

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 133.0

| | | | |
|---------------------------|---|-------------------------------------|------------------|
| Az. III 31.1 - 93 b 10/01 | Sitzungstag : 04.12.2015 (HPA) 11.12.2015 (RVS) | Tagesordnungspunkt : -10- -5- | Anlagen : -1- |
|---------------------------|---|-------------------------------------|------------------|

Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Rosbach v.d.Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegenden Planungen (Drucksache Nr. III-253 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-56 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) **im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Camillo Huber-Braun
Dezernatsleiter
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
herbst@region-frankfurt.de

12.11.2015

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 14. Oktober 2015 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

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

Beschluss III-253 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-56

Wir bitten diesen Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Für den Bereich der **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach**, Ortsteile Niederhofheim und Oberliederbach, Gebiet A: "Nassgewann", Gebiet B: "Nördlich Weingärten" hat die Verbandskammer in ihrer Sitzung am 14. Oktober 2015 einen Aufhebungsbeschluss des Aufstellungsbeschlusses Nr. III-119 vom 03.07.2013 gefasst, der der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnisnahme vorgelegt wird.

Beschluss III-254 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-57

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in seiner Sitzung am 12. November 2015 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

8. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Fechenheim,
Gebiet: "Ernst-Heinkel-Straße/Cassellastraße"
Drucksache Nr. III-2015-72

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim,
Gebiet: "Vordere Voltastraße"
Drucksache Nr. III-2015-73

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden,
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"
Drucksache Nr. III-2015-74

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach,
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartrings"
Drucksache Nr. III-2015-75

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet: "Nahversorgung am Sportplatz"
Drucksache Nr. III-2015-76

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



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: Abschließender Beschluss

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)
Beschluss Nr. III-280 des Regionalvorstandes vom 21.05.2015
Beschluss Nr. III-238 der Verbandskammer vom 01.07.2015 zu DS III-2015-33 (Offenlegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rosbach v.d.Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach Gebiet: "Die Sang" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 10.09.2015
Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.07.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/15 bekannt gemacht. Sie fand vom 21.07.2015 bis 20.08.2015 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.07.2015 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
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Liegenschaften, Umwelt- und Naturschutz

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

Magistrat der Kreisstadt Friedberg (Hessen), Stadtbauamt
Magistrat der Stadt Friedrichsdorf

- 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
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung
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
Hessisches Immobilienmanagement
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
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
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 Niddatals, Wasserwerk Harb

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungs-
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Tennet TSO GmbH
Zweckverband Naturpark Taunus

haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesnetzagentur
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
hessenARCHÄOLOGIE
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
ovag Netz AG
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Privat 1
Privat 2

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.

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Beschluss Nr. III-253

Verbandskammer

Sitzungsdatum: 14.10.2015

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

hier: Abschließender Beschluss

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)
Beschluss Nr. III-280 des Regionalvorstandes vom 21.05.2015
Beschluss Nr. III-238 der Verbandskammer vom 01.07.2015 zu DS III-2015-33 (Of-
fenlegungsbeschluss)
Vorlage des Regionalvorstandes vom 10.09.2015, Drucksache III-2015-56

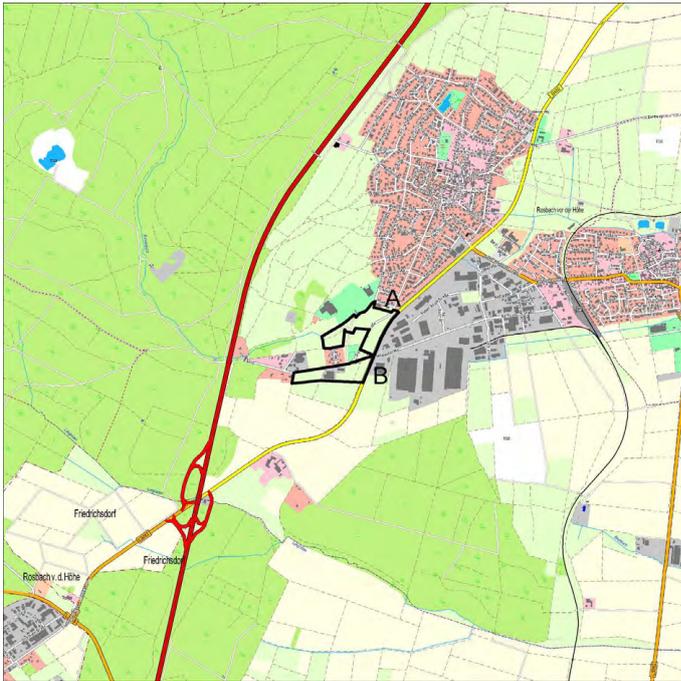
1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rosbach v.d.Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach Gebiet: "Die Sang" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
 - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
 - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
 - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
 - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin

Änderungsunterlagen

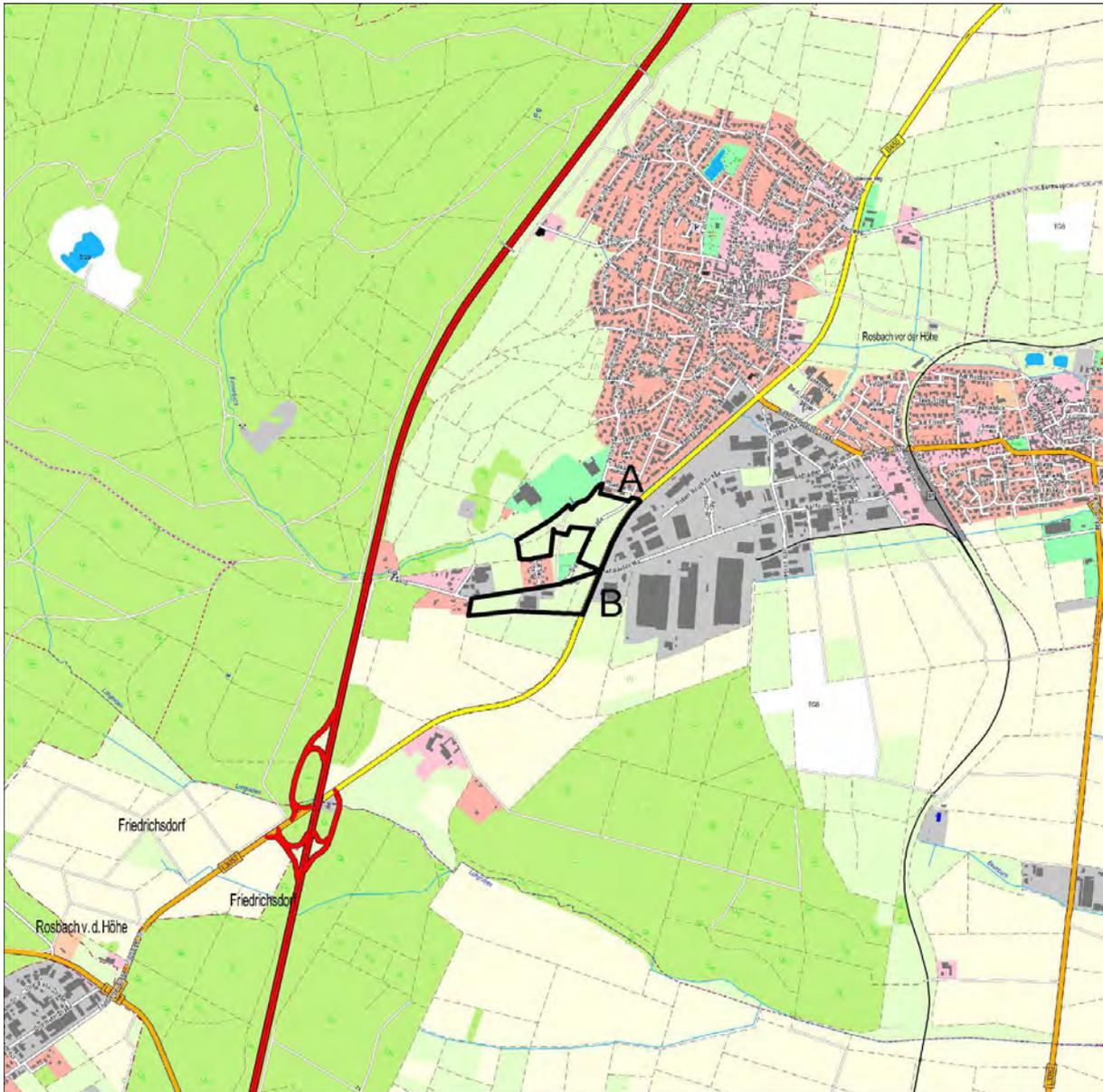
1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rosbach v.d.Höhe**, Stadtteil Ober-Rosbach
Gebiet: "Die Sang"



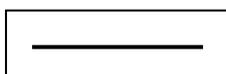
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

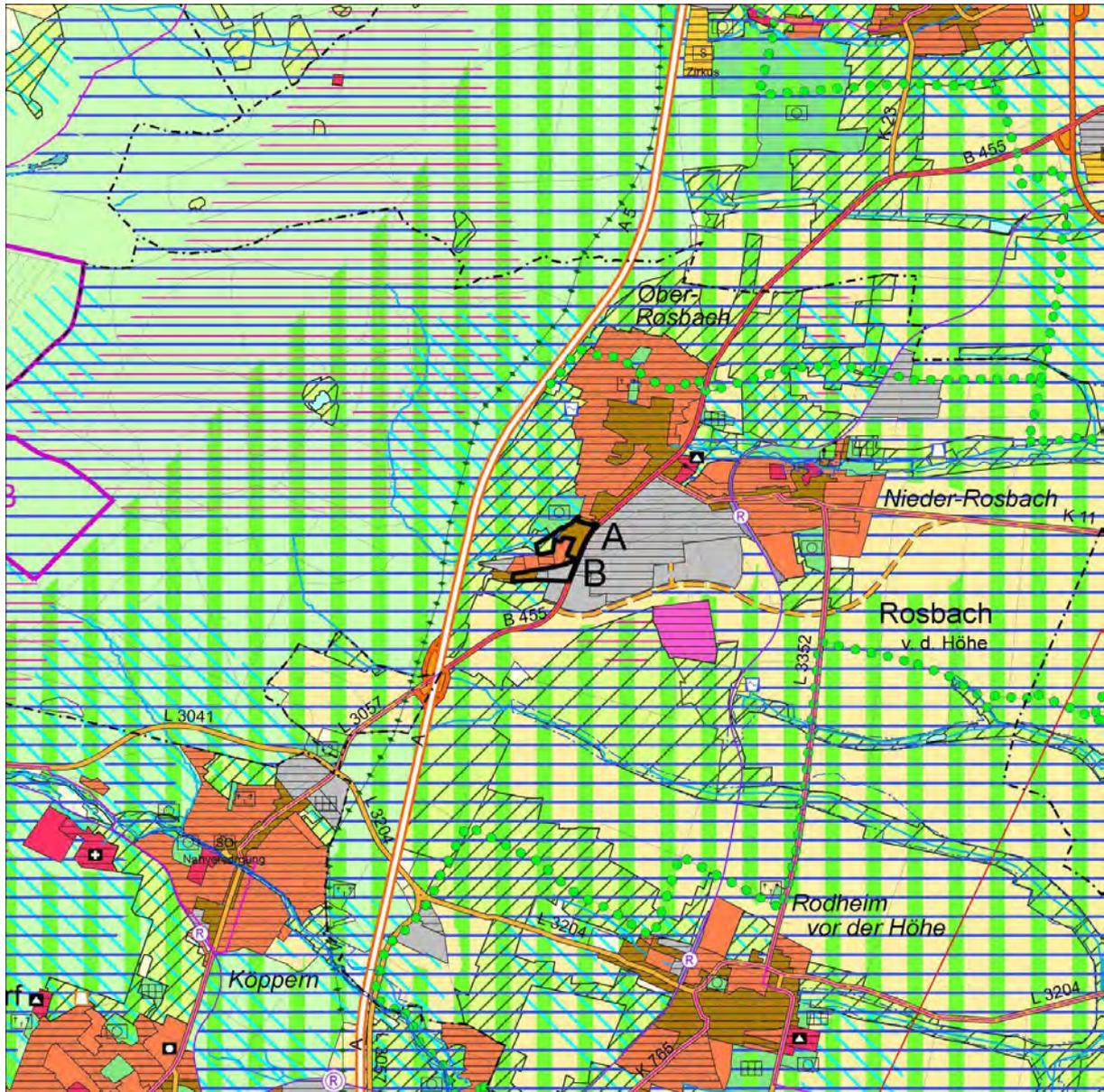


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

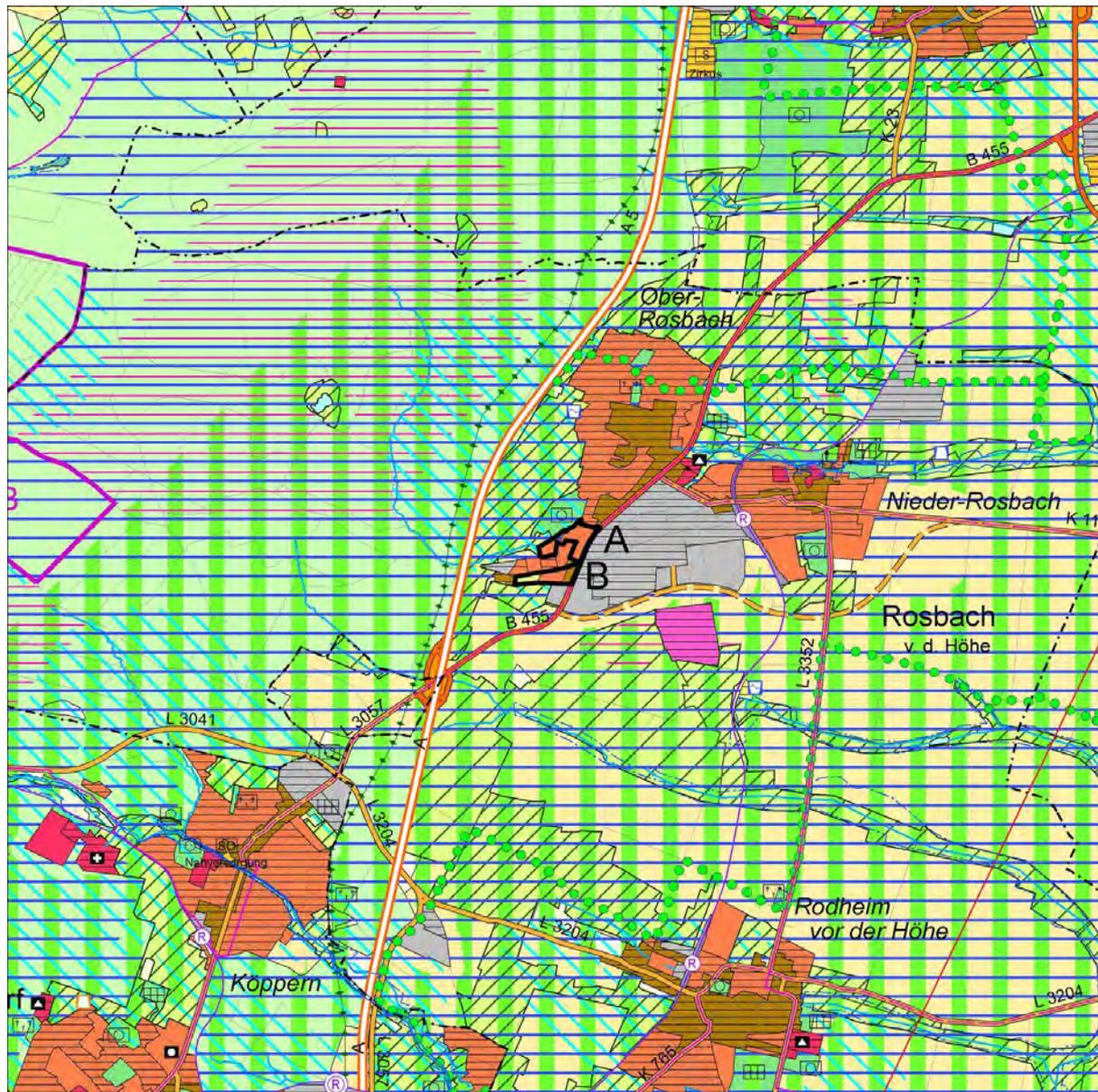


M. 1 : 50 000

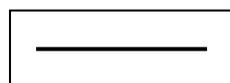


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Teilfläche A:

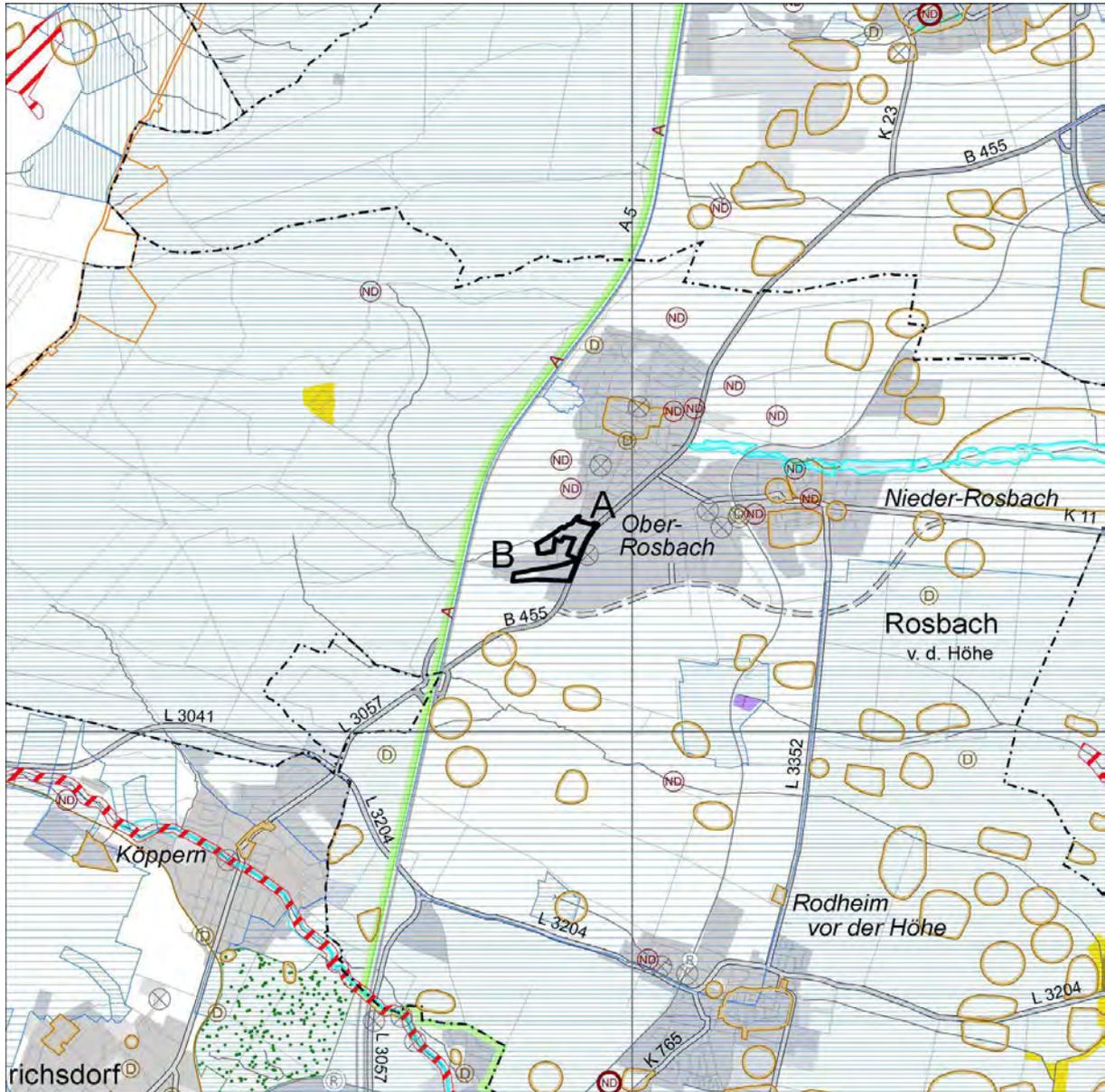
- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha) mit Überlagerer „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ und „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,2 ha),
- "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..."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

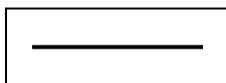
- "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha) in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." (ca. 1,2 ha)

- "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

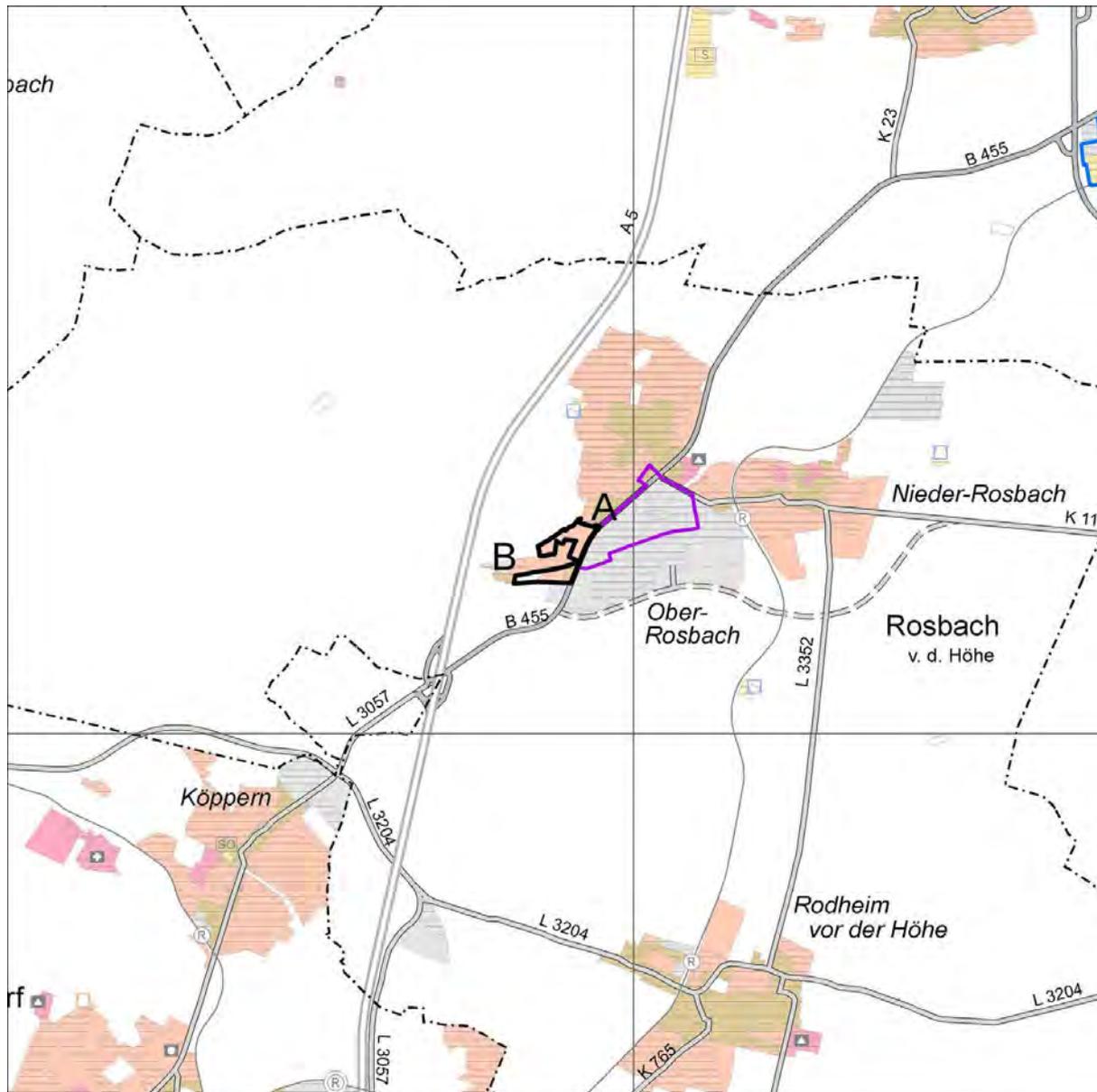


M. 1 : 50 000

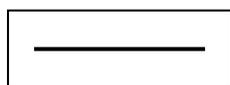


Grenze des Änderungsbereiches

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

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

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

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

A 2. Geltungsbereich der Änderung

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

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

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

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

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

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

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

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

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

Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren derzeit aufgestellt.

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

Teilfläche A:

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

Teilfläche B:

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

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

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

Das Änderungsgebiet grenzt an

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

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

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

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

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

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

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

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

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

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

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

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

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

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

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

- die Aufwertung geeigneter Bereiche durch Anpflanzung von Obstbäumen
- das Anbringen von Nisthilfen
- die Anpflanzung einzeln stehender Dornsträucher sowie ergänzende Pflanzung von Nadelgehölzen für verschiedene Vogelarten (Bluthänfling, Girlitz, 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 (u.a. 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 ist ein Uferstrandstreifen von 10 m Breite einzuhalten. Im Rahmen eines Ausgleichsbebauungsplanes sind bachbegleitende Maßnahmen zur Aufwertung des Gewässerumfeldes 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 je eine Schallschutzwand entlang der Bundesstraße und an den Sportanlagen errichtet 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-

spruchnahme 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 bereits 2008/09 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Diese Bestandsaufnahme wird 2015 aktualisiert (Zeitraum März bis ca. August). Derzeit steht eine vorläufige Fassung mit Stand vom Juli 2015 zur Verfügung, die anhand der noch laufenden Erfassungen weiter ergänzt wird. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die potentiell artenschutzrechtlich relevanten Artgruppen Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Haselmaus und andere Bilche, Tagfalter und Widderchen sowie Heuschrecken. Erfasst wurden
- die Fledermausarten Großer und Kleiner Abendsegler, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus,
- diverse Brutvogelarten, besonders hervorzuheben sind hierbei Baumpieper, Gartenrotschwanz, Neuntöter, Grün- und Kleinspecht, Feldlerche, Feld- und Haussperling, Girlitz, Bluthänfling und Goldammer,
- die Reptilienart Zauneidechse

Die Erfassungen der Tagfalterarten, Widderchen und Heuschrecken ist noch nicht vollständig abgeschlossen. In 2008/2009 wurden u.a. Tintenfleck-Weißling, Hauhechel-Bläuling, Kleines Wiesenvögelchen und 8 verschiedene Heuschrecken ermittelt.

Für die Fledermausarten besitzt das Gebiet Bedeutung für die Nahrungssuche, Quartiere in den vorhandenen Höhlenbäumen sind nicht auszuschließen. Für die Vogelarten bieten die im Plangebiet vorhandenen halboffenen Lebensräume und besonders die Streuobstwiesen wertvolle Lebensräume mit komplexen Strukturen. Sowohl für höhlen- als auch freibrütende Arten ist ein günstiges Angebot von potentiell geeigneten Ruhe- und Fortpflanzungsstätten vorhanden.

- Vorkommen bisher unversiegelter Böden mit hoher Lebensraumfunktion (hohes bis sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial von u.a. Grünlandböden mit hohem Stauwassereinfluss bzw. mit pot. Auedynamik, Auenböden)
- Vorkommen von Pseudogley, Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden sowie Auengleye in der Fahrenbachau. 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.
- Lage des Plangebietes in der (qualitativen) Schutzzone IV und der (quantitativen) Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim
- teilweise Lage des Plangebietes B innerhalb der Zone IIIA eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes (Wasserwerk Harb)
- Vorhandensein von Bereichen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

- Lage des Änderungsbereiches angrenzend an den Fahrenbach und seinen Auenbereich mit gut entwickeltem Gehölzsaum
- 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)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- 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
- Einhaltung eines 10-m-Uferstreifens entlang des Fahrenbaches
- Überprüfung der zwangsläufig zu rodenden Gehölzbestände auf Vorkommen von Fledermäusen
- Festsetzungen von CEF-Maßnahmen, u.a. Aufwertung geeigneter Bereiche durch Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume von alten regionalen Obstsorten und Anbringen von Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Feldsperling, Haussperling; ergänzende Pflanzung von Nadelgehölzen für Bluthänfling und Girlitz; Aufwertung eines geeigneten Bereiches durch die Anpflanzung einzelner Weißdornbüsche für den Neuntöter; Anbringung von Fledermaus-Nistkästen in geeigneten Bereichen; Beachtung der Zeiträume der möglichen Nutzung von Wochenstuben und Winterquartieren der Fledermäuse; Aufwertung der von Zauneidechsen besiedelten Bereiche außerhalb des Plangebietes durch Anlage von Lesesteinhaufen, 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
- Begleitung der Tiefbauarbeiten zu Beginn durch eine qualifizierte Person (biologische Baubegleitung)

- 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 Schutzverordnungen des Heilquellenschutzgebietes und des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggfs. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Gruppe: TöB

001_ROS_B-01171

Dokument vom: 29.04.2015
Dokument-Nr.: S-02488

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 stehen in den Plangebieten Löss bzw. Lösslehm sowie quartäre Taunusschotter an, die in nicht im Detail bekannter Mächtigkeit Tertiärsedimente überlagern. Im Westen der Plangebiete ging Bergbau auf tiefgreifend verwitterten Taunusgesteinen des Devons um. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen. Lösslehm stellt einen setzungsfähigen und die Taunusschotter einen im Allgemeinen gut tragfähigen Baugrund dar. Im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten werden aus ingenieurgeologischer Sicht (Dr. H.-M. Möbus) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen. Ggf. sind Grundwasserstände bauwerksrelevant. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

001_ROS_B-01173

Dokument vom: 22.07.2015
Dokument-Nr.: S-02706

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Auf die Stellungnahme vom 01.04.2015 wird Bezug genommen. Sie lautet:
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:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht wird unter Punkt B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, ...) folgender Absatz ergänzt:
Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das
Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggfs. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für
Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und
Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen
sind.

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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: ovag Netz AG
Gruppe: TöB

001_ROS_B-01174

Dokument vom: 28.07.2015
Dokument-Nr.: S-02711

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Rahmen der Bauleitplanung der Stadt Rosbach v.d.H. haben wir für den Bebauungsplan „Die Sang“ bei der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB unsere Stellungnahme bereits abgegeben.

Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Informationen aus der Trägerbeteiligung im Verfahren nach § 4(1) BauGB:

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 - Ausgleichsbauungsplan" bei der Behördenbeteiligung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB unsere Stellungnahme bereits abgegeben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der RegFNP stellt in den Plangebieten A und B keine überörtlich bedeutsamen Versorgungsanlagen dar. Somit betreffen die Hinweise nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die vorhandenen Leitungstrassen und die Transformatorenstation sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Unversehrtheit dieser Versorgungseinrichtungen 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesnetzagentur
Gruppe: TöB**

001_ROS_B-01175

**Dokument vom: 22.07.2015
Dokument-Nr.: S-02712**

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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Netzdienste Rhein-Main GmbH Technisches Büro
GasUnion
Gruppe: TöB

001_ROS_B-01176

Dokument vom: 31.07.2015
Dokument-Nr.: S-02728

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Zuge der geplanten Erschließung des Baugebietes „Die Sang“ erfolgt momentan mit der Stadt Rosbach v. d. H. die Abstimmung zur notwendigen Umlegungen der Gas-Hochdruckleitung 104 und der Gas-Mitteldruck-Leitungen. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM — Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Zudem möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Überbauung vorhandener Leitungstrassen unzulässig ist. Aus diesem Grund fordern Sie für ihre Planungen bitte unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link www.nrm-netzdienste.de/netzauskunft im Bereich Downloads an.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Der Aspekt wird in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Gruppe: TöB**

001_ROS_B-01179

**Dokument vom: 05.08.2015
Dokument-Nr.: S-02742**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ingenieurgeologie: Nach der Geologischen Karte von Hessen 1:25.000 stehen in den Plangebieten Löss bzw. Lösslehm sowie quartäre Taunusschotter an, die in nicht im Detail bekannter Mächtigkeit Tertiärsedimente überlagern.
Im Westen der Plangebiete ging Bergbau auf tiefgreifend verwitterten Taunusgesteinen des Devons um. Mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen ist zu rechnen.
Lösslehm stellt einen setzungsfähigen und die Taunusschotter einen im Allgemeinen gut tragfähigen Baugrund dar.
Im Zuge der weiteren Planungen oder Bauarbeiten werden aus ingenieurgeologischer Sicht objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_ROS_B-01180

Dokument vom: 28.07.2015
Dokument-Nr.: S-02710

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rosbach v.d. Höhe Stadtteil Ober- Rosbach — Gebiet: „Die Sang“ verliert der landwirtschaftliche Betrieb Nadja Waechter ca. 4,5 ha Grünlandflächen; 11,5 % der gesamten Grünlandflächen. Dies gefährdet den Fortbestand des Betriebs, der ohne die Pferdehaltung auf geeigneten Flächen sowie die dazugehörige Futterbereitung nicht möglich ist! Um den weiteren Betrieb aufrecht zu erhalten, benötigt dieser zeitnah gleichwertige Ersatzflächen. Als Ortslandwirt bitte ich Sie darauf hinzuwirken, dass Frau Waechter Ersatzflächen zugewiesen werden. Können diese Flächen nicht zeitnah zugewiesen werden, ist die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rosbach v.d. Höhe Stadtteil Ober-Rosbach — Gebiet: „Die Sang“ aus Sicht des Ortslandwirts abzulehnen.
Des Weiteren empfehle ich aus landwirtschaftlicher Sicht, die neue Zufahrt Richtung Wald inklusive Kreisel und Kreiselzu- und -ausfahrt so auszulegen, dass moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge mit ca. 3 m Außenbreite sowie LKW, Sattelzüge oder Gliederzüge diese ohne Probleme befahren können.

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. Konkrete Maßnahmen, wie die Bereitstellung von Ersatzflächen für den genannten Betrieb und die ausreichende Dimensionierung des Kreisels im Zufahrtsbereich, müssen auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen. Das vorliegende Änderungsverfahren "Die Sang" betrifft insgesamt ca. 9,4 ha bisher als Grünlandflächen genutzte Bereiche sowie einen ehemaligen metallverarbeitenden Betrieb. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wurden diese Flächen bis auf eine ca. 1,2 ha große Teilfläche bereits als geplantes oder bestehendes Siedlungsgebiet dargestellt. Im vorliegenden Verfahren wird lediglich die Art der zukünftig möglichen Bebauung geändert (z.B. geplante "gewerbliche Baufläche" in geplante "gemischte Baufläche"). Für die im Rahmen dieses Verfahrens neu in Anspruch genommene Fläche im Nordosten (zur Zeit "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung") wird im Südwesten ein flächengleicher Ausgleich durch die Rücknahme der dort vorgesehenen "gemischten Baufläche" geleistet. Nach den uns vorliegenden Informationen steht die Stadt Rosbach bereits im Kontakt mit der genannten Flächennutzerin. Die Stadt hat frühzeitig im Vorgriff auf die zu erwartenden Flächenverluste im Bereich der "Sang" dem Betrieb Ersatzflächen verpachtet bzw. zur Verpachtung vermittelt. Darüber hinaus steht die Stadt in Kontakt mit Grundstückseigentümern, um ggfs. weitere Flächen im näheren Umfeld verfügbar zu machen. Eine ausreichende Dimensionierung des Kreisels und seiner Zufahrten ist 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

| | |
|---|------------------------|
| Stellungnehmer: Gruppe: Privat/Einzelperson | 001_ROS_B-01181 |
| Dokument vom: 24.07.2015 Dokument-Nr.: S-02729 | |
| Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor. | |

Stellungnahme:

Durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rosbach v.d. Höhe Stadtteil Ober-Rosbach — Gebiet: „Die Sang“, verliert mein Betrieb ca. 4,5 ha Grünlandflächen; 11,5 % unserer gesamten Grünlandflächen. Davon sind auch ca. 1,5 ha nach dem rechtskräftigen Regionalen Flächennutzungsplan als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“ ausgewiesen. Insbesondere durch die Beweidung mit Islandpferden, die für eine extensive Grünlandnutzung hervorragend geeignet sind, nutze und pflege ich diese Flächen genau im Sinne ihrer Ausweisung. Der Verlust der 4,5 ha Grünlandflächen gefährdet die Existenz unseres Betriebes. Um den weiteren Betrieb aufrecht zu erhalten, benötigen wir zeitnah gleichwertige Ersatzflächen. Des Weiteren möchte ich Sie darauf hinweisen, die neue Zufahrt Richtung Wald inklusive Kreisel und Kreiselu- und -ausfahrt so auszulegen, dass moderne landwirtschaftliche Fahrzeuge mit ca. 3 m diese ohne Probleme befahren können.

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. Konkrete Maßnahmen, wie die Bereitstellung von Ersatzflächen für den Betrieb der Stellungnehmerin und die ausreichende Dimensionierung des Kreisels im Zufahrtsbereich, müssen auf der Ebene des Bebauungsplanes erfolgen.

Das vorliegende Änderungsverfahren "Die Sang" betrifft insgesamt ca. 9,4 ha bisher als Grünlandflächen genutzte Bereiche sowie einen ehemaligen metallverarbeitenden Betrieb. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wurden diese Flächen bis auf eine ca. 1,2 ha große Teilfläche bereits als geplantes oder bestehendes Siedlungsgebiet dargestellt. Im vorliegenden Verfahren wird lediglich die Art der zukünftig möglichen Bebauung geändert (z.B. geplante "gewerbliche Baufläche" in geplante "gemischte Baufläche"). Für die im Rahmen dieses Verfahrens neu in Anspruch genommene Fläche im Nordosten (zur Zeit "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung") wird im Südwesten ein flächengleicher Ausgleich durch die Rücknahme der dort vorgesehenen "gemischten Baufläche" geleistet.

Nach den uns vorliegenden Informationen steht die Stadt Rosbach bereits im Kontakt mit der Stellungnehmerin. Die Stadt hat frühzeitig im Vorgriff auf die zu erwartenden Flächenverluste im Bereich der "Sang" dem Betrieb Ersatzflächen verpachtet bzw. zur Verpachtung vermittelt. Darüber hinaus steht die Stadt in Kontakt mit Grundstückseigentümern, um ggfs. weitere Flächen im näheren Umfeld verfügbar zu machen. Eine ausreichende Dimensionierung des Kreisels und seiner Zufahrten ist 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

001_ROS_B-01183

**Dokument vom: 17.08.2015
Dokument-Nr.: S-02753**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten

1. Einwendungen und Bedenken:

Gegen die o. g. Änderung des Regionalplans Südhessen bestehen nach Anhörung des Regionalen Verkehrsdienstes Wetterau aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich folgende Bedenken:

Mit der Änderung des Regionalplans Südhessen und damit einhergehend der Aufstellung des B- Plans für die Stadt Rosbach, Gebiet „Die Sang“, gewinnt der Knotenpunkt B 455/Raiffeisenstr./ Homburger Str. erheblichen Zuwachs an Verkehrsaufkommen in allen Kategorien. Unter Punkt A 5. Verkehrsplanerische Aspekte, wird dargelegt, dass der Grundverkehr zzgl. des Neuverkehrs angemessen abgewickelt werden kann. Diese Einschätzung wird aus verkehrspolizeilicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht nicht geteilt. Alleine der Zuwachs an Rad- und Fußgängerkehr, nach vollendeter Bebauung des Gebiets „Die Sang“, quer über die B 455 wird den Knotenpunkt zum Erliegen bringen. Trotz des weggefallenen Verkehrs aus oder in die Raiffeisenstraße wegen der Inbetriebnahme der K 11 und der Rewe-Zufahrt auf der K 11 ist der Knotenpunkt wegen des Verkehrs auf der B 455 hoch belastet. Zusätzliche LSA-geregelte Querungen für Fußgänger über mindestens 4 Fahrstreifen schränken die Leistungsfähigkeit deutlich ein. Es entstehen Umlaufphasen, die dem Verkehrsaufkommen nicht gerecht werden. Zudem läuft eine solche Ausgestaltung den derzeitigen Bestrebungen zuwider, alle LSA gesteuerten Knoten im Bereich Rosbach zu koordinieren und zu optimieren, da sie nicht mehr leistungsfähig sind.

Das Ingenieurbüro stuft die Qualität der Abwicklung des Verkehrs in der Nachmittagsspitze in die Stufe D ein, was per Definition bedeutet: Im Kraftfahrzeugverkehr ist ständiger Reststau vorhanden. Die Wartezeiten sind beträchtlich (bis 70 sec). Der Verkehrszustand ist noch stabil. Für die Anbindung eines neu erschlossenen Bereiches an das überörtliche Straßennetz erscheint mir die Qualitätsstufe als absolut unzureichend, zumal allgemein bekannt ist und die Prognosen es belegen, dass mit zunehmendem Pkw- und Lkw-Verkehr für die nächsten Jahre fest zu rechnen ist. Ein Rückstau bis zur nahe gelegenen Abfahrt Friedberg der BAB 5 aus Richtung Frankfurt und in die Abfahrt hinein auf die BAB ist höchst wahrscheinlich.

Aus verkehrspolizeilicher und straßenverkehrsrechtlicher Sicht wird angeregt, den gesamten, die B 455 querenden Rad- und Fußgängerkehr aus dem Gebiet „Die Sang“ im planfreien Ausbau zu gestalten. Die zweite und schon deutlich schlechtere Alternative ist eine Querung nur im nördlichen Bereich der B 455 vorzusehen. Damit würde der Linksabbieger aus der Raiffeisenstraße auf die B 455/BAB und der Linksabbieger von der BAB kommend zur Homburger Straße nicht zusätzlich und unnötig im Verkehrsfluss durch Fußgängergrün gebremst.

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 Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurde im Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan grundsätzlich nachgewiesen. Sollte hessenMobil dies veranlassen, wird die Stadt Rosbach die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes noch durch eine Verkehrssimulation belegen.

Die Organisation insbesondere des Rad- und Fußgängerverkehrs im Bereich des Knotenpunktes erfolgt im Rahmen

konkreter Festsetzungen im Bebauungsplan in Abstimmung zwischen der Stadt Rosbach und hessenMobil.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_ROS_B-01184

**Dokument vom: 17.08.2015
Dokument-Nr.: S-02753**

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 und 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

001_ROS_B-01185

**Dokument vom: 17.08.2015
Dokument-Nr.: S-02753**

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) abzuprüfen. 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:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde zwischenzeitlich ein aktualisiertes Artenschutzgutachten (Begehungen im Frühjahr 2015) vorgelegt. Der Umweltbericht zum vorliegenden Änderungsverfahren wird anhand der Ergebnisse ergänzt.

Die konkrete Planung und Umsetzung der Maßnahmen, insbesondere der CEF-Maßnahmen, erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes.

Auch die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bearbeitet. Im vorliegenden Änderungsverfahren werden im Kapitel B 2.3 des Umweltberichts Maßnahmenvorschläge 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_ROS_B-01186

**Dokument vom: 17.08.2015
Dokument-Nr.: S-02753**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FD 4.2 Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu der o. g.
RegFNP-Änderung.

Anregungen:

Durch die RegFNP-Änderung für das Gebiet „Die Sang“ verliert der landwirtschaftliche Betrieb
Nadja Wächter mit dem Schwerpunkt Pferdepensionshaltung (Frau Wächter hält z. Z. 50
Pensionspferde) ca. 4,5 ha Grünlandflächen. Dies sind über 10 % Ihrer gesamten Grünlandflächen.
Davon sind 1,5 ha im RegFNP derzeit als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ...“
ausgewiesen. Diese nutzt und pflegt Frau Wächter mit Islandpferden, die für eine extensive
Grünlandnutzung besonders geeignet sind.

Der landwirtschaftliche Betrieb Nadja Wächter ist durch den hohen Verlust der Grünlandflächen
betriebsgefährdend betroffen. Wir regen von daher an, im Bebauungsplan darauf hinzuwirken, dass
Frau Wächter Ersatzland bekommt.

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.

Nach den uns vorliegenden Informationen steht die Stadt Rosbach bereits im Kontakt mit der genannten
Flächennutzerin. Die Stadt hat frühzeitig im Vorgriff auf die zu erwartenden Flächenverluste im Bereich der "Sang"
dem Betrieb Ersatzflächen verpachtet bzw. zur Verpachtung vermittelt. Darüber hinaus steht die Stadt in Kontakt mit
Grundstückseigentümern, um ggfs. weitere Flächen im näheren Umfeld verfügbar zu machen.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_ROS_B-01188

**Dokument vom: 19.08.2015
Dokument-Nr.: S-02755**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

In den jetzt erneut vorgelegten Änderungsunterlagen sind die für das Änderungsverfahren relevanten Aussagen der Stellungnahme vom 17.04.2015, Az.: 34b1-B455-W023/02-BE6.2 berücksichtigt und eingearbeitet worden. In dem parallel laufenden Bauleitplanverfahren der Stadt Rosbach hatten wir ebenfalls darum gebeten die darin benannte durchgeführte verkehrstechnische Untersuchung für die Anbindung des Plangebietes an die freie Strecke der Bundesstraße 455 unserer Behörde zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Dies ist nunmehr mit folgendem Ergebnis unserer fachlichen Prüfung erfolgt: Die neue Verkehrsuntersuchung wurde am 15.08.2012 von der Durth Roos Consulting GmbH Darmstadt erstellt. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes B455/Raiffeisenstraße/Die Sang wurde grundsätzlich nachgewiesen. Hessen Mobil regt jedoch an aufgrund der bestehenden sehr hohen Verkehrsbelastung auf der B455 (Autobahnzubringer) zusätzlich eine Verkehrssimulation erstellen zu lassen. Solche Simulationen sind bereits für die Knotenpunkte im betroffenen Streckenabschnitt der B455 im Auftrag von Hessen Mobil erfolgt.

Die im Streckenverlauf befindlichen Knotenpunkte sind lichtsignalgeregelt, verkehrsabhängig und miteinander koordiniert gesteuert. Grundsätzlich hat die Abwicklung des fließenden Verkehrs auf der Bundesstraße B455 absolute Priorität. Einschränkungen des Verkehrsablaufs auf der B455 sind durch die Ausweisung des neuen Plangebietes "Die Sang" ausgeschlossen. Falls durch die Ausweisung des Plangebietes "Die Sang" und/oder weiterer Plangebiete am Knotenpunkt B455/Raiffeisenstraße/Die Sang Verkehrsprobleme zukünftig auftreten, ist die Stadt Rosbach v.d.H. verpflichtet den Knotenpunkt zu ihren Lasten aus erschließungsbedingter Veranlassung zu ertüchtigen (straßenbau- sowie lichtsignaltechnisch).

Die getroffenen Aussagen unserer Stellungnahme vom 17.04.2015, Az.: 34b1- B455-W023/02-BE6.2 die Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG), Planung, Bau, Unter- und Erhaltung, Vorlage ingenieurtechnischer Unterlagen (Straße und Lärmschutz) sowie die erforderlichen diesbezüglichen vertraglichen Modalitäten zwischen unserer Behörde und der Stadt Rosbach v.d.H. behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit und unterliegen der bilateralen Abstimmung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

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.

Wie in der Stellungnahme geschildert, sind die evtl. erforderliche Erstellung einer Verkehrssimulation, die Sicherstellung der Abwicklung des fließenden Verkehrs sowie die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und vertragliche Modalitäten in Zusammenarbeit von hessenMobil und der Stadt Rosbach im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu leisten.

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

**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_ROS_B-01189

**Dokument vom: 20.08.2015
Dokument-Nr.: S-02757**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus naturschutzrechtlicher Sicht wird der geplanten Änderung zugestimmt. Bei der neu ausgewiesenen Teilfläche „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ (ca. 1,2 ha) ist sicherzustellen, dass nur Nutzungen stattfinden, die den Vorgaben für ein „Vorranggebiet Natur und Landschaft“ nicht widersprechen.

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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_ROS_B-01190

**Dokument vom: 20.08.2015
Dokument-Nr.: S-02757**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Die Stellungnahme vom 26. April 2015 ist auch weiterhin gültig:

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 Hinweise zur wasserrechtlichen Prüfung und Zulassung der einzelnen Bauvorhaben, der Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung, der ausreichenden Löschwasserversorgung und der Beachtung der Grundwasserflurabstände betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Die Formulierung bezüglich der Lage der Plangebiete in Trinkwasser- bzw. Heilquellenschutzgebieten wird im Text konkretisiert (Kap. B 2.1, Bestandsaufnahme). Die Hinweise zur Beachtung der Ge- und Verbote der entsprechenden Schutzgebietsverordnungen werden im Umweltbericht (Kap. B 2.3, Maßnahmen zur Vermeidung, ...) 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

001_ROS_B-01191

**Dokument vom: 20.08.2015
Dokument-Nr.: S-02757**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz (Lärm)

Gegen die vorgesehene Änderungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Bedenken. Die Planung von großflächigen Wohnbauflächen in Nachbarschaft zu Sportanlagen und stark befahrenen Verkehrsflächen wird als kritisch betrachtet. Die Teilfläche A, die teilweise als gemischte Baufläche vorgesehen war, soll zu Wohnbauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Sportanlage umgewidmet werden. Die Lärmemissionen ausgehend von Tennisanlagen und Fußballplätzen sind nicht unerheblich. Durch die intensive Nutzung (z.B.: abends, an Wochenenden, Sonn- und Feiertags) können erhebliche Störungen der zukünftigen Anwohner nicht ausgeschlossen werden. Auf der Teilfläche B soll u.a. gewerbliche Baufläche in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche umgewidmet werden. Dieser Bereich wird überwiegend durch Verkehrslärmimmissionen ausgehend von der B 455 und der nahegelegenen A5 belastet. Zum Schutz der Menschen, die zukünftig in diesen Teilbereichen wohnen sollen, sind umfangreiche aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, und zwar sowohl im nördlichen Planbereich nahe den Sportstätten als auch im südöstlichen Bereich an der Bundesstraße. Sofern diese nicht ausreichend sind, führen darüber hinaus weitere passive Schallschutzmaßnahmen zu erheblichen Einschränkungen der Wohn- und Lebensqualität. Es wird deshalb empfohlen, die Neuausweisung von Wohnbauflächen an dem vorgesehenen Standort nochmals zu überdenken.

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 Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen umfangreiche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen vor. Unter anderem sind ein Lärmschutzwall entlang der Bundesstraße und eine Lärmschutzwand im Bereich der Tennisplätze geplant. Die im schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan empfohlene Kombination aus aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen soll gewährleisten, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden.
Der Bereich des vorliegenden Änderungsverfahrens war bereits seit längerer Zeit im Flächennutzungsplan der Stadt Rosbach als Siedlungszuwachsfläche vorgesehen; diese Planungen wurden in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 übernommen. Das vorliegende Änderungsverfahren spiegelt den Bedarf der Stadt Rosbach an zusätzlichen Standorten für Wohnbauflächen wider, dem mit der geplanten Umwidmung nachgekommen werden soll.

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

Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_ROS_B-01192

Dokument vom: 20.08.2015
Dokument-Nr.: S-02757

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Oberirdische Gewässer, Renaturierung
Die Stellungnahme vom 16. April 2015 ist auch weiterhin gültig:
Die Teilfläche A grenzt im Norden an den Fahrenbach, der einen gut ausgeprägten Ufergehölzsaum aufweist. Zum Fahrenbach ist der Uferandstreifen von 10 m einzuhalten.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Lage des Änderungsbereiches angrenzend an den Fahrenbach wird durch die Angaben zu Gehölzsaum und Uferandstreifen in Begründung und Umweltbericht ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung
Texte/Umweltbericht