



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: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Vorg.: Beschluss Nr. III-256 des Regionalvorstandes vom 12.01.2015  
Beschluss Nr. III-220 der Verbandskammer vom 04.03.2015 zu DS III-2015-8  
(Aufstellungsbeschluss)

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt/Gemeinde Rosbach, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 16.03.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/15 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2015 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Rosbach v. d. Höhe hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim, Dezernat I  
Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Stadtbauamt  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Friedrichsdorf  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Liegenschaften, Umwelt- und Naturschutz

### **haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Immobilienmanagement  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatal, Wasserwerk Harb  
Zweckverband Naturpark Taunus

**haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:**

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte  
HLB Basis AG  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesnetzagentur  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen  
hessenARCHÄOLOGIE  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt  
NABU Landesverband Hessen  
Netzdienste Rhein-Main GmbH  
ovag Netz AG  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes  
Begründung und Umweltbericht des Bebauungsplanes OR 17 "Die Sang"  
Bodengutachten Terra-Control  
überarbeitetes Lärmgutachten zum B-Plan  
Baufachliche Stellungnahme zum B-Plan  
Verkehrsprognose  
aktualisiertes Artenschutzgutachten zum B-Plan

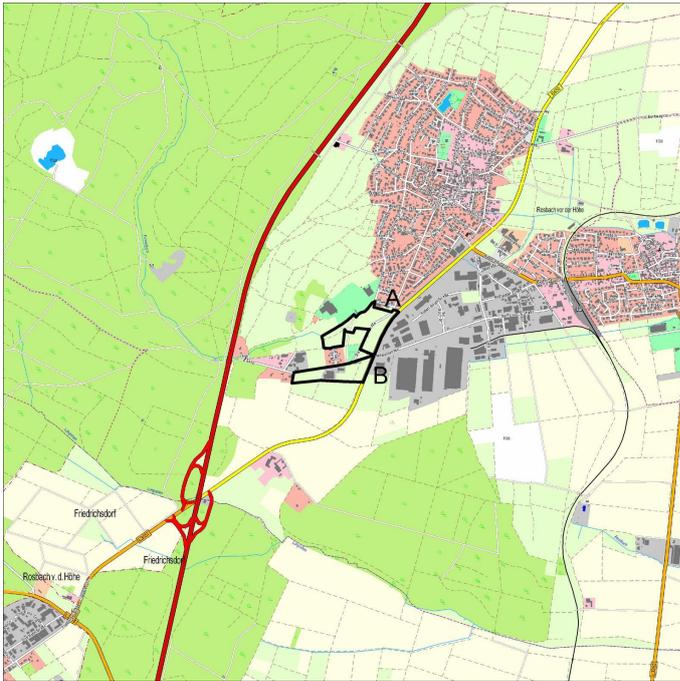
### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

# Änderungsunterlagen

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

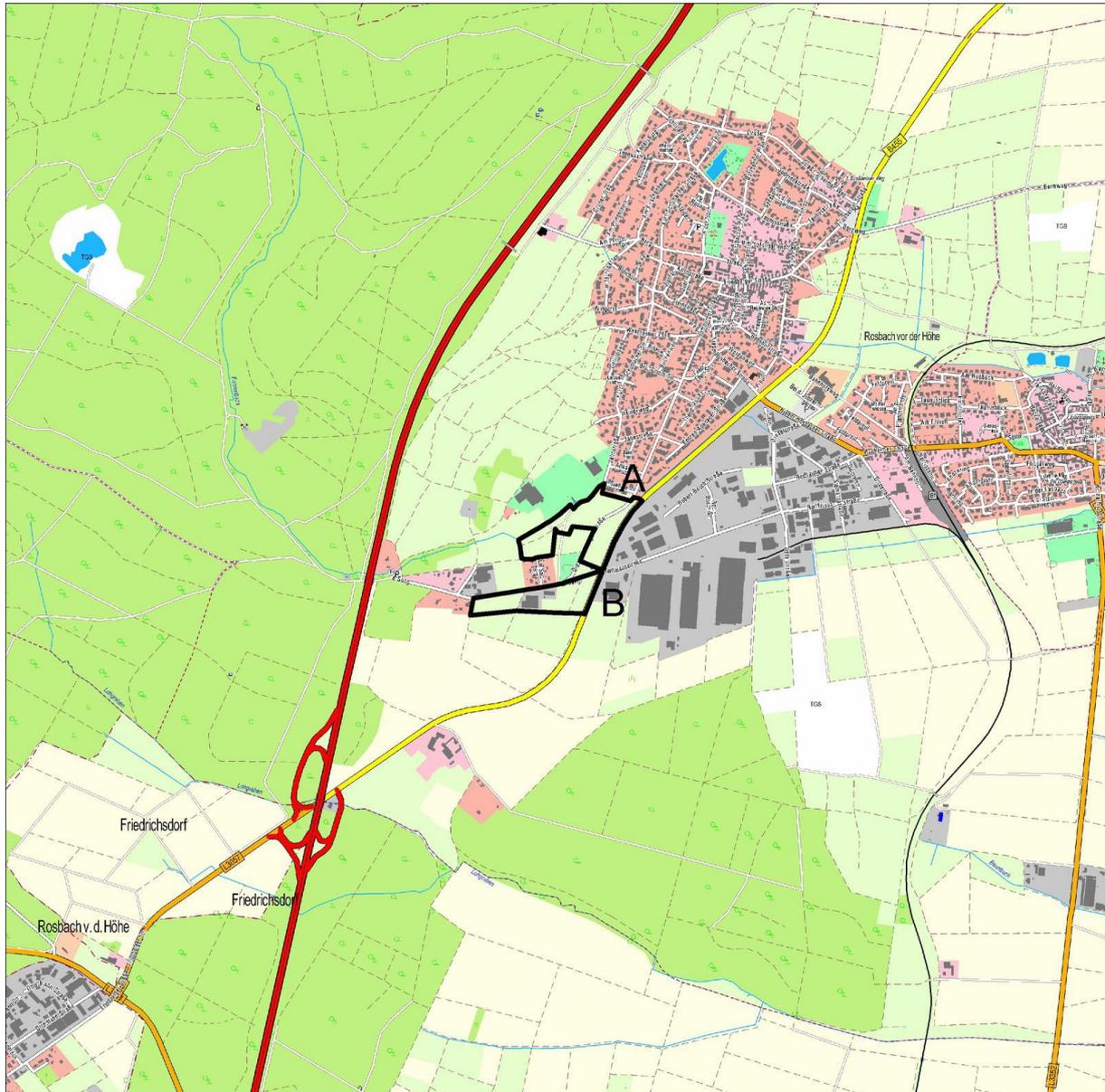


## INHALTSVERZEICHNIS

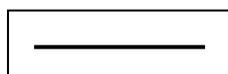
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



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

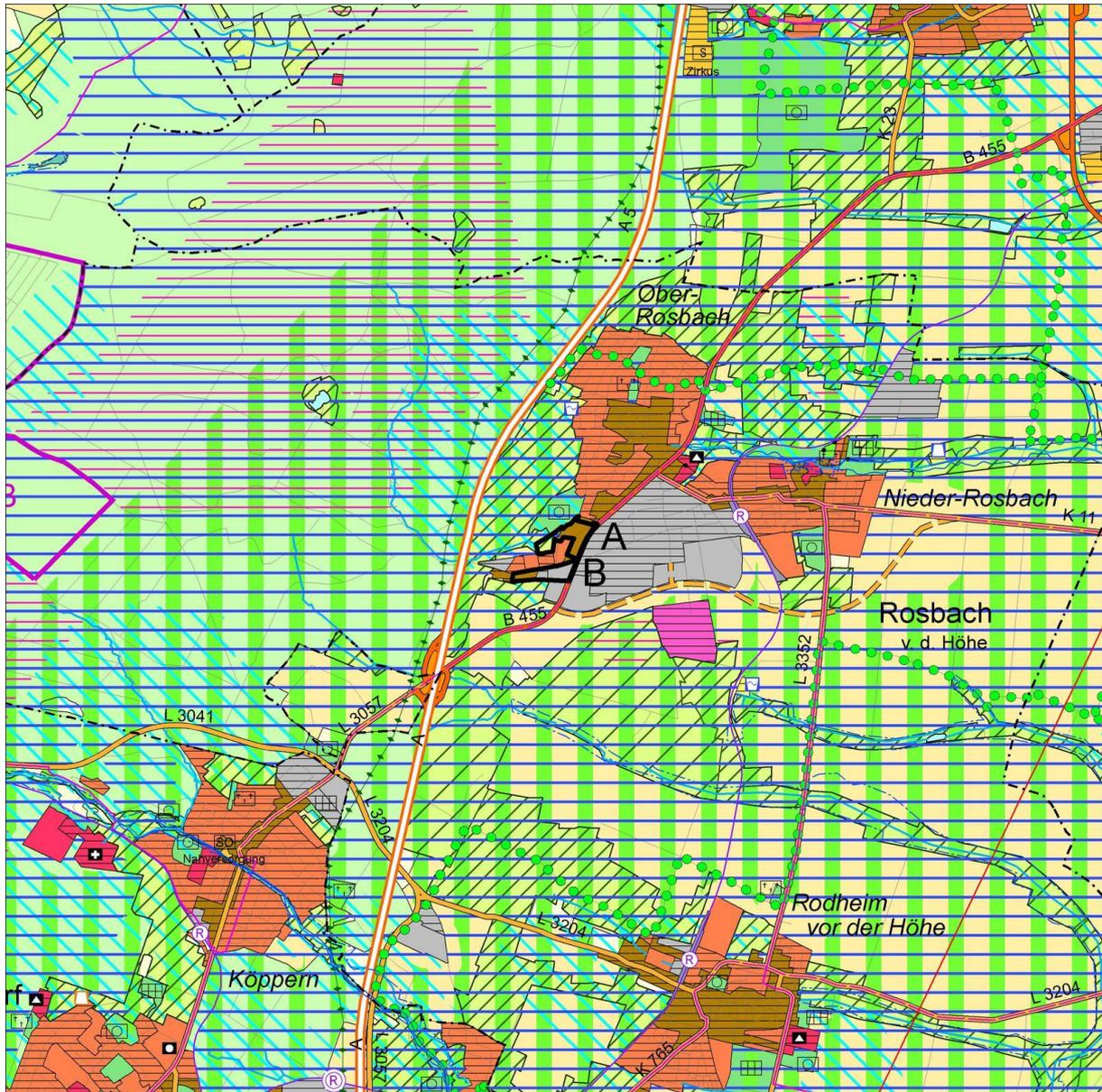


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

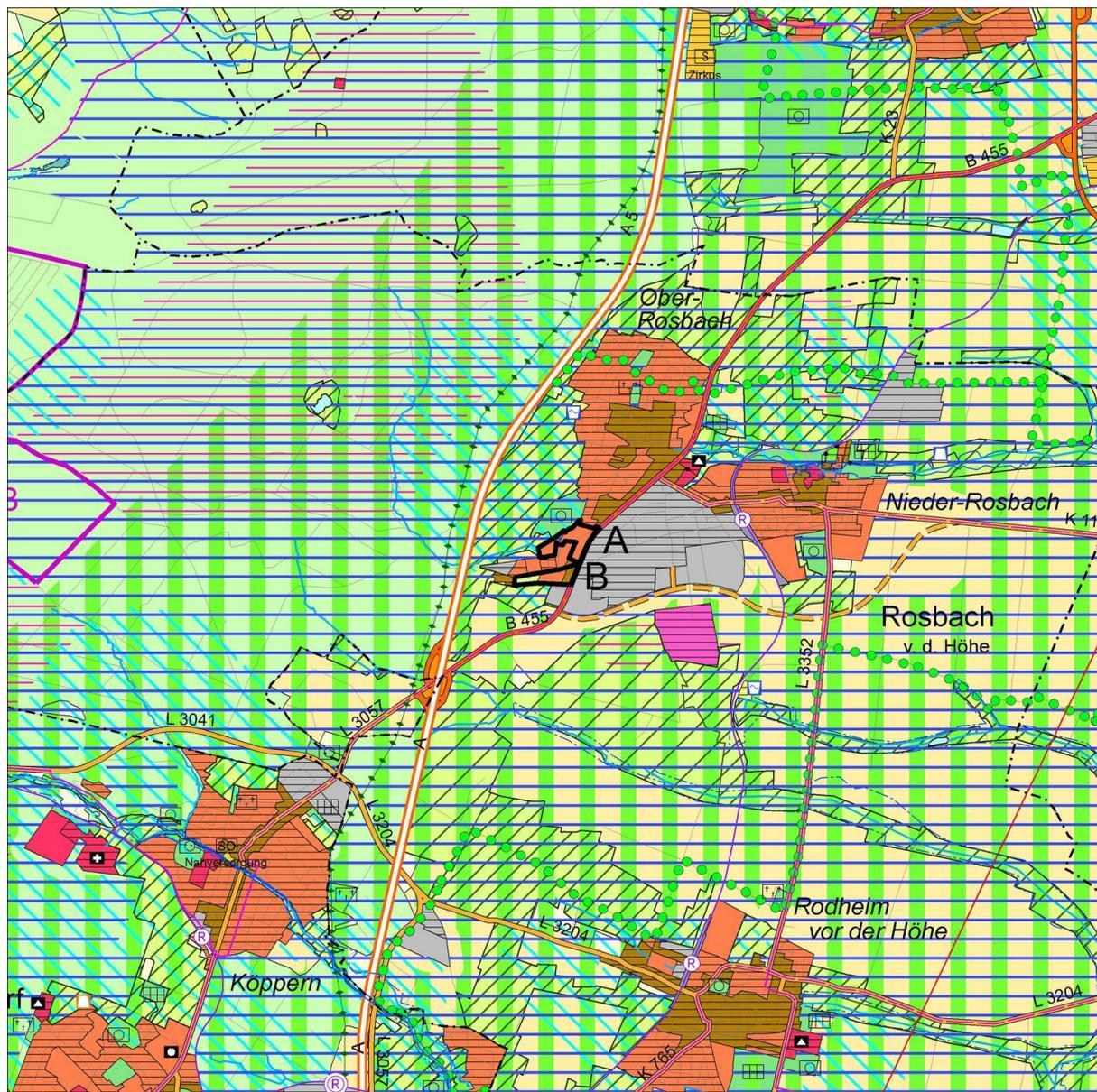


M. 1 : 50 000

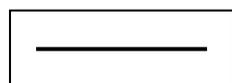


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

### Teilfläche A:

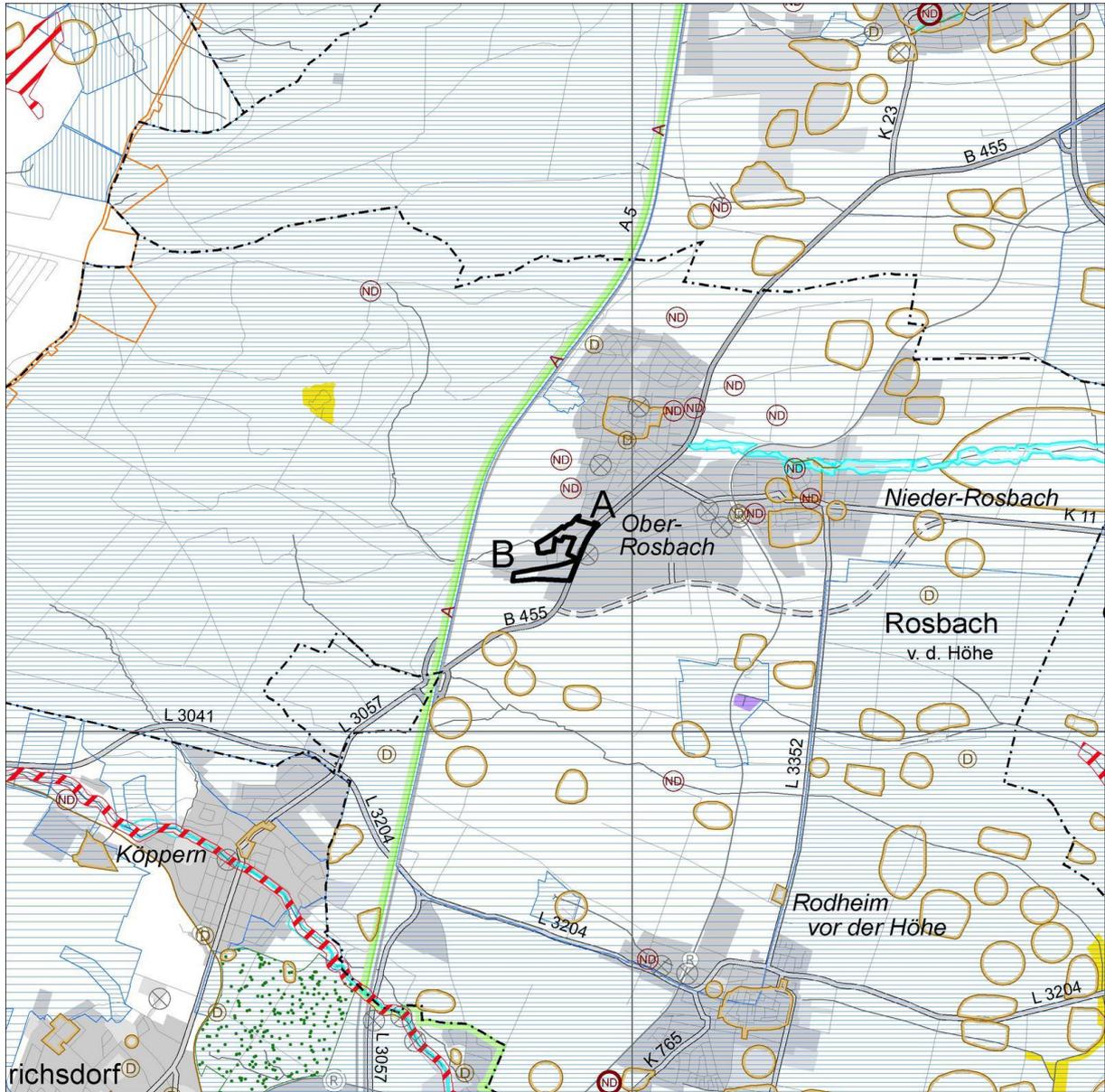
- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha) mit Überlagerer „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,2 ha),
- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (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:

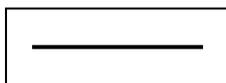
- "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha)

- "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

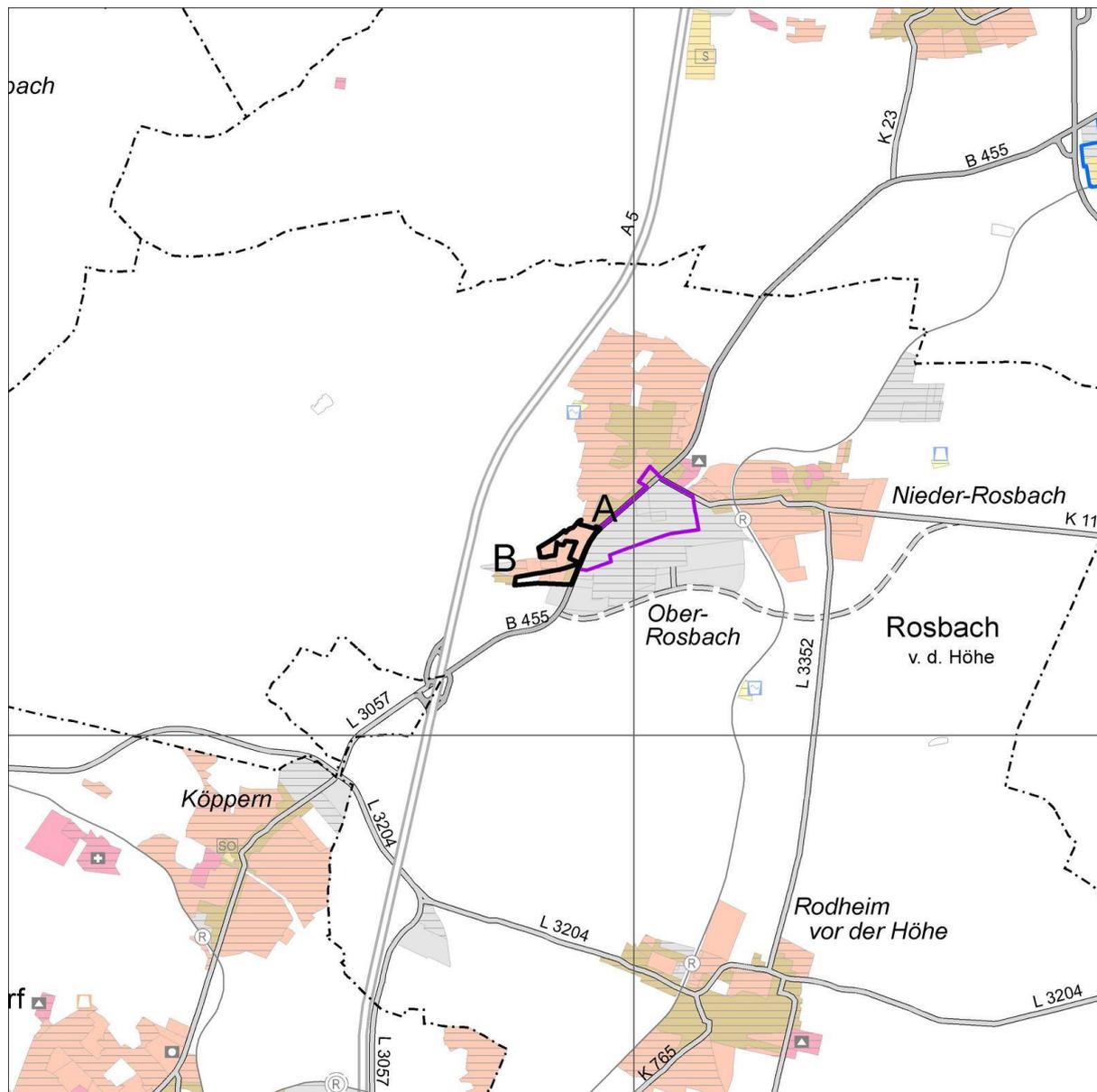


M. 1 : 50 000

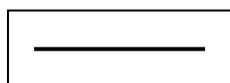


Grenze des Änderungsbereiches

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 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	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 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 Schienennahverkehrsstrecke 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

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	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 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 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 (Erfensee)  
 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 Artenpopulationen. 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 Ausgleichsbauungsplanes 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, BauGB § 1a**

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.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

## **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 in einigem 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 gesetzlichen 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. Auendynamik, Auenböden)
- Vorkommen von Pseudogley, Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden sowie Auengleye in der Fahrenbachaue. Diese besitzen sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und sehr hohes Nitratfiltervermögen sowie sehr geringe Erosionsneigung.
- Einstufung der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung: sehr gering bis mittel
- Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind der Stadt Rosbach v.d.H. nicht bekannt. Eine orientierende Untersuchung des Geländes des ehemaligen metallverarbeitenden Betriebes ergab keine Hinweise auf Vorhandensein standortspezifischer Belastungen im Baugrund.
- teilweise Lage innerhalb der Zone IIIA eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Wasserwerk Harb) sowie in der (qualitativen) Schutzzone IV und der (quantitativen) Schutzzone 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 einer Lärmschutzwand an der B 455, bauseitige Vorkehrungen zur Lärminderung)
- Errichtung einer Lärmschutzwand sowie aktive Lärmschutzmaßnahmen durch z.B. Veränderungen der Lautsprecheranordnung im Bereich der Sportplätze
- 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. 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 einer Lärmschutzwand entlang der B 455 vorgesehen.

Das Vorhaben wird zu einer Teilversiegelung bisher nicht versiegelter Böden und dadurch zum Verlust natürlicher Bodenfunktionen führen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01046**

**Dokument vom: 01.04.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02448**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:  
„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für  
Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich  
anzuzeigen.“

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: IHK Gießen-Friedberg Geschäftsstelle Friedberg  
Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01049**

**Dokument vom: 08.04.2015  
Dokument-Nr.: S-02471**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Hinsichtlich der durch uns zu vertretenden Belange der Wirtschaft wollen wir aber darauf hinweisen, dass die bestehenden Gewerbebetriebe östlich des Planungsgebietes nicht durch mit dieser Planung verbundene erhöhte Lärmschutzrichtlinien in ihren Betriebsabläufen gehindert werden dürfen. Wir regen daher an, die bereits erwähnten Lärmschutzmaßnahmen entlang der B455 nicht nur zum Schutz vor Verkehrslärm einzurichten. Die Ausgestaltung der Schallschutzwand sollte ebenso an die Lärmemissionen aus dem anliegenden Gewerbegebiet angepasst sein. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang auch die Ausweisung von Baulasten, die die Grundstückseigentümer dazu verpflichtet, besondere Schallschutzmaßnahmen an den späteren Gebäuden zu installieren.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauausführung zu beachten.

Ertragspotenzial, Nitratrückhalt und Filtervermögen sowie den Informationen aus der geologischen Karte zur Bodenart.

zu 3.:

Die in der Bestandsaufnahme erwähnte landwirtschaftliche Nutzung gibt Auskunft über die Realnutzung der Flächen, ohne diese zu bewerten. Bezüglich des ehemals auf einer Teilfläche ansässigen metallverarbeitenden Betriebes wird in Kap. B 2.1 ein Hinweis ergänzt, dass aufgrund eines Bodengutachtens keine Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen vorliegen.

zu 4.:

Die Bestandsaufnahme behandelt alle Umweltbelange gleichberechtigt. Einzelne Umweltthemen werden in kurz zusammengefasster Form dort behandelt, so dass eine zusätzliche Zusammenfassung eines einzelnen Umweltthemas (hier: Boden) nicht erforderlich ist.

zu 5.:

Das Kap. B 2.1 wird ergänzt um die aus dem Bodenviewer zum Thema "Bodenschutz in der Planung" ablesbaren Stufen der Bodenfunktionsbewertung.

zu 8.:

Die Abschichtung der konkreten Maßnahmen auf die nachfolgende Planungsebene ist im ersten Satz des Kap. B 2.3 für alle nachfolgenden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen bereits behandelt.

zu 12.:

Das Kap. B 3.2 behandelt pauschal das Konzept zum Monitoring. Hier werden alle Umweltbelange gleichberechtigt behandelt. Eine separate Erwähnung des Bodens erfolgt deshalb nicht.

zu 13.:

Die allgemeine Zusammenfassung in Kap. B 3.3 wird um eine Aussage zur Teilversiegelung und dadurch bedingtem Verlust natürlicher Bodenfunktionen ergänzt.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesnetzagentur  
Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01050**

**Dokument vom: 23.03.2015  
Dokument-Nr.: S-02429**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten, habe ich keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Laut Bebauungsplan-Entwurf sind Bauhöhen von maximal 13,5 bis 14 Meter vorgesehen.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01051**

**Dokument vom: 13.04.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02472**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die Änderungen hat die NRM grundsätzlich keine Einwände. Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereichs unsere Gashochdruckleitung HD 0104 befindet, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten ist. Wir bitten um die Aufnahme unserer Transportleitung als Bestandsleitung Gas.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Unversehrtheit der Gasleitungstrasse ist bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen sicherzustellen.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01052**

**Dokument vom: 14.04.2015  
Dokument-Nr.: S-02475**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Fst. 2.3.2 Kommunalhygiene  
Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Bedenken:  
Der Lärmschutz für die geplanten Wohn- und Mischgebiete westlich der Bundesstraße 455 ist bei Tag und Nacht vollumfänglich zu gewährleisten. Die Einhaltung der Grenzwerte ist zu belegen. Chronischer Lärm ist nachgewiesenermaßen ein Risikofaktor für den Myokardinfarkt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01053**

**Dokument vom: 14.04.2015  
Dokument-Nr.: S-02475**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Fst. 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Wir stimmen der Planung grundsätzlich zu. Sie ist in Vorgesprächen mit uns abgestimmt worden.

Den beantragten Flächentausch bezüglich der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung der Änderungsbereiche A und B halten wir für naturschutzfachlich sinnvoll, da hierdurch der Erhalt einer für den Artenschutz bedeutsamen Streuobstwiese gesichert werden kann.

Unabhängig davon sind im Rahmen des abschließenden Bebauungsplanverfahrens noch aktuelle Erhebungen der Fauna und Flora für die Gesamtplanung durchzuführen, um ihre Zulässigkeit gemäß den gesetzlichen Vorgaben der § 39, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) abzu prüfen. Hierzu ist der „Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ anzuwenden. Aus diesem Prüfungsverfahren heraus können noch Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen erforderlich werden, damit es nicht zu Verbotstatbeständen im Sinne des § 45 BNatSchG kommen wird.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in dem o.g. Bebauungsplanverfahren ebenfalls noch vorzulegen. Hierbei ist besonders zu beachten, dass Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG i.V. m.

§ 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) betroffen sein können, die flächengleich ausgeglichen werden müssen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01054**

**Dokument vom: 14.04.2015  
Dokument-Nr.: S-02475**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FD 4.5 Bauordnung  
Wir weisen jedoch darauf hin, dass mit der Planung an vorhandene Sportanlagen als Lärmemittenten herangerückt wird. Ggf. sind in diesem Bereich weitere Maßnahmen zum Lärmschutz zu treffen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: ovag Netz AG**  
**Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01055**

**Dokument vom: 01.04.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02454**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Von der OVAG ist im Planungsbereich eine Transformatorenstation vorhanden und es sind 20 kV-, 0,4 kV- und Fernmeldekabel gelegt. Zusätzlich sind Anlagen für die Straßenbeleuchtung vorhanden. Angrenzend an den Planungsbereich verläuft eine 20 kV-Freileitung.  
Für dieses Gebiet haben wir im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Rosbach v. d. H. für den Bebauungsplan OR 17 „Die Sang“ und 17a „Die Sang — Ausgleichsbebauungsplan“ bei der Behördenbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB unsere Stellungnahme bereits abgegeben.  
Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Unversehrtheit der Leitungstrassen und der Transformatorenstation ist bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen sicherzustellen.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01056**

**Dokument vom: 16.04.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02483**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Plangebiete A und B liegen in der quantitativen Schutzzone IV und qualitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Nauheim“ (Staatsanzeiger 48/84 S. 2352). Desweiteren liegt das Plangebiet B in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes des Zweckverbandes Unteres Niddatal / Wasserwerk Harb (Staatsanzeiger 22/2007 S. 1007). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggf. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten des zukünftigen Bebauungsplans erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

Die zukünftige Bauleitplanung (Bebauungsplan) muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine quantitativ und qualitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. Insbesondere hat die planaufstellende Kommune sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Desweiteren sind, um Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden zu vermeiden, im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die Lage der Plangebiete in der quantitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes "Bad Nauheim" wird im Text des Umweltberichtes unter Kapitel B 2.1 ergänzt.

Die weiteren Hinweise bezüglich der Beachtung der in den Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sowie zur Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung, der Löschwasserversorgung, zum Schutz des Grundwassers und zur Beachtung der Grundwasserflurabstände betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01057**

**Dokument vom: 16.04.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02483**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Teilfläche A grenzt im Norden an den Fahrenbach, der einen gut ausgeprägten Ufergehölzsaum aufweist. Zum Fahrenbach ist der Uferstrandstreifen von 10 m einzuhalten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01058**

**Dokument vom: 16.04.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02483**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Nachsorgender Bodenschutz**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes enthält unter B2.1 Bestandsaufnahme die Angabe, dass der Stadt Rosbach v.d.H. keine Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bekannt sind. Ich gehe daher davon aus, dass eine Prüfung der Änderungsflächen auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) erfolgt ist.

Nachrichtlich weise ich darauf hin, dass mir westlich des Änderungsgebietes A eine Altablagerung („Auf die Fahrenbach“, Altis 440 023 020 000 009) bekannt ist. Ich gehe nicht davon aus, dass die Altablagerung bis in das Plangebiet hineinreicht.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Wie erwähnt, sind der Stadt Rosbach keine Altflächen im Planbereich bekannt. Auch die Strategische Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbandes hat keine diesbezüglichen Hinweise ergeben. Die in der SUP aufgeführte Altlast mit der ALTIS-Nr. 440.023.020-001.008 (ORO-Werke) befindet sich ebenfalls außerhalb des Änderungsgebietes (östlich der B 455).

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

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2  
Gruppe: TöB

001\_ROS\_B-01059

Dokument vom: 16.04.2015  
Dokument-Nr.: S-02483

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes - Bewertung des Umweltberichtes - Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf

1. Boden: Ziele: Enthalten: Kap. B1.2 § 1 BBodSchG. Der Umweltbericht ist entsprechend der im §1 HAltBodSchG verankerten Ziele zu ergänzen, ebenso um die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB
2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen bzw. ein klarer Hinweis auf den ursprünglichen RPS/RegFNP 2010 auszuformulieren.
3. Bodenvorbelastungen: Enthalten: Kap. B 2.1 in Teilfläche B war ehemals ein metallverarbeitender Betrieb ansässig. Sowie überwiegende landwirtschaftliche Nutzung.  
Sollte die Aufführung der landwirtschaftlichen Nutzung als Vorbelastung gemeint sein, so wäre die Passage zu streichen, da fachlich nicht nachvollziehbar.  
Einerseits wird unter B 2.1 die Aussage getroffen, dass Altstandorte nicht bekannt seien, andererseits findet sich dort auch der Hinweis auf einen stillgelegten metallverarbeitenden Betrieb. Dieser Widerspruch ist aufzulösen, die Frage nach ggf. dort vorliegenden Bodenbelastungen zu beantworten.
4. Boden: zusammenfassende Bewertung: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen, zumindest ist ein deutlicher Hinweis auf etwaige Ausführungen im zugrunde liegenden RPS/RegFNP 2010 zu geben.
5. Boden: Erheblichkeit: Fehlanzeige. Ob ein erheblicher Eingriff für den Boden vorliegt, ist dem Kap. B 3.1 nicht zu entnehmen. Der Umweltbericht ist daher entsprechend zu ergänzen, zumindest ist ein deutlicher Hinweis auf etwaige Ausführungen im zugrunde liegenden RPS/RegFNP 2010 zu geben.
6. Boden: Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung: Enthalten in Kap. 2.2. Keine Anmerkung
7. Boden: Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung: Enthalten Kap. B 2.2: dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktion durch Versiegelung, Verdichtung, Rodung und Vegetationsänderung. Keine Anmerkung
8. Boden: Vermeidung und Verminderung: Enthalten Kap. B 2.3. Zur Verdeutlichung sollte für die konkreten Maßnahmen das Stichwort „Abschichtung auf die nachfolgende Planungsebene“ aufgeführt werden.
9. Boden: Ausgleich: Enthalten Kap. B 2.3. Keine Anmerkung
10. Boden: Planungsalternativen: Enthalten Kap. B 2.4. Keine Anmerkung
11. Boden: Methoden Schwierigkeiten Lücken: Allgemein enthalten in B 3.1 Keine Anmerkung
12. Boden: Monitoring: Allgemein enthalten in B 3.2. Zur Verdeutlichung sollte ergänzt werden, dass dabei auch der Boden berücksichtigt wird.
13. Boden: allg. Zusammenfassung: Fehlanzeige. Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

zu 1.:

Die Ziele des § 1 HAltBodSchG werden im Umweltbericht nur dann aufgeführt, wenn entsprechende Vorbelastungen (Altflächen) vorhanden oder zu besorgen sind. Die Bodenschutzklausel aus dem BauGB wird im Kapitel (Kap.) B 1.2 ergänzt.

zu 2.:

Der Umweltbericht wird im Kap. B 2.1 "Bestandsaufnahme" ergänzt um Aussagen zu den Parametern

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

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01060**

**Dokument vom: 16.04.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02483**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Immissionsschutz**

Durch die vorgesehenen Änderungen sind  
im Plangebiet A: Wohnbauflächen neben Sportanlagen und  
im Plangebiet B: Wohnbauflächen in Nachbarschaft zu Gewerbeflächen  
(getrennt durch die Bundesstraße B 455) geplant. Diese Zuordnung wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht  
(Lärmschutz) als kritisch betrachtet.

Den Lärmbeeinträchtigungen durch den Betrieb der Sport- sowie der Gewerbeanlagen auf die Wohnnutzungen kann  
nur durch ein optimales Schallschutzkonzept entgegengewirkt werden.

Aus den Unterlagen geht hervor, dass derzeit der entsprechende Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt  
wird. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Aufstellung des verbindlichen Bebauungsplanes eine  
schalltechnische Untersuchung enthalten sein muss, die eine Beurteilung aus der Sicht des Lärmschutzes  
ermöglicht.

Bereits im Jahr 2010 lagen die Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Die Sang 1. Bauabschnitt“  
(entspricht Plangebiet A) bei meiner Behörde vor. Meine damalige Stellungnahme  
zum Lärmschutz, sowie die nachgereichte Stellungnahme des Hess. Landesamtes für Umwelt und Geologie sind  
weiterhin gültig.

In den Stellungnahmen wurde angeregt, das damals vorgelegte Gutachten vom 20.01.2010,  
Bericht-Nr. 08259-VSS-2 der Fritz GmbH entsprechend zu überarbeiten, insbesondere sollten  
Ergänzungen zu dem Spielbetrieb an Wochenenden, Lautsprecherdurchsagen und Flutlichtanlagen auf den  
Sportanlagen eingearbeitet werden.

Hinsichtlich des Plangebietes B sind, wie in der Begründung angegeben, der Bau einer Schallschutzwand entlang  
der B 455 und bauseitige Schallschutzmaßnahmen an den zu errichtenden Wohnhäusern vorgesehen. Die  
entsprechenden schalltechnischen Untersuchungen hierzu sind ebenfalls den Planunterlagen zum Bebauungsplan beizufügen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der  
verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Die Stadt Rosbach hat  
der Immissionsproblematik Rechnung getragen durch die erneute Erarbeitung eines aktualisierten Lärmgutachtens  
auf der Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplanes.

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

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Polizeipräsidium Mittelhessen Abt. Einsatz - E4  
Gruppe: TöB

001\_ROS\_B-01061

Dokument vom: 27.03.2015  
Dokument-Nr.: S-02450

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Bezüglich der Planunterlagen bestehen keine Bedenken.

1. Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes:

1.1 Allgemeines:

Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltungen schaffen das Gefühl einer sicheren Umgebung, in der sich die Bewohner wohl fühlen. Auf die Übersichtlichkeit der zukünftigen Baukörper ist daher besonderes Augenmerk zu legen.

1.2 Informelle Sozialkontrolle:

Ein wesentlicher Schlüssel städtebaulicher Qualität liegt in der Planung unter Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger. Die informelle Sozialkontrolle wird wesentlich gesteigert, wenn die Bewohner des Quartiers „ihre“ Freiflächen mit gestalten und sich in sog. Patenschaften (z.B. Baumpatenschaften, Spielplatzpatenschaften) einbringen können. So instand gehaltene Freiflächen erhöhen den Wert des Wohnumfeldes und wirken sich reduzierend auf Kriminalität und Kriminalitätsfurcht aus.

1.3 Beleuchtung/Bepflanzung:

Wege und Plätze im Planungsbereich sollten so gestaltet werden, dass keine uneinsehbaren Bereiche entstehen, die Tatgelegenheiten fördern könnten. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Beleuchtung zu beachten, dass durch Art und Platzierung der Leuchtkörper Dunkelflächen während Dämmerung und Dunkelheit weitestgehend ausgeschlossen werden können (es gilt: besser heller als zu dunkel). Die Auswahl der Bepflanzung sollte so gewählt werden, dass die Überschaubarkeit und Übersichtlichkeit der Wegeführung in Bezug auf uneingeschränkte Sichtachsen gewährleistet ist (hochstämmige Bäume, bodendeckende Pflanzen). Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden.

1.4 Kraftfahrzeuge:

Bei den für das Planungsgebiet vorgesehenen Parkplätzen / öffentlichen Stellplätzen ist auf eine übersichtliche Ausgestaltung zu achten, um Straftaten „rund um das Kfz“ zu erschweren. Es wird deshalb empfohlen, die Parkplatzgestaltung „offen“ anzulegen und möglichst nicht mit Hecken und Büschen einzufassen, um ein Entdeckungsrisiko für potenzielle Täter zu erhöhen.

1.5 Fahrräder:

Eigentumskriminalität rund um das Fahrrad kann durch verschließbare (auch überdachte) Fahrradkäfige anstelle von einfachen Fahrradbügeln erschwert werden. Die Nutzung einer gesicherten Abstellmöglichkeit erschwert ebenfalls die Entwendung.

1.6 Schutz vor Wohnungseinbruch:

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann preiswerter als Nachrüstung, wenn dies bereits in der Planungsphase berücksichtigt wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (1.9). An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung stand halten. Hier geht es um die Berücksichtigung einfacher Vorkehrungen, wie z.B. den Einsatz widerstandsfähiger Schließstücke in der Fenstermechanik. Bei über 30 Prozent der Einbrüche bleibt es beim Versuch, nicht zuletzt aufgrund des Einbaus entsprechender sicherungstechnischer Einrichtungen. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden.

1.7 Graffiti:

Für die Außenfassaden wird ein Anstrich mit Graffiti hemmender Wandfarbe, bzw. einer Graffiti hemmenden Beschichtung empfohlen.

1.8 Gestaltung von Mehrfamilienhäusern:

Die Eingangstüren sollten aus Klar Glas bestehen und einbruchhemmende Eigenschaften aufweisen. Zugänge zu Fahrstühlen, Treppenhäusern, Keller und Nebengebäude sollten übersichtlich gestaltet werden, dabei sind Säulen und Verwinkelungen zu vermeiden. Flure sollten möglichst Tageslichteinfall haben, am besten breit, kurz und mit

einem hellen Farbanstrich versehen sein. Die Beleuchtungskörper sollten aus Vandalismus resistenten Materialien bestehen. Bei der Briefkastenanlage ist darauf zu achten, dass sie von außen bestückt werden kann.

#### 1.9 Kostenlose Beratung:

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Beratung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

#### 2. Abschlussbemerkung

Bei der Stellungnahme handelt es sich um allgemeine Vorschläge, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollten. Das Polizeipräsidium Mittelhessen, hier insbesondere die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle, steht für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase gerne zur Verfügung.

Sollten die Vorschläge aufgrund begrenzter Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan keinen Niederschlag finden können, wird um Weiterleitung der Information an das zuständige Planungs- und Architektenbüro gebeten.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauausführung zu beachten.

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

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gelnhausen  
Gruppe: TöB**

**001\_ROS\_B-01062**

**Dokument vom: 17.04.2015  
Dokument-Nr.: S-02485**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Mit der Ausweisung ist die planungsrechtliche Vorbereitung für eine 9,4 ha große Wohnbaufläche am südwestlichen Gebietsrand von Ober-Rosbach zwischen der BABA5 und der 8455 beabsichtigt.

Die verkehrliche Erschließung soll über Gemeindestraßen und weiterführend deren bestehende Anbindungen an die Bundesstraße 455 gesichert werden.

In den vorliegenden Änderungsunterlagen wird unter Gliederungspunkt A5 Verkehrsplanerische Aspekte ausgeführt, dass "die Beurteilung der Erschließungsqualität im Verkehrsnetz in einem Verkehrsgutachten erfolgte, dass im Rahmen des derzeit parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans erstellt wurde" und nehmen auf dessen Ergebnisse Bezug.

Mit unserer Behörde fand in 2008 eine Abstimmung zur Verkehrsuntersuchung (erstellt von Prof. Fischer-Schlemm vom 23.09.2008 bzw. 25.10.2008) statt. Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Rosbach v.d.H., hier dem Bebauungsplan Nr. OR17 "Die Sang-1.Bauabschnitt" und Bebauungsplan Nr. OR17a "Die Sang-Ausgleichsbauungsplan" im Jahr 2010 wurde auf eine erneut durchgeführte verkehrstechnische Untersuchung verwiesen, um deren Vorlage wir gebeten haben, was aber nicht erfolgt ist.

Wir bitten Sie daher uns die den Änderungsunterlagen zugrundeliegende aktuelle Fassung der Verkehrsuntersuchung zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen, so dass wir die in den Unterlagen getroffenen verbalen Aussagen zur Verkehrserschließung des Plangebietes prüfen können.

Alle erschließungsbedingt erforderlichen Maßnahmen im Bereich des Verknüpfungspunktes mit der Bundesstraße 455 sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung planungsrechtlich abzusichern und durch die Stadt Rosbach v.d.H. dann zu planen und baulich umzusetzen. Entsprechendes ist zwischen der Stadt Rosbach v.d.H. und dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement vertraglich zu regeln.

Analog gilt das v.g. auch für die geplante Lärmschutzanlage entlang der Bundesstraße 455, die gemäß der RiZ Ing. durch die Stadt Rosbach v.d.H. zu planen und zu bauen ist.

Darüber hinaus sind die geltenden Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) zu beachten und einzuhalten.

Seit dem Jahr 2007 besitzt Hessen Mobil einen Planungsauftrag für den straßenbegleitenden Radweg "B455, Kreisgrenze -Ober-Rosbach", dessen Führung entlang der Bundesstraße 455 zwischen der Kreisstraße 11 und dem Knotenpunkt B455/HomburgerStraße/Raiffeisenstraße gemäß der Änderungsvorlage zum Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 im Bebauungsplanverfahren der Stadt Rosbach berücksichtigt werden soll. Dies ist dann ebenfalls im Rahmen der weitergehenden verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

Informativ: Im Bundesverkehrswegeplan 2015 wird der 4-streifige Ausbau der Bundesstraße 455 zwischen der "BABAS-Anschlussstelle Friedberg und Kreisstraße 11, Rosbach" bewertet. Diese Bewertung ist aber derzeit noch nicht abgeschlossen.

### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.  
Die aktuelle Fassung der Verkehrsuntersuchung aus den Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren werden

HessenMobil seitens der Stadt Rosbach zur Verfügung gestellt.

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

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: BUND Landesverband Hessen e.V.  
Gruppe: TöB

001\_ROS\_B-01063

Dokument vom: 12.04.2015  
Dokument-Nr.: S-02473

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Die vorliegende 1. Änderung beinhaltet keine Änderung der Gesamtfläche (9,4 ha). Die Anzahl der nachgefragten Bauplätze ist ein Maß für das immer kleiner werdende unversiegelte Land. Die freie Natur ist aber ein wichtiger Parameter für die Attraktivität eines Wohnstandortes. Auf der unbebauten Fläche findet nicht nur die Natur statt, sondern auch die wohnungsnaher Erholung. Eine Wohnung zu haben, die so nahe an der Autobahnanschlussstelle liegt, wird zudem belastet durch überdurchschnittlich viel Lärm und Abgase, die das Leben belasten. Weitere Bauviertel wie die Rosbacher Gewerbegebiete oder das geplante Friedberger Wohnbauungsgebiet Am Steinernen Kreuz sind ebenso auf die Autobahnanschlussstelle focussiert. Den Vergleich des Verkehrs des ehem. Quarzitbruchs und des militärischen Übungsgeländes im Wald gegenüber den zukünftigen Verkehrsbelastungen durch das Wohnbaugebiet haben wir nicht verstanden. Es handelt sich doch um extrem abweichende und deshalb nicht vergleichbare Verkehrsrhythmen. Es wird begrüßt, dass entlang der B455 eine Lärmschutzmaßnahme geplant ist, um die späteren Bewohner vor Lärm zu schützen. Auf Seite 11 und 14 sprechen Sie von einer Lärmschutzwand, auf S. 18 und 20 ist aber die Rede von einem Lärmschutzwall. Wahrscheinlich ist immer dasselbe gemeint? Es ist aus unserer Sicht unerlässlich, den hier in Zukunft wohnenden Bürgern ein Höchstmaß an Ruhe und gesunder Luft zu bieten. Dies zu realisieren, wird immer schwieriger.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum 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. Zur möglichst weitgehenden Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung und Bauausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3). Um den Flächenverbrauch durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche auf bisher im RegFNP nicht überplanten Flächen auszugleichen, wird im Gebiet B ein Flächenausgleich durch Rückgabe einer Mischbaufläche erbracht. Durch die überwiegend 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. Die Belastung des Gebietes durch Schwerlastverkehr, Verkehrslärm und Staubentwicklung durch Lastwagen und Militärfahrzeuge mit Ziel Quarzitbruch bzw. Übungsgelände besteht zukünftig nicht mehr. Deshalb kann die Entwicklung zu Wohn- und Mischgebietsnutzung erfolgen. Der neu entstehende Ziel- und Quellverkehr für das Gebiet "In der Sang" wird voraussichtlich niedrigere Emissionen verursachen. Die im Bereich der B 455 geplante Lärmschutzmaßnahme soll als Wall/Wand-Kombination ausgeführt werden. Im Text ist diese eine Einrichtung gemeint. Zur Vermeidung von Mißverständnissen wird künftig einheitlich der Begriff "Lärmschutzwand" verwendet.

### Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

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

## Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: NABU Landesverband Hessen  
Gruppe: TöB

001\_ROS\_B-01064

Dokument vom: 12.04.2015  
Dokument-Nr.: S-02474

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Die vorliegende 1. Änderung beinhaltet keine Änderung der Gesamtfläche (9,4 ha). Die Anzahl der nachgefragten Bauplätze ist ein Maß für das immer kleiner werdende unversiegelte Land. Die freie Natur ist aber ein wichtiger Parameter für die Attraktivität eines Wohnstandortes. Auf der un bebauten Fläche findet nicht nur die Natur statt, sondern auch die wohnungsnah Erholung. Eine Wohnung zu haben, die so nahe an der Autobahnanschlussstelle liegt, wird zudem belastet durch überdurchschnittlich viel Lärm und Abgase, die das Leben belasten. Weitere Bauviertel wie die Rosbacher Gewerbegebiete oder das geplante Friedberger Wohnbauungsgebiet Am Steinernen Kreuz sind ebenso auf die Autobahnanschlussstelle focussiert. Den Vergleich des Verkehrs des ehem. Quarzitbruchs und des militärischen Übungsgeländes im Wald gegenüber den zukünftigen Verkehrsbelastungen durch das Wohnbaugelände haben wir nicht verstanden. Es handelt sich doch um extrem abweichende und deshalb nicht vergleichbare Verkehrsrhythmen. Es wird begrüßt, dass entlang der B455 eine Lärmschutzmaßnahme geplant ist, um die späteren Bewohner vor Lärm zu schützen. Auf Seite 11 und 14 sprechen Sie von einer Lärmschutzwand, auf S. 18 und 20 ist aber die Rede von einem Lärmschutzwall. Wahrscheinlich ist immer dasselbe gemeint? Es ist aus unserer Sicht unerlässlich, den hier in Zukunft wohnenden Bürgern ein Höchstmaß an Ruhe und gesunder Luft zu bieten. Dies zu realisieren, wird immer schwieriger.

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

### Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum 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. Zur möglichst weitgehenden Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung und Bauausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3). Um den Flächenverbrauch durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche auf bisher im RegFNP nicht überplanten Flächen auszugleichen, wird im Gebiet B ein Flächenausgleich durch Rückgabe einer Mischbaufläche erbracht. Durch die überwiegend 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. Die Belastung des Gebietes durch Schwerlastverkehr, Verkehrslärm und Staubentwicklung durch Lastwagen und Militärfahrzeuge mit Ziel Quarzitbruch bzw. Übungsgelände besteht zukünftig nicht mehr. Deshalb kann die Entwicklung zu Wohn- und Mischgebietsnutzung erfolgen. Der neu entstehende Ziel- und Quellverkehr für das Gebiet "In der Sang" wird voraussichtlich niedrigere Emissionen verursachen. Die im Bereich der B 455 geplante Lärmschutzmaßnahme soll als Wall/Wand-Kombination ausgeführt werden. Im Text ist diese eine Einrichtung gemeint. Zur Vermeidung von Mißverständnissen wird künftig einheitlich der Begriff "Lärmschutzwand" verwendet.

### Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

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)
- Teilfläche B: Sportanlage (0,3ha)
- Teilfläche C: Wohnbaufläche, geplant (3,95 ha)
- Teilfläche D: Gemischte Baufläche, geplant (1,1ha)
- Teilfläche E: Wohnbaufläche, geplant (1,09 ha)
- Teilfläche F: Wohnbaufläche, geplant (0,64 ha)
- Teilfläche G: Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (1,19ha)

### Datengrundlagen:

- Raumnutzungsinterpretation, Regionalverband FrankfurtRheinMain;
- ATKIS®-Basis-DLM, 2005, Hessisches Landesamt für Bodenmanagement 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 BauZB, 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 1:4.000

erstellt am 08.12.2014

Herausgeber und Druck:  
Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

