



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2026-36

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rosbach v. d. H.**, Stadtteil Rodheim
Gebiet: "Am Belgesbaum/Nördlich Seelhof"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rosbach v. d. H., Stadtteil Rodheim, Gebiet: "Am Belgesbaum/Nördlich Seelhof" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Teilfläche 1 von "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,58 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,52 ha), "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (6,35 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 7,45 ha).

Teilfläche 2 von "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,28 ha), "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 2,12 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,40 ha).

2. Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbe-
reich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.

4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

Die Stadt Rosbach v. d. H. möchte im Stadtteil Rodheim im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Norden ein Wohngebiet, einen Lebensmittelmarkt sowie ein Ärzte- und Gesundheitszentrum entwickeln. Damit soll dem gestiegenen Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Entwicklung des gesamten Areals erfolgt in drei Bauabschnitten – die Flächengröße des vorliegenden RegFNP-Änderungsverfahrens entspricht den Bauabschnitten 1 und 3. Bauabschnitt 2 deckt eine geplante Wohnbaufläche ab, die bereits im wirklichen RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist.

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sollen zunächst die Voraussetzungen für die Entwicklung des ersten Bauabschnitts geschaffen werden.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPg (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen.

Flächenausgleich:

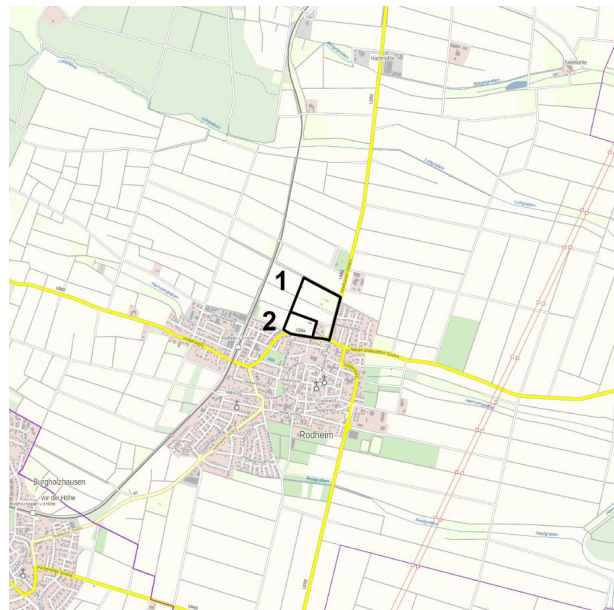
Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.

Änderung des Regionalplans Südhausen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Rosbach v. d. Höhe Stadtteil Rodheim Gebiet: Am Belgesbaum/Nördlich Seelhof

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

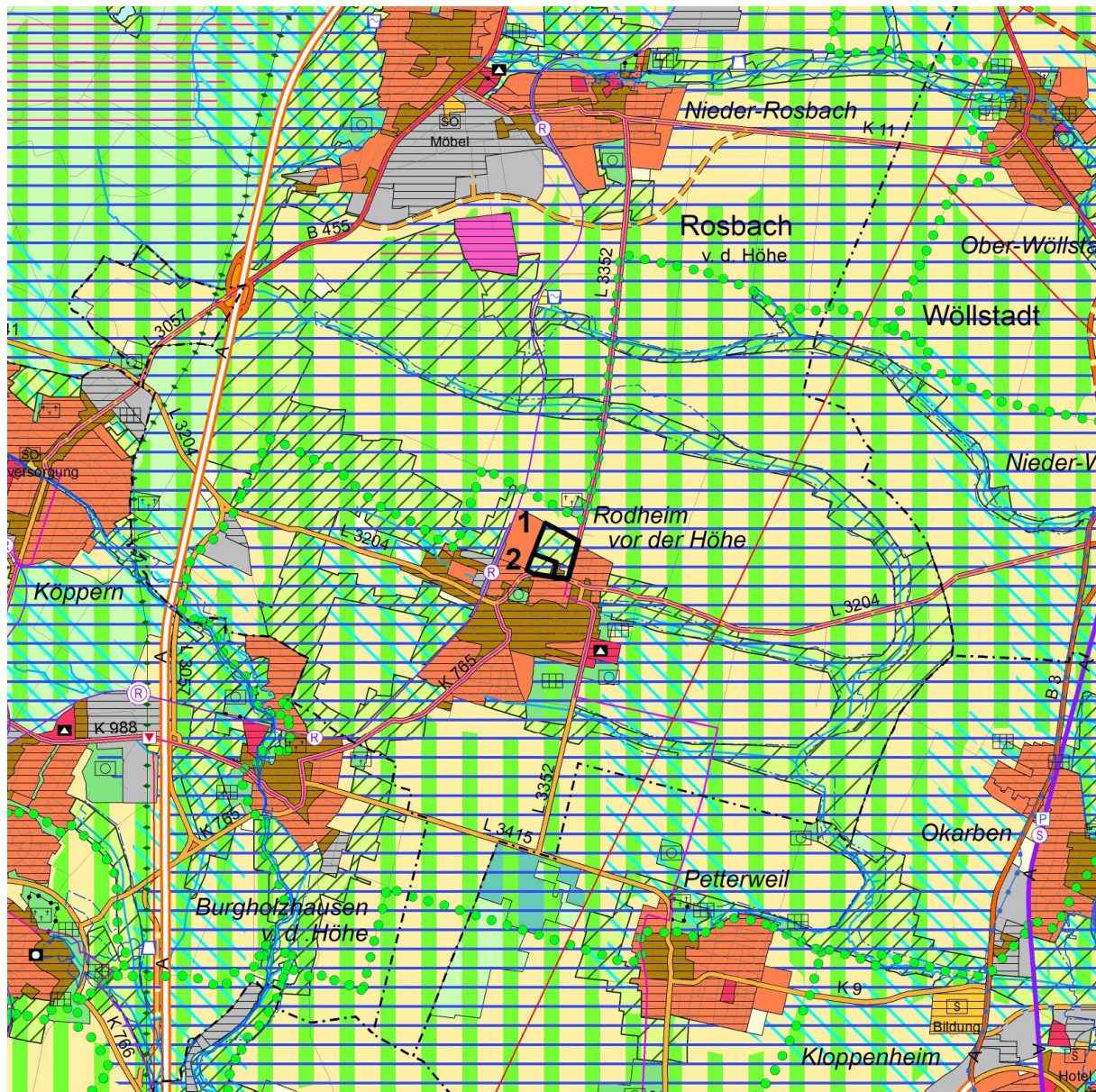
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Rosbach v. d. H. möchte im Stadtteil Rodheim im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Norden ein Wohngebiet, einen Lebensmittelmarkt sowie ein Ärzte- und Gesundheitszentrum entwickeln. Damit soll dem gestiegenen Bedarf nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Die Entwicklung des gesamten Gebietes erfolgt in drei Bauabschnitten. Parallel zur RegFNP-Änderung wird ein Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt erarbeitet.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 9,86 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	21.11.2023
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Bebauungsplan „Am Belgesbaum“, 1. Bauabschnitt
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Verkehr

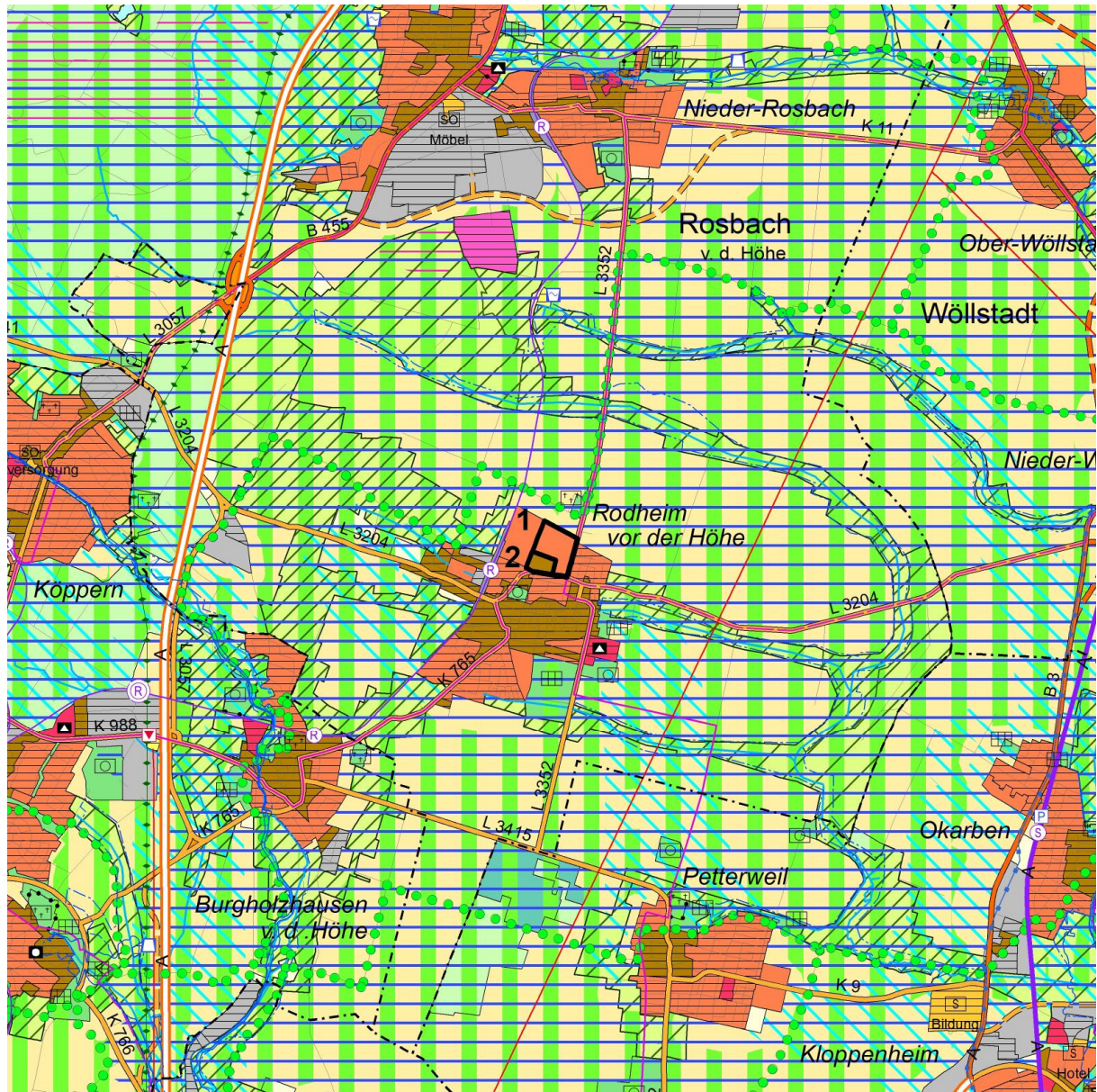
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



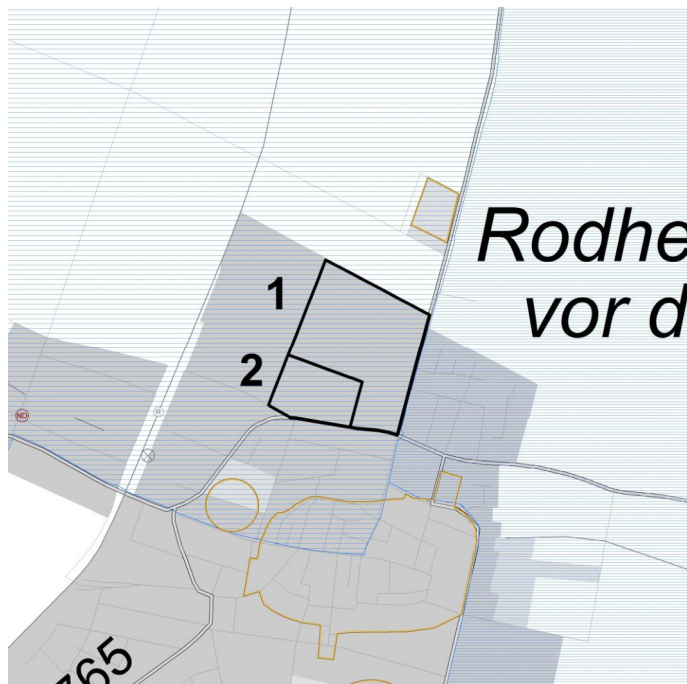
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Teilfläche 1 von "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,58 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,52 ha), "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (6,35 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 7,45 ha).

Teilfläche 2 von "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,28 ha), "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 2,12 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,40 ha).

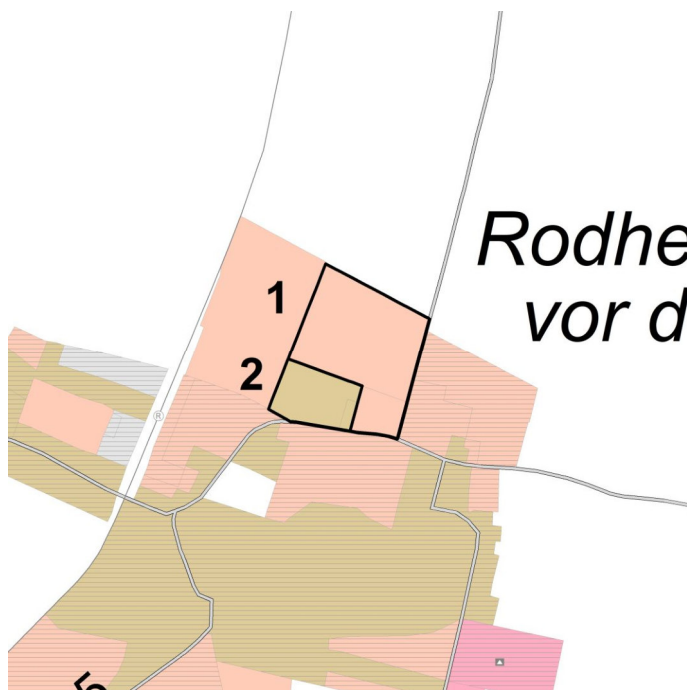
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)



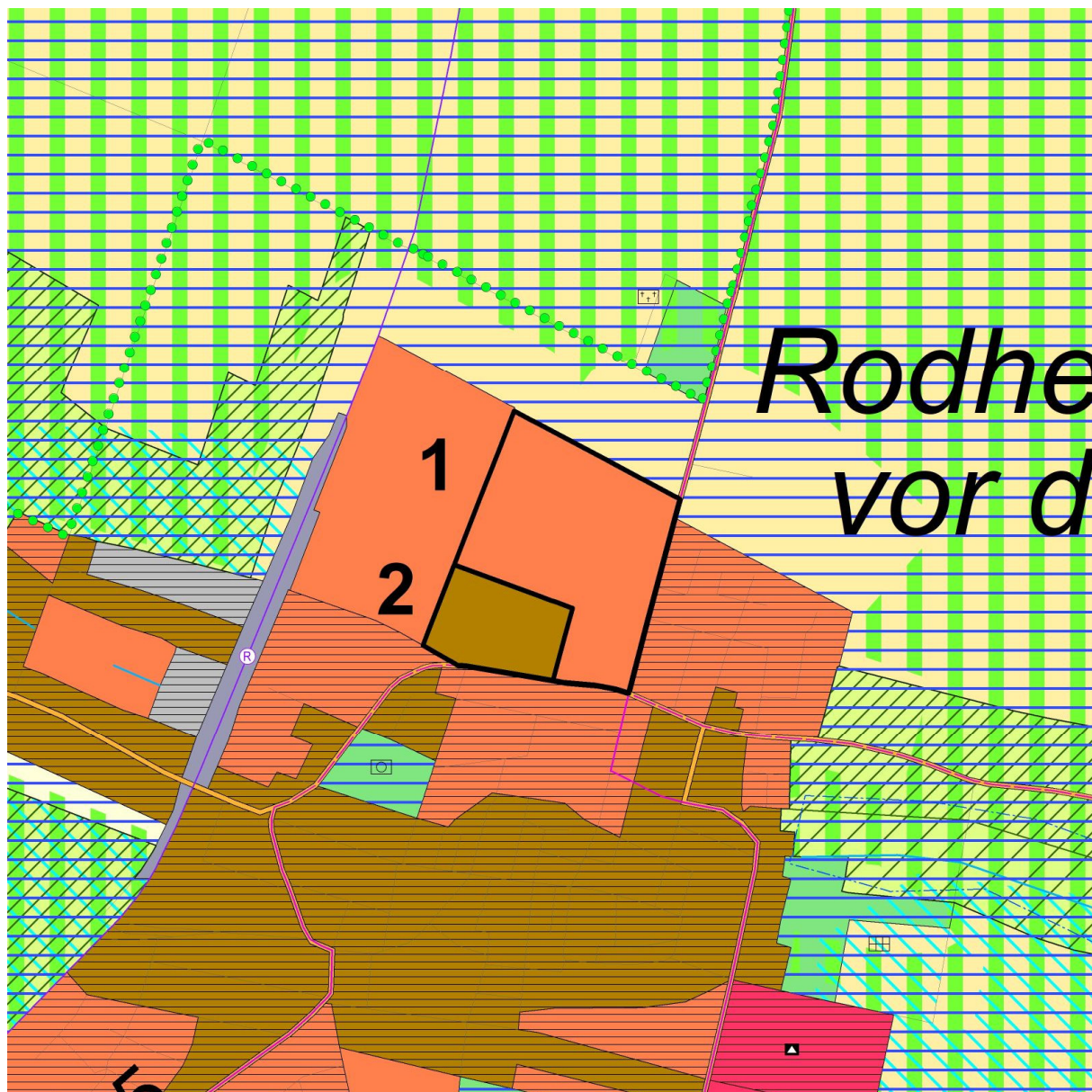
Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzelltanzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundezwinger, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
s.o.
§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
s.o.
s.o.
s.o.

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenerleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt § 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft s.o.
 	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere) s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung
	Grünfläche, Bestand und Planung
	Stadt-, Gemeindegrenze
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel (siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern § 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich s.o.
	Ergänzungsstandort s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wöfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
 Frankfurt am Main: Hafenbahngleise im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafenbahngleise der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okriftel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPg (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPg Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet besteht aus den Teilflächen 1 und 2 und liegt am nördlichen Ortsrand des Stadtteils Rodheim. Die Teilflächen werden im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Südlich grenzt der Wirrweg (L 3204) und im Anschluss daran vorhandene Wohnbebauung an die Teilflächen. Östlich wird die Teilfläche 1 zunächst von der Rosbacher Straße sowie daran angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Die Teilfläche 2 grenzt zunächst an vorhandene Bebauung und im Anschluss daran ebenfalls an die Rosbacher Straße.

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 9,85 ha.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Rosbach v. d. H. plant die Entwicklung eines Wohngebietes sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums im Anschluss an die bestehende Ortslage. Ebenso soll ein Lebensmitteleinzelhandel in dem Gebiet entstehen, es handelt sich dabei um die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes aus dem angrenzenden Baugebiet "Im Seelhof". Das zu entwickelnde Gesamtareal setzt sich aus den Teilflächen 1 und 2 einschließlich der bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten angrenzenden geplanten Wohnbauflächen (ca. 8,4 ha) im Westen zusammen.

Das Gebiet selbst soll in drei Bauabschnitten entwickelt werden: die oben genannten Entwicklungen - Wohngebiet, Lebensmitteleinzelhandel sowie das Ärzte- und Gesundheitszentrum - sollen zunächst im Bauabschnitt 1 entstehen.

Die Stadt Rosbach v. d. H. möchte damit vor allem der gestiegenen Nachfrage nach Bauland Rechnung tragen und dem Stadtteil Rodheim damit eine Eigenentwicklung ermöglichen. Hinsichtlich der Wohnbebauung ist geplant, ein Wohngebiet mit überwiegend verdichteten Einfamilienhäusern sowie Hausgruppen in unterschiedlichen Typologien und Geschosswohnungsbau zu entwickeln. Die äußere Anbindung des Gebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz (Wirrweg, L 3204).

Für die Entwicklung des 1. Bauabschnitts befindet sich ein entsprechender Bebauungsplan im Parallelverfahren (Bebauungsplan "Am Belgesbaum", 1. Bauabschnitt).

Damit dieser Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige/n Planaussage/n entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

Teilfläche 1 von "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,58 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,52 ha), "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (6,35 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 7,45 ha).

Teilfläche 2 von "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,28 ha), "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 2,12 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,40 ha).

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Die zwei Teilbereiche 1 und 2 liegen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" überlagert mit einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

Weiter nördlich, außerhalb des Änderungsbereiches in etwa 140 m Entfernung verläuft die Route eines "Vorranggebiets Regionalparkkorridor".

Die Teilfläche 1 liegt darüber hinaus noch in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft".

Ein kleiner Teil des Änderungsgebietes liegt bereits innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ dienen dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

"Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz" sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen

Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Im RPS/RegFNP 2010 sind gemäß G4.6-3 die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima -und Immissionsschutz erfüllen als "Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen" ausgewiesen.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung und somit war ein Abweichungsverfahren erforderlich.

Mit Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 04.07.2025 wurde die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.3-2 und Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage des Antrags der Stadt Rosbach v. d. H. vom 22.05.2024 mit folgenden Nebenbestimmungen zugelassen, die sich ausschließlich auf die Planung eines Lebensmittelmarktes beziehen:

1. Die maximale Verkaufsfläche von 1.600 m² ist im Bebauungsplan festzusetzen.
2. Die vorliegende Abweichungszulassung wird - soweit sie die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel betrifft - erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn die oberste Landesplanungsbehörde eine erforderliche Abweichung oder Ausnahme von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 4. Änderung bestandskräftig zugelassen oder festgestellt hat, dass eine solche nicht erforderlich ist.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Haupteinschließung des Änderungsgebietes an das überörtliche Straßennetz erfolgt über einen geplanten Knotenpunkt in Form eines Kreisverkehrs an die Landesstraße L 3204 (Wirrweg)/ Wässerigter Weg.

Das geplante Gesamtareal setzt sich aus den Teilflächen 1 und 2 einschließlich der bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten angrenzenden Wohnbauflächen, geplant, zusammen. Die Entwicklung des Gesamtareals soll in drei Bauabschnitten erfolgen. Für den ersten Bauabschnitt (Südteil) wird derzeit parallel zu diesem RegFNP-Änderungsverfahren ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten (Prof. Fischer-Schlemm, Stand: Februar 2023) erstellt. In diesem Gutachten wurden für das Gesamtareal die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem wurde für den neu geplanten Anschlussknotenpunkt L 3204 (Wirrweg)/Wässerigter Weg ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Dieser zeigt, dass die gesamten geplanten Flächenentwicklungen, Grundverkehr zzgl. der Neuverkehre, angemessen über den Knotenpunkt abgewickelt werden können.

Das Plangebiet liegt im 1.000 m-Schieneneneinzugsbereich (Luftlinie) des Bahnhofes Rosbach v.d.H.-Rodheim mit der Regionalbahnlinie RB 16 (Friedrichsdorf – Friedberg). Eine Verbesserung des Anschlusses des Änderungsgebietes an das Busliniennetz ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Entlang der Landesstraße L 3204 (Wirrweg) ist im RPS/RegFNP 2010 eine geplante „Überörtliche Fahrradroute“ dargestellt. Des Weiteren stellt der RegFNP die östlich des Gebietes verlaufende L 3352/Rosbacher Straße als „Überörtliche Fahrradroute, Bestand“ dar. Entsprechend dem Bebauungsplan-Entwurf ist nördlich des Änderungsgebietes ein

Anschluss an die Rosbacher Straße vorgesehen, der lediglich dem Fuß- und Radverkehr dient. Die unmittelbare Anbindung an das städtische Radroutennetz ist somit gegeben.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im landschaftsplanerischen Gutachten bzw. im Landschaftsplan der Stadt Rosbach v. d. H. von 2002 ist das Änderungsgebiet im Wesentlichen als Streuobst dargestellt. Im westlichen Randbereich der Teilfläche 1 sowie im östlichen Randbereich der Teilfläche 2 ist ökologisch bedeutsames Grünland dargestellt. Im östlichen Bereich der Teilfläche 2 wurde seinerzeit die Anpflanzung von Hecken im Maßnahmenkatalog zur Verbesserung des Landschaftsbildes, der Entwicklung von Lebensräumen und des Immissionschutzes vorgeschlagen. Die vorhandene Bebauung innerhalb der Teilfläche 2 ist als bebaute Fläche im Außenbereich abgebildet.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Rosbach v. d. H. gehört zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201 a Satz 3 und 4 BauGB (siehe Bebauungsplan „Am Belgesbaum“). Damit der Nachfrage nach Wohnungen in den nächsten Jahren auch im Stadtteil Rodheim Rechnung getragen werden kann, soll das Änderungsgebiet - in 3 Bauabschnitten - entwickelt werden. Laut dem Bebauungsplan, soll ein Wohngebiet mit verdichteten Einfamilienhäusern (Einzel- und Doppelhäuser) sowie Haustypen in unterschiedlichen Typologien sowie Geschosswohnungen entstehen. Ebenso ist in dem 1. Bauabschnitt ein neuer Lebensmittelmarkt (Verlagerung aus dem Baugebiet „Im Seelhof“) sowie ein Ärzte -und Gesundheitszentrum geplant. Da die beabsichtigte bauleitplanerische Ausweisung eines Wohngebietes sowie eines Sondergebietes Einzelhandel, Ärzte und Gesundheit an dieser Stelle regionalplanerischen Zielen widerspricht, hat die Stadt Rosbach v. d. H. am 22.05. 2024 einen Antrag auf Zielabweichung gestellt, der am 04.07.2025 von der Regionalversammlung Südhessen mit Auflagen zugelassen wurde. Ein entsprechender Bebauungsplan für den 1. Bauabschnitt befindet sich im Parallelverfahren (Bebauungsplan „Am Belgesbaum“).

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind insgesamt sehr erhebliche Umweltauswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Es wird erwartet, dass durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf sowie dessen Umfang liegt noch nicht vor, wird aber zum Bebauungsplanentwurf hin ermittelt bzw. abgestimmt.

Als Kompensationsmaßnahmen werden die Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter sowie die Anpflanzung von Gehölzstrukturen für Finkenvögel im Bebauungsplan festgesetzt.

Der biotopschutzrechtliche Ausgleichsbedarf liegt allerdings schon vor. Hierfür wurde bereits im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ein Konzept für den Eingriff in die Streuobstbestände und den damit verbundenen Ausgleich für alle drei Bauabschnitte mit der Oberen Naturschutzbehörde abgestimmt (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan "Am Belgesbaum").

Der Ausgleich soll überwiegend durch die Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume im Bereich von vorhandenen Streuobstwiesen westlich und südlich von Rodheim erfolgen (siehe hierzu auch Umweltbericht Kapitel 2.2).

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Rosbach v. d. H. plant die Entwicklung eines Wohngebietes sowie eines Ärzte- und Gesundheitszentrums im Anschluss an die bestehende Ortslage. Ebenso soll ein Lebensmitteleinzelhandel in dem Gebiet entstehen. Es handelt sich dabei um die Verlagerung eines bestehenden Lebensmittelmarktes aus dem angrenzenden Baugebiet "Im Seelhof". Das zu entwickelnde Gesamtareal setzt sich aus den Teilflächen 1 und 2 einschließlich der bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten angrenzenden geplanten Wohnbauflächen (ca. 8,4 ha) im Westen zusammen.

Das Gebiet selbst soll in drei Bauabschnitten entwickelt werden: die oben genannten Entwicklungen - Wohngebiet, Lebensmitteleinzelhandel sowie das Ärzte- und Gesundheitszentrum - sollen zunächst im Bauabschnitt 1 entstehen.

Die Stadt Rosbach v. d. H. möchte damit vor allem der gestiegenen Nachfrage nach Bauland Rechnung tragen und dem Stadtteil Rodheim damit eine Eigenentwicklung ermöglichen. Hinsichtlich der Wohnbebauung ist geplant, ein Wohngebiet mit überwiegend verdichteten Einfamilienhäusern sowie Hausgruppen in unterschiedlichen Typologien und Geschosswohnungsbau zu entwickeln (siehe Bebauungsplan "Am Belgesbaum", 1. Bauabschnitt). Die äußere Anbindung des Gebietes erfolgt über das bestehende Straßennetz (Wirrweg, L 3204). Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. 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 BBodSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft 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 zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des 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. (§ 1 BNatSchG)

EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019)

zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt und es befinden sich vereinzelt ältere Streuobstbestände auf der Fläche. Außerdem befinden sich ein Spielplatz sowie Kleingärten in dem Gebiet. Unmittelbar im Norden angrenzend verläuft ein Graben.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Der Änderungsbereich liegt in der Quantitativen Schutzzone D und in der Qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Naturnahe, nahezu unversiegelte Flächen (Versiegelungsgrad unter 10%)
- Altflächen sind im Gebiet nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen: sehr hoch (hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeicher- und Nitratfiltervermögen)
- hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung
- Ackerzahl 70 bis 85
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden

Wasser

- Lage in der Qualitativen Schutzzone IV und in der Quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Nauheim
- keine Oberflächengewässer, Quellen oder Naßstellen vorhanden
- unmittelbar nördlich an die Fläche angrenzend verläuft ein Graben
- schlechter chemischer Zustand des Grundwassers (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)
- hohe Starkregengefährdung

Luft und Klima

- Belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet (kräftiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom > 60 - 150 m³ je m/s)
- hohe-mittlere thermische Belastung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Vorkommen von mindestens fünf Fledermausarten, wobei einige Arten nicht auf ein Artniveau bestimmt werden konnten, Nahrungshabitat ausschließlich der Zwergfledermaus; nachgewiesen Rufe des Kleinen/Großen Abendseglers sowie der Kleinen/Großen Bartfledermaus, Großes Mausohr sowie Breitflügelfledermaus.
- Vorkommen von insgesamt 41 Vogelarten (davon 9 reine Nahrungsgäste und zwei Brutgäste), die übrigen 30 Arten sind als Brutarten im Änderungsgebiet zu betrachten, darunter sind:
- z. B. Feldlerche, Goldammer, Turmfalke, Mäusebussard, Bluthänfling, Stieglitz, Gartenrotschwanz (Brutverdacht), Klappergrasmücke, Girlitz, Fitis

- Vorkommen von Feldhamstern, Haselmaus und Reptilien kann laut Artenschutzgutachten ausgeschlossen werden
- Vorkommen von 18 überwiegend weit verbreiteten Tagfalter Arten, darunter jedoch keine Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie
- keine Nachweis von Xylobionten Käfern, ein Vorkommen des Hirschkäfers und des Eremiten (Juchtenkäfer) kann laut Artenschutzgutachten ausgeschlossen werden

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Friedberger Wetterau
- hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild

Mensch und seine Gesundheit

- keine erheblichen Umweltfaktoren wie Lärmbelastung oder Risikobetriebe vorhanden

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Hinweise auf Bau- oder Boden- und Kulturdenkmäler liegen keine vor

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Auswirkungen der Planänderung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind aufgrund der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes als sehr erheblich einzustufen:

- Dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung und Verdichtung sowie Vegetationsänderung

- Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf und dessen Umsetzung sind beauftragt und werden zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, KSG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- zusätzlicher Bedarf an Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie Kapazität des Kanalsystems
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- Mit Realisierung des Planungsvorhabens entfällt die Fläche als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet. Siedlungsflächen sind durch diesen Verlust jedoch nicht betroffen. Da sich weitere Kaltluftentstehungsflächen im Umfeld befinden, sind keine merklichen Auswirkungen zu erwarten.

Diese Auswirkungen stellen ggfs. einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, BNatSchG und BauGB dar.

- Verlust von Lebensräumen (Streuobst) für Tiere und Pflanzen, insbesondere Brutbiotope von Gehölzbrütern, Lebensräume von Offenlandarten wie der Feldlerche, Stieglitz, Girlitz, Bluthänfling, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Steinkauz, Goldammer, Gartenrotschwanz, Jagdreviere von Fledermäusen

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, sind ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung, Verlust von potenziellen Habitaten für Vögel und Fledermäuse.

Der biotopschutzrechtliche Ausgleich soll überwiegend durch die Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in Bereich von vorhandenen Streuobstwiesen westlich und südlich von Rodheim erfolgen. Der konkrete naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf sowie dessen Umsetzung liegt noch nicht vor und wird zum Bebauungsplanentwurf hin ermittelt werden. Für die Umsetzung des 1. Bauabschnittes ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf nicht erforderlich.

Als Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität - CEF Maßnahmen - werden Nistkästen für den Gartenrotschwanz sowie Flachkästen Fledermäuse installiert. Zur Kompensation werden Nistkästen für Höhlenbrüter sowie Anpflanzungen von flächigen Gehölzstrukturen für Finkenvögel im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Schutzgutübergreifender Ausgleich für die Bodenfunktionen
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- Ein separater Fachbeitrag zum Schutzgut Boden ist beauftragt und wird zum Bebauungsplanentwurf hin vorliegen

- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen
- Erstellung von Zisternen zur Brauchwassernutzung
- Die Versorgung mit ausreichenden Mengen an Trink- und Löschwasser erfolgt gemäß den Ausführungen im Bebauungsplan an die bestehenden Netze
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen, randliche Eingrünung sowie Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, die geplante zentrale große Grünfläche im 1. Bauabschnitt dient als klimatische Ausgleichs- und Erholungsfläche
- Erhalt der westlichen liegenden Streuobstbestände im Rahmen der Umsetzung des 1. Bauabschnitts
- Installation von Nistkästen für den Gartenrotschwanz (CEF-Maßnahme)
- Installation von Flachkästen für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)
- Installation von Nistkästen für Höhlenbrüter (Kompensationsmaßnahme)
- Pflanzung von flächigem Gehölzstrukturen für Finkenvögel wie Stieglitz, Girlitz etc. (Kompensationsmaßnahme)
- Ökologische Baubegleitung
- Bei dem unmittelbar nördlich angrenzenden Graben wird der erforderliche Gewässerstrandstreifen von 10 m berücksichtigt
- Verwendung einheimischer Pflanzenarten
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Berücksichtigung möglicher Kaltluftströmungen bei der Ausrichtung der geplanten Gebäude
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, u.a. durch geeignete farbliche Gestaltung der Gebäude
- Höhenbegrenzung für die baulichen Anlagen

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Rosbach v. d. H. besteht aus 3 Stadtteilen: Ober-Rosbach, Nieder-Rosbach und Rodheim.

Die Stadt möchte entsprechend dem Ergebnis des Stadtentwicklungskonzeptes (2018) ein moderates Wachstum anstreben.

Laut dem Leerstands- und Flächenkataster der Stadt, gab es im April 2023 in der gesamten Stadt lediglich acht Leerstände, zwei davon in Rodheim. Das Freiflächenkataster wird regelmäßig aktualisiert, zuletzt ebenfalls 2023. Im gesamten Stadtgebiet gibt es derzeit 34 bebaubare Freiflächen, davon 10 im Stadtteil Rodheim. Nachverdichtungen z. B. durch Bauen in der zweiten Reihe scheitern oft am Willen der Grundstückseigentümer.

Ein ähnlich gut zur Umsetzung der Planungsziele geeignete Fläche ist im Stadtgebiet Rosbach v. d. H. nicht vorhanden bzw. hat sich die Stadtverordnetenversammlung sich bewusst für das Baugebiet in Rodheim entschieden, da in diesem Stadtteil derzeit eine neue Kita errichtet wird. Das Baugebiet "Die Sang" ist bereits vollständig bebaut, das Baugebiet

"Obergärten II" ist von der Stadt zu Gunsten des Baugebietes "Am Belgesbaum" zurückgestellt worden.

Die gewählte bauliche Dichte und Bebauungsstruktur im Baugebiet "Am Belgesbaum" korreliert mit der umgebenden Bebauung und führt diese behutsam fort. Dabei wurde Sorge getragen, ergänzend verdichteten Einfamilienhausbau sowie Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Zielgruppen anzusprechen.

Die verkehrliche Anbindung des geplanten Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist sehr gut, der Bahnhof Rodheim liegt in rund 300 m Entfernung und ist über das südlich angrenzende Wohngebiet fußläufig zu erreichen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust für Vögel und Fledermäuse), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch CEF-Maßnahmen (Nistkästen für Gartenrotschwanz und Installation von Flachkästen für Fledermäuse) sowie durch Kompensationsmaßnahmen (Nistkästen für Höhlenbrüter, Pflanzung von Gehölzstrukturen für Finkenvögel), können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben werden.

Der biotopschutzrechtliche Ausgleich soll überwiegend durch die Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume in Bereich von vorhandenen Streuobstwiesen westlich und südlich von Rodheim erfolgen.

Das Freiflächenkonzept für das gesamte Areal (1.-3. Bauabschnitt) sieht größere Grünzüge im Zentrum vor. Am westlichen Rand des Wohngebietes fungieren Grünzüge als Frischluftschneisen und dienen dazu, das Kleinklima in den Wohnquartieren zu verbessern.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 9 verwendet.

Quellenverzeichnis

- [1] Antrag der Stadt Rosbach v. d. H. auf Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010)
- [2] Landschaftsplan der Stadt Rosbach v. d. H./Landschaftsplanerisches Gutachten im Planungsverband Ballungsraum Frankfurt / Rhein-Main
Stand März 2006
- [3] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, abgerufen am 27.05.2026
- [4] Luftbild von 2019
- [5] Bodenviewer des Landes Hessen (HLNUG)
- [6] Bebauungsplan mit Begründung mit Umweltbericht, textlichen Festsetzungen und Planteil (Entwurf) "Am Belegesbaum, 1. Bauabschnitt"
Büro PlanES
Stand Dezember 2025
- [7] Artenschutzfachbeitrag zum Bebauungsplan "Am Belgesbaum, 1. Bauabschnitt"
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl
Stand November 2025
- [8] Verkehrsuntersuchung zum Anschluss des Plangebiets „Am Belgesbaum“ an das öffentliche Straßennetz für die Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 für die Ausweisung des Plangebiets „Am Belgesbaum“
Büro Prof. Norbert Fischer-Schlemm
Stand 26. Februar 2023
- [9] Antrag auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPg2012 für die Ausweisung eines Wohngebiets und eines Sondergebiets „Einzelhandel, Ärzte, Gesundheitszentrum und Wohnen“ im Bereich „Am Belgesbaum/Nördlich Seelhof“
Büro PlanES
Stand Mai 2024 mit Änderungen von August u. September 2024