

**Bebauungsplan RH/4  
"Östlich der Rosbacher Straße"  
Stadt Rosbach v. d. Höhe**

**Allgemeine Vorprüfung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
- Erläuterungsbericht -**

**Auftraggeber:**

**BLFP Architekten GmbH**

Straßheimer Straße 7  
61119 Friedberg

**Für den  
Magistrat der Stadt Rosbach v. d. Höhe  
Homburger Straße 64**

61191 Rosbach v. d. Höhe

**Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
e-mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: Januar 2020

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)

## Inhalt

<b>0. GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>1. MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>2</b>
1.1 AUSMAß, IN DEM DER BEBAUUNGSPLAN EINEN RAHMEN IM SINNE DES § 35 ABS. 3 DES GESETZES ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG SETZT .....	3
1.2 AUSMAß, IN DEM DER BEBAUUNGSPLAN ANDERE PLÄNE UND PROGRAMME BE- EINFLUSST .....	4
1.3 BEDEUTUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DIE EINBEZIEHUNG UMWELTBEZOGENER, EINSCHLIEßLICH GESUNDHEITSBEZOGENER ERWÄGUNGEN, INSBESONDERE IM HINBLICK AUF DIE FÖRDERUNG DER NACHHALTIGEN ENTWICKLUNG.....	4
1.4 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN RELEVANTE UMWELTBEZOGENEN, EINSCHLIEßLICH GESUNDHEITSBEZOGENE PROBLEME .....	4
1.4.1 TIERE, PFLANZEN, BIOLOGISCHE VIELFALT .....	4
1.4.2 BODENHAUSHALT.....	5
1.4.3 WASSERHAUSHALT .....	6
1.4.4 KLIMA / LUFT .....	6
1.4.5 LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNGSFUNKTION .....	7
1.4.6 MENSCH BZW. MENSCHLICHE GESUNDHEIT .....	8
1.5 BEDEUTUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DIE DURCHFÜHRUNG NATIONALER UND EUROPÄISCHER UMWELTVORSCHRIFTEN.....	8
<b>2. MERKMALE DER AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>8</b>
2.1 WAHRSCHEINLICHKEIT, DAUER, HÄUFIGKEIT UND UMKEHRBARKEIT DER AUS- WIRKUNGEN .....	8
2.2 KUMULATIVER UND GRENZÜBERSCHREITENDER CHARAKTER DER AUSWIRKUNGEN .....	9
2.3 RISIKEN FÜR DIE UMWELT, EINSCHLIEßLICH DER MENSCHLICHEN GESUNDHEIT.....	9
2.4 UMFANG UND DIE RÄUMLICHE AUSDEHNUNG DER AUSWIRKUNGEN .....	9
2.5 BEDEUTUNG UND DIE SENSIBILITÄT DES VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETS AUF GRUND DER BESONDEREN NATÜRLICHEN MERKMALE, DES KULTURELLEN ERBES, DER INTENSITÄT DER BODENNUTZUNG DES GEBIETS JEWEILS UNTER BERÜCKSICHTI- GUNG DER ÜBERSCHREITUNG VON UMWELTQUALITÄTSNORMEN UND GRENZWERTEN....	9
<b>3. MERKMALE DER VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETE.....</b>	<b>10</b>
3.1 NATURA 2000-GEBIETE NACH § 7 ABS. 1 NR. 8 BNATSchG.....	10
3.2 NATURSCHUTZGEBIETE GEMÄß § 23 BNATSchG .....	10
3.3 NATIONALPARKE GEMÄß § 24 BNATSchG .....	10
3.4 BIOSPHÄRENRESERVATE UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE GEMÄß DEN §§ 25 UND 26 BNATSchG.....	10
3.5 GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE GEMÄß § 30 BNATSchG .....	10
3.6 WASSERSCHUTZGEBIETE GEMÄß § 51 WHG, HEILQUELLENSCHUTZGEBIETE GEMÄß § 53 ABS. 4 WHG SOWIE ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE GEMÄß § 76 WHG.....	11
3.7 GEBIETE, IN DENEN DIE IN RECHTSAKTEN DER EUROPÄISCHEN UNION FESTGELEGTEN UMWELTQUALITÄTSNORMEN BEREITS ÜBERSCHRITTEN SIND.....	11
3.8 GEBIETE MIT HOHER BEVÖLKERUNGSDICHTE, INSBESONDERE ZENTRALE ORTE I. S. D. § 2 ABS. 2 NR. 2 ROG .....	11
<b>4. ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFERGEBNIS .....</b>	<b>13</b>
<b>5. QUELLEN .....</b>	<b>13</b>

## **0. GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG**

Die Stadt Rosbach vor der Höhe beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes RH 4 „Östlich der Rosbacher Straße“ im Stadtteil Rodheim v. d. H. die städtebauliche Neuordnung und bauplanungsrechtliche Sicherung von Nachverdichtungspotenzialen in einem bereits vollständig bebauten Bereich der Ortslage Rodheim. Es handelt sich um ein nach bisherigem Baurecht um ein Kleinsiedlungsgebiet und ein Mischgebiet.

Es wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für das bereits bebaute Planungsgebiet im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Wenn die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> übersteigt, ist das beschleunigte Verfahren nur zulässig, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung (Vorprüfung des Einzelfalls) die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Angaben und Kriterien für die Vorprüfung ergeben sich aus den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien. Mit der Zusammenstellung der Angaben als Entscheidungsgrundlage für die Vorprüfung des Einzelfalls wurde das Büro NaturProfil, Dipl.-Ing. M. Schaefer beauftragt.

## **1. MERKMALE DES BEBAUUNGSPLANS**

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans RH/4 liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Rodheim vor der Höhe. Der Geltungsbereich erstreckt sich von der Rosbacher Straße nach Osten bis zum derzeitigen Siedlungsrand und schließt die bebauten Bereiche an der Gutenbergstraße, In den Steckengärten, Leergasse, Wetteraustraße und Am Heegstock ein. Südlich des Wirrwegs gehört das Quartier Nieder-Wöllstädter Straße - Ringgasse – Am Hühnerpfad noch zum Planungsgebiet. Der Geltungsbereich hat eine Größe von etwa 8,80 ha und umfasst bis auf eine einzelne Baulücke und einen Spielplatz ausschließlich bebaute Grundstücke. Im Süden des Geltungsbereichs setzt sich die Ortslage von Rodheim fort. Im Westen bildet die Ausfallstraße nach Rosbach eine Begrenzung und im Norden und Osten schließen sich weitläufige Feldfluren bzw. im Südosten ein Obstbaumbestand und Grünland an.

Der Bebauungsplan sieht für überwiegende Fläche ein Allgemeines Wohngebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und zwei zulässigen Vollgeschossen vor. Im Zentrum an der Nieder-Wöllstädter Straße und zum Teil an der Leergasse wird ein bestehendes Mischgebiet fortgeführt, ebenfalls mit einer GRZ von 0,4 und zwei Vollgeschossen. Der bisherige Spielplatz wird als Öffentliche Grünfläche erhalten. Im Rahmen dieser Festsetzungen wird auf Teilflächen eine höhere bauliche Ausnutzung zugelassen.

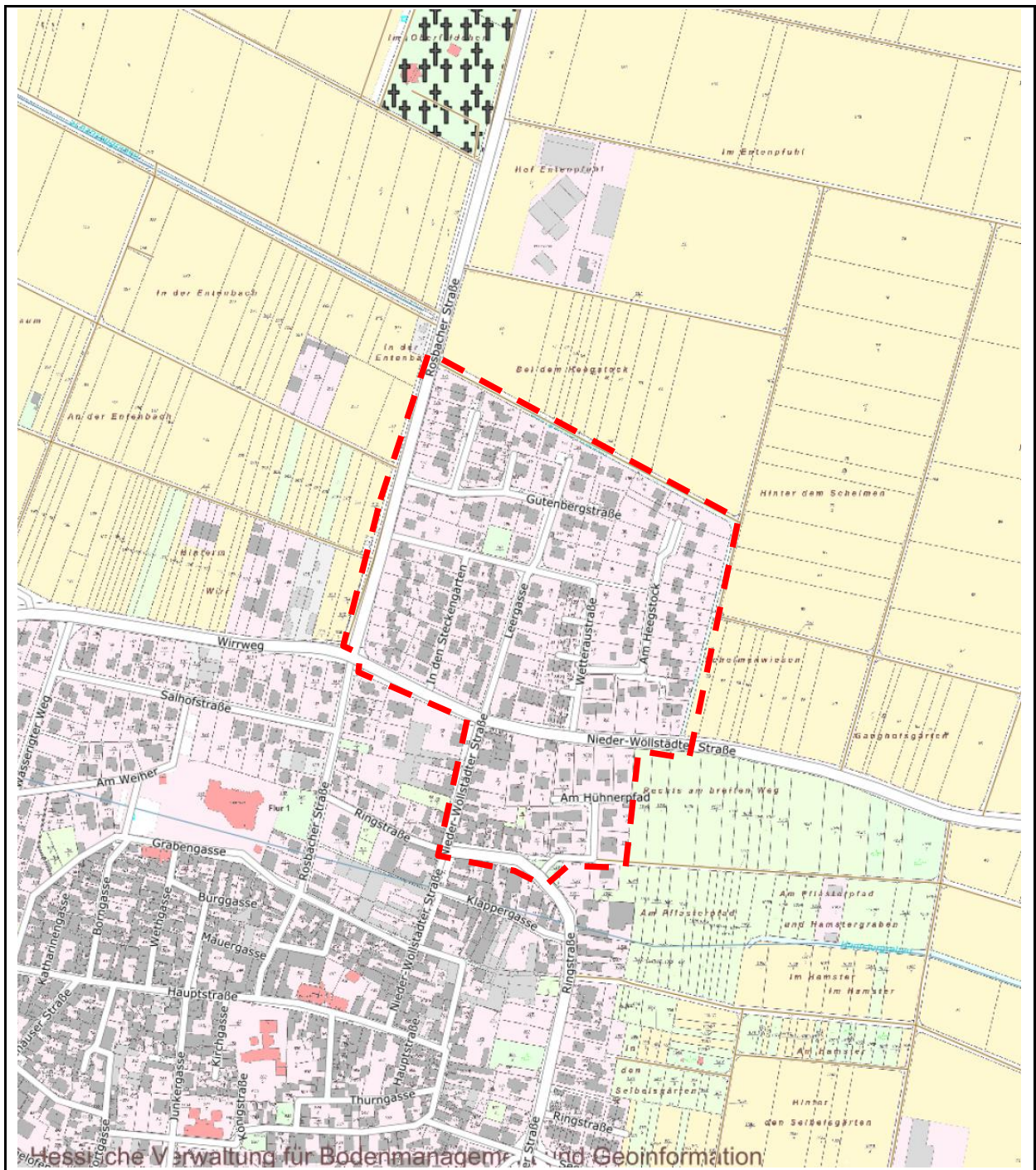


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes (rot)

### 1.1 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Der Bebauungsplan setzt keinen Rahmen für die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 3 UVPG. Die Festlegungen des Bebauungsplanes betreffen Allgemeine

Wohn- und Mischgebiete und setzen die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach den Vorgaben des BauGB fest.

## **1.2 Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst**

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (Planstand: 31.12.2018) und beeinflusst keine anderen Pläne oder Programme.

## **1.3 Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung**

Der Bebauungsplan regelt das Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines bestehenden Siedlungsbereiches. Mit seinen Festsetzungen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und die Grundlagen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet von Rosbach bzw. dem Stadtteil Rodheim gewahrt.

## **1.4 Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogene Probleme**

### **1.4.1 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### Bestandsanalyse:

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bereits weitgehend mit ein- oder zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut bzw. für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sowie Straßen versiegelt bzw. befestigt. Die Freiflächen im Geltungsbereich werden im Wesentlichen von typischen Grünflächenstrukturen geprägt. Dabei überwiegen Ziergärten mit Rasenflächen und in geringerem Umfang Nutzgartenbereiche. Verschiedentlich weisen die Gärten ältere Laub- oder Nadelbäume auf. Die Intensität der Gartennutzung variiert von Grundstück zu Grundstück. Hinzu kommt der Spielplatz mit Rasenflächen und einzelnen größeren Laubbäumen. Ein Flurstück innerhalb des Geltungsbereiches wurde bislang nicht bebaut. Hier befindet sich eine ruderale Wiese mit geringer Artenvielfalt, vornehmlich Obergräsern wie Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und nährstoffliebenden Hochstauden wie Große Brennnessel (*Urtica dioica*) sowie einem älteren, in seiner Vitalität eingeschränkten Obstbaum.

Das bereits bebaute Planungsgebiet bietet vor allem für siedlungsorientierte, in der Regel häufige Tierarten einen Lebensraum. Zu erwarten sind Vorkommen von Vögeln der Siedlungen, Gärten und Grünflächen, Fledermäuse der Siedlungen und des Offenlands sowie weite-

re in Gärten oder Gebäuden wohnende Kleinsäuger wie Siebenschläfer, Hausmaus und Feldmaus, Igel, Maulwurf, Wildkaninchen und Eichhörnchen. Außerdem ist von einer Wirbellosenfauna (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken, Wanzen, Hautflügler, Spinnen etc.) mit mittlerer Artenvielfalt und überwiegend ungefährdeten, häufigen Arten auszugehen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen ist in extensiv genutzten und entsprechend strukturierten Gärten in unmittelbarer Siedlungsrandlage möglich, aber aufgrund der Siedlungseinflüsse wenig wahrscheinlich.

#### Auswirkungsprognose:

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Planungsgebietes und der Umsetzung einer höheren baulichen Ausnutzung werden ggf. auf verschiedenen Grundstücken die Vegetations- und Gebäudestrukturen beseitigt, was mit Eingriffen in gering- bis mittelwertige, anthropogen geprägte Biotopstrukturen verbunden ist. Ggf. können durch den Abriss von Gebäuden oder die Fällung von größeren Laubbäumen wertgebende Habitatstrukturen für Fledermäuse und Vögel zerstört werden. Inwieweit und zu welchem Zeitpunkt die Angebotsplanung aufgegriffen und umgesetzt wird, steht derzeit jedoch noch nicht fest. Mit der Festsetzung einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 wird jedoch auf allen Grundstücken ein Mindestmaß an Vegetationsstrukturen gesichert.

- Die Auswirkungen des Vorhabens auf Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sind von geringer Erheblichkeit, können in Einzelfällen jedoch eine artenschutzrechtliche Relevanz nach sich ziehen.

### **1.4.2 Bodenhaushalt**

#### Bestandsanalyse:

Ursprünglich handelte es sich im Planungsgebiet um Parabraunerden aus Löß. Das Planungsgebiet ist jedoch bereits weitgehend bebaut bzw. befestigt. Auch die Freiflächen und Hausgärten weisen nur noch eingeschränkte Bodenhaushaltsfunktionen auf. Im wesentlichen wird es sich um anthropogen überformte und umgeschichtete Hortisole handeln. Der Bodenvierer von Hessen nimmt für diesen bebauten Bereich keine Bewertung der Bodenfunktion vor. Das Umfeld wird aufgrund des Ertragspotenzials überwiegend als hoch bewertet.

#### Auswirkungsprognose:

Mit der Zulässigkeit einer höheren baulichen Dichte erhöht sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich zulässiger Überschreitung. Inwieweit und zu welchem Zeitpunkt die Angebotsplanung aufgegriffen und umgesetzt wird, steht derzeit jedoch noch nicht fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird jedoch auf allen Grundstücken ein Mindestmaß an unversiegeltem bzw. unbefestigtem Boden gesichert.

- Der Bebauungsplan führt auf Teilflächen zu einer Einschränkung der Bodenhaushaltsfunktionen gegenüber dem Ist-Zustand. Da es sich bereits um einen bebauten Siedlungsbereich mit entsprechenden Vorbelastungen handelt, ist von einer insgesamt geringen bis mäßigen Erheblichkeit auszugehen.

### 1.4.3 Wasserhaushalt

#### Bestandsanalyse:

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Für die bebauten Grundstücke wird von einem bestehenden Anschluss an die Kanalisation ausgegangen. Eine Ableitung des Oberflächenabflusses findet vermutlich nur in geringem Umfang statt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Teilflächen gehören zur qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (St. Anz. 48/84, S. 232).

Aufgrund der weitgehenden Bebauung der Grundstücke und der Ableitung von Oberflächenabfluss über die Kanalisation ist davon auszugehen, dass Grundwasserflurandstand gegenüber ursprünglichen Zustand abgesenkt ist. Insgesamt handelt es sich um grundwasserferne Standorte. Der Versiegelungsgrad führt dazu, dass wesentliche Wasserhaushaltfunktionen wie Grundwasserneubildung und Rückhalt von Oberflächenabfluss im Planungsgebiet nur eingeschränkt vorliegen.

#### Auswirkungsprognose:

Mit der Zulässigkeit einer höheren baulichen Dichte erhöht sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich zulässiger Überschreitung. Inwieweit und zu welchem Zeitpunkt die Angebotsplanung aufgenommen und umgesetzt wird, steht derzeit jedoch noch nicht fest. Durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Dachbegrünung, Rückhalt in Zisternen oder Versickerungseinrichtungen können Auswirkungen auf den Gebietswasserhaushalt minimiert werden. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird jedoch auf allen Grundstücken ein Mindestmaß an unversiegeltem bzw. unbefestigtem Boden gesichert.

Ungeachtet dessen sind die Belange des Heilquellenschutzes zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

- Der Bebauungsplan führt auf Teilflächen zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung gegenüber dem Ist-Zustand. Da es sich bereits um einen bebauten Siedlungsbereich mit entsprechenden Vorbelastungen handelt und geeignete Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen möglich sind, ist von nicht von erheblichen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt auszugehen. Die Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben zum Heilquellenschutz ist sowohl im Allgemeinen Wohngebiet wie auch im Mischgebiet ohne weiteres möglich.

### 1.4.4 Klima / Luft

#### Bestandsanalyse:

Das Untersuchungsgebiet liegt im Einflussbereich des submediterran bis subkontinental geprägten Klimas der Rhein-Main-Ebene auf einer Höhe von 170 m ü. NHN. Durch Taunus (Westen und Nordwesten) und Vogelsberg (Nordosten) wird das Gebiet gegen kühlere und feuchtere Luftströme abgeschirmt. Das Klima ist daher als warm bis gemäßigt zu bezeichnen. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 9,4°C bei einem mittleren Jahresniederschlag von 678 mm. Der Hauptteil der Niederschläge fällt im Juni meist in Schauern und Gewittern (Starkregenereignisse).



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am Rande der Ortslage von Rodheim. Es handelt sich somit um einen Wirkraum für lokalklimatische Ausgleichsfunktionen, der bei austauscharmen Wetterlagen von der Kaltluftproduktion im Außenbereich und den damit verbundenen thermischen Luftströmungen profitieren kann.

Aufgrund der vorhandenen bzw. umgebenden Bebauung findet keine nennenswerte Kaltluftproduktion im Geltungsbereich des Bebauungsplans statt. Da es sich um einen vergleichsweise moderaten Versiegelungsgrad handelt, kommt es nicht zu nennenswerten Überwärmungseffekten.

Durch die im Westen verlaufende Rosbacher Straße als Ausfallstraße und Wirtweg bzw. Nieder-Wöllstädter Straße als Durchgangsstraße sind jeweils angrenzenden Grundstücke einer gewissen Belastung mit Luftschadstoffen ausgesetzt.

#### Auswirkungsprognose:

Mit der Zulässigkeit einer höheren baulichen Dichte erhöht sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich zulässiger Überschreitung. Inwieweit und zu welchem Zeitpunkt die Angebotsplanung aufgegriffen und umgesetzt wird, steht derzeit jedoch noch nicht fest. Durch geeignete Maßnahmen wie zum Beispiel Dachbegrünung, Baum- und Gehölzpflanzungen können Auswirkungen auf das Kleinklima innerhalb des Wohn- und Mischgebietes minimiert werden. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 werden relevante Überwärmungseffekte im Planungsgebiet vermieden.

- Die lokalklimatischen Bedingungen werden durch das Vorhaben nur in unerheblichem Umfang beeinflusst.

### **1.4.5 Landschaftsbild, Erholungsfunktion**

#### Bestandsanalyse:

Das Planungsgebiet ist Teil der Ortslage von Rodheim. Es handelt sich um überwiegend zu Wohnzwecken genutzte und weitgehend bebaute Grundstücke, deren Hausgärten eine Funktion für die private wohnungsnaher Erholung erfüllen. Als öffentlich nutzbare Freifläche existiert lediglich der Kinderspielplatz. Im Übergang zur halboffenen Kulturlandschaft schließen sich überwiegend einheitlich strukturierte landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

#### Auswirkungsprognose:

Aus der Zulässigkeit einer höheren baulichen Dichte ergeben sich nicht zwangsläufig negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Stadtteils bzw. des Wohn- und Mischgebietes. Der Bebauungsplan gibt entsprechende gestalterische Vorgaben. Mit der Zulässigkeit einer höheren baulichen Dichte bleibt die Möglichkeit für eine attraktive Gestaltung des Ortsrandes gewahrt.

Auf Teilflächen führen Aus- oder Neubauvorhaben zu einer Reduzierung der erholungsrelevanten Hausgärten. Inwieweit und zu welchem Zeitpunkt die Angebotsplanung aufgegriffen und umgesetzt wird, steht derzeit jedoch noch nicht fest. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 wird jedoch ein ausreichendes Maß an privat nutzbaren Freiräumen gesichert. Der öffentliche Kinderspielplatz wird beibehalten.

- Mit dem Bebauungsplan ergeben sich keine relevanten negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.

#### **1.4.6 Mensch bzw. menschliche Gesundheit**

Aus der Zulässigkeit einer höheren baulichen Dichte ergeben sich keine über das bestehende, zulässige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Bei einem maßvollen Aus- oder Neubau innerhalb des Siedlungsbereiches werden die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Die zulässige Grundflächenzahl für Wohngebiete wird im Rahmen der BauNVO eingehalten, wie auch die geltenden Abstandsregelungen. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung für Mischgebiete wird unterschritten. Es werden keine Nutzungen zugelassen, die mit erheblichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Lärm, Schadstoffemissionen, Erschütterungen etc.) verbunden sein können.

### **1.5 Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist von einem Vorkommen von Tierarten auszugehen, die einem nationalen oder europäischen Schutz unterliegen. Die artenschutzrechtlichen Betroffenheiten werden in einer gesonderten Artenschutzprüfung behandelt.

Weiterhin gelten die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, des Bundes-Bodenschutzgesetzes und des Wasserhaushaltsgesetzes (hier insbesondere der Heilquellenschutzes – vgl. Kapitel 1.4.3), deren Einhaltung auf der Ebene der Baugenehmigung überprüft wird. Wie in Kapitel 1.4 ausgeführt ergeben sich diesbezüglich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans keine erheblichen Auswirkungen bzw. Konflikte.

## **2 MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen**

Die in Kapitel 1.4 beschriebenen Auswirkungen treten dauerhaft auf. Inwieweit und zu welchem Zeitpunkt eine Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten höheren baulichen Ausnutzung der Grundstücke zum Tragen kommt, ist derzeit noch nicht absehbar. Die Wahrscheinlichkeit, dass auf verschiedenen Grundstücken Aus- und Neubauvorhaben realisiert werden ist allerdings hoch. Die beschriebenen Auswirkungen sind im Grunde umkehrbar; jedoch ist angesichts der geringen Erheblichkeit eine Rücknahme bzw. Umkehr nicht angezeigt.

## **2.2 Kumulativer und grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Es liegen natürlicherweise Wechselbeziehungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern vor. Beispielsweise spiegeln sich Bodenart und Bodengefüge in der Versickerungsleistung des Bodens und der Grundwasserneubildung wieder. Vielfältige Standorte für Vegetation können einer artenreicheren Fauna einen Lebensraum bieten. Auf der anderen Seite ziehen Bodenversiegelungen Veränderungen für Wasserhaushalt, lokalklimatische Ausgleichsfunktionen und die Biotopausstattung nach sich. Diese Prozesse sind in die Bestandsanalyse und die Auswirkungsprognose eingeflossen. Spezielle Wechselbeziehungen, die zu einer anderen Bewertung der Bauleitplanung führen könnten, sind nicht zu erkennen.

Eine Kumulation mit anderen Vorhaben, welche die Erheblichkeit der Auswirkungen der hier behandelten Bauleitplanung erhöhen würde, ist ebenfalls nicht zu erkennen.

Die Auswirkungen sind ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans und die unmittelbar angrenzenden Bereiche begrenzt.

## **2.3 Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete und Mischgebiete mit entsprechender Art und Maß der baulichen Nutzung entstehen keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, z. B. durch Verunreinigung von Wasser und Luft oder durch Lärm (siehe auch Kapitel 1.5).

## **2.4 Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen**

Die mit den Festsetzungen des Bebauungsplans verbundenen Umweltauswirkungen sind unerheblich oder nur von geringer Erheblichkeit, da es sich lediglich um eine höhere bauliche Ausnutzung in einem bereits bebauten Siedlungsbereich handelt.

## **2.5 Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

Das bereits weitgehend bebaute Planungsgebiet weist aufgrund der natürlichen Merkmale keine besondere Bedeutung oder Sensibilität auf. Ggf. kann es zu Betroffenheiten geschützter Arten kommen. Der Bebauungsplan weist auf die Belange des Artenschutzes hin und empfiehlt geeignete Schutz- bzw. Vermeidungsmaßnahmen.

Im Süden des Geltungsbereiches - im Bereich Nieder-Wöllstädter Straße / Ringgasse - unterliegen mehrere Gebäude dem Denkmalschutz als Kulturdenkmal bzw. als Teil einer Gesamtanlage. Der Bebauungsplan stellt die denkmalgeschützten Bereiche dar und weist auf die Belange des Denkmalschutzes hin.

Gemessen an der bereits weitreichenden Bebauung des Planungsgebietes lässt der Bebauungsplan nur eine moderate Intensivierung der Bodennutzung zu. Das gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung wird für die Wohngebiete eingehalten und für die Mischgebiete unterschritten.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten verbunden.

### **3 MERKMALE DER VORAUSSICHTLICH BETROFFENEN GEBIETEN** **Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG**

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (5718-302 „Beunebachau bei Ober-Wöllstadt“) befindet sich nordöstlich von Rodheim Richtung und Wöllstadt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Schutzgebietsgrenzen, ca. 2,5 Kilometer entfernt. Das VSG 5519-401 „Wetterau“ befindet sich östlich von Rosbach, in ca. 3,9 km Distanz. Eine Beeinträchtigung der Natura 2000-Gebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist ausgeschlossen.

#### **3.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 BNatSchG**

Naturschutzgebiete werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

#### **3.3 Nationalparke gemäß § 24 BNatSchG**

Nationalparke werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

#### **3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 BNatSchG**

Biosphärenreservate und /oder Landschaftsschutzgebiet werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

#### **3.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG**

Geschützte Biotope werden durch die Bauleitplanung nicht betroffen.

### **3.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 WHG, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 WHG sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Teilflächen gehören zur qualitativen Schutzzone IV und der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Nauheim (St. Anz. 48/84, S. 232). Der Bebauungsplan weist auf die relevante Schutzverordnungen und die erforderliche Einhaltung der Ge- und Verbote hin, die im Rahmen der zulässigen baulichen Nutzung ohne weiteres möglich ist.

Trinkwasserschutzgebiete und festgestellte Überschwemmungsgebiete liegen nicht vor.

### **3.7 Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Die festgelegten Umweltqualitätsnormen der Europäischen Union werden im Planungsgebiet aktuell nicht überschritten bzw. liegen hierzu keine Hinweise vor. Die Bebauungsplanung führt in diesem Zusammenhang zu keinen neuen oder zusätzlichen Überschreitungen.

### **3.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte i. S. d. § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG**

Das Gebiet liegt innerhalb des Ballungsraumes Rhein-Main, der als Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte anzusehen ist. Der Stadtteil Rodheim ist demgegenüber eher ländlich geprägt. Mit der Bebauungsplanung werden keine Nutzungen zugelassen, die innerhalb von Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte eine besondere Problematik hätten.

## **4 ZUSAMMENFASSUNG UND PRÜFERGEBNIS**

Im Zuge des Bebauungsplans RH/4 „Östlich der Rosbacher Straße“ der Stadt Rosbach v. H. werden Wohn- und Mischgebiete mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung für ein bereits weitgehend bebautes Gebiet handelt, soll ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden. Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a ist möglich, wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls zu dem Ergebnis kommt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan umfasst ca. 8,80 ha bestehende Misch-, Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete im Stadtteil Rodheim, für die auf Teilflächen eine höhere bauliche Ausnutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und der zulässigen Vollgeschosse ermöglicht wird. Entsprechend der aktuellen und zurückliegenden siedlungswirtschaftlichen Nutzung sind die verschiedenen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere, Biodiversi-

tät, Landschaft und Erholungsnutzung) überwiegend bereits deutlich überformt bzw. vorbelastet. Eine relevante Empfindlichkeit bzw. Bedeutung ergibt sich teilweise für das Schutzgut Wasser durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines Heilquellenschutzgebietes und das Schutzgut Tiere bei Betroffenheit geschützter Tierarten. Im Süden des Geltungsbereiches stehen verschiedene Gebäude unter Denkmalschutz bzw. sind Teil einer geschützten Gesamtanlage.


Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Freiflächen sowie ggf. Eingriffe in die vorhandenen Gebäudestrukturen ergeben. Der Umfang dieser Auswirkungen betrifft zwar die wesentlichen Schutzgüter, allerdings nur in geringem Umfang, da es sich in jedem Fall um vorbelastete Standorte handelt. Der Anteil versiegelter bzw. befestigter Flächen erhöht sich gegenüber dem Istzustand nur moderat. Die Auswirkungen der nach den Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Aus- und Neubauvorhaben werden entweder als unerheblich eingestuft oder mit nur geringer Erheblichkeit bewertet.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans ist keine Umweltverschmutzung und/oder Belästigung der umliegenden Nutzungen verbunden. Es entstehen keine Risiken von Störfällen, Unfällen und Katastrophen oder für die menschliche Gesundheit bzw. werden ggf. bestehende Risiken durch das Vorhaben nicht erhöht. Eine relevante Zunahme von Lärm-Emissionen durch den Ziel- und Quellverkehr als Folge der möglichen Aus- und Neubauvorhaben ist nicht zu erwarten.

Den Anforderungen des Wasserrechts und des Denkmalschutzrechts kann entsprochen werden. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder –objekte werden nicht betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden gesondert geprüft und können durch geeignete Maßnahmen vermieden werden.

- Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a BauGB kommt zu dem Ergebnis, dass als Folge der Festsetzungen des Bebauungsplans RH/4 „Östlich der Rosbacher Straße“ der Stadt Rosbach v. d. Höhe keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ist somit zulässig.

10.02.2020



## 5. QUELLEN

BLFP Architekten GmbH (2020): Bebauungsplan RH/4 „Östlich der Rodheimer Straße“, im Auftrag des Magistrats der Stadt Rosbach v. d. Höhe

NaturProfil (2020): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan RH/4 „Östlich der Rodheimer Straße“, im Auftrag der BLFP Architekten GmbH, für den Magistrat der Stadt Rosbach v. d. Höhe

### aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- <http://www.geoportal.hessen.de>
- <http://atlas.umwelt.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://www.hlnug.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://emissionskataster.hlug.de>
- <http://laerm.hessen.de>