänge von Projekten – den Bedürfnissen des Eigenbetriebs?

Entsprechend dem Eigenbetriebsgesetz wird ein Wirtschaftsplan, bestehend aus Erfolgs-, Vermögens- und Stellenplan erstellt. Aus diesem Plan sind die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung, das Investitionsprogramm und die hierzu notwendigen Finanzierungsmittel ersichtlich. Das Planungswesen entspricht der Größe und den Bedürfnissen des Eigenbetriebes.

b) Werden Planabweichungen systematisch untersucht?

Planabweichungen werden vierteljährlich untersucht und in den Betriebskommissionssitzungen erörtert. Für innerbetriebliche Zwecke des Controllings wird eine monatliche Abweichungsanalyse durchgeführt.

c) Entspricht das Rechnungswesen einschließlich der Kostenrechnung der Größe und den besonderen Anforderungen des Unternehmens?

Das Rechnungswesen ist der Größe und den besonderen Anforderungen des Eigenbetriebes entsprechend ausgestaltet.

d) Besteht ein funktionierendes Finanzmanagement, welches u. a. eine laufende Liquiditätskontrolle und eine Kreditüberwachung gewährleistet?

Der gesamte Zahlungsverkehr wird im Eigenbetrieb über eigene Bankkonten abgewickelt. Eine Liquiditätsüberwachung wird nahezu täglich vorgenommen. Für die bestehenden Kredite erfolgt eine Überwachung der abgebuchten Zinsen und Tilgungen durch Abstimmung mit den Zins- und Tilgungsplänen der Kreditinstitute.

e) Gehört zu dem Finanzmanagement auch ein zentrales Cash-Management und haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die hierfür geltenden Regelungen nicht eingehalten worden sind?

Ein Cash-Management ist vorhanden, ist jedoch nicht schriftlich fixiert. Eine fortlaufende Liquiditätskontrolle erfolgt durch die Fachabteilung Administration/Finanzen.

f) Ist sichergestellt, dass Entgelte vollständig und zeitnah in Rechnung gestellt werden? Ist durch das bestehende Mahnwesen gewährleistet, dass ausstehende Forderungen zeitnah und effektiv eingezogen werden?

Die Abwasser- und Abfallgebühren werden einmal jährlich über Gebührenbescheide von den Benutzern angefordert. Hierfür werden aber unterjährig Abschlagszahlungen vereinnahmt. Sonstige Leistungen werden zeitnah abgerechnet. Miet- und Nebenkostenforderungen werden von dem Bereich Gebäudewirtschaft verwaltet.

g) Entspricht das Controlling den Anforderungen des Unternehmens/Konzerns und umfasst es alle wesentlichen Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Finanzbuchhaltung wurde im Jahr 2011 ausgegliedert und durch die Stadt Rödermark erstellt. Diese Arbeiten werden durch die Fachabteilung Administration/Finanzen überwacht. Zusammen mit der Betriebsleitung erfolgt die Planung, Steuerung und Kontrolle des Betriebes.

h) Ermöglicht das Rechnungs- und Berichtswesen eine Steuerung und/oder Überwachung der Tochterunternehmen und der Unternehmen, an denen eine wesentliche Beteiligung besteht?

Der Eigenbetrieb besitzt keine Tochterunternehmen und hält keine wesentlichen Beteiligungen.

Fragenkreis 4: Risikofrüherkennungssystem

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert und Maßnahmen ergriffen, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können?

Die Betriebsleitung hat durch die Implementierung eines EDV-gestützten Risikomanagement-Informationssystems Maßnahmen ergriffen und nach Art und Umfang Frühwarnsignale definiert, mit deren Hilfe bestandsgefährdende Risiken rechtzeitig erkannt werden können.

b) Reichen diese Maßnahmen aus und sind sie geeignet, ihren Zweck zu erfüllen? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Maßnahmen nicht durchgeführt werden?

Die vom Eigenbetrieb ergriffenen Maßnahmen zur Risikofrüherkennung und -begrenzung sind geeignet, ihren Zweck zu erfüllen. Es haben sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass diese Maßnahmen nicht durchgeführt werden.

c) Sind diese Maßnahmen ausreichend dokumentiert?

Die Maßnahmen sind EDV-gestützt dokumentiert. Ein Risikohandbuch liegt vor. Durch die Festlegung von Verantwortlichkeiten und Aufgaben zur Risikofrüherkennung, -analyse und -kommunikation wird die Beachtung und Durchführung der Maßnahmen in der Praxis sichergestellt.

d) Werden Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit dem aktuellen Geschäftsumfeld sowie mit den Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst?

Im Rahmen der laufenden Risikobeobachtung werden Frühwarnsignale und Maßnahmen kontinuierlich und systematisch mit den aktuellen Geschäftsprozessen und Funktionen abgestimmt und angepasst.

Fragenkreis 5: Finanzinstrumente, andere Termingeschäfte, Optionen und Derivate

Da derartige Geschäfte nicht getätigt werden, trifft der Fragenkreis 5 nicht zu; die Beantwortung dieses Fragenkreises entfällt somit.

a) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung den Geschäftsumfang zum Einsatz von Finanzinstrumenten sowie von anderen Termingeschäften, Optionen und Derivaten schriftlich festgelegt? Dazu gehört:

Welche Produkte/Instrumente dürfen eingesetzt werden?
Mit welchen Partnern dürfen die Produkte/Instrumente bis zu welchen Beträgen eingesetzt werden?
Wie werden die Bewertungseinheiten definiert und dokumentiert und in welchem Umfang dürfen offene Posten entstehen?

Sind die Hedge-Strategien beschrieben, z. B. ob bestimmte Strategien ausschließlich zulässig sind bzw. bestimmte Strategien nicht durchgeführt werden dürfen (z. B. antizipatives Hedging)?
b) Werden Derivate zu anderen Zwecken eingesetzt als zur Optimierung von Kreditkonditionen und zur Risikobegrenzung?

c) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung ein dem Geschäftsumfang entsprechendes Instrumentarium zur Verfügung gestellt, insbesondere in Bezug auf

Erfassung der Geschäfte
Beurteilung der Geschäfte zum Zweck der Risikoanalyse
Bewertung der Geschäfte zum Zweck der Rechnungslegung
Kontrolle der Geschäfte?

d) Gibt es eine Erfolgskontrolle für nicht der Risikoabsicherung (Hedging) dienende Derivatgeschäfte und werden Konsequenzen aufgrund der Risikoentwicklung gezogen?

e) Hat die Geschäfts-/Konzernleitung angemessene Arbeitsanweisungen erlassen?

f) Ist die unterjährige Unterrichtung der Geschäfts-/Konzernleitung im Hinblick auf die offenen Positionen, die Risikolage und die ggf. zu bildenden Vorsorgen geregelt?

Fragenkreis 6: Interne Revision

a) Gibt es eine den Bedürfnissen des Unternehmens/Konzerns entsprechende interne Revision/Konzernrevision? Besteht diese als eigenständige Stelle oder wird diese Funktion durch eine andere Stelle (ggf. welche?) wahrgenommen?

Der Eigenbetrieb verfügt nicht über eine interne Revision als eigenständige Stelle. Kontrollen erfolgen durch den Fachbereich Administration/Finanzen und durch die Betriebsleitung. Zudem wird der Eigenbetrieb regelmäßig bei Auftragsvergaben durch das städtische Rechnungsprüfungsamt begleitet.

b) Wie ist die Anbindung der internen Revision/Konzernrevision im Unternehmen/Konzern? Besteht bei ihrer Tätigkeit die Gefahr von Interessenkonflikten?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

c) Welches waren die wesentlichen Tätigkeitsschwerpunkte der internen Revision/Konzernrevision im Geschäftsjahr? Wurde auch geprüft, ob wesentlich miteinander unvereinbare Funktionen (z. B. Trennung von Anweisung und Vollzug) organisatorisch getrennt sind? Wann hat die interne Revision das letzte Mal über Korruptionsprävention berichtet? Liegen hierüber schriftliche Revisionsberichte vor?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

d) Hat die interne Revision ihre Prüfungsschwerpunkte mit dem Abschlussprüfer abgestimmt?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

e) Hat die interne Revision/Konzernrevision bemerkenswerte Mängel aufgedeckt und um welche handelt es sich?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

f) Welche Konsequenzen werden aus den Feststellungen und Empfehlungen der internen Revision/Konzernrevision gezogen und wie kontrolliert die interne Revision/Konzernrevision die Umsetzung ihrer Empfehlungen?

Vgl. Antwort zu Frage 6a).

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführungstätigkeit

Fragenkreis 7: Übereinstimmung der Rechtsgeschäfte und Maßnahmen mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans

a) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die vorherige Zustimmung des Überwachungsorgans zu zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und Maßnahmen nicht eingeholt worden ist?

Nein, Anhaltspunkte diesbezüglich haben sich im Rahmen der Prüfung nicht ergeben.

b) Wurde vor der Kreditgewährung an Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans die Zustimmung des Überwachungsorgans eingeholt?

Kreditgewährungen an die Mitglieder der Betriebsleitung oder des Überwachungsorgans liegen nicht vor.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass anstelle zustimmungsbedürftiger Maßnahmen ähnliche, aber nicht als zustimmungsbedürftig behandelte Maßnahmen vorgenommen worden sind (z. B. Zerlegung in Teilmaßnahmen)?

Nein, Anhaltspunkte diesbezüglich haben sich im Rahmen der Prüfung nicht ergeben.

d) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Geschäfte und Maßnahmen nicht mit Gesetz, Satzung, Geschäftsordnung, Geschäftsanweisung und bindenden Beschlüssen des Überwachungsorgans übereinstimmen?

Nein, Anhaltspunkte diesbezüglich haben sich im Rahmen der Prüfung nicht ergeben.

Fragenkreis 8: Durchführung von Investitionen

a) Werden Investitionen (in Sachanlagen, Beteiligungen, sonstige Finanzanlagen, immaterielle Anlagewerte und Vorräte) angemessen geplant und vor Realisierung auf Rentabilität/Wirtschaftlichkeit, Finanzierbarkeit und Risiken geprüft?

Die Investitionen werden angemessen geplant und in einem Investitionsplan erfasst, der der Betriebskommission zur Zustimmung vorgelegt wird. Erweiterungs- und Neuinvestitionen werden auf Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit vor Durchführung geprüft. Dabei werden Risiken, soweit erkennbar, berücksichtigt.

b) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Unterlagen/Erhebungen zur Preisermittlung nicht ausreichend waren, um ein Urteil über die Angemessenheit des Preises zu ermöglichen (z. B. bei Erwerb bzw. Veräußerung von Grundstücken oder Beteiligungen)?

Nein, die Unterlagen waren durch Einholung von mehreren Angeboten bzw. beschränkter Ausschreibungen zur Preisermittlung ausreichend.

c) Werden Durchführung, Budgetierung und Veränderungen von Investitionen laufend überwacht und Abweichungen untersucht?

Die Investitionen werden laufend überwacht und Abweichungen werden analysiert.

d) Haben sich bei abgeschlossenen Investitionen wesentliche Überschreitungen ergeben? Wenn ja, in welcher Höhe und aus welchen Gründen?

Im Jahresabschluss 2019 wurden Investitionen (ohne Finanzanlagen) in Höhe von insgesamt TEUR 2.974 getätigt. Der Vermögensplan 2019 sah Investitionen in Höhe von TEUR 4.378 vor.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass Leasing- oder vergleichbare Verträge nach Ausschöpfung der Kreditlinien abgeschlossen wurden?

Nein

Fragenkreis 9: Vergaberegelungen

a) Haben sich Anhaltspunkte für eindeutige Verstöße gegen Vergaberegelungen (z. B. VOB, VOL, VOF, EU-Regelungen) ergeben?

Im Rahmen der Jahresabschlussprüfung sind keine Verstöße gegen Vergaberegelungen bekannt geworden. Das Vergabeverfahren wird unterjährig vom städtischen Rechnungsprüfungsamt begleitet und geprüft.

b) Werden für Geschäfte, die nicht den Vergaberegelungen unterliegen, Konkurrenzangebote (z. B. auch für Kapitalaufnahmen und Geldanlagen) eingeholt?

Ja, für Kapitalaufnahmen erfolgt dies durch die Finanzabteilung der Stadt. Im Berichtsjahr wurden keine Darlehensaufnahmen getätigt.

Fragenkreis 10: Berichterstattung an das Überwachungsorgan

a) Wird dem Überwachungsorgan regelmäßig Bericht erstattet?

Im Rahmen der regelmäßigen Betriebskommissionssitzungen werden alle relevanten Vorkommnisse von der Betriebsleitung der Betriebskommission mitgeteilt. Darüber hinaus erfolgt eine vierteljährliche schriftliche Zwischenberichterstattung gemäß § 21 EigBGes.

b) Vermitteln die Berichte einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Unternehmens/Konzerns und in die wichtigsten Unternehmens-/Konzernbereiche?

Die Berichte geben nach den uns vorgelegten Protokollen einen zutreffenden Einblick in die wirtschaftliche Lage des Eigenbetriebes sowie die wichtigsten Betriebsbereiche.

c) Wurde das Überwachungsorgan über wesentliche Vorgänge angemessen und zeitnah unterrichtet? Liegen insbesondere ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen oder wesentliche Unterlassungen vor und wurde hierüber berichtet?

Eine zeitnahe Unterrichtung über alle wesentlichen Vorgänge ist durch die Häufigkeit der Sitzungen der Betriebskommission gegeben.

Ungewöhnliche, risikoreiche oder nicht ordnungsgemäß abgewickelte Geschäftsvorfälle sowie erkennbare Fehldispositionen und wesentliche Unterlassungen haben wir im Rahmen unserer Prüfung nicht festgestellt.

d) Zu welchen Themen hat die Geschäfts-/Konzernleitung dem Überwachungsorgan auf dessen besonderen Wunsch berichtet (§ 90 Abs. 3 AktG)?

Dem Vorsitzenden der Betriebskommission wird wöchentlich mündlich und schriftlich berichtet.

e) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Berichterstattung (z. B. nach § 90 AktG oder unternehmensinternen Vorschriften) nicht in allen Fällen ausreichend war?

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir keine derartigen Feststellungen getroffen.

f) Gibt es eine D&O-Versicherung? Wurde ein angemessener Selbstbehalt vereinbart? Wurden Inhalt und Konditionen der D&O-Versicherung mit dem Überwachungsorgan erörtert?

Eine D&O-Versicherung wurde nicht abgeschlossen. Eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung über eine Versicherungssumme in Höhe von TEUR 300 pro Betriebsleiter liegt vor. Da die Versicherung aus den bisherigen Eigenbetrieben übernommen wurde und die Kosten hierfür nahezu unverändert geblieben sind, wurden die Konditionen nicht erörtert.

g) Sofern Interessenkonflikte der Mitglieder der Geschäftsleitung oder des Überwachungsorgans gemeldet wurden, ist dies unverzüglich dem Überwachungsorgan offengelegt worden?

Es lagen keine Interessenkonflikte vor.

Vermögens- und Finanzlage

Fragenkreis 11: Ungewöhnliche Bilanzposten und stille Reserven

a) Besteht im wesentlichen Umfang offenkundig nicht betriebsnotwendiges Vermögen?

Nach unseren Feststellungen ist kein nicht betriebsnotwendiges Vermögen im wesentlichen Umfang vorhanden.

b) Sind Bestände auffallend hoch oder niedrig?

Auffällig hohe oder niedrige Bestände des Vorratsvermögens konnten im Rahmen der Prüfung nicht festgestellt werden.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die Vermögenslage durch im Vergleich zu den bilanziellen Werten erheblich höhere oder niedrigere Verkehrswerte der Vermögensgegenstände wesentlich beeinflusst wird?

Im Rahmen der Prüfung haben sich diesbezüglich keine Anhaltspunkte ergeben.

Fragenkreis 12: Finanzierung

a) Wie setzt sich die Kapitalstruktur nach internen und externen Finanzierungsquellen zusammen? Wie sollen die am Abschlussstichtag bestehenden wesentlichen Investitionsverpflichtungen finanziert werden?

Das Anlagevermögen wird vollständig durch langfristiges Eigen- und Fremdkapital des Eigenbetriebes abgedeckt. Investitionsverpflichtungen sollen durch eigene Mittel und Zuschüsse finanziert werden, Darlehensaufnahmen sind nicht geplant. Die Eigenkapitalquote beträgt 76,7 %.

b) Wie ist die Finanzlage des Konzerns zu beurteilen, insbesondere hinsichtlich der Kreditaufnahmen wesentlicher Konzerngesellschaften?

Ein Konzern im handelsrechtlichen Sinne liegt nicht vor.

c) In welchem Umfang hat das Unternehmen Finanz-/Fördermittel einschließlich Garantien der öffentlichen Hand erhalten? Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass die damit verbundenen Verpflichtungen und Auflagen des Mittelgebers nicht beachtet wurden?

Im Berichtsjahr hat der Eigenbetrieb Landeszuwendungen in Höhe von EUR 35.400,00 für Sanierungsmaßnahmen in verschiedenen Kindergärten erhalten.

Fragenkreis 13: Eigenkapitalausstattung und Gewinnverwendung

a) Bestehen Finanzierungsprobleme aufgrund einer evtl. zu niedrigen Eigenkapitalausstattung?

Die Eigenkapitalausstattung des Eigenbetriebes ist mit 76,7 % angemessen. Es bestehen keine Finanzierungsprobleme aufgrund der Eigenkapitalausstattung.

b) Ist der Gewinnverwendungsvorschlag (Ausschüttungspolitik, Rücklagenbildung) mit der wirtschaftlichen Lage des Unternehmens vereinbar?

Ja

Ertragslage

Fragenkreis 14: Rentabilität/Wirtschaftlichkeit

a) Wie setzt sich das Betriebsergebnis des Unternehmens/Konzerns nach Segmenten/Konzernunternehmen zusammen?

Das Jahresergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Abfallbeseitigung	-199
Abwasserentsorgung	353
Badehaus	-446
Betriebshof	-260
Gebäudewirtschaft	-285
	-837

b) Ist das Jahresergebnis entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt?

Nein, das Jahresergebnis ist nicht entscheidend von einmaligen Vorgängen geprägt.

c) Haben sich Anhaltspunkte ergeben, dass wesentliche Kredit- oder andere Leistungsbeziehungen zwischen Konzerngesellschaften bzw. mit den Gesellschaftern eindeutig zu unangemessenen Konditionen vorgenommen werden?

Die Leistungen zwischen Eigenbetrieb und der Stadt Rödermark sowie innerhalb des Eigenbetriebes werden angemessen vergütet.

d) Wurde die Konzessionsabgabe steuer- und preisrechtlich erwirtschaftet?

Der Eigenbetrieb ist nicht konzessionsabgabepflichtig.

Fragenkreis 15: Verlustbringende Geschäfte und ihre Ursachen

a) Gab es verlustbringende Geschäfte, die für die Vermögens- und Ertragslage von Bedeutung waren, und was waren die Ursachen der Verluste?

Der Betriebshof weist nach Umlage der innerbetrieblichen Leistungsverrechnungen anstelle des Jahresverlustes von TEUR 260 einen Gewinn von TEUR 111 aus.

Das Badehaus ist ein dauerdefizitärer Betrieb.

b) Wurden Maßnahmen zeitnah ergriffen, um die Verluste zu begrenzen, und um welche Maßnahmen handelt es sich?

Badehaus: Durch die Verpachtung des Bereiches Sauna und Wellness sowie Gastronomie ab Oktober 2015 ist eine weitere Maßnahme zur Verlustminderung erfolgt. Ab dem 1. Januar 2016 wurden die Preise im Badehaus erhöht. Weiterhin ist ein breites Angebot von Schwimmkursen für Vereine und Schulen geschaffen worden.

Fragenkreis 16: Ursachen des Jahresfehlbetrages und Maßnahmen zur Verbesserung der Ertragslage

a) Was sind die Ursachen des Jahresfehlbetrages?

Das Badehaus ist ein dauerdefizitärer Betrieb. Hinzu kommt im Jahr 2019, dass für die Abfallbeseitigung und die Abwasserentsorgung eine Rückstellung für Kostenüberdeckung nach § 10 KAG gebildet wurde, da die Gebühren für Abfall und Abwasser über den Kosten lagen. Mit der Zuführung zur Rückstellung für Kostenüberdeckungen von TEUR 457 hat sich das Jahresergebnis verschlechtert. Nach § 10 KAG ist die Rückstellung für Kostenüberdeckung in den folgenden fünf Jahren zu verbrauchen.

b) Welche Maßnahmen wurden eingeleitet bzw. sind beabsichtigt, um die Ertragslage des Unternehmens zu verbessern?

Im Bereich Badehaus ist langfristig mit Verlusten zu rechnen. Durch weitere Einsparungen und Organisationsänderungen wird versucht, den Verlust zu reduzieren.

Kommunale Betriebe Rödermark
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Analyse und Erläuterung des Jahresabschlusses

Zur Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben wir die Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten geordnet, wobei sich die Darstellung auf eine kurze Entwicklungsanalyse beschränkt. Die Analyse ist nicht auf eine umfassende Beurteilung der wirtschaftlichen Lage des Eigenbetriebes ausgerichtet. Zudem ist die Aussagekraft von Bilanzdaten – insbesondere aufgrund des Stichtagsbezugs der Daten – relativ begrenzt.

a) Ertragslage (Gewinn- und Verlustrechnung)

In der Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019 erwirtschaftete der Eigenbetrieb insgesamt einen Jahresverlust von TEUR 837 (Vorjahr Jahresverlust TEUR 231), der sich vor Berücksichtigung der Aufwendungen und Erträge aus dem internen Leistungsaustausch ergibt und sich wie folgt zusammensetzt:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Abwasserentsorgung	353	251	102
Abfallbeseitigung	-199	-38	-161
Betriebshof	-260	-211	-49
Badehaus	-446	-384	-62
Gebäudewirtschaft	-285	151	-436
	-837	-231	-606

Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung (Anlage 2) abgeleitete Gegenüberstellung der Erfolgsrechnungen der beiden Wirtschaftsjahre 2019 und 2018 zeigt folgendes Bild der Ertragslage und ihre Veränderungen:

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse	13.482	95,6	12.957	95,5	525
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	0,0	1	0,0	0
Sonstige betriebliche Erträge	617	4,4	613	4,5	4
Gesamtleistung	**14.100**	**100,0**	**13.571**	**100,0**	**529**
Materialaufwand	5.476	38,8	4.662	34,4	814
Rohergebnis	**8.624**	**61,2**	**8.909**	**65,6**	**-285**
Personalaufwand	4.487	31,8	4.116	30,3	371
Abschreibungen	2.987	21,2	3.043	22,4	-56
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.706	12,1	1.711	12,6	-5
Betriebsergebnis I	**-556**	**-3,9**	**39**	**0,3**	**-595**
Finanzergebnis	-216	-1,6	-205	-1,6	-11
Betriebsergebnis II	**-772**	**-5,5**	**-166**	**-1,3**	**-606**
Sonstige Steuern	65	0,5	65	0,5	0
Jahresergebnis	**-837**	**-6,0**	**-231**	**-1,8**	**-606**

Das **Jahresergebnis** des Eigenbetriebes insgesamt hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 606 auf ./.TEUR 837 verschlechtert. Die deutliche Veränderung der Ertragslage des Eigenbetriebes gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf höheren Materialaufwand und Personalaufwand im Berichtsjahr zurückzuführen. Diese führten trotz gestiegener Umsatzerlöse zu einem höheren Jahresfehlbetrag.

Der **Materialaufwand** ist aufgrund höherer Unterhaltungskosten in den Bereichen Gebäudewirtschaft und Abwasserbeseitigung sowie höheren Entsorgungskosten im Bereich Abfallbeseitigung um TEUR 814 angestiegen.

Bei einer durchschnittlichen Anzahl von 74,5 Arbeitnehmern (Vorjahr 75,5) und Tariferhöhungen kam es gegenüber dem Vorjahr zur Zunahme des **Personalaufwandes** um TEUR 371. Ursächlich für den Anstieg waren neben der Tariferhöhung, die höheren Zuführungen zur Pensionsrückstellung (+TEUR 240), Überstunden- und Urlaubsrückstellung (+TEUR 11) und der Rückstellung für Altersteilzeit (+TEUR 14).

Nachfolgend werden – getrennt nach Betriebszweigen – die Erträge und Aufwendungen des Wirtschaftsjahres 2019 den Werten des Jahres 2018 gegenübergestellt. Zu den weiteren Ausführungen verweisen wir auf den Lagebericht (Anlage 4).

1. Ertragslage Abwasserentsorgung

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
– Benutzungsgebühren	3.931	94,5	3.811	99,0	120
– Zuführung zur Rückstellung für Kostenüberdeckung	-287	-6,9	-579	-15,0	292
– Entwässerung Stadtstraßen	306	7,4	306	7,9	0
– übrige Umsatzerlöse	46	1,1	125	3,2	-79
Betriebsleistung	**3.996**	**96,1**	**3.663**	**95,1**	**333**
Sonstige betriebliche Erträge	163	3,9	188	4,9	-25
Gesamtleistung	**4.159**	**100,0**	**3.851**	**100,0**	**308**
Materialaufwand	1.051	25,3	928	24,1	123
Rohergebnis	**3.108**	**74,7**	**2.923**	**75,9**	**185**
Personalaufwand	1.020	24,5	935	24,3	85
Abschreibungen	1.164	28,0	1.189	30,9	-25
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
– Abwasserabgabe	75	1,8	85	2,2	-10
– Verwaltung	252	6,1	246	6,4	6
– Instandhaltung	134	3,2	134	3,5	0
– übrige Aufwendungen	113	2,7	117	3,0	-4
	574	13,8	582	15,1	-8
Betriebsergebnis I	**350**	**8,4**	**217**	**5,6**	**133**
Finanzergebnis	4	0,1	35	0,9	-31
Betriebsergebnis II	**354**	**8,5**	**252**	**6,5**	**102**
Sonstige Steuern	1	0,0	1	0,0	0
Jahresergebnis	**353**	**8,5**	**251**	**6,5**	**102**

Die Benutzungsgebühren für Schmutz- und Niederschlagswasser blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert bei 2,42 EUR je m³ für Schmutzwasser und 0,41 EUR je m² für Niederschlagswasser.

Aufgrund der gestiegenen abgerechneten Schmutzwassermenge und der veranlagten Flächen nahmen die Erträge aus Schmutz- und Niederschlagswassergebühren zu. Da die Abwassergebühren um TEUR 287 über den Kosten der Abwasserbeseitigung lagen, wurde die Kostenüberdeckung von TEUR 287 einer Rückstellung zugeführt.

Der Materialaufwand nahm durch vermehrte Unterhaltungsaufwendungen um TEUR 123 zu.

2. Ertragslage Abfallbeseitigung

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
– Abfallgebühren	1.755	99,9	1.713	96,0	42
– Zuführung Rückstellung für Kostenüberdeckung	-172	-9,8	-145	-8,1	-27
– Verkauf von Wertstoffen	127	7,2	158	8,8	-31
– übrige Umsatzerlöse	44	2,5	55	3,1	-11
Betriebsleistung	**1.754**	**99,8**	**1.781**	**99,8**	**-27**
Sonstige betriebliche Erträge	3	0,2	3	0,2	0
Gesamtleistung	**1.757**	**100,0**	**1.784**	**100,0**	**-27**
Materialaufwand					
– Transportkosten	531	30,2	518	29,0	13
– Entsorgungskosten	1.025	58,3	877	49,2	148
– übriger Materialaufwand	17	1,0	22	1,2	-5
	1.573	89,5	1.417	79,4	156
Rohergebnis	**184**	**10,5**	**367**	**20,6**	**-183**
Personalaufwand	276	15,7	259	14,5	17
Abschreibungen	15	0,9	48	2,7	-33
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
– Verwaltung	71	4,0	82	4,6	-11
– übrige Aufwendungen	20	1,1	19	1,1	1
	91	5,1	101	5,7	-10
Betriebsergebnis I	**-198**	**-11,2**	**-41**	**-2,3**	**-157**
Finanzergebnis	-1	-0,1	3	0,2	-4
Betriebsergebnis II = Jahresergebnis	**-199**	**-11,3**	**-38**	**-2,1**	**-161**

Bei unveränderten Abfallgebühren nahmen die Erträge aus den Abfallgebühren um TEUR 42 zu. Ursächlich hierfür ist die gestiegene Zahl der Abfallgefäße. Da die Abfallgebühren um TEUR 172 über den Kosten der Abfallbeseitigung lagen, wurde die Kostenüberdeckung von TEUR 172 einer Rückstellung zugeführt.

Aufgrund des Verfalls der Altpapierpreise auf dem Weltmarkt nahmen die Erträge aus dem **Verkauf von Wertstoffen** um TEUR 31 ab. So sanken die Preise für Altpapier seit dem Jahr 2017 von EUR 140,00 je Tonne auf EUR 90,00 je Tonne in 2019.

Die Entsorgungskosten nahmen durch Preisanhebungen für die Altstoffsammelannahme (neue Ausschreibung) um TEUR 148 zu.

3. Ertragslage Betriebshof

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
– Erlöse Stadt	1.809	97,9	1.740	98,7	69
– Erlöse Dritte	1	0,1	3	0,2	-2
– Übrige	14	0,7	15	0,8	-1
Betriebsleistung	**1.824**	**98,7**	**1.758**	**99,7**	**66**
Sonstige betriebliche Erträge	24	1,3	5	0,3	19
Gesamtleistung	**1.848**	**100,0**	**1.763**	**100,0**	**85**
Materialaufwand	113	6,1	99	5,6	14
Rohergebnis	**1.735**	**93,9**	**1.664**	**94,4**	**71**
Personalaufwand	1.625	87,9	1.545	87,6	80
Abschreibungen	95	5,1	77	4,4	18
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
– Fahrzeuge	101	5,5	87	4,9	14
– Verwaltung	121	6,5	123	7,0	-2
– Instandhaltung	9	0,5	9	0,5	0
– übrige Aufwendungen	35	1,9	25	1,4	10
	266	14,4	244	13,8	22
Betriebsergebnis I	**-251**	**-13,5**	**-202**	**-11,4**	**-49**
Finanzergebnis	-7	-0,4	-7	-0,4	0
Betriebsergebnis II	**-258**	**-13,9**	**-209**	**-11,8**	**-49**
Sonstige Steuern	2	0,1	2	0,1	0
Jahresergebnis	**-260**	**-14,0**	**-211**	**-11,9**	**-49**

Der Betriebshof erbringt fast ausschließlich Leistungen für die verschiedenen Fachbereiche der Stadt Rödermark. Die Entwicklung der **Umsatzerlöse** ist daher sehr stark von den durch die Stadt erteilten Aufträgen abhängig. Darüber hinaus erbringt der Betriebshof Leistungen für die anderen Bereiche des Eigenbetriebes, die in dem handelsrechtlichen Abschluss nicht berücksichtigt werden. Diese hatten im Jahr 2019 einen Umfang von TEUR 373 (Vorjahr TEUR 380).

Bei Umlage dieser Leistungen auf die übrigen Betriebszweige ergibt sich ein Jahresgewinn von TEUR 111.

4. Ertragslage Badehaus

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
– Schwimmbad	431	50,8	393	47,1	38
– Verlustabdeckung Stadt	300	35,3	300	35,9	0
– übrige Umsatzerlöse	117	13,8	141	16,9	-24
Betriebsleistung	**848**	**99,9**	**834**	**99,9**	**14**
Sonstige betriebliche Erträge	1	0,1	1	0,1	0
Gesamtleistung	**849**	**100,0**	**835**	**100,0**	**14**
Materialaufwand	391	46,1	342	41,0	49
Rohergebnis	**458**	**53,9**	**493**	**59,0**	**-35**
Personalaufwand	483	56,9	439	52,6	44
Abschreibungen	155	18,3	160	19,2	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
– Verwaltung	118	13,9	114	13,7	4
– Instandhaltung	37	4,4	37	4,4	0
– Übrige Aufwendungen	3	0,3	2	0,2	1
	158	18,6	153	18,3	5
Betriebsergebnis I	**-338**	**-39,8**	**-259**	**-31,1**	**-79**
Finanzergebnis	-106	-12,5	-123	-14,7	**17**
Betriebsergebnis II	**-444**	**-52,3**	**-382**	**-45,8**	**-62**
Sonstige Steuern	2	0,2	2	0,2	**0**
Jahresergebnis	**-446**	**-52,5**	**-384**	**-46,0**	**-62**

Die **Umsatzerlöse** des Schwimmbades sind um TEUR 38 gestiegen, dies resultiert bei unveränderten Eintrittspreisen aus der deutlich höheren Besucherzahl im Berichtsjahr (+7.996).

Die **übrigen Umsatzerlöse** haben sich um TEUR 24 gemindert. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf geringere periodenfremde Erträge zurückzuführen. Im Vorjahr waren periodenfremde Erträge aus Abwasserabgabe (TEUR 26) und Einleitung Stau- und Grundwasser (TEUR 53) in den übrigen Umsatzerlösen enthalten.

5. Ertragslage Gebäudewirtschaft

	2019		2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Umsatzerlöse					
– Mieterträge	2.715	49,5	2.416	45,3	299
– Betriebskosten, Nebenkosten	2.078	37,9	2.272	42,6	-194
– übrige Umsatzerlöse	267	4,9	233	4,4	34
Betriebsleistung	**5.060**	92,3	**4.921**	92,3	**139**
Andere aktivierte Eigenleistungen	1	0,0	1	0,0	0
Sonstige betriebliche Erträge	426	7,7	416	7,7	10
Gesamtleistung	**5.487**	**100,0**	**5.338**	**100,0**	**149**
Materialaufwand					
– Energie und Wasser	851	15,5	804	15,1	47
– Fremdleistungen	488	8,9	452	8,5	36
– bauliche Unterhaltung	929	16,9	550	10,3	379
– übriger Materialaufwand	80	1,5	70	1,3	10
	2.348	42,8	1.876	35,2	472
Rohergebnis	**3.139**	**57,2**	**3.462**	**64,8**	**-323**
Personalaufwand	1.083	19,7	938	17,6	145
Abschreibungen	1.558	28,4	1.569	29,4	-11
Sonstige betriebliche Aufwendungen					
– Verwaltung	380	6,9	399	7,5	-19
– übrige Aufwendungen	237	4,3	232	4,3	5
	617	11,2	631	11,8	-14
Betriebsergebnis I	**-119**	**-2,1**	**324**	**6,0**	**-443**
Finanzergebnis	-106	-1,9	-113	-2,1	7
Betriebsergebnis II	**-225**	**-4,1**	**211**	**3,9**	**-436**
Sonstige Steuern	60	1,1	60	1,1	0
Jahresergebnis	**-285**	**-5,2**	**151**	**2,8**	**-436**

Die **Mieterträge** sind gegenüber dem Vorjahr trotz einer geringeren vermieteten Gesamtfläche (./.620 m²) leicht gestiegen (4,2 %-Punkte). Der Anstieg resultiert aus höheren Mietpreisen für gewerblich genutzte Flächen und Wohnräume ohne Sozialanbindung.

Das Jahresergebnis war im Berichtsjahr trotz einer besseren Gesamtleistung negativ. Dies ist u. a. auf erhöhte Materialaufwendungen für **bauliche Unterhaltungen** zurückzuführen. Diese waren notwendig, um sicherheitsrelevante Sanierungsarbeiten an Bestandsgebäuden zu realisieren.

Im Juni 2018 wurde die bisher von einer Leasinggesellschaft geleaste Kulturhalle von der Stadt Rödermark erworben und dem Eigenbetrieb zugeordnet. Dies führte zur erstmalig ganzjährigen Abschreibung der Kulturhalle im Berichtsjahr. Gleichzeitig fielen mit dem Erwerb der Kulturhalle ab Juni 2018 die Leasingkosten weg. Anstelle der weggefallenen Leasingkosten werden die um p. a. TEUR 43 niedrigeren Abschreibungen der Kulturhalle an die Stadt Rödermark weiterberechnet.

b) Vermögenslage (Bilanz)

In der folgenden Bilanzübersicht sind die Posten zum 31. Dezember 2019 nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst und den entsprechenden Bilanzposten zum 31. Dezember 2018 gegenübergestellt (vgl. Anlage 1).

Zur Darstellung der Vermögensstruktur werden die Bilanzposten der Aktivseite dem langfristig (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. dem mittel- und kurzfristig gebundenen Vermögen zugeordnet.

Zur Darstellung der Kapitalstruktur werden die Bilanzposten der Passivseite dem Eigen- bzw. Fremdkapital zugeordnet, wobei innerhalb des Fremdkapitals eine Zuordnung nach langfristiger (Fälligkeit größer als ein Jahr) bzw. mittel- und kurzfristiger Verfügbarkeit erfolgt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur sowie deren Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen in TEUR für die beiden Abschlussstichtage 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2018:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	TEUR
Aktivseite					
Immaterielle Vermögensgegenstände	806	1,0	837	1,0	-31
Sachanlagen	68.700	85,1	69.097	84,7	-397
Finanzanlagen	139	0,2	139	0,2	0
Anlagevermögen	69.645	86,3	70.073	85,9	-428
Vorräte	242	0,3	176	0,2	66
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	482	0,6	1.066	1,3	-584
Forderungen gegen die Stadt Rödermark	2.608	3,2	2.613	3,2	-5
Sonstige Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten	230	0,3	219	0,3	11
Flüssige Mittel	7.496	9,3	7.464	9,1	32
Umlaufvermögen	11.058	13,7	11.538	14,1	-480
Summe Aktivseite	**80.703**	**100,0**	**81.611**	**100,0**	**-908**
Passivseite					
Eigenkapital	61.923	76,7	62.682	76,8	-759
Sonderposten aus Investitionszuschüssen	6.657	8,2	7.045	8,6	-388
Pensionsrückstellungen	1.550	1,9	1.310	1,6	240
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	5.287	6,6	5.733	7,0	-446
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Rödermark	1.469	1,9	1.478	1,9	-9
Langfristige Mittel	76.886	95,3	78.248	95,9	-1.362
Sonstige Rückstellungen	1.912	2,4	1.166	1,4	746
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	476	0,6	504	0,6	-28
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Rödermark	92	0,1	137	0,2	-45
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.075	1,3	1.110	1,4	-35
Sonstige Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	262	0,3	446	0,5	-184
Kurzfristige Mittel	3.817	4,7	3.363	4,1	454
Summe Passivseite	**80.703**	**100,0**	**81.611**	**100,0**	**-908**

Das Anlagevermögen (immaterielle Vermögensgegenstände, Sach- und Finanzanlagen) hat sich in 2019 wie folgt entwickelt:

	TEUR
Stand 1. Januar 2019	70.073
Zugänge 2019	2.975
Abschreibungen 2019	2.988
Abgänge 2019	415
Stand 31. Dezember 2019	69.645

Die Zugänge des Berichtsjahres betreffen:

	TEUR	TEUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		21
II. Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte		553
Hausanschlüsse		42
Technische Anlagen und Maschinen		95
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		339
Anlagen im Bau		
– Sammelleitungen	27	
– Neubau Räume Kita an der Rodau	1.431	
– Umbau Drogerie (Rathaus)	248	
– Umbau Feuerwehr Urbach	82	
– Übrige	135	1.923
III. Finanzanlagen		2
		2.975

Die Finanzanlagen betreffen die Beteiligung an der ENTEGA sowie Ausleihungen.

Der Abgänge betreffen vor allem mit TEUR 413 die Übertragung eines Grundstückes in der Ricarda-Huch-Straße 2a an die Stadt.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte durch erwirtschaftete Abschreibungen, Zuschüsse und Beiträge sowie durch Einlagen der Stadt Rödermark in das Eigenkapital.

Die **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** betreffen im Wesentlichen Forderungen gegen den Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg aus der Abrechnung und Abgrenzung von Abwassergebühren. Diese sind stichtagsbezogen niedriger als im Vorjahr.

Die kurz- und langfristigen **Forderungen gegen die Stadt Rödermark** setzen sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Übernahme von Rückstellungen zum 1. Januar 2006	2.285	2.285
Kurzfristige Forderungen	323	328
	2.608	2.613

Die **sonstigen Vermögensgegenstände und Rechnungsabgrenzungsposten** betreffen zum Bilanzstichtag:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Debitorische Kreditoren	36	55
Versicherungserstattungen	12	36
Steuern	114	90
Forderungen aus Investitionszuweisungen Land	35	0
Sonstige	33	38
	230	219

Zur Entwicklung der **flüssigen Mittel** verweisen wir auf Punkt c) Kapitalflussrechnung.

Das **Eigenkapital** des Eigenbetriebes hat sich wie folgt entwickelt:

	TEUR
Stand 1. Januar 2019	62.682
Jahresverlust 2019	837
Zuführung Grundstück Bahnhofstraße 8	491
Entnahme Grundstück Ricarda-Huch-Straße 2a	413
Stand 31. Dezember 2019	61.923

Das Anwesen in der Bahnhofstraße 8 wurde von der Stadt Rödermark in das Anlagevermögen der Kommunalen Betriebe Rödermark übertragen. Die Kommunalen Betriebe Rödermark haben das Anwesen in der Ricarda-Huch-Straße 2a in das Vermögen der Stadt Rödermark übertragen.

Durch Auflösungen von TEUR 466 bei Zugängen von TEUR 78 hat sich der **Sonderposten aus Investitionszuschüssen** um TEUR 388 vermindert. Die Zuführungen betreffen ausschließlich den Betriebszweig Abwasserentsorgung.

Die lang- und kurzfristigen **Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten** setzen sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Stand 1. Januar 2019	6.237
Abnahme Zinsabgrenzung	3
Tilgung	471
Stand 31. Dezember 2019	5.763

Die **langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Rödermark** resultieren aus der Eröffnungsbilanz des Eigenbetriebes (TEUR 1.276) sowie weitergeleiteten Darlehen aus dem Konjunkturprogramm II (TEUR 193).

Die **Rückstellungen** setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2019	31.12.2018
	TEUR	TEUR
Pensionsverpflichtungen	1.550	1.309
Kostenüberdeckung Abwasser	833	544
Kostenüberdeckung Abfall	304	136
Beihilfen	145	131
Urlaub und Überstunden	158	148
Abwasserabgabe	32	20
Sonstige Rückstellungen	440	187
	3.462	2.475

Die **Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen** betreffen sowohl Bauleistungen als auch andere Dienstleistungen und nahmen stichtagsbezogen um TEUR 35 ab.

Im Vorjahr hat der Zweckverband Gruppenwasserwerk (ZVG) sein Abrechnungsverfahren geändert, wodurch ein Betrag von TEUR 243 in den **sonstigen Verbindlichkeiten** abgegrenzt wurde. Im Berichtsjahr wurde die Abgrenzung aus dem Vorjahr aufgelöst. Eine neue Abgrenzung war nicht mehr erforderlich. Hierauf ist die Abweichung von TEUR 184 hauptsächlich zurückzuführen.

c) Finanzlage (Kapitalflussrechnung)

Zur Beurteilung der Finanzlage wurde von uns die nachstehende Kapitalflussrechnung auf der Grundlage des Finanzmittelfonds (= kurzfristig verfügbare Mittel) zur Kapitalflussrechnung mit entsprechendem Vorjahresausweis erstellt:

		2019	2018	Veränderung
		TEUR	TEUR	TEUR
	Jahresergebnis	-837	-231	-606
+	Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.987	3.043	-56
./.+	Zu-/Abnahme der Rückstellungen	986	811	175
+	Abgänge von Gegenständen des Anlagevermögens	415	9	406
./.	Auflösung Sonderposten für Investitionszuschüsse	-466	-469	3
=	**Cashflow**	**3.085**	**3.163**	**-78**
./.	Veränderung der kurzfristigen Forderungen sowie anderer Aktiva	512	-373	885
+	Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ohne Rückstellungen	-273	595	-868
+/./.	Zinsaufwand, Zinserträge und Dividenden	216	205	11
=	**Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit (1)**	**3.540**	**3.590**	**-50**
+	Erhaltene Zuschüsse und Beiträge	78	320	-242
./.	Auszahlungen für Investitionen in die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen	-2.974	-2.065	-909
+	Zinserträge und Dividenden	88	102	-14
=	**Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit (2)**	**-2.808**	**-1.643**	**-1.165**
./.	Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-474	-453	-21
+/./.	Entnahme und Einstellung in die Rücklagen	78	24	54
+	Einzahlungen aus sonstigen Ausleihungen	0	2	-2
./.	Auszahlungen für Zinsen	-304	-307	3
=	**Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit (3)**	**-700**	**-734**	**34**
	Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds = (1) + (2) + (3)	**32**	**1.213**	**-1.181**
+	Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7.464	6.251	1.213
=	**Finanzmittelfonds am Ende der Periode**	**7.496**	**7.464**	**32**

Der Finanzmittelfonds setzt sich aus den Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Der Eigenbetrieb erwirtschaftete im Jahr 2019 einen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von TEUR 3.540. Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, die Mittelabflüsse für Investitionen, Tilgungen und Zinsen zu finanzieren.

Insgesamt nahm der Finanzmittelfonds um TEUR 32 auf TEUR 7.496 zu.

Der Eigenbetrieb war im Jahr 2019 jederzeit in der Lage, seine finanziellen Verpflichtungen zu erfüllen.

Kommunale Betriebe
der Stadt Rödermark
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019
Erfolgsbericht zum 31. Dezember 2019

Aufwendungen nach Bereichen nach Aufwandsarten		Betrag insgesamt	Abfall-beseitigung	Abwasser-entsorgung	Badehaus	Betriebshof	Gebäudewirtschaft
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
1. Materialaufwand							
a) Bezug von Fremden		5.476.455,16	1.572.651,50	1.051.244,69	391.507,95	113.076,00	2.347.975,02
b) Bezug von Betriebszweigen		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Löhne und Gehälter		3.318.380,13	188.707,09	724.424,90	371.634,10	1.220.154,28	813.459,76
3. Soziale Abgaben		918.557,21	46.192,95	187.782,64	101.944,57	355.837,19	226.799,86
4. Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		250.516,00	41.175,64	107.237,62	9.532,62	49.340,76	43.229,36
5. Abschreibungen		2.987.795,99	14.811,11	1.164.078,94	155.320,07	95.167,08	1.558.418,79
6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		304.082,92	10.324,40	53.579,12	121.701,17	7.623,32	110.854,91
7. Steuern		64.660,95	0,00	860,08	2.131,70	1.992,40	59.676,77
8. Konzessions- und Wegeentgelte		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9. Andere betriebliche Aufwendungen		1.705.936,12	91.390,14	574.121,41	157.641,40	266.118,34	616.664,83
10. Summe 1 - 9		15.026.384,48	1.965.252,83	3.863.329,40	1.311.413,58	2.109.309,37	5.777.079,30
11. Umlage	Zurechnung (+)						
	Abgabe (./.)						
12. Leistungsausgleiche der Aufwandsbereiche	Zurechnung (+)	383.083,53	76.035,83	24.812,55	21.802,45	1.032,85	259.399,85
	Abgabe (./.)	-383.083,53	0,00	-10.488,68	0,00	-372.594,85	0,00
13. Aufwendungen 1 - 12		15.026.384,48	2.041.288,66	3.877.653,27	1.333.216,03	1.737.747,37	6.036.479,15
14. Betriebserträge							
a) nach der G u. V-Rechnung		14.100.747,75	1.757.755,96	4.157.992,13	849.335,93	1.848.376,23	5.487.287,50
b) aus Lieferungen an andere Betriebszweige		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Betriebserträge insgesamt		14.100.747,75	1.757.755,96	4.157.992,13	849.335,93	1.848.376,23	5.487.287,50
16. Betriebsergebnis	(+ = Überschuss)	-925.636,73	-283.532,70	280.338,86	-483.880,10	110.628,86	-549.191,65
	./. = Fehlbetrag)						
17. Finanzerträge		88.153,71					
18. Außerordentliches Ergebnis		0,00					
19. Unternehmensergebnis	(+ = Jahresgewinn	**-837.483,02**					
	./. = Jahresverlust)						

Kommunale Betriebe Rödermark
Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019

Rechtliche und steuerliche Verhältnisse

I. Rechtliche Verhältnisse

Rechtsform	Eigenbetrieb der Stadt Rödermark (Gründung am 1. Januar 2009)
Bezeichnung	Kommunale Betriebe Rödermark
Sitz	Rödermark
Betriebssatzung	Letzte Fassung vom 1. April 2018
Entwässerungssatzung	Letzte Fassung vom 24. Mai 2019
Satzung über die Entsorgung von Abfällen der Stadt Rödermark	Letzte Fassung vom 1. Januar 2016
Betriebszweige	Abwasserentsorgung, Abfallbeseitigung, Betriebshof, Badehaus und Gebäudewirtschaft
Gegenstand	– Durchführung der Abwasserentsorgung und der Abfallbeseitigung – Führung des Betriebshofes – Bewirtschaftung der städtischen Gebäude und der von der Stadt Rödermark betriebenen Gebäude – Betrieb des Badehauses Rödermark – stadtinterne und sonstige Dienstleistungen

Wirtschaftsjahr	Kalenderjahr

Stammkapital

Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt laut § 3 der Satzung EUR 12.298.990,00, daraus werden den Betriebszweigen wie folgt zugeordnet:

	EUR
Abwasserentsorgung	5.624.211,00
Abfallbeseitigung	40.903,00
Betriebshof	1.533.876,00
Gebäudewirtschaft	5.100.000,00
	12.298.990,00

Dem Betriebszweig Badehaus wurde kein Stammkapital zugeordnet.

Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter: Herr Wolfgang Mieth

Betriebsleiterin: Frau Petra Henkel

Organe

Stadtverordnetenversammlung

Betriebskommission

Betriebsleitung

II. Steuerliche Verhältnisse

Der Eigenbetrieb ist lediglich mit seinen Betrieben gewerblicher Art steuerpflichtig. Hierzu zählen:

- Badehaus
- Kulturhalle Ober-Roden
- Bürgerhäuser und Tiefgaragen
- Photovoltaikanlagen
- Kostenerstattungen DSD

Die Bereiche Abfallbeseitigung und Abwasserentsorgung stellen im Berichtsjahr, mit Ausnahme der Leistungen für den DSD, eine rein hoheitliche Tätigkeit dar und sind somit weder ertrag- noch umsatzsteuerpflichtig.

Da der Bereich Betriebshof fast ausschließlich Leistungen an die Stadt Rödermark erbringt, liegt auch hier kein Betrieb gewerblicher Art vor, sodass hier grundsätzlich weder Ertrag- noch Umsatzsteuerpflicht entsteht.

Die Vermietung der Wohnräume ist nach § 4 Nr. 12 UStG steuerfrei. Für die Vermietung der gewerblichen Gebäude ist nach § 9 UStG zur Steuerpflicht optiert worden. Das Badehaus unterliegt der Umsatzsteuerpflicht. Umsätze und Vorsteuern werden in einer gemeinsamen Steuererklärung mit der Stadt Rödermark erklärt.

Allgemeine Auftragsbedingungen
für
Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften
vom 1. Januar 2017

DokID:

1. Geltungsbereich

(1) Die Auftragsbedingungen gelten für Verträge zwischen Wirtschaftsprüfern oder Wirtschaftsprüfungsgesellschaften (im Nachstehenden zusammenfassend „Wirtschaftsprüfer" genannt) und ihren Auftraggebern über Prüfungen, Steuerberatung, Beratungen in wirtschaftlichen Angelegenheiten und sonstige Aufträge, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen Wirtschaftsprüfer und Auftraggeber herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

(1) Gegenstand des Auftrags ist die vereinbarte Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Auftrag wird nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. Der Wirtschaftsprüfer übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Wirtschaftsprüfer ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich. Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sich zur Durchführung des Auftrags sachverständiger Personen zu bedienen.

(2) Die Berücksichtigung ausländischen Rechts bedarf – außer bei betriebswirtschaftlichen Prüfungen – der ausdrücklichen schriftlichen Vereinbarung.

(3) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden beruflichen Äußerung, so ist der Wirtschaftsprüfer nicht verpflichtet, den Auftraggeber auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

(1) Der Auftraggeber hat dafür zu sorgen, dass dem Wirtschaftsprüfer alle für die Ausführung des Auftrags notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Ausführung des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Wirtschaftsprüfers bekannt werden. Der Auftraggeber wird dem Wirtschaftsprüfer geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers hat der Auftraggeber die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Wirtschaftsprüfer formulierten schriftlichen Erklärung zu bestätigen.

4. Sicherung der Unabhängigkeit

(1) Der Auftraggeber hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Wirtschaftsprüfers gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

(2) Sollte die Durchführung des Auftrags die Unabhängigkeit des Wirtschaftsprüfers, die der mit ihm verbundenen Unternehmen, seiner Netzwerkunternehmen oder solcher mit ihm assoziierten Unternehmen, auf die die Unabhängigkeitsvorschriften in gleicher Weise Anwendung finden wie auf den Wirtschaftsprüfer, in anderen Auftragsverhältnissen beeinträchtigen, ist der Wirtschaftsprüfer zur außerordentlichen Kündigung des Auftrags berechtigt.

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Wirtschaftsprüfer Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nicht anders vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen und Auskünfte des Wirtschaftsprüfers außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

(1) Die Weitergabe beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers (Arbeitsergebnisse oder Auszüge von Arbeitsergebnissen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung) oder die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber an einen Dritten bedarf der schriftlichen Zustimmung des Wirtschaftsprüfers, es sei denn, der Auftraggeber ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung beruflicher Äußerungen des Wirtschaftsprüfers und die Information über das Tätigwerden des Wirtschaftsprüfers für den Auftraggeber zu Werbezwecken durch den Auftraggeber sind unzulässig.

7. Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat der Auftraggeber Anspruch auf Nacherfüllung durch den Wirtschaftsprüfer. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten; ist der Auftrag nicht von einem Verbraucher erteilt worden, so kann der Auftraggeber wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für ihn ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss vom Auftraggeber unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z.B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dgl.) des Wirtschaftsprüfers enthalten sind, können jederzeit vom Wirtschaftsprüfer auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers enthaltene Ergebnisse infrage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist der Auftraggeber vom Wirtschaftsprüfer tunlichst vorher zu hören.

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist nach Maßgabe der Gesetze (§ 323 Abs. 1 HGB, § 43 WPO, § 203 StGB) verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihm bei seiner Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, es sei denn, dass der Auftraggeber ihn von dieser Schweigepflicht entbindet.

(2) Der Wirtschaftsprüfer wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

9. Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Leistungen des Wirtschaftsprüfers, insbesondere Prüfungen, gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere die Haftungsbeschränkung des § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Wirtschaftsprüfers für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall gemäß § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4 Mio. € beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit dem Auftraggeber stehen dem Wirtschaftsprüfer auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller aus dem mit dem Wirtschaftsprüfer bestehenden Vertragsverhältnis Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Wirtschaftsprüfers her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

Alle Rechte vorbehalten. Ohne Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, die Vordrucke ganz oder teilweise nachzudrucken bzw. auf fotomechanischem oder elektronischem Wege zu vervielfältigen und/oder zu verbreiten.
© IDW Verlag GmbH · Tersteegenstraße 14 · 40474 Düsseldorf

50261
09/2016

Lizenziert für/Licensed to: Schüllermann und Partner AG WPG StBG | 4308901 | 284

DokID:

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitliche Pflichtverletzung, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Wirtschaftsprüfer nur bis zur Höhe von 5 Mio. € in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und der Auftraggeber auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Wirtschaftsprüfer geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden.

Hat der Wirtschaftsprüfer einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Wirtschaftsprüfer durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Wirtschaftsprüfers und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Wirtschaftsprüfer den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat der Auftraggeber den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat er auf Verlangen des Wirtschaftsprüfers den Widerruf bekanntzugeben.

(3) Der Auftraggeber hat Anspruch auf fünf Berichtsausfertigungen. Weitere Ausfertigungen werden besonders in Rechnung gestellt.

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

(1) Der Wirtschaftsprüfer ist berechtigt, sowohl bei der Beratung in steuerlichen Einzelfragen als auch im Falle der Dauerberatung die vom Auftraggeber genannten Tatsachen, insbesondere Zahlenangaben, als richtig und vollständig zugrunde zu legen; dies gilt auch für Buchführungsaufträge. Er hat jedoch den Auftraggeber auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Der Steuerberatungsauftrag umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass der Wirtschaftsprüfer hierzu ausdrücklich den Auftrag übernommen hat. In diesem Fall hat der Auftraggeber dem Wirtschaftsprüfer alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Wirtschaftsprüfer eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Mangels einer anderweitigen schriftlichen Vereinbarung umfasst die laufende Steuerberatung folgende, in die Vertragsdauer fallenden Tätigkeiten:

a) Ausarbeitung der Jahressteuererklärungen für die Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Gewerbesteuer sowie der Vermögensteuererklärungen, und zwar auf Grund der vom Auftraggeber vorzulegenden Jahresabschlüsse und sonstiger für die Besteuerung erforderlicher Aufstellungen und Nachweise

b) Nachprüfung von Steuerbescheiden zu den unter a) genannten Steuern

c) Verhandlungen mit den Finanzbehörden im Zusammenhang mit den unter a) und b) genannten Erklärungen und Bescheiden

d) Mitwirkung bei Betriebsprüfungen und Auswertung der Ergebnisse von Betriebsprüfungen hinsichtlich der unter a) genannten Steuern

e) Mitwirkung in Einspruchs- und Beschwerdeverfahren hinsichtlich der unter a) genannten Steuern.

Der Wirtschaftsprüfer berücksichtigt bei den vorgenannten Aufgaben die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und Verwaltungsauffassung.

(4) Erhält der Wirtschaftsprüfer für die laufende Steuerberatung ein Pauschalhonorar, so sind mangels anderweitiger schriftlicher Vereinbarungen die unter Abs. 3 Buchst. d) und e) genannten Tätigkeiten gesondert zu honorieren.

(5) Sofern der Wirtschaftsprüfer auch Steuerberater ist und die Steuerberatervergütungsverordnung für die Bemessung der Vergütung anzuwenden ist, kann eine höhere oder niedrigere als die gesetzliche Vergütung in Textform vereinbart werden.

(6) Die Bearbeitung besonderer Einzelfragen der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Einheitsbewertung und Vermögensteuer sowie aller Fragen der Umsatzsteuer, Lohnsteuer, sonstigen Steuern und Abgaben erfolgt auf Grund eines besonderen Auftrags. Dies gilt auch für

a) die Bearbeitung einmalig anfallender Steuerangelegenheiten, z.B. auf dem Gebiet der Erbschaftsteuer, Kapitalverkehrsteuer, Grunderwerbsteuer,

b) die Mitwirkung und Vertretung in Verfahren vor den Gerichten der Finanz- und der Verwaltungsgerichtsbarkeit sowie in Steuerstrafsachen,

c) die beratende und gutachtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit Umwandlungen, Kapitalerhöhung und -herabsetzung, Sanierung, Eintritt und Ausscheiden eines Gesellschafters, Betriebsveräußerung, Liquidation und dergleichen und

d) die Unterstützung bei der Erfüllung von Anzeige- und Dokumentationspflichten.

(7) Soweit auch die Ausarbeitung der Umsatzsteuerjahreserklärung als zusätzliche Tätigkeit übernommen wird, gehört dazu nicht die Überprüfung etwaiger besonderer buchmäßiger Voraussetzungen sowie die Frage, ob alle in Betracht kommenden umsatzsteuerrechtlichen Vergünstigungen wahrgenommen worden sind. Eine Gewähr für die vollständige Erfassung der Unterlagen zur Geltendmachung des Vorsteuerabzugs wird nicht übernommen.

12. Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Wirtschaftsprüfer und dem Auftraggeber kann auch per E-Mail erfolgen. Soweit der Auftraggeber eine Kommunikation per E-Mail nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails, wird der Auftraggeber den Wirtschaftsprüfer entsprechend in Textform informieren.

13. Vergütung

(1) Der Wirtschaftsprüfer hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagenersatz verlangen und die Auslieferung seiner Leistung von der vollen Befriedigung seiner Ansprüche abhängig machen. Mehrere Auftraggeber haften als Gesamtschuldner.

(2) Ist der Auftraggeber kein Verbraucher, so ist eine Aufrechnung gegen Forderungen des Wirtschaftsprüfers auf Vergütung und Auslagenersatz nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.

14. Streitschlichtungen

Der Wirtschaftsprüfer ist nicht bereit, an Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle im Sinne des § 2 des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes teilzunehmen.

15. Anzuwendendes Recht

Für den Auftrag, seine Durchführung und die sich hieraus ergebenden Ansprüche gilt nur deutsches Recht.

Lizenziert für/Licensed to: Schüllermann und Partner AG WPG StBG | 4308901 | 284

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Eigenbetrieb KBR - Geschäftsbereich A - Finanzen/Administration	Vorlage-Nr: VO/0296/20 AZ: KBR Datum: 14.12.2020 Verfasser: Wade, Janine

Bestellung eines Prüfers für den Jahresabschluss 2020 des Eigenbetriebes "Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark"

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
13.01.2021	Betriebskommission EB "Kommunale Betriebe Rödermark"
18.01.2021	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt:

Gemäß § 22 Hessisches Eigenbetriebsgesetz (EigBGes) ist für jedes Wirtschaftsjahr ein Jahresabschluss aufzustellen, der aus der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und dem Anhang besteht. Der Jahresabschluss ist nach § 27 Abs. 2 EigBGes von einem Abschlussprüfer nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften des dritten Buches des Handelsgesetzbuches zu prüfen.

Für die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurden insgesamt acht Angebote angefordert, wovon vier fristgemäß eingegangen sind:

Firma	**Adresse**	**Gesamtkosten netto EUR**
GBZ Revisions und Treuhand AG	Wilhelmshöher Allee 292 34131 Kassel	**12.500**
Willitzer Baumann Schwed	Rosenstraße 2 65189 Wiesbaden	**12.900**
JPLH Treuhand AG	Nikolauskirchstraße 18 35216 Biedenkopf	**16.500**
MerzArnoldWüpper	Birkenweg 24 64295 Darmstadt	**25.000**

Nach Prüfung der vorliegenden Angebote wurde das Angebot der GBZ Revisions und Treuhand AG als das wirtschaftlichste Angebot bewertet.

Die Zuständigkeit für die Bestellung des Prüfers für den Jahresabschluss des Eigenbetriebes „Kommunale Betriebe Rödermark“ liegt gemäß § 5 Nr. 13 EigBGes bei der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die GBZ Revisions und Treuhand AG, Kassel, mit der Prüfung des Jahresabschlusses 2020 des Eigenbetriebes „Kommunale Betriebe Rödermark“ für EUR 12.500 Euro netto zu beauftragen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja
Haushaltsmittel stehen unter Konto 677201 bereit

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Eigenbetrieb KBR - Geschäftsbereich A - Finanzen/Administration	Vorlage-Nr: VO/0252/20 AZ: KBR Datum: 20.10.2020 Verfasser: Henkel, Petra

Ermittlung der Abwassergebühren für die Jahre 2021 bis 2023, getrennt nach Schmutzwasser- und Niederschlagswassereinleitung

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
02.11.2020	Betriebskommission EB "Kommunale Betriebe Rödermark"
09.11.2020	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt:

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes „Kommunale Betriebe der Stadt Rödermark“ beauftragte die Firma Schüllermann und Partner AG, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Mainz, mit der Ermittlung der kostendeckenden Abwassergebühren für die Jahre 2021 bis 2023, getrennt nach einer Gebühr für die Schmutzwasser- und einer Gebühr für die Niederschlagswassereinleitung.

Die Abwassergebührentrennung nach Schmutz- und Niederschlagswassereinleitung basiert unter anderem auf den Verteilungsschlüsseln des Gutachtens der Beratungsgesellschaft für kommunale Infrastruktur mbH, Aachen.

Die Abwassergebührenkalkulation erfolgte nach den Vorschriften des Kommunalen Abgabengesetzes (KAG). Das hessische Gesetz über kommunale Abgaben in der Fassung vom 24. März 2013 sieht vor, dass die Erträge aus der Auflösung von Anliegerbeiträgen ab 2014 kosten- und somit gebührenmindernd anzusetzen sind. Außerdem sind Kostenüberdeckungen aus abgeschlossenen Gebührenzeiträumen in den folgenden fünf Jahren auszugleichen. Kostenunterdeckungen können berücksichtigt werden.

Aus den letzten abgeschlossenen Kalkulationszeiträumen ergeben sich folgende Überdeckungen getrennt nach Schmutzwassereinleitung in Höhe von TEUR 749 und Niederschlagswassereinleitung in Höhe von TEUR 611.

Die Neukalkulation für die Jahre 2021-2023 ergab folgende kostendeckende Benutzungsgebühren:

	Schmutzwassergebühr EUR/m³	**Niederschlagswassergebühr EUR/m²**
Aktuelle Gebühr	2,42	0,41
2021-2023 Durchschnittsgebühr ohne Ausgleich von Über- und Unterdeckungen der Vorjahre	2,59	0,46
2021-2023 Durchschnittsgebühr mit Ausgleich von Über- und Unterdeckungen der Vorjahre	2,38	0,38

Da gemäß § 10 KAG zum Ende des Kalkulationszeitraumes festgestellte Überdeckungen zwingend innerhalb der folgenden fünf Jahre auszugleichen sind, ist für den Kalkulationszeitraum 2021 bis 2023 eine kostendeckende Schmutzwassergebühr von EUR 2,38 je m³ und eine Niederschlagswassergebühr von EUR 0,38 je m² (Durchschnittsgebühr) zu erheben.

Kostenunterdeckungen können innerhalb der folgenden fünf Jahre Berücksichtigung finden, ein Zwang besteht aber nicht.

Die Betriebsleitung schlägt vor, die Schmutzwassergebühr auf EUR 2,38/m³ und die Niederschlagswassergebühr auf EUR 0,38/m² zu ändern und die Entwässerungssatzung entsprechend anzupassen.

Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, die Abwassergebühr für die Jahre 2021 bis 2023 auf EUR 2,38 je m³ für die Schmutzwassereinleitung und auf EUR 0,38 je m² für die Niederschlagswassereinleitung zu ändern.

Der beigefügte Entwurf der Satzung zur Änderung der Entwässerungssatzung der Stadt Rödermark – 3. Änderung – wird beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Ja
Die Auswirkungen wurden in der Wirtschaftsplanung entsprechend berücksichtigt.

Anlagen

Entwurf der Satzung zur Änderung der Entwässerungssatzung der Stadt Rödermark – 3. Änderung

Aufgrund der §§ 5, 19, 20, 51 und 93 Abs. 1 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.2005 (GVBl I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 07.05.2020 (GVBl S. 318), der §§ 37 bis 40 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.08.2018 (GVBl S. 366), der §§ 1 bis 5 a), 6 a), 9 bis 12 des Hessischen Gesetzes über kommunale Abgaben (KAG) in der Fassung vom 24.03.2013 (GVBl I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2018 (GVBl S. 247) der §§ 1 und 9 des Gesetzes über Abgaben für das Einleiten von Abwasser in Gewässer (Abwasserabgabengesetz - AbwAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.01.2005 (BGBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 22.08.2018 (BGBl. I S. 1327) und der §§ 1 und 2 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Abwasserabgabengesetz (HAbwAG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.06.2016 (GVBl S. 70), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.06.2020 (GVBl. S 430), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark in der Sitzung am _____ folgende

Satzung zur Änderung der

ENTWÄSSERUNGSSATZUNG

(EWS)

3. Änderung

beschlossen:

Artikel I

§ 24 Abs. 1 wird wie folgt geändert:

§ 24 Gebührenmaßstäbe und -sätze für Niederschlagswasser

(1) Gebührenmaßstab für das Einleiten von Niederschlagswasser ist die bebaute und künstlich befestigte Grundstücksfläche, von der das Niederschlagswasser in die Abwasseranlage eingeleitet wird oder abfließt; pro Quadratmeter wird eine Gebühr von **0,38 EUR** jährlich erhoben.

§ 26 Abs. 1 erhält die folgende Fassung:

§ 26 Gebührenmaßstäbe und -sätze für Schmutzwasser

(1) Gebührenmaßstab für das Einleiten häuslichen Schmutzwassers ist der Frischwasserverbrauch auf dem angeschlossenen Grundstück.

Die Gebühr beträgt pro m³ Frischwasserverbrauch **2,38 EUR**.

Artikel II

Folgende Paragraphen und Absätze der Entwässerungssatzung werden nicht geändert:

§ 1
§ 2
§ 3 Abs. 1 –4
§ 4 Abs. 1 – 4
§ 5 Abs. 1 – 3
§ 6 Abs. 1 – 5
§ 7 Abs. 1 – 6
§ 8 Abs. 1 – 8
§ 9 Abs. 1 – 7
§ 10 Abs. 1 – 3
§ 11 Abs. 1 –3
§ 12 Abs. 1 – 6
§ 13
§ 14 Abs. 1 – 4
§ 15 Abs. 1 – 3
§ 16
§ 17 Abs. 1 und 2
§ 18
§ 19 Abs. 1 – 4
§ 20 Abs. 1 und 2
§ 21
§ 22 Abs. 1 – 4
§ 23 Abs. 1 und 2
§ 24 Abs. 2 – 6
§ 25 Abs. 1 – 3
§ 26 Abs. 2
§ 27 Abs. 1 – 6
§ 28
§ 29 Abs. 1 und 2
§ 30 Abs. 1 und 2
§ 30 a
§ 31
§ 32 Abs. 1 und 2
§ 33 Abs. 1 – 3
§ 34
§ 35
§ 36 Abs. 1 – 3
§ 37

Artikel III

Die vorstehende Satzungsänderung wird gemäß § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt rückwirkend zum 01.01.2021 in Kraft.

Rödermark, den

Der Magistrat der
Stadt Rödermark

Jörg Rotter, Bürgermeister

VORLAGE ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

vom/der Recht/Öffentlichkeitsarbeit	Vorlage-Nr: VO/0004/21 AZ: Datum: 05.01.2021 Verfasser: Morian, Susanne

5. Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb "Kommunale Betriebe Rödermark"

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
13.01.2021	Betriebskommission EB "Kommunale Betriebe Rödermark"
18.01.2021	Magistrat
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Betriebsleitung des Eigenbetriebes „Kommunale Betriebe Rödermark“ soll zukünftig aus einer Betriebsleitung mit zwei Stellvertretern bestehen.
Dies ist auf der Grundlage der Regelungen des § 2 Abs. 2 Eigenbetriebsgesetz grundsätzlich möglich.

Zur Verdeutlichung werden die geplanten Änderungen in den §§ 4 und 5 in einer Synopse gegenübergestellt.

Die Stadtverordneten werden ersucht, dem beigefügten Entwurf der Änderungssatzung zur 5. Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunale Betriebe Rödermark“ der Stadt Rödermark zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Die Satzung zur Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunale Betriebe Rödermark“ der Stadt Rödermark – 5. Änderung – wird gemäß dem beigefügten Entwurf beschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Anlagen

- Synopse zu den geplanten Änderungen
- Entwurf der Satzung zur Änderung der Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunale Betriebe Rödermark“ der Stadt Rödermark – 5. Änderung -

Betriebssatzung für den Eigenbetrieb – Aktuell –	Betriebssatzung für den Eigenbetrieb – geplante Änderung
Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunale Betriebe Rödermark“ der Stadt Rödermark Aufgrund der §§ 5, 51, 127 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl I S. 757) und der §§ 1 und 5 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) in der Fassung vom 09. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark in ihrer Sitzung am 2. Dezember 2008 folgende **§ 1 Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes** (1) Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes sind: - Durchführung der Abwasserbeseitigung - Durchführung der Abfallbeseitigung - Führung des Betriebshofes - Bewirtschaftung der städtischen Gebäude und der von der Stadt Rödermark betriebenen Gebäude - der Betrieb des Badehauses Rödermark - stadtinterne und sonstige Dienstleistungen (2) Der Eigenbetrieb kann alle seinen Betriebszweck fördernde und ihn wirtschaftlich berührende Hilfs- und Nebengeschäfte betreiben.	**Betriebssatzung für den Eigenbetrieb „Kommunale Betriebe Rödermark“ der Stadt Rödermark** Aufgrund der §§ 5, 51, 127 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl I S. 142) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. November 2007 (GVBl I S. 757) und der §§ 1 und 5 des Eigenbetriebsgesetzes (EigBGes) in der Fassung vom 09. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2005 (GVBl. I S. 229), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark in ihrer Sitzung am 2. Dezember 2008 folgende **§ 1 Gegenstand und Zweck des Eigenbetriebes** - Keine Änderungen -

Betriebssatzung für den Eigenbetrieb – Aktuell –	Betriebssatzung für den Eigenbetrieb – geplante Änderung
(3) Der Eigenbetrieb verfolgt keine Gewinnerzielungsabsicht. **§ 2** **Name des Eigenbetriebes** Der Eigenbetrieb führt die Bezeichnung *„Kommunale Betriebe Rödermark“*. **§ 3** **Stammkapital** Das Stammkapital des Eigenbetriebes beträgt 12.298.990,00 Euro. Davon werden zugeordnet: den Einrichtungen Abwasserentsorgung 5.624.211 Euro den Einrichtungen der Abfallentsorgung 40.903 Euro dem Bereich Betriebshof 1.533.876 Euro dem Bereich Gebäudewirtschaft 5.100.000 Euro **§ 4** **Betriebsleitung** (1) Die Betriebsleitung besteht aus zwei Betriebsleitern. (2) Der Magistrat regelt mit Zustimmung der Betriebskommission die Geschäftsverteilung durch eine Geschäftsordnung.	**§ 2** **Name des Eigenbetriebes** - Keine Änderungen - **§ 3** **Stammkapital** - Keine Änderungen - **§ 4** **Betriebsleitung** **(1)** Die Betriebsleitung besteht aus ~~zwei Betriebsleitern~~ **dem Betriebsleiter und dessen Stellvertretern.** (2) Der Magistrat regelt mit Zustimmung der Betriebskommission die Geschäftsverteilung durch eine Geschäftsordnung.

Betriebssatzung für den Eigenbetrieb – Aktuell –	Betriebssatzung für den Eigenbetrieb – geplante Änderung
§ 5 **Vertretung des Eigenbetriebes**	**§ 5** **Vertretung des Eigenbetriebes**
(1) Die Betriebsleitung vertritt die Stadt in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die nach den Bestimmungen dieser Satzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.	(1) Die Betriebsleitung vertritt die Stadt in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die nach den Bestimmungen dieser Satzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.
(2) Die Vertretung erfolgt durch die Betriebsleiter. Jedem Betriebsleiter kommt für seinen gemäß § 4 Abs. 2 zugewiesenen Geschäftsbereich Einzelbefugnis zu.	(2) Die Vertretung erfolgt durch ~~die Betriebsleiter~~ **den Betriebsleiter**~~.~~ ~~Jedem Betriebsleiter kommt für seinen gemäß § 4 Abs. 2 zugewiesenen Geschäftsbereich Einzelbefugnis zu~~ **oder – bei dessen rechtlicher oder tatsächlicher Verhinderung – durch die vom Magistrat bestimmten Stellvertreter.**
(3) Erklärungen in Angelegenheiten des Eigenbetriebes, durch die die Stadt verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform oder müssen in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbaren qualifizierten Signatur versehen sein. Im Rahmen der laufenden Betriebsführung werden sie von den nach Abs. 2 Vertretungsberechtigten abgegeben. Bei verpflichtenden Erklärungen mit einem Gegenstandswert von mehr als 25.000 Euro ist Unterzeichnung durch zwei Betriebsleiter oder durch einen Betriebsleiter zusammen mit dem Bürgermeister oder seinem allgemeinen Vertreter erforderlich. Im Übrigen sind Erklärungen nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Bürgermeister oder seinem allgemeinen Vertreter sowie von einem weiteren Mitglied des Magistrats handschriftlich unterzeichnet und mit dem Dienstsiegel der Stadt versehen sind (§ 71 HGO). Auf die Vorschrift des § 3 Abs. 4 EigBGes wird besonders verwiesen.	(3) Erklärungen in Angelegenheiten des Eigenbetriebes, durch die die Stadt verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform oder müssen in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbaren qualifizierten Signatur versehen sein. Im Rahmen der laufenden Betriebsführung werden sie von den nach Abs. 2 Vertretungsberechtigten abgegeben. Bei verpflichtenden Erklärungen mit einem Gegenstandswert von mehr als 25.000 Euro ist Unterzeichnung durch ~~zwei~~ **den** Betriebsleiter ~~oder durch einen Betriebsleiter~~ zusammen mit dem Bürgermeister oder seinem allgemeinen Vertreter erforderlich. Im Übrigen sind Erklärungen nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Bürgermeister oder seinem allgemeinen Vertreter sowie von einem weiteren Mitglied des Magistrats handschriftlich unterzeichnet und mit dem Dienstsiegel der Stadt versehen sind (§ 71 HGO). Auf die Vorschrift des § 3 Abs. 4 EigBGes wird besonders verwiesen.

Betriebssatzung für den Eigenbetrieb – Aktuell –	Betriebssatzung für den Eigenbetrieb – geplante Änderung
(4) Im Rahmen der laufenden Betriebsführung kann die Betriebsleitung auch besondere Betriebsangehörige zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften in der Form des vorstehenden Abs. 3 Satz 1 ermächtigen.	(4) Im Rahmen der laufenden Betriebsführung kann die Betriebsleitung auch besondere Betriebsangehörige zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften in der Form des vorstehenden Abs. 3 Satz 1 ermächtigen.
(5) Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer allgemeinen Vertretungsbefugnisse werden durch den Magistrat öffentlich bekannt gemacht.	(5) Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer allgemeinen Vertretungsbefugnisse werden durch den Magistrat öffentlich bekannt gemacht.
(6) Die Vertretungsberechtigten unterzeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebes.	(6) Die Vertretungsberechtigten unterzeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebes.
(7) Bei Erklärungen Dritter in Angelegenheiten des Eigenbetriebes gegenüber der Stadt genügt die Abgabe gegenüber dem nach der Geschäftsordnung zur Geschäftsverteilung zuständigen und nach Abs. 5 bekannt gemachten Betriebsleiter.	(7) Bei Erklärungen Dritter in Angelegenheiten des Eigenbetriebes gegenüber der Stadt genügt die Abgabe gegenüber dem ~~nach der Geschäftsordnung zur Geschäftsverteilung zuständigen~~ **Betriebsleiter oder gegenüber den gemäß Abs. 2 bestimmten und** nach Abs. 5 bekannt gemachten ~~Betriebsleiter~~ **Stellvertretern.**
Die §§ 6 – 15 bleiben ohne Änderungen	**Die §§ 6 – 15 bleiben ohne Änderungen**

Aufgrund der §§ 5, 51, 127 der Hessischen Gemeindeordnung in der Fassung vom 07. März 2005 (GVBl. I. S. 142), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2020 (GVBl. S. 915) und der §§ 1 und 6 des Eigenbetriebsgesetzes in der Fassung vom 09. Juni 1989 (GVBl. I S. 154), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 14. Juli 2016 (GVBl. S. 121) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am _____ folgende

Satzung zur Änderung der

Betriebssatzung für den Eigenbetrieb

„Kommunale Betriebe Rödermark“

der Stadt Rödermark

5. Änderung

beschlossen.

Artikel I

§ 4 erhält folgende Fassung:

§ 4
Betriebsleitung

(1) Die Betriebsleitung besteht aus dem Betriebsleiter und dessen Stellvertretern.

(2) Der Magistrat regelt mit Zustimmung der Betriebskommission die Geschäftsverteilung durch eine Geschäftsordnung.

§ 5 erhält folgende Fassung:

§ 5
Vertretung des Eigenbetriebes

(1) Die Betriebsleitung vertritt die Stadt in den Angelegenheiten des Eigenbetriebes, die nach den Bestimmungen dieser Satzung nicht der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung obliegen.

(2) Die Vertretung erfolgt durch den Betriebsleiter oder – bei dessen rechtlicher oder tatsächlicher Verhinderung – durch die vom Magistrat bestimmten Stellvertreter.

(3) Erklärungen in Angelegenheiten des Eigenbetriebes, durch die die Stadt verpflichtet werden soll, bedürfen der Schriftform oder müssen in elektronischer Form mit einer dauerhaft überprüfbaren qualifizierten Signatur versehen sein. Im Rahmen der laufenden Betriebsführung werden sie von den nach Abs. 2 Vertretungsberechtigten abgegeben. Bei verpflichtenden Erklärungen mit einem Gegenstandswert von mehr als 25.000 Euro ist

Unterzeichnung durch den Betriebsleiter zusammen mit dem Bürgermeister oder seinem allgemeinen Vertreter erforderlich. Im Übrigen sind Erklärungen nur rechtsverbindlich, wenn sie vom Bürgermeister oder seinem allgemeinen Vertreter sowie von einem weiteren Mitglied des Magistrats handschriftlich unterzeichnet und mit dem Dienstsiegel der Stadt versehen sind (§ 71 HGO). Auf die Vorschrift des § 3 Abs. 4 EigBGes wird besonders verwiesen.

(4) Im Rahmen der laufenden Betriebsführung kann die Betriebsleitung auch besondere Betriebsangehörige zur Vornahme bestimmter Geschäfte oder bestimmter Arten von Geschäften in der Form des vorstehenden Abs. 3 Satz 1 ermächtigen.

(5) Die Namen der Vertretungsberechtigten und der Umfang ihrer allgemeinen Vertretungsbefugnisse werden durch den Magistrat öffentlich bekannt gemacht.

(6) Die Vertretungsberechtigten unterzeichnen unter dem Namen des Eigenbetriebes.

(7) Bei Erklärungen Dritter in Angelegenheiten des Eigenbetriebes gegenüber der Stadt genügt die Abgabe gegenüber dem Betriebsleiter oder gegenüber den gemäß Abs. 2 bestimmten und nach Abs. 5 bekannt gemachten Stellvertretern.

Artikel II

Folgende Paragraphen der Betriebssatzung werden nicht geändert:

§ 1 Abs. 1 – 3
§ 2
§ 3
§ 6 Abs. 1 – 2
§ 7 Abs. 1 – 3
§ 8 Abs. 1 – 6
§ 9 Abs. 1 - 3
§ 10 Abs. 1 - 3
§ 11 Abs. 1 - 2
§ 12
§ 13
§ 14 Abs. 1 - 3
§ 15

Artikel III

Die vorstehende Satzungsänderung wird gemäß § 7 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Rödermark öffentlich bekannt gemacht. Sie tritt am 01.03.2021 in Kraft.

Rödermark, den

Jörg Rotter, Bürgermeister

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 04.01.2021 Antragsteller: ***SPD-Fraktion*** Verfasser/in: *Hidir Karademir*

Antrag der SPD-Fraktion: Kontrolle des fließenden Verkehrs

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die SPD-Fraktion stellte für die Stadtverordnetenversammlung am 15.9.2020 einen gleichlautenden Antrag, der zur Beratung an den Runden Tisch Verkehrsentlastung Rödermark überwiesen wurde.
Die SPD-Fraktion begründete den Antrag wie folgt:

In der Stadt Rödermark werden seit vielen Jahren keine stationären Geschwindigkeitsmessanlagen mehr betrieben. Diese veralteten Anlagen waren für diesen Zweck auch nicht mehr geeignet.
Gleiche Ergebnisse hinsichtlich der Lenkungswirkung sind durch zeitlich befristet mobile Messanlagen nicht erreichbar.
Daher erscheint es notwendig, dem Beispiel einiger Nachbarstädte zu folgen und auch in Rödermark an den großen Ausfallstraßen maximale Lenkungswirkung durch stationäre Geschwindigkeitsmessanlagen anzustreben.
Am Runden Tisch Verkehrsentlastung für Rödermark wurde von allen Beteiligten Initiativen eine stärkere Überwachung des fließenden Verkehrs eingefordert.
Es sollten sukzessiv alle Ausfallstraßen mit modernen Überwachungsanlagen ausgestattet werden.

Bei der erneuten Einreichung dieses Antrages lag eine Stellungnahme des Runden Tisches noch nicht vor, obwohl er schon getagt hatte.

Die Stellungnahme des Runden Tisches kann aber auch durch den Magistrat bei der Umsetzung des Antrages beachtet werden. Da durch den Runden Tisch indirekt schon eine generelle Zustimmung gegeben wurde, ist eine grundsätzliche Entscheidung jetzt

notwendig und möglich, um im Vorfeld der Haushaltsplanberatung 2021 die Details, wie Anzahl der Standorte, Anzahl und technische Qualität der tatsächlich zunächst benötigten Messgeräte u.v.a., zu klären.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, den fließenden Verkehr an allen Ein- bzw. Ausfallstraßen in den Stadtteilen Ober-Roden, Urberach und Waldacker durch moderne stationäre Geschwindigkeitsmessanlagen zu überwachen.

Der Aufbau der Anlagen soll mittelfristig abgeschlossen werden.

Die momentanen Standorte der stationären Geschwindigkeitsmessanlagen sollen überprüft werden, um eine möglichst große Lenkungswirkung zu erzielen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 04.01.2021 Antragsteller: ***SPD-Fraktion*** Verfasser/in: *Hidir Karademir*

Antrag der SPD-Fraktion: Schulsozialarbeit an Grundschulen

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
26.01.2021	Ausschuss für Familie, Soziales, Integration und Kultur
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Was an weiterführenden Schulen mittlerweile zum Standard geworden ist, befindet sich in der Grundschule noch in den Kinderschuhen. Die Schulsozialarbeit leistet notwendige und wertvolle Arbeit zur Unterstützung von Kindern und Jugendlichen durch situativ abgestimmte Maßnahmen und vor allem Prävention und Integration. Probleme und Schwierigkeiten von Jugendlichen tauchen allerdings nicht erst mit dem Eintreten in die 5. Klasse auf, sondern entwickeln sich schon in früheren Jahren. Daher erscheint es sinnvoll/ es ist notwendig auch in der Grundschule ein schulsoziales Programm zu etablieren, um Lehrkräfte zu entlasten und eine professionelle Ergänzung bzw. Erweiterung zur pädagogischen Arbeit zu gewährleisten.
Sie trägt dazu bei, Benachteiligungen zu vermeiden und abzubauen, indem sie Ausgrenzungen entgegenwirkt. Die Schulsozialarbeit berät Lehrkräfte und Eltern in Erziehungsfragen, indem sie sozialpädagogische Sicht- und Handlungsweisen in die Schule einbringt und eine Brückenfunktion zwischen den einzelnen Sozialisationsinstanzen wahrnimmt. Sie schützt Kinder und Jugendliche vor Gefahren für ihr Wohl, indem sie an der Schule Unterstützung bei der Bewältigung alltäglicher Lebensprobleme und Risiken leistet, zur Selbsthilfe befähigt und spezielle Hilfen vermittelt.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich für die Einrichtung von Schulsozialarbeit an den Grundschulen der Stadt aus. Die Stadt Rödermark wird dazu einen eigenen Beitrag erbringen.

Der Magistrat wird beauftragt zu prüfen und zu berichten, wie an den Grundschulen der Stadt Rödermark bis zum Schuljahresbeginn 2021/2022 ein Angebot von Schulsozialarbeit eingerichtet werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 04.01.2021 Antragsteller: ***SPD-Fraktion*** Verfasser/in: *Hidir Karademir*

Antrag der SPD-Fraktion: Umbau des Eppertshäuser Knotens

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Der Eppertshäuser Knoten wurde geplant und realisiert als Auffahrt auf die B 45 von dem damalig noch vorgesehenen Odenwaldzubringer. Die Abfahrt über den Erdkautenweg wurde nur als Provisorium dargestellt, das nach dem Bau des Odenwaldzubringers wieder verändert werden sollte. Die Linienführung der einzelnen Teile des Eppertshäuser Knotens deuten offensichtlich darauf hin, dass die Abfahrt auf die B 486 in dieser Form nur eine vorübergehende Anbindung sein sollte. Nachdem der sogenannte Odenwaldzubringer wegen eines Verwaltungsgerichtsurteils endgültig nicht mehr realisiert werden kann, sind Alternativen zur jetzigen Abfahrt von der B 45 auf die B 486 oder andere Straßen denkbar.
Unter anderem könnte eine direkte Zufahrt von der B 45 auf die Kreisstraße K 180 Eppertshausen-Messel die Attraktivität der jetzt schon vorhandenen K-L-Trasse als Umfahrung von Urberach erhöhen und zu einer Verkehrsentlastung in Urberach beitragen.
Dieser Umbau des Eppertshäuser Knotens ist unabhängig von den weiteren Entscheidungen zur K-L-Trasse und hat als eigenständiges Verkehrsprojekt für den Verkehr in Urberach große Bedeutung.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, bei allen Entscheidungen im Zusammenhang mit einer Ortsumfahrung Rödermark-Urberachs den Umbau des Eppertshäuser Knotens und den direkten Anschluss der B 45 an die K 180 als eigenständige Maßnahme, unabhängig von den Entscheidungen zu einer Ortsumfahrung, anzustreben.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 12.01.2021 Antragsteller: ***SPD-Fraktion*** Verfasser/in: *Hidir Karademir*

Antrag der SPD-Fraktion: Lärmmessung Rodaustraße

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Die Lärmbelastung der Anwohner der Rodaustraße ist unerträglich. Für Maßnahmen zur Lärmreduzierung fehlen allerdings valide Daten. Diese Daten müssen schnellstmöglich erhoben werden. Die Messungen soll ein zertifiziertes Ingenieur Büro durchführen. Aufgrund der erhaltenen Daten müssen danach wirksame Maßnahmen diskutiert und beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt in Abstimmung mit Hessen Mobil ein repräsentatives Lärmgutachten auf der Rodaustraße zwischen Motoren Lang und Kreuzung Hallenbad von einem zertifizierten Ingenieurbüro erstellen zulassen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 20.09.2020 Antragsteller: ***SPD-Fraktion*** Verfasser/in: *Norbert Schultheis*

Antrag der SPD-Fraktion: Beseitigung des S-Bahnübergangs in Ober-Roden

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10.12.2019 wurde über einen gemeinsamen Antrag der Fraktionen der SPD und der FWG beraten. Der Antrag hatte folgenden Wortlaut:
"Die Stadtverordnetenversammlung spricht sich bei gegebener Finanzierungsmöglichkeit für die Realisierung einer Bahnunterführung in Ober-Roden aus.
Der Magistrat wird beauftragt, ein aktuelles Konzept für den Bau einer solchen Unterführung und mögliche Alternativen für den Kfz-Verkehr, für den Fahrradverkehr und für den Fußgängerverkehr der Stadtverordnetenversammlung zur Entscheidung vorzulegen.
Gleichzeitig wird der Magistrat beauftragt alle Finanzierungsmöglichkeiten hierfür zu ermitteln."

Nach Beratung wurde der Antrag zurückgezogen.

Mittlerweile haben sich die Finanzierungsbedingungen für den Bau von Kreuzungsbauwerken geändert. Durch eine Änderung des Eisenbahnkreuzungsgesetzes am 3.3.2020 werden alle Finanzierungsanteile der Kommune vom Bund bzw. Land übernommen. Da das Ziel dieser Gesetzesänderung die beschleunigte Beseitigung von Kreuzungsbauwerken ist, würden somit direkt für die Stadt Rödermark keine Kosten

entstehen. Begleitende Maßnamen sind allerdings weiterhin von der Stadt zu tragen. Daher sollte jetzt umgehend ermittelt werden, welche Kosten bei verschiedenen Varianten durch die Stadt zu tragen wären.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, durch eine Machbarkeitsstudie für den motorisierten Individualverkehr alternative Querungsmöglichkeiten für den Bahnübergang Ober-Roden zu untersuchen.
Sowohl städtebaulich als auch verkehrstechnisch und finanziell sollen die Alternativen in einer vergleichenden Bewertung dargestellt werden.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 22.09.2020 Antragsteller: ***SPD-Fraktion*** Verfasser/in: *Norbert Schultheis*

Antrag der SPD-Fraktion: Sozialer Wohnungsbau in Rödermark

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
21.10.2020	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
22.10.2020	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
03.11.2020	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Der Stadt Rödermark liegen 123 berechtigte Nachfragen nach Sozialwohnungen vor (Stand April 2020). Im Sommer 2014 waren dies nur 82 sozialwohnungsberechtigte Familien und Einzelpersonen.

Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum auch in allen anderen Segmenten des Angebotes angestiegen ist.

Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, den Bau von preiswerten Mietwohnungen zu forcieren.

Auch die zu erwartende Zunahme der Bevölkerung in der Region, wird den Wohnungsmarkt weiter belasten und insgesamt größere Anstrengungen erfordern.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat wird beauftragt, in einem umfassenden Konzept darzulegen, mit welchen Maßnahmen er den Bau von Sozialwohnungen in Rödermark in die Wege leiten will, damit mittelfristig die steigende Nachfrage befriedigt werden kann. Dabei soll für Rödermark definiert werden, wie viele Sozialwohnungen im Durchschnitt jährlich errichtet werden sollen und auf welchen Flächen dies geschehen soll.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

Freie Demokraten Rödermark FDP	Datum: 23.01.2020 Antragsteller: ***FDP-Fraktion*** Verfasser/in: *Dr. Rüdiger Werner*

Antrag der FDP-Fraktion: Geänderte Fassung: Grünflächenpflege in Rödermark nach ökologischen Kriterien

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
10.12.2019	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark
27.01.2021	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

In den letzten 3 Jahrzehnten hat deutschlandweit die biologische Vielfalt stark abgenommen. Das Land wird intensiver denn je genutzt, ökonomische Aspekte stehen bei der Landnutzung klar im Vordergrund, Überdüngung, der Einsatz von Pestiziden und Herbiziden, hoher Landverbrauch durch Hochbau und Tiefbau, Klimawandel und direkte menschliche Eingriffe haben dafür gesorgt, dass sich in dieser Zeit die Zahl der Vögel halbiert und die der Insekten um nahezu 75 % reduziert hat. Wir sind dabei, uns unserer natürlichen Lebensgrundlage zu berauben. Der Verlust an Biodiversität ist nach Meinung vieler Wissenschaftler noch vor dem Klimawandel das drängendste Problem der Menschheit im 21. Jahrhundert. Es ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, sich dem Verlust an Artenvielfalt und Individuenzahl entgegenzustellen und zu handeln. Dabei sollte man nicht auf die anderen zeigen, sondern jeder sollte seinen Teil dazu beitragen, dass die Biodiversität nicht weiter abnimmt, sondern im besten Fall wieder zunimmt. Auch die Stadt Rödermark. Gerade Kommunen kommt hier eine Vorbildfunktion zu. Rödermark ist dabei, seine Grünflächenpflege umzustellen, doch die Außenwirkung ist noch kaum erkennbar. Noch viel zu sehr wird konventionell nach wirtschaftlichen und optischen Kriterien gehandelt. Die Erfahrungen aus anderen Kommunen haben eindrucksvoll bewiesen, dass eine Pflege nach ökologischen Kriterien nicht zwangsläufig teurer sein muss, im Gegenteil – am Ende werden sogar weniger Mittel benötigt.
Kindergärten müssen keine laubfreien Zonen sein, Blühflächen auf den Friedhöfen können die Besucher erfreuen, Kinderspielplätze müssen nicht Golfplätzen ähneln und

Straßenbegleitgrün nicht alle 4 Wochen gemäht werden. Gerade das Straßenbegleitgrün besteht oft aus Blühpflanzen, die es auf einer Intensivwiese nicht mehr gibt, inklusive einer Vielzahl davon lebender Insekten. Blüht eine Pflanze nicht mehr, hat sie dennoch einen hohen Wert für die Natur. Der Samen ist Herbst und Winternahrung für Vögel und Nagetiere, an den Stängeln und unter dem Laub ruht in der kalten Jahreszeit die nächste Insektengeneration. Totholz ist Nahrung und Unterschlupf für eine Vielzahl von Lebewesen. All diese Aspekte sollte die städtische Grünpflege bei ihrer Arbeit deutlich sichtbarer berücksichtigen als bisher.
Die konsequente Änderung der Pflegekriterien ist ein wichtiger, mittelfristig kostenneutraler Schritt, der Nachahmer bei Privatpersonen finden wird und langfristig zu einem Umdenken im Umgang mit der Natur führen kann. Die Stadt sollte ihre guten Ansätze und Pläne deutlicher darstellen und öffentlich machen und ihrer Vorbildfunktion viel stärker wahrnehmen als bisher geschehen.

Beschlussvorschlag:

Der Magistrat der Stadt Rödermark wird beauftragt, die Kriterien bei der städtischen Grünflächenpflege dahingehend anzupassen, dass ökologische Aspekte deutlich sichtbarer in den Vordergrund gerückt werden, als dies heute der Fall ist. Pflegepläne sind gegebenenfalls entsprechend umzustellen. Dies gilt vor allem für: die Grünflächen der städtischen Kitas, die Kinderspielplätze, innerörtliche Grünflächen und Parkanlagen von mehr als 100 qm Größe, die städtischen Friedhöfe sowie von Straßenbegleitgrün und die Randstreifen entlang von Feldwegen.

Mögliche Maßnahmen, um dieses Ziel zu erreichen, können sein:

- Reduzierung der Mähzyklen, wo dies sinnvoll und möglich
- Anlage von Blühflächen auf den Friedhöfen
- Verändertes Laubmanagement (u.a. vollständiger Verzicht auf Laubsauger und Beschränkung des Einsatzes von Laubsaugern auf Wege und asphaltierte Flächen, Belassen von Restlaubflächen auf Spielplätzen und Kindertageseinrichtungen.
- Weitestgehende Verbannung von Pflanzen mit gefüllten Blüten von städtischen Grünflächen (z.B. Forsythie, Geranie, Stockrose, die meisten Dahlien, Chrysanthemen, Astern)
- Bevorzugte Anpflanzung von heimischen Blühpflanzen mit hohem Nutzen für die Insektenwelt
- Stehenlassen abgeblühter Flächen bis in das Frühjahr, wo dies möglich ist
- Schulungen von Personal (Betriebshof, Friedhof, Kitas), damit die Gründe für die Umstellung verstanden und auch weitergegeben werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

Antrag

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR:

	Datum: 18.01.2021 Antragsteller: ***Fraktion:*** ***Freie Wähler Rödermark*** Verfasser/in: *Siegfried Kupczok* *Peter Schröder*

Antrag der Fraktion der Freien Wähler Rödermark: Corona-Hilfe für Vereine

Beratungsfolge:

Datum	*Gremium*
26.01.2021	Ausschuss für Familie, Soziales, Integration und Kultur
28.01.2021	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
09.02.2021	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung:

Vereine sind das soziale Rückgrat einer Kommune und übernehmen vielfältige Aufgaben. Hier wird bürgerliches Engagement zur Steigerung der Lebensqualität für alle Bürger gelebt. Kunst- und Musikerziehung, vielfältiges Kulturleben, Angebote für Betätigung zur Erhaltung und Verbesserung der Gesundheit und die Ausübung von Wettkämpfen in vielen Sportarten sind einige Beispiele aber keine abschließende Aufzählung. Trotz der gesellschaftlichen Bedeutung der Vereine, die bei öffentlichen Anlässen von den Verantwortlichen immer wieder unterstrichen wird, ist die finanzielle Unterstützung seitens der Kommune nicht entsprechend. Seit über 10 Jahren ist der Gesamtbetrag der Förderung nicht mehr erhöht und zwischenzeitlich wegen der Haushaltskonsolidierung für einige Jahre um € 50.000 p.a. reduziert worden. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie trifft die Vereine finanziell stark. Es gehen u.a. Eintrittsgelder, Kursgebühren, Einnahmen aus Bewirtung verloren. Damit die Vereine diese schwere Zeit überstehen können, muss die Kommune ihnen mit finanzieller Hilfe zur Seite stehen. Das mit erheblichen bürokratischen Hürden und engen Anspruchsszenarien versehene Programm des Landes Hessen „Weiterführung der Vereins- und Kulturarbeit“ ist in keiner Weise ein Ersatz für eine kommunale Unterstützung. Andere Kommunen gehen hier mit positiven Beispiel voran.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass die Rödermärker Vereine kurzfristig eine einmalige Sonderförderung in Höhe von 50% der ihnen im Vorjahr gezahlten

Förderungsbeträge erhalten. Da durch diese unbürokratische Form der Hilfe keinerlei zusätzliche Verwaltungskosten entstehen, belaufen sich die Zusatzkosten auf ca. € 150.000, die aus dem Überschuss für das Haushaltsjahr 2020 zu decken sind.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung: