



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rosbach v.d.Höhe**, Stadtteil Ober-Rosbach  
Gebiet: "Die Sang"

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 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rosbach v.d.Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach Gebiet: "Die Sang" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Teilfläche A:

- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha) mit Überlagerer „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,2 ha),
- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,3 ha) mit Überlagerer „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in "Grünfläche - Sportanlage, ..." (ca.0,3 ha)
- "Gemischte Baufläche geplant" (ca. 3,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,9 ha)

Teilfläche B:

- "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha)
- "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)
- "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)
- "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. 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 sieht bereits seit mehreren Jahren die Notwendigkeit einer städtebaulichen Ordnung des Bereiches "Die Sang" in Ober-Rosbach. Durch geänderte Voraussetzungen im Umfeld (Wegzug der Streitkräfte von dem oberhalb der Sang gelegenen Übungsplatz und der Aufgabe des Quarzitabbaus) und durch eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen in Ober-Rosbach kann diese städtebauliche Neuordnung nun erfolgen; der Bereich soll zu Wohn- und Gemischten Bauflächen entwickelt werden.

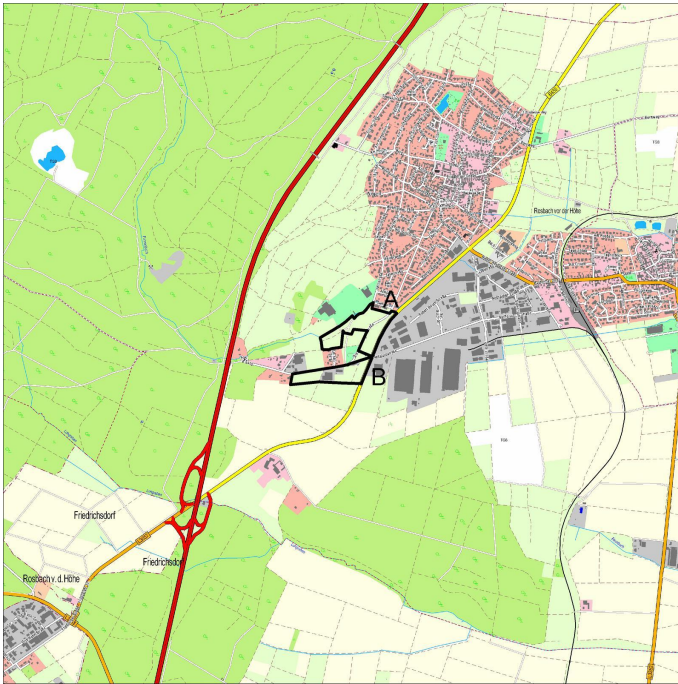
Dabei soll eine Arrondierung durch Inanspruchnahme einer bisher als "ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." dargestellten Fläche südlich des Sportplatzes stattfinden. Am südlichen Rand des Änderungsbereiches wird dafür eine Mischbaufläche zu Gunsten von "ökologisch bedeutsamer Flächennutzung" zurückgegeben.

Darüber hinaus soll Bauplanungsrecht für die baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form einer Schallschutzwand entlang der Bundesstraße geschaffen werden.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan 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.

# Änderungsunterlagen

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Rosbach v.d.Höhe**, Stadtteil Ober-Rosbach  
Gebiet: "Die Sang"

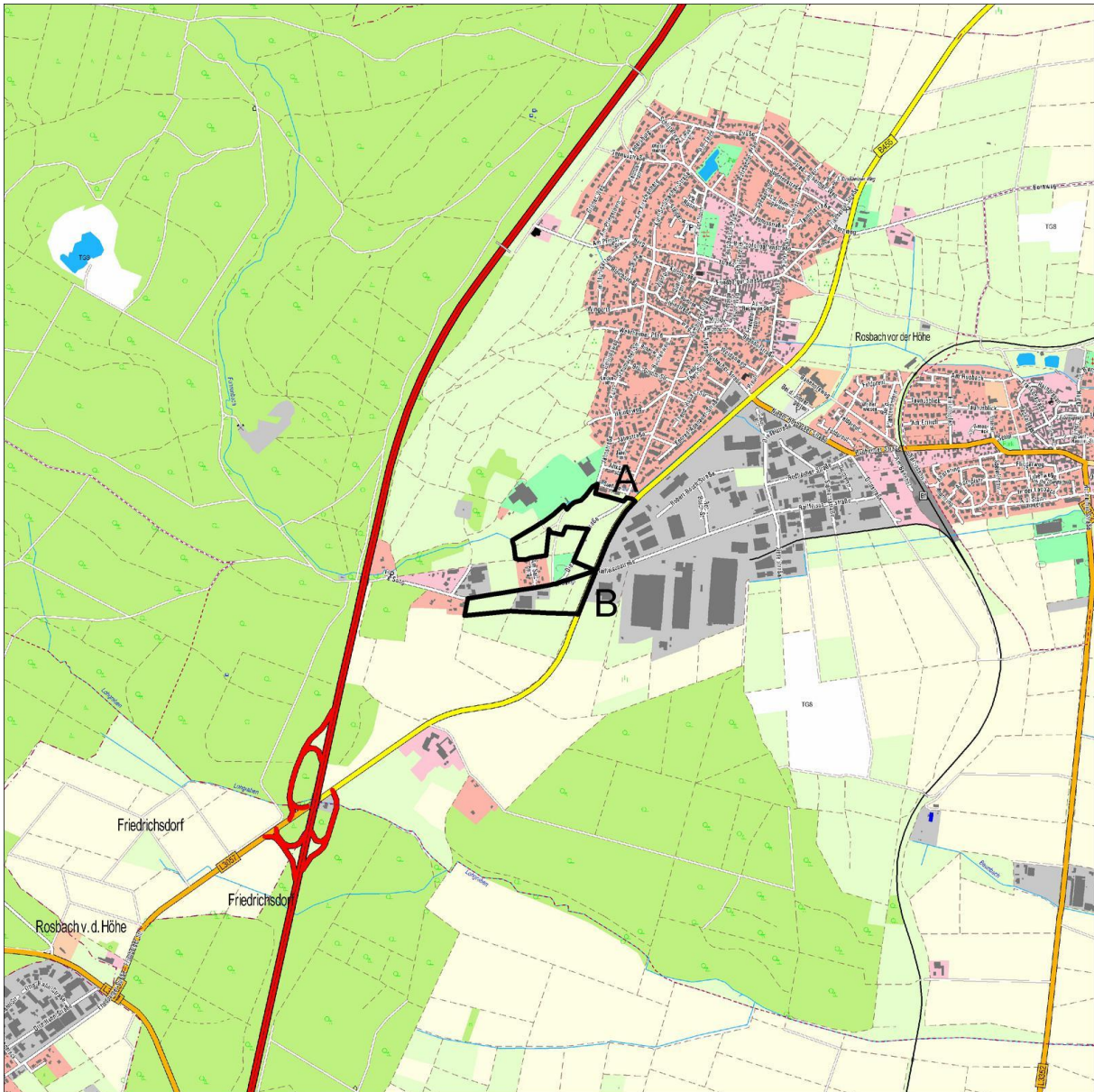


## INHALTSVERZEICHNIS

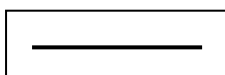
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

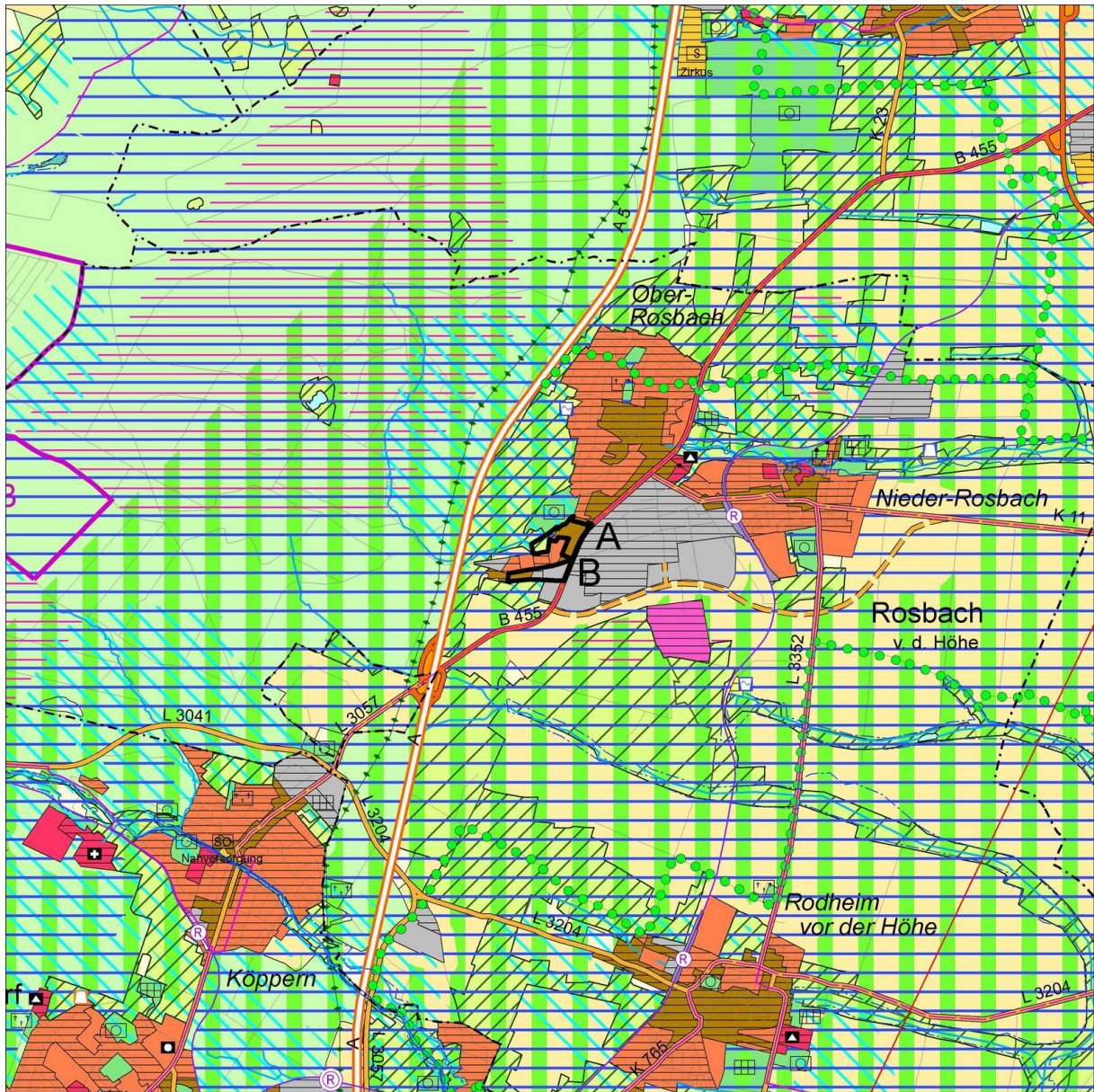


Ohne Maßstab

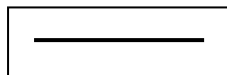


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013

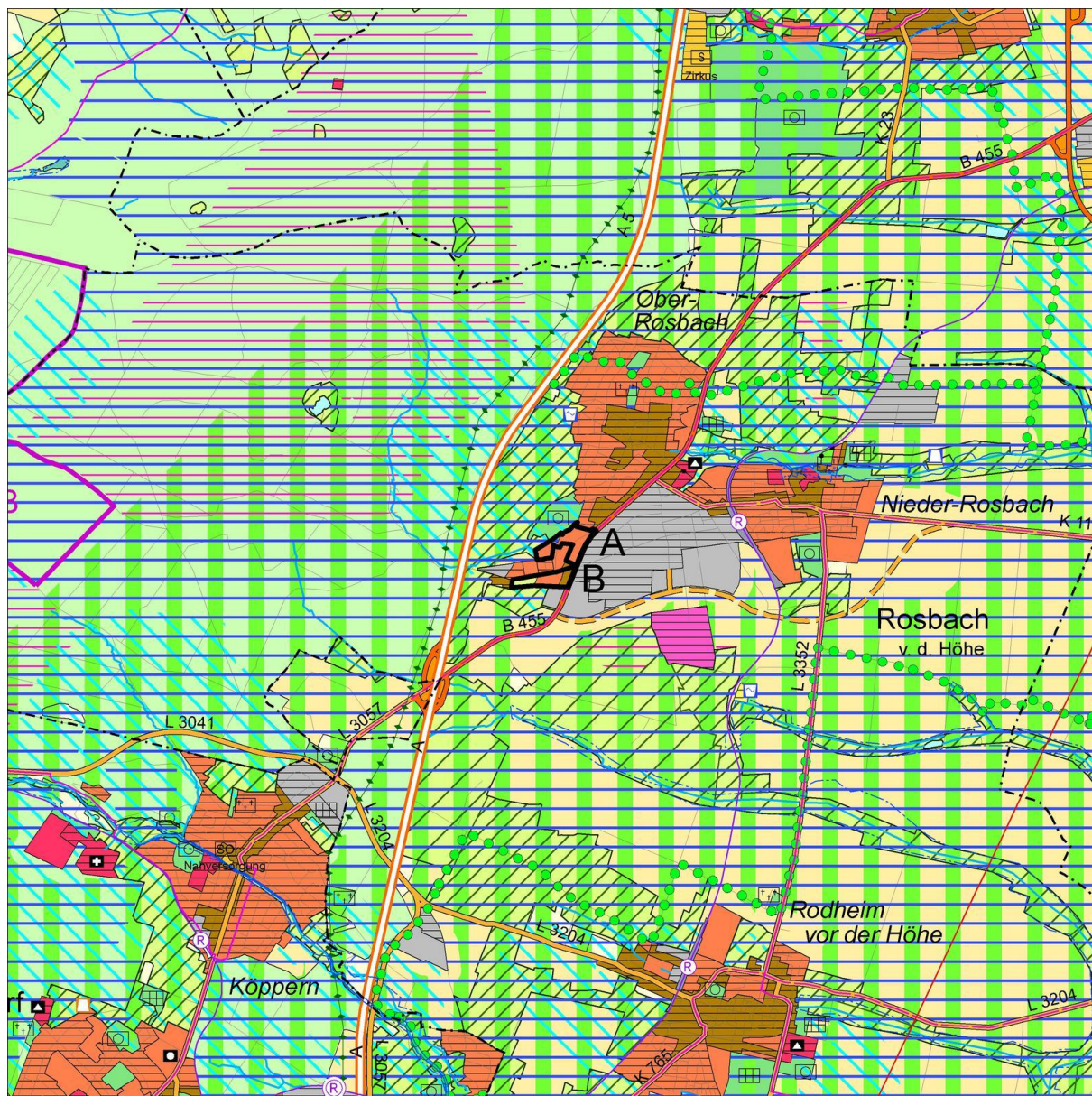


M. 1 : 50 000

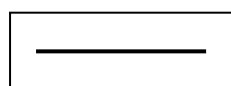


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

### Teilfläche A:

- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha) mit Überlagerer „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,2 ha),
- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,3 ha) mit Überlagerer „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in "Grünfläche - Sportanlage, ..." (ca.0,3 ha)
- "Gemischte Baufläche geplant" (ca. 3,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,9 ha)

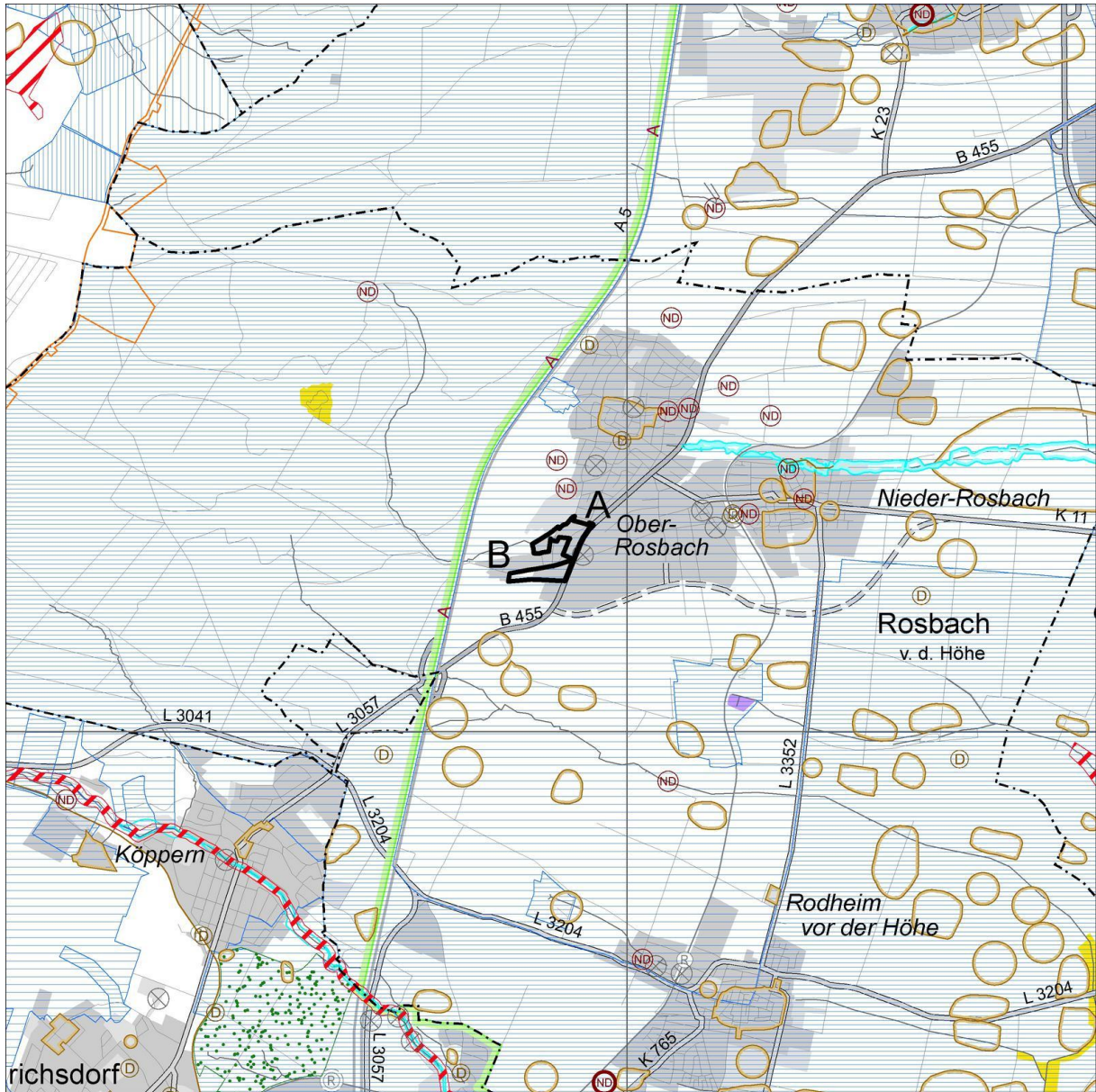
### Teilfläche B:

- "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha)

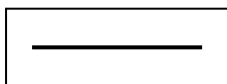
- "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)
- "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)
- "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)



Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

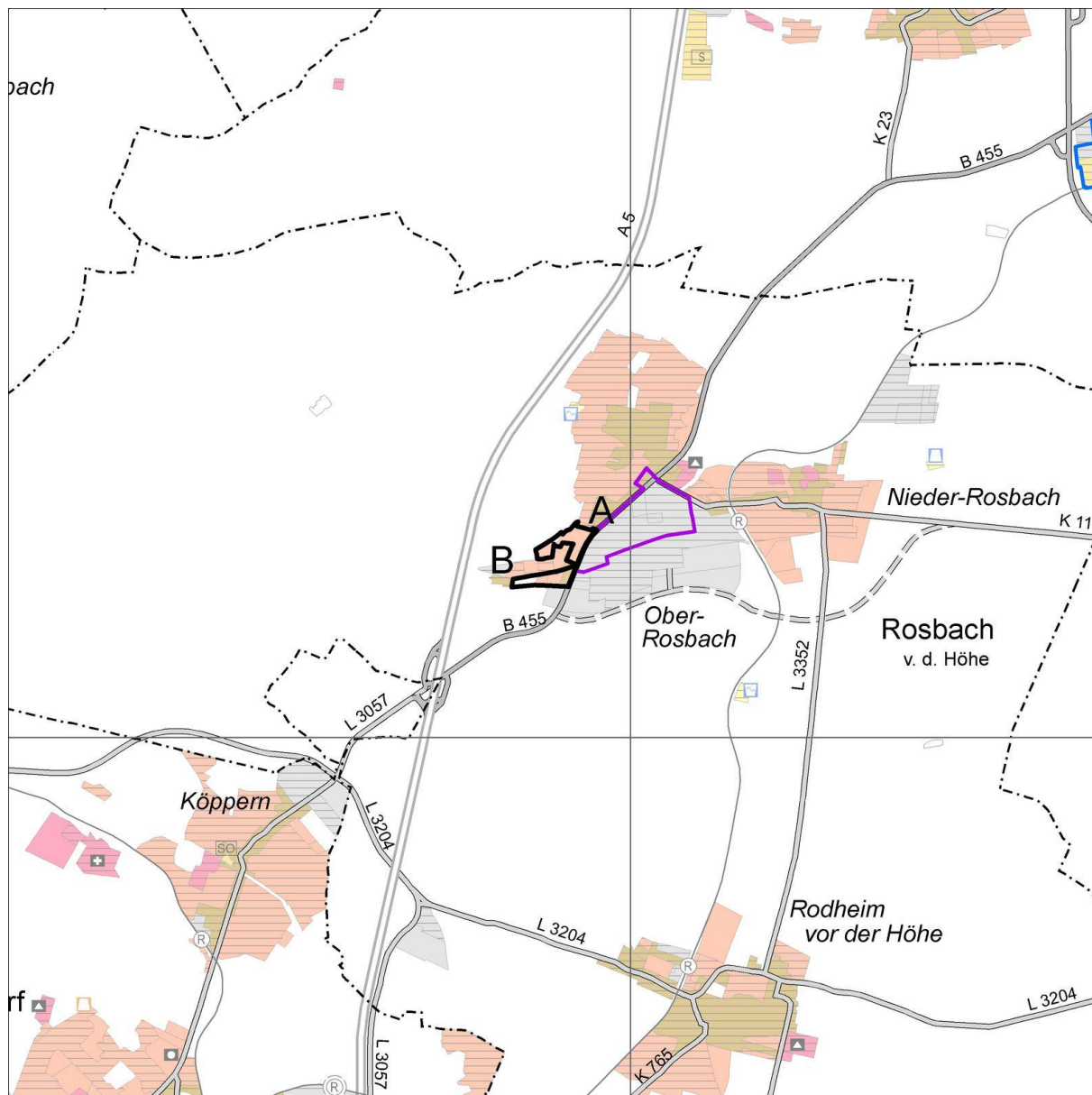


M. 1 : 50 000

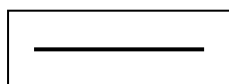


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 H LPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 H LPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 H LPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 H LPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 H LPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 H LPG § 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 H LPG
	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 H LPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 H LPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 H LPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 H LPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 H LPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 H LPG
	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 H LPG
	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 H LPG § 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

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 H LPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 H LPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 H LPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










### Kenzeichnung 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	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 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, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, 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  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rosbach v.d.Höhe**, Stadtteil Ober-Rosbach  
Gebiet: "Die Sang"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Die Sang" in der Stadt Rosbach, Stadtteil Ober-Rosbach zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich umfasst die Teilflächen A und B mit einer Gesamtfläche von ca. 9,4 ha.

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Autobahn A 5 und der B 455 südlich des Sportplatzgeländes von Ober-Rosbach.

Teilfläche A wird im Norden begrenzt durch den Fahrenbach mit seinem Gehölzsaum, an dessen Nordufer die Hallenbauten und Freiflächen des Sportparkes sowie die bisherige Ortsrandbebauung an der Saalburgstraße liegen. Die östliche Begrenzung bildet die Bundesstraße 455, an die sich bestehende Gewerbeflächen von Ober-Rosbach anschließen. Im Süden und Südwesten grenzen die Homburger Landstraße, die Straße "Die Sang", landwirtschaftlich genutzte Grünbereiche sowie eine bestehende Wohnbebauung entlang der Straße "Am Salzberg" an. Im Westen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise mit Baumbestand.

Teilfläche B grenzt im Norden an die Straße "Die Sang" und im Osten ebenfalls an die Bundesstraße 455 an. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die teilweise Streuobstbestände enthalten. Im Westen schließen sich eine gemischte und eine gewerbliche Baufläche an, die durch ein Wäldchen von der vorbeiführenden Autobahn A 5 abgegrenzt sind.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

In Rosbach besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen (80 dokumentierten Baulücken stehen 250 Anfragen gegenüber), so dass die Stadt im Plangebiet eine Vergrößerung des Anteils sowie eine Neuausweisung von Wohnbauflächen vornehmen möchte. Durch den Wegzug der Streitkräfte von dem oberhalb der Sang gelegenen Übungsplatz und der Aufgabe des Quarzitabbaus hat sich die Verkehrsbelastung so weit reduziert, dass eine Nutzung

zu Wohnbauzwecken möglich geworden ist. Der zwischen dem Sportplatz und der bisher bestehenden und geplanten Wohnbauflächen gelegene, als "ökologisch bedeutsame Flächennutzung" dargestellte Bereich soll zusätzlich als Wohnbaufläche im Zuge einer Arrondierung sowie als zusätzliche Parkplatzfläche für den Sportplatz einbezogen werden. Für die Inanspruchnahme als Wohnbaufläche wird am südlichen Rand des Änderungsbereiches eine Mischbaufläche zu Gunsten von "ökologisch bedeutsamer Flächennutzung" zurückgenommen.

Darüber hinaus soll Bauplanungsrecht für die baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form einer Schallschutzwand entlang der Bundesstraße geschaffen werden.

Die Flächenneuanspruchnahme von ca. 1,2 ha ökologisch bedeutsamer Flächennutzung für Wohnbauzwecke in Teilfläche A wird vollständig ausgeglichen durch die Flächenrückgabe von ca. 1,2 ha Gemischte Baufläche, geplant in Teilfläche B (Flächenausgleich). Für diesen Bereich wird künftig "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." dargestellt.

Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren derzeit aufgestellt.

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

Teilfläche A:

- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha) mit Überlagerer „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,2 ha),
- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 0,3 ha) mit Überlagerer „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ in "Grünfläche - Sportanlage, ..." (ca.0,3 ha)
- "Gemischte Baufläche geplant" (ca. 3,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 3,9 ha)

Teilfläche B:

- "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha)
- "Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,6 ha)
- "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)
- "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung,
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung,
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft,
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Das Änderungsgebiet grenzt an

- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung ,
- Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung,
- Vorranggebiet für Landwirtschaft,
- Vorranggebiet für Natur und Landschaft,

- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen,
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz.

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ dienen dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotop- 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.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Haupterschließung des Änderungsbereiches an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Knotenpunkt B 455/Homburger Straße/Raiffeisenstraße. Innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt die Erschließung hauptsächlich über die Sammelstraßen „Homburger Straße“ und im weiteren Verlauf „Die Sang“ sowie über die Verlängerung der „Jahnstraße“. An diese Sammelstraßen schließen die separaten Anwohnerstraßen der einzelnen Wohnbaugrundstücke an.

Die Beurteilung der Erschließungsqualität im Verkehrsnetz erfolgte in einem Verkehrsgutachten, das im Rahmen des derzeit parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde.

In dieser Verkehrsuntersuchung wurden die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem wurde für den Knotenpunkt B 455/Homburger Straße/ Raiffeisenstraße ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Dieser zeigt, dass die Gesamtverkehrsbelastung - Grundverkehr zzgl. der Neuverkehre - angemessen über den Knotenpunkt abgewickelt werden kann.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den Buslinien FB-33 (Friedrichsdorf - Friedberg), FB-36 (Rosbach v.d.H. - Bad Nauheim) und FB-73 (Rosbach v.d.H. - Karben) über die Haltestelle „Die Sang“.

Entlang der Bundesstraße B 455 ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) eine geplante „Überörtliche Fahrradroute“ dargestellt. Die Realisierung der Radwegeverbindung nördlich von Friedrichsdorf-Köppern bis zur Einmündung B 455/ K 11 (Ortsumgehung Nieder-Rosbach) ist durch den zuständigen Baulastträger, hier Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement im Auftrag des Bundes, vorgesehen. Für die Fortführung der Radweges bis zum Knotenpunkt B 455/Homburger Straße/Raiffeisenstraße soll das Baurecht über den im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Der Änderungsbereich wird bislang vor allem landwirtschaftlich durch Wiesenflächen mit Streuobst und sonstigen Baum- und Heckenbeständen genutzt, ein Teil davon als Pferdeweiden und zu pferdesportlichen Zwecken. Der Fahrenbach fließt begleitet von dichtem Baumbestand entlang der nördlichen Grenze des Änderungsgebietes. Im Süden befindet sich das Gelände eines ehemaligen metallverarbeitenden Betriebes.

In der Entwicklungskarte des landschaftsplanerischen Gutachtens (2003) ist der Änderungsbereich bereits als Siedlungsfläche dargestellt, da sich zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens ein Bebauungsplan im Verfahren befand. Als umgebende Nutzungen sind Streuobstflächen, bestehende Siedlungsflächen, Straßen und der Sportplatz sowie der Fahrenbach dargestellt, dessen Auenbereich als Biotopentwicklungsfläche gekennzeichnet ist bzw. als zum Biotopverbundsystem zugehörig.

Das Leitbild des landschaftsplanerischen Gutachtens sieht für die Bachau des Fahrenbaches einen mindestens 10 Meter breiten Uferstreifen mit gewässerbegleitender Vegetation und Ausgestaltung vor.

Eine mögliche Erholungseignung des Plangebietes wird durch Lärm der vorbeiführenden B 455 und A 5 sowie dem Zubringerverkehr zu den Sportplätzen und dem Halli-Galli Kinderland beeinträchtigt. Auch die nördlich des Fahrenbachs gelegenen Streuobstbereiche sind durch die Lärmemissionen der angrenzenden Autobahn A 5 nur bedingt zur Erholung geeignet.

Als naturschutzfachlichen Ausgleich sieht der parallel laufende Bebauungsplan Maßnahmen zur Aufwertung der Gewässerstruktur des benachbarten Fahrenbaches sowie die grundsätzliche Aufwertung seines ökologischen Potenzials und der direkt angrenzenden Flächen vor. Weiterhin werden über die artenschutzrechtlich notwendigen vorlaufenden Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) weitere Defizite abgebaut. Die hierfür nötigen Maßnahmen umfassen

- die Aufwertung geeigneter Bereiche durch Anpflanzung von Obstbäumen
- das Anbringen von Nisthilfen
- die Anpflanzung einzeln stehender Dornsträucher für die Vogelarten Gartenrotschwanz und Neuntöter
- die Aufwertung von geeigneten Flächen für die Zauneidechse durch Maßnahmen wie Steinschüttungen etc..
- weitere Gewässermaßnahmen
- Revitalisierungen älterer Streuobstbereiche im Umfeld des Plangebietes

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist, wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Flora und Fauna, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Dies wird im Änderungsbereich durch Umnutzung einer bisher gewerblich genutzten Fläche von ca. 0,6 ha Größe berücksichtigt.



Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt.

Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine über die vorhandene Plandarstellung hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3)

Folgende Schallschutzmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan vorgesehen:

- Bau einer Schallschutzwand entlang der B 455, die u.a. mit Kletterpflanzen begrünt werden soll

- bauseitige Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Häusern

Von der Planung sind streng geschützte Arten (Zauneidechse, Neuntöter, Gartenrotschwanz) betroffen. Damit trotzdem eine Umsetzung der Planung möglich ist, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich und innerhalb des Plangebietes sowie auf externen Ausgleichsflächen im unmittelbaren Umfeld vorgesehen.

Am Fahrenbach sind bachbegleitende Maßnahmen zur Aufwertung des Gewässerumfeldes im Rahmen eines Ausgleichsbebauungsplanes vorgesehen.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine in der Stadt Rosbach bereits seit Jahrzehnten diskutierte Siedlungserweiterungsfläche, die einer städtebaulichen Ordnung bedarf. Nach dem Wegzug der US-Streitkräfte von dem oberhalb der Sang gelegenen Übungsplatz und der Aufgabe des Quarzitabbaus haben sich die bislang ungünstigen Rahmenbedingungen (u.a. hohe Verkehrsbelastung und Staubentwicklung) so weit reduziert, dass eine Nutzung zu Wohnbauzwecken möglich geworden ist.

In Rosbach besteht eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen (80 dokumentierten Baulücken stehen 250 Anfragen gegenüber), so dass die Stadt im Plangebiet eine Vergrößerung des Anteils an Wohnbaufläche sowie eine Neuausweisung von Wohnbauflächen vornehmen möchte.

Durch die Aufgabe des in Teilfläche B gelegenen Gewerbebetriebes haben sich neue Perspektiven für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes "Die Sang" ergeben. Die Stadt hat diese Flächen erworben und möchte sie ebenfalls als Wohnbaufläche entwickeln. Darüber hinaus wird dem städtebaulichen Leitbild Rechnung getragen, das im Bereich Ober-Rosbach westlich der B 455 Wohnnutzungen und östlich der B 455 eine Konzentration von gewerblichen Nutzungen vorsieht.

Zur Entlastung der Stellplatzsituation im Bereich der nördlich der Teilfläche A liegenden Sportanlagen und des "Halli Galli Kinderlandes" ist die Ausweisung zusätzlicher Parkmöglichkeiten auf einer ca. 0,3 ha großen Fläche südlich des Fahrenbaches vorgesehen.

Zur Sicherung eines gesunden Wohn- und Arbeitsumfeldes soll der Bau einer Schallschutzwand entlang der Bundesstraße ermöglicht werden.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Der Änderungsbereich besteht aus den Teilflächen A und B und umfasst eine Fläche von ca. 9,4 ha. Er liegt zwischen der Autobahn A 5 und der B 455 südlich des Sportplatzgeländes von Ober-Rosbach. Östlich der Bundesstraße befindet sich ein ausgedehntes Gewerbegebiet, während sich südlich des Planbereiches landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise mit Streuobstbestand, anschließen.

Die hohe Nachfrage nach Bauplätzen in Rosbach und die Veränderungen im Umfeld des Änderungsbereiches (Ende der militärischen Nutzung des Übungsplatzes und Aufgabe des Quarzitabbaues im Wald nordwestlich des Plangebietes) haben die Stadt Rosbach dazu veranlasst, geplante gewerbliche und Mischbauflächen zugunsten einer Nutzung als Wohnbauflächen umzuwandeln. Darüber hinaus werden eine gewerblich genutzte Bestandsfläche sowie ein bisher als "ökologisch bedeutsame Flächennutzung" ausgewiesener Bereich mit Wohnbauflächen überplant. Für die Neuinanspruchnahme bisher nicht überplanter Flächen wird im südlichen Bereich eine geplante Mischbaufläche zu "ökologisch bedeutsamer Flächennutzung" umgewidmet.

Darüber hinaus soll Bauplanungsrecht für die baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form einer Schallschutzwand entlang der Bundesstraße geschaffen werden.

Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren derzeit aufgestellt.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BImSchG § 1, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4**

Sie lauten:

#### **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) 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

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. 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).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inan-

sprachnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

**§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

**§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Ein in Teilfläche B gelegener metallverarbeitender Betrieb hat die Produktion eingestellt.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

- Belastung durch Straßenverkehrslärm ausgehend von der vorbeiführenden B 455 von 60 - 75 dBA tagsüber sowie der ininigem Abstand westlich verlaufenden BAB A5
- Lärm aus randlich gelegenen Sportanlagen
- teilweise Lage im Biotopverbundsystem
- Vorkommen wertvoller Biotope (Hecke / Baumreihe) sowie potenziell geschützter Biotope (Streuobstbestände, Baumreihen), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem ge-

setzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen.

- Hinweise auf folgende geschützte Artenvorkommen: Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2008/09 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die Fledermäuse, Bilche, Vögel, Reptilien, Tagfalter und Heuschrecken. Erfasst wurden 2 Fledermausarten (Großer Abendsegler und Zwergfledermaus), eine Bilchart (Siebenschläfer), 28 Brutvogelarten (besonders hervorzuheben sind hierbei Baumpieper, Gartenrotschwanz, Neuntöter sowie Kleinspecht, Feldlerche, Feldsperling, Girlitz und Bluthänfling), 2 Reptilienarten (Wald- und Zauneidechse), 10 Tagfalterarten (u.a. Tintenfleck-Weißling, Hauhechel-Bläuling, Kleines Wiesenvögelchen) und 8 verschiedene Heuschrecken. Für die beiden Fledermausarten besitzt das Gebiet Bedeutung für die Nahrungssuche, Quartiere in den vorhandenen Höhlenbäumen sind nicht auszuschließen. Baumpieper, Gartenrotschwanz und Neuntöter nutzen ihre Nester regelmäßig wieder und/oder ihre Lebensstätten sind auf vorhandene Strukturen im Plangebiet eingegrenzt.

Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird im Frühjahr 2015 eine erneute Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt stattfinden. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ggfs. ergänzt.

- Vorkommen bisher unversiegelter Böden mit hoher Lebensraumfunktion (hohes bis sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial von u.a. Grünlandböden mit hohem Stauwassereinfluss bzw. mit pot. Auedynamik, Auenböden)

- Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind der Stadt Rosbach v.d.H. nicht bekannt

- teilweise Lage innerhalb der Zone IIIA eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Wasserwerk Harb) sowie Zone D des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim, darüber hinaus Bereiche mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

- Lage des Änderungsbereiches angrenzend an den Fahrenbach mit seinem Auenbereich

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung)

- Lage am Rande eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP; größer gleich 6 qkm im Ballungsraum und größer gleich 9 qkm im Ordnungs- und ländlichen Raum)

- hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild in Teilbereichen des Änderungsgebietes

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung bei einer Flächeninanspruchnahme für gemischte und gewerbliche Baufläche folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna.

- Verlust von wertvollen Biotopen - insbesondere Streuobstbeständen - und Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes

- Verlust von landschaftsbildprägenden und z.T. erholungswirksamen Strukturen

- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

Für den Bereich unmittelbar südlich des Sportplatzes entspricht die Realnutzung der bisherigen Planung als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...", so dass hier keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## **Auswirkungen der Planänderung**

Die Planänderung bereitet durch die vorgesehene Ausweisung als "Wohn-" und "Gemischte Baufläche" sowie "Grünfläche (Sport, ...)" Versiegelung und Überbauung der Flächen vor. Hierdurch werden folgende Auswirkungen erwartet:

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Verlust von wertvollen Biotopen - insbesondere Streuobstbeständen - und Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind.
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Verlust von landschaftsbildprägenden und z.T. erholungswirksamen Strukturen

Für die in Teilfläche B gelegene Tauschfläche entspricht die Realnutzung der künftigen Planung als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...".

## **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-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 der Beeinträchtigung von Umweltbelangen entgegen wirken, wie

- Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes (u.a. Bau eines Lärmschutzwalles an der B 455, bauseitige Vorkehrungen zur Lärminderung)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren (z.B. mit Rasenkammersteinen, wassergebundener Decke, Fugen- oder Porenpflaster)
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Laubbaumanpflanzungen v.a. entlang der Homburger Straße mit einheimischen Gehölzen, insbesondere auch hochwüchsigen Bäumen (insbesondere Bepflanzung von mindestens 30 % der Grundstücksfreiflächen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen) zur Erhöhung der Verdunstungsrate und der Minderung des Oberflächenabflusses innerhalb des Plangebietes
- Erhalt von Bestandsbäumen
- Begrünung des Lärmschutzwalles entlang der B 455 mit Kletterpflanzen
- Pflanzung von Baum-Strauch-Hecken entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches und angrenzend an den Fahrenbach
- Überprüfung der zwangsläufig zu rodenden Gehölzbestände auf Vorkommen von Fledermäusen

- Festsetzungen von CEF-Maßnahmen, u.a. Aufwertung geeigneter Bereiche durch Nachpflanzung von Obstbäumen und Anbringen von Nisthilfen für den Gartenrotschwanz; Aufwertung eines geeigneten Bereiches durch die Anpflanzung einzelner Weißdornbüsche für den Neuntöter; Aufwertung der von Zauneidechsen besiedelten Bereiche außerhalb des Plangebietes durch Steinschüttungen, Einbringen von Sandflächen und größeren Baumwurzeln; Abfangen von Individuen aus dem zu überbauenden Bereich
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung 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*)
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Die Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die vorliegende Planung spricht trotz der Lage am südlichen Ortsrand die gegebene unmittelbare Einbettung in schon vorhandene Siedlungsstrukturen. Das Plangebiet ist an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben und schließt somit eine Lücke innerhalb der besiedelten Bereiche Rosbachs. Der bisher aus einem Gemenge unterschiedlicher Nutzungen bestehende Bereich bedarf einer städtebaulichen Neuordnung, für die das vorliegende Änderungsverfahren die planerischen Grundlagen schaffen soll.

Die Planung nimmt u.a. eine bisher als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" dargestellte Fläche in Anspruch, dies wird durch die Umwidmung eines ähnlich strukturierten Bereiches von "Mischbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" kompensiert, womit auch ein Beitrag zur Reduzierung weiteren Flächenverbrauchs geleistet wird. Zum derzeitigen Planstand sind in Ober-Rosbach keine Alternativstandorte für die Ausweisung eines Neubaugebietes bekannt.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren.

ren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die Stadt Rosbach möchte aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen und der Notwendigkeit einer städtebaulichen Neuordnung des Bereiches "Die Sang" die im RegFNP als "Gemischte Baufläche" und "Gewerbliche Baufläche" ausgewiesenen Flächen überwiegend zu Wohnzwecken entwickeln. Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren. Zur Arrondierung des Wohngebietes ist vorgesehen, einen Bereich südlich des Sportplatzes ebenfalls einer Wohnnutzung zuzuführen sowie eine Erweiterungsfläche für das Stellplatzangebot am Sportplatz auszuweisen. Da diese Flächen bisher als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" dargestellt sind, wird im Tausch ein bisher als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellter Bereich in Teilfläche B der Realnutzung entsprechend als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" umgewidmet. Dies dient zum Erhalt der wertvollen Grünstrukturen in diesem Bereich.

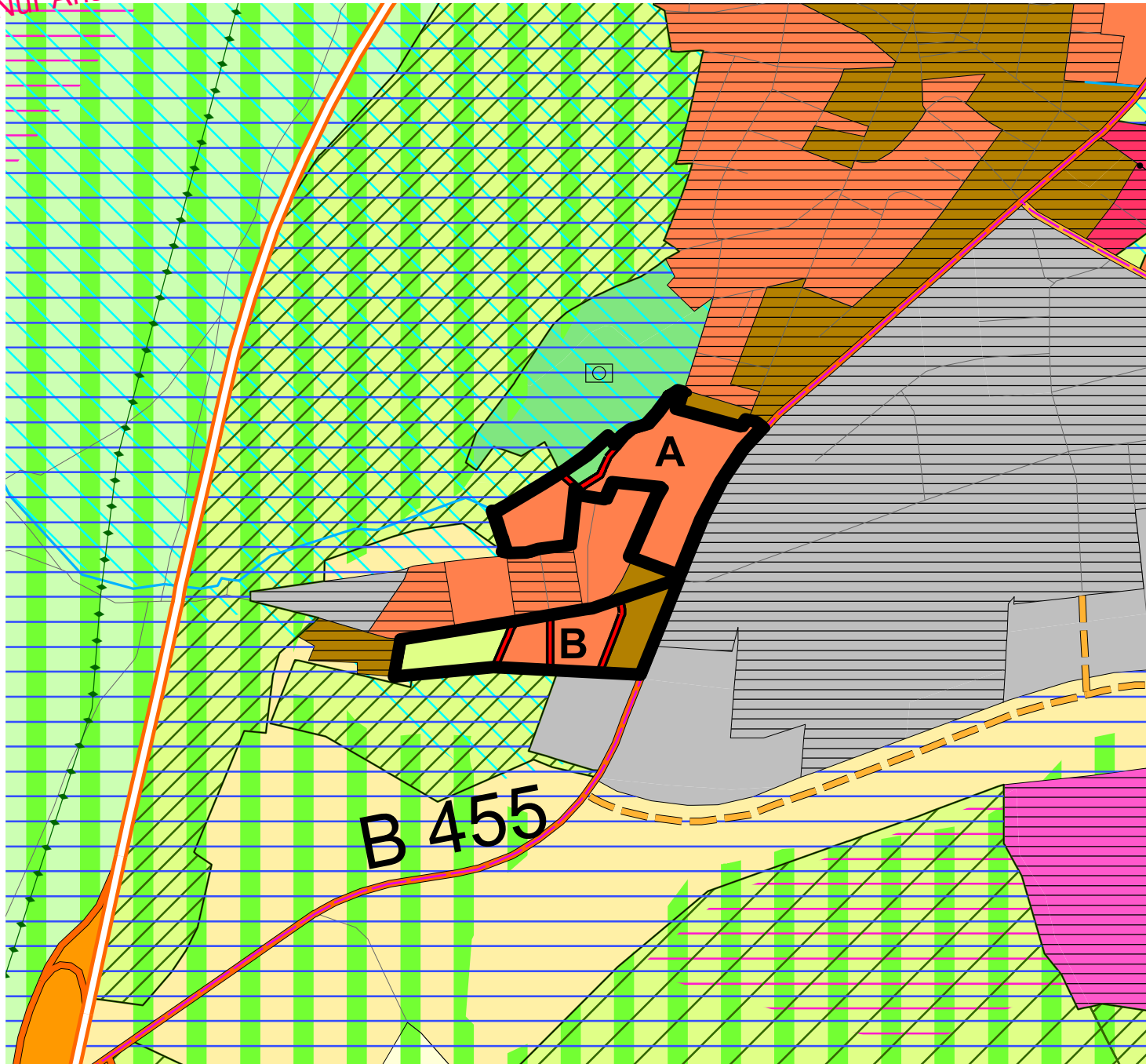
Zusätzlich ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der B 455 vorgesehen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.



Nur Anschauungsmaterial



## Rosbach v. d. Höhe, Ober-Rosbach ROS\_001\_A "Die Sang"

RegFNP-Änderungsverfahren

Vorbereitung - Aufstellungsbeschluss mit anschließender  
frühzeitiger Beteiligung

Gesamtfläche: 9,52 ha

Teilfläche A:

Wohnbaufläche, geplant (1,25 ha)

Sportanlage (0,3ha)

Wohnbaufläche, geplant (3,95 ha)

Teilfläche B:

Gemischte Baufläche, geplant (1,1ha)

Wohnbaufläche, geplant (1,09 ha)

Wohnbaufläche, geplant (0,64 ha)

Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (1,19ha)

Datengrundlagen:

- Realnutzungsinterpretation, Regionalverband FrankfurtRheinMain.  
- ATKIS®-Basis-DLM, 2005, Hessisches Landesamt für Boden-  
management und Geoinformation.

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Genehmigt von der Hessischen Landesregierung mit Bescheid  
vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land  
Hessen Nr. 42/2011 vom 17. Oktober 2011.

Berücksichtigt sind ferner die vom 17. Oktober 2011 bis  
31. Dezember 2013 abgeschlossenen und bekannt gemachten  
RegFNP-Änderungsverfahren sowie Verfahren der Innenentwicklung  
nach §13a BauGB, die bis zum 31. Oktober 2013 abgeschlossen  
und rechtswirksam geworden sind.

Das übrige Gebiet des Regierungsbezirkes Darmstadt gibt  
nicht den aktuellen Planungsstand wieder.

### RegFNP 2010

Planstand: 31.12.2013



Maßstab 1:10.000

erstellt am 08.12.2014

Herausgeber und Druck:  
Regionalverband  
FrankfurtRheinMain