

Stadt Rosbach v. d. Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach

## **Begründung**

# **Bebauungsplan OR 9a**

„Homburger Straße“ 1. Änderung und Erweiterung

## **Vorentwurf**

Planstand: 18.06.2024

Projektnummer: 22-2672

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

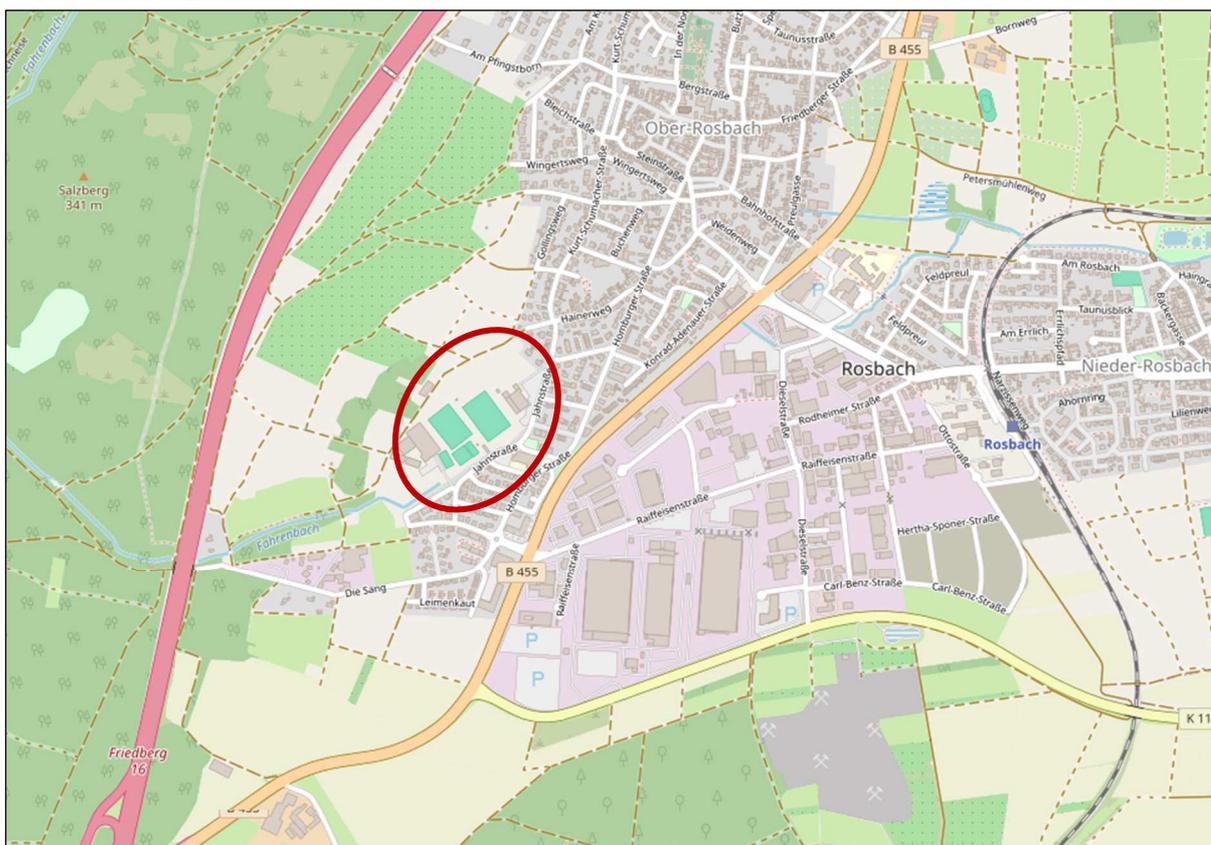
<b>1. Vorbemerkungen</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	3
1.3 Übergeordnete Planungen.....	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	5
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel.....	7
1.6 Verfahrensart und -stand .....	8
<b>2. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>8</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Inhalt und Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften</b> .....	<b>10</b>
<b>6. Berücksichtigung umweltschützender Belange</b> .....	<b>11</b>
6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	11
6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	11
6.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	11
<b>7. Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>12</b>
<b>8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung</b> .....	<b>12</b>
<b>9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz</b> .....	<b>12</b>
<b>10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz</b> .....	<b>14</b>
<b>11. Kampfmittel</b> .....	<b>14</b>
<b>12. Immissionsschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>13. Denkmalschutz</b> .....	<b>15</b>
<b>14. Sonstige Infrastruktur</b> .....	<b>15</b>
<b>15. Bodenordnung</b> .....	<b>15</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten</b> .....	<b>16</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Im Stadtteil Ober-Rosbach befindet sich im Bereich der Jahnstraße die Sportanlage Eisenkrain. Die Anlage besteht derzeit aus einem Kunstrasenplatz und einem Rasenplatz inkl. Laufbahn und Anlagen für die Leichtathletik. Im Osten schließt sich die auffällige Sporthalle an. Es besteht nun die planerische Absicht der Errichtung eines gemeinsamen Sportzentrums für die Stadtteile Ober- und Nieder-Rosbach am Standort Eisenkrain. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Spielbetriebes nach Zusammenlegung der Sportstätten ist ein drittes Großfeldspiel erforderlich. Darüber hinaus ist für die stark sanierungsbedürftige und auffällige Sporthalle der Neubau einer 3-Felderhalle geplant. Im Vorfeld zur Durchführung einer Bauleitplanung wurde im ersten Schritt die Erstellung eines Planungskonzeptes für das Sportzentrum beauftragt und zwischenzeitlich erarbeitet. Die Errichtung des 3. Großspielfeldes (Kunstrasenplatz) ist im Bereich des derzeitigen Hallenstandortes vorgesehen, woran sich der neue Parkplatz für das Sportzentrum anschließt. Unter Beachtung der Flächenverfügbarkeit ist der Neubau der 3-Felder-Halle im Norden der Sportfelder unter Erweiterung des bisherigen Sportgeländes geplant. Neben den genannten Hauptanlagen sind zudem Die Sanierung der Tribüne zwischen den bereits bestehenden Sportplätzen sowie Outdoorspielgeräte geplant, die das Konzept insgesamt abrunden.

### Lage des Plangebietes



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2024), bearbeitet

Der Standort des Sportzentrums Eisenkrain befindet sich planungsrechtlich größtenteils innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes OR 9a „Homburger Straße“ aus dem Jahr 1977, der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Hallenbad“ ausweist. Darüber hinaus ist die Ausweisung öffentlicher Parkflächen Gegenstand des Bebauungsplanes. Für den Bereich der geplanten Erweiterung des Sportgeländes Richtung Norden liegt gegenwärtig kein Bebauungsplan vor, sodass die Flächen dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen sind. Sowohl die Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als auch die Erweiterung in den

baulichen Außenbereich begründen zur Umsetzung des Planvorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v.d. Höhe hat hierzu in ihrer Sitzung am 30.04.2024 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan OR 9a „Homburger Straße“ 1. Änderung und Erweiterung gefasst. Zur Ausweisung soll insgesamt eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Großsporthalle“ gelangen. Hierdurch kann dem Belang von Sport, Freizeit und Erholung für die Bevölkerung als öffentliches Interesse Rechnung getragen und durch ein attraktives Angebot an Sport- und Freizeitmöglichkeiten Raum für kulturelle, sportliche und soziale Interaktion geboten werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Ober-Rosbach und grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Die Sang“ an. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Rosbach v. d. Höhe, Flur 2, die Flurstücke 1020, 876/30, 876/39, 876/28, 876/22, 765/2, 397, 764/1, 830/1 teilweise, 394/1, 395/3, 393/1, 392, 391/2, 391/1, 832, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296/1, 876/41, 876/40 und in der Flur 4 die Flurstücke 287 und 389.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Großspielfeld (Rasen) mit 400 m Laufbahn und ergänzenden Anlagen für die Leichtathletik. Des Weiteren sind eine kleinere Tribüne bzw. Zuschauertreppe sowie Nebenanlagen und Flutlichtanlagen im Bestand vorhanden. Das Sportstadion ist mit Gehölzstrukturen (Baumreihen) eingefasst. Westlich angrenzend befindet sich ein weiteres Fußballfeld (Kunstrasen) mit Zuschauertreppe und Flutlichtanlagen. Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich die Sporthalle sowie Stellplatzanlagen für den ruhenden Verkehr. Das derzeit genutzte Sportareal weist ergänzend befestigte Flächen (Hofflächen) sowie in Teilen Grünanlagen mit Gehölzstrukturen auf. Der nördliche Bereich des Plangebietes weist lediglich untergeordnete bauliche Anlagen im Bereich von Kleingartenanlagen auf. Das Areal ist hier im Wesentlichen durch Weideflächen, Streuobstbestände mit extensiv bewirtschafteten Flächen sowie mehreren Feldgehölzen geprägt.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Streuobstwiesen, Reitanlage
- Osten: Wohnbebauung
- Süden: Tennisplätze, Wohnbebauung, Kindertagesstätte
- Westen: Indoor-Spielplatz, Tennisplätze und Tennisheim

### Bereich des Plangebietes





(Eigene Aufnahmen 2022/2024)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 5,35 ha, wovon auf die Flächen für Sportanlagen rd. 5,13 ha, auf die Wasserflächen (Gewässerparzelle Fahrenbach) rd. 0,16 ha und auf die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft rd. 0,04 ha entfallen.

### 1.3 Übergeordnete Planungen

Der **Regionale Flächennutzungsplan 2010** stellt das Plangebiet inkl. Erweiterungsfläche Richtung Norden als Grünfläche „Sportanlage“ dar. Überlagernd wird ein *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und ein *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* dargestellt. Mit der Ausweisung einer Fläche für Sportanlagen unter Hinweis auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB mit den Zielen der Raumordnung vereinbar bzw. gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

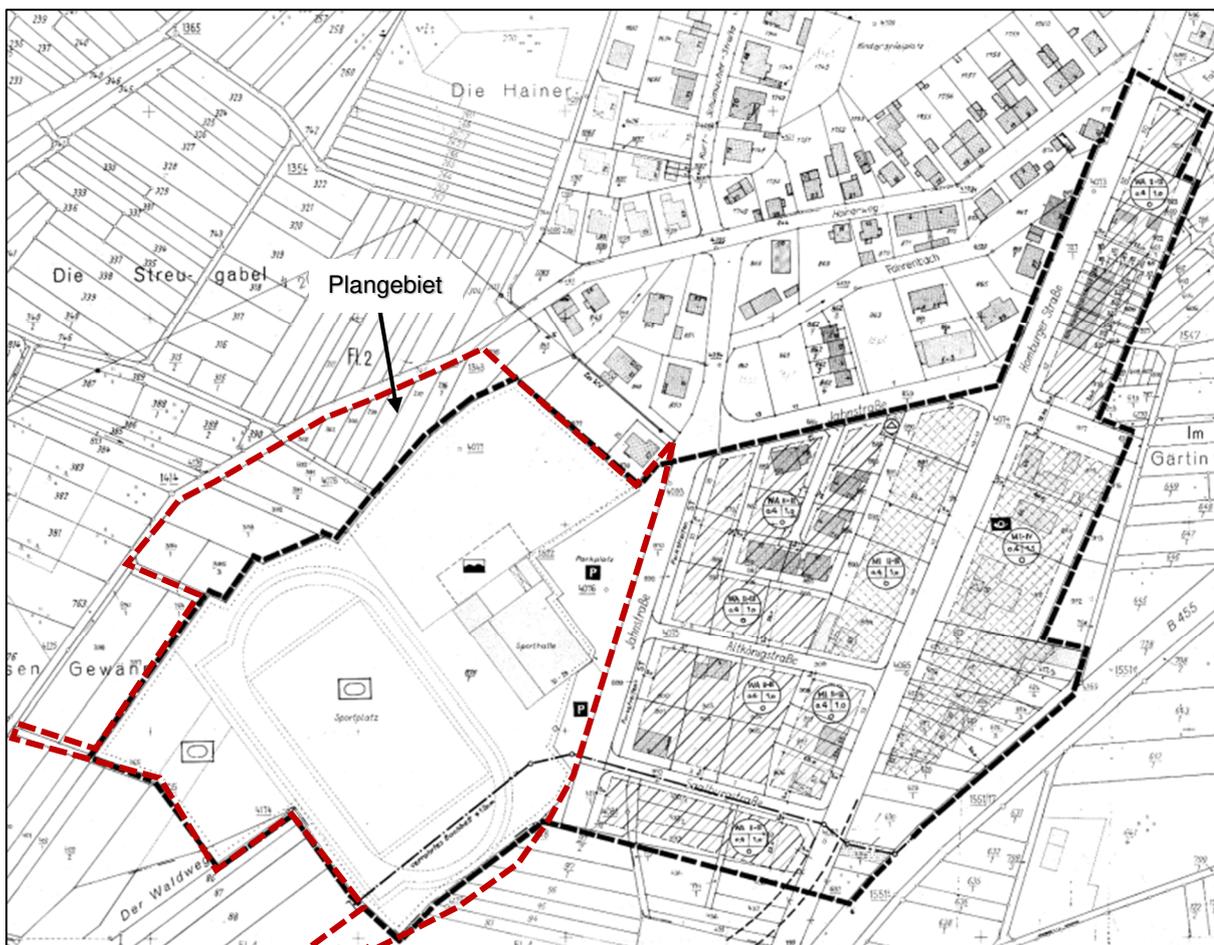


genordet, ohne Maßstab

#### 1.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Großteil des Plangebietes liegt der rechtsverbindliche Bebauungsplan OR 9a „Homburger Straße“ aus dem Jahr 1978 vor, der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und „Hallenbad“ ausweist. Des Weiteren sind öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Westlich angrenzend zum Plangebiet erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, woran sich Richtung Osten die Ausweisung von Mischgebieten anschließt.

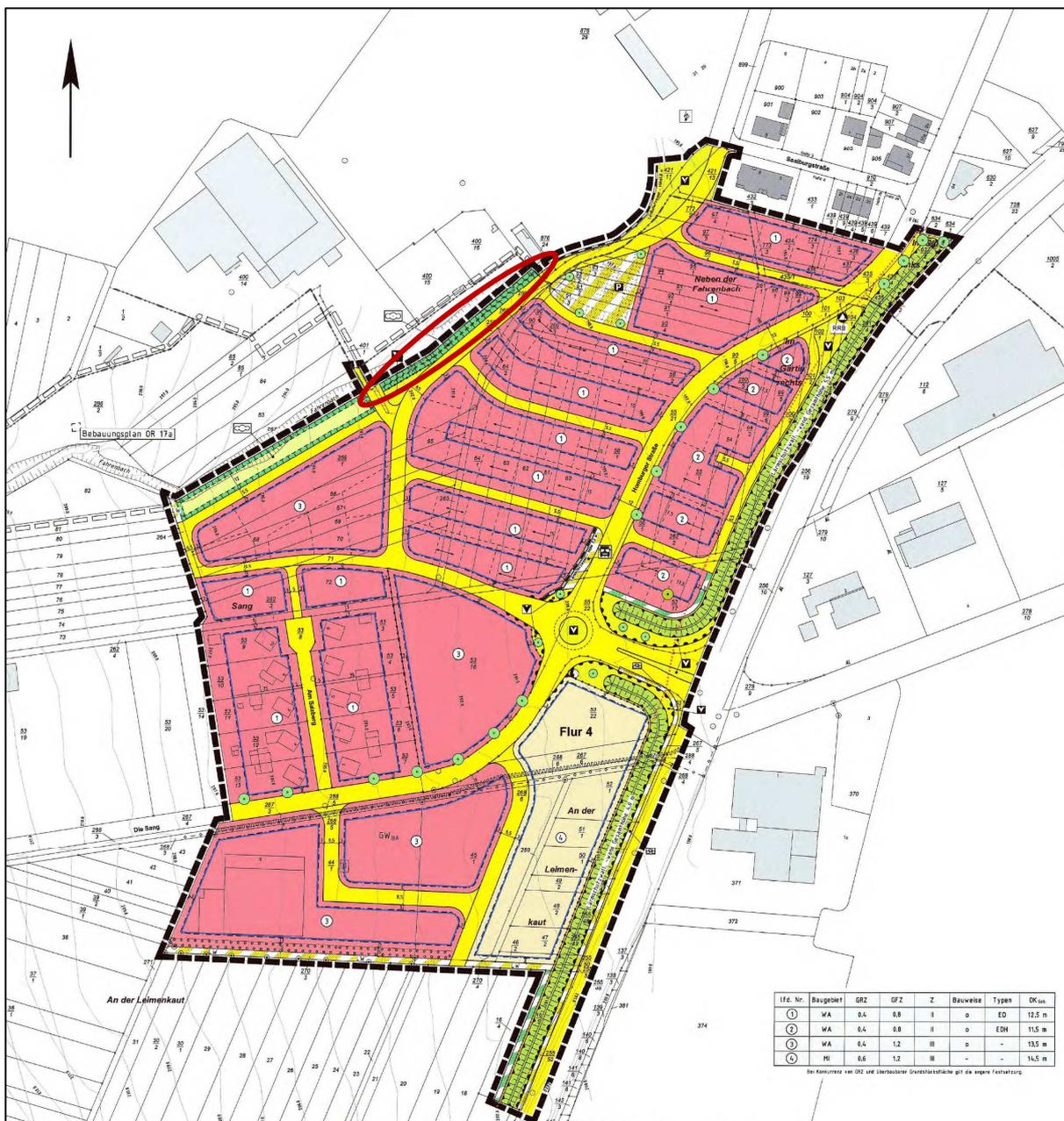
#### Bebauungsplan OR 9a „Homburger Straße“



genordet, ohne Maßstab

Des Weiteren wird ein Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes OR 17 „Die Sang – 1. Bauabschnitt“ überplant. Die Flächen angrenzend zum Fahrenbach sind im rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gehölzsaum“ ausgewiesen.

**Bebauungsplan OR 17 „Die Sang – 1. Bauabschnitt“**



genordet, ohne Maßstab

Mit dem Bebauungsplan OR 9a „Homburger Straße“ – 1. Änderung und Erweiterung werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne OR 9a „Homburger Straße“ und „Die Sang – 1. Bauabschnitt“ für die im räumlichen Geltungsbereich gelegenen Flächen vollständig ersetzt. Für den Bereich der geplanten Erweiterung des Sportgeländes Richtung Norden liegt gegenwärtig kein Bebauungsplan vor, sodass die Flächen dem Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch zuzuordnen sind.

## 1.5 Innenentwicklung und Bodenschutzklausel

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Sportanlage Eisenkrain zu einem Sportzentrum für die Stadtteile Ober-Rosbach und Nieder-Rosbach geschaffen. Hierbei erfolgt auf Teilflächen eine Intensivierung der baulichen Nutzung in dem Bereich, in welchem bereits Bodeneingriffe stattgefunden haben. Aufgrund des bestehenden Hallengebäude, der Nebenanlagen, der Sportplätze und Stellplatzanlage und der damit einhergehenden Versiegelung ist hier die natürliche Bodenfunktion bereits gestört.

Die Zusammenlegung der Sportanlagen der beiden Stadtteile bedingt zur Abdeckung des Sportbetriebes die Vorsehung eines weiteren Großspielfeldes. Diesbezüglich bedarf es der Erweiterung des Sportareals in nördlicher Richtung. Die Flächen sind hier durch Weideflächen, Streuobstwiesen und Feldgehölze geprägt, wobei von weitestgehend ungestörten Bodenprofilen auszugehen ist. Die Flächen sind allerdings teilweise Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes OR 9a „Homburger Straße“, der hier eine Fläche für den Gemeinbedarf ausweist. Der Bereich ist somit bereits heute einer baulichen Nutzung unter Beachtung fachgesetzlicher Bestimmungen zugänglich. Der tatsächliche planungsrechtliche Erweiterungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,75 ha, die zusätzlich in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen und einer nutzungszweckbezogenen baulichen Inanspruchnahme zugeführt wird. Die Flächen sind im Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Grünflächen „Sportanlage“ dargestellt. Insofern erfolgte bereits auf der übergeordneten Planungsebene eine abwägende Betrachtung unterschiedlicher Nutzungsinteressen und der damit verbundenen betroffenen Belange wie bspw. die der Landwirtschaft.

Des Weiteren sind aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs einer solchen Einrichtung innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs keine Alternativen gegeben. Maßnahmen der **Innenentwicklung** scheiden daher aus. Es handelt sich vorliegend zudem nicht um eine komplette Neuansiedlung eines Sportzentrums. Die Sportanlagen sind Größtenteils im Bestand vorhanden und die Weiterentwicklung des Standortes erfolgt unter Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur. **Standortalternativen**, die mit geringeren Umweltauswirkungen einhergehen, sind somit nicht vorhanden. Hierbei wird nicht verkannt, dass es sich bei den vorhandenen Streuobstwiesen und Feldgehölzen um wertgebende Strukturen aus ökologischer Sicht handelt. Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen der unter anderem in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Bedürfnisse der Bevölkerung und Belange von Sport, Freizeit und Erholung wird die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzliche Flächeninanspruchnahme in einer Größenordnung von rd. 0,75 ha als vertretbar und begründbar beurteilt. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächengröße der einbezogenen landwirtschaftlichen Nutzflächen sind, trotz wertiger Böden (Ertragsmesszahl von > 50 und < 55) weder erhebliche Beeinträchtigungen privater noch

öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu erwarten. Die Beachtung arten- und biotopschutzrechtlicher Aspekte findet im weiteren Planungsprozess Eingang in die Planung.

Die Belange des (vorsorgenden) **Bodenschutzes** werden im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt und in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	30.04.2024 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	___.__.____ – ___.__.____ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	___.__.____

Die Bekanntmachungen erfolgen in den Rosbacher Nachrichten als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Rosbach v.d. Höhe.

Derzeit liegen keine Gründe vor die gesetzlich vorgeschriebene Auslegungszeit des § 3 Abs.2 BauGB von mindestens einem Monat zu verlängern.

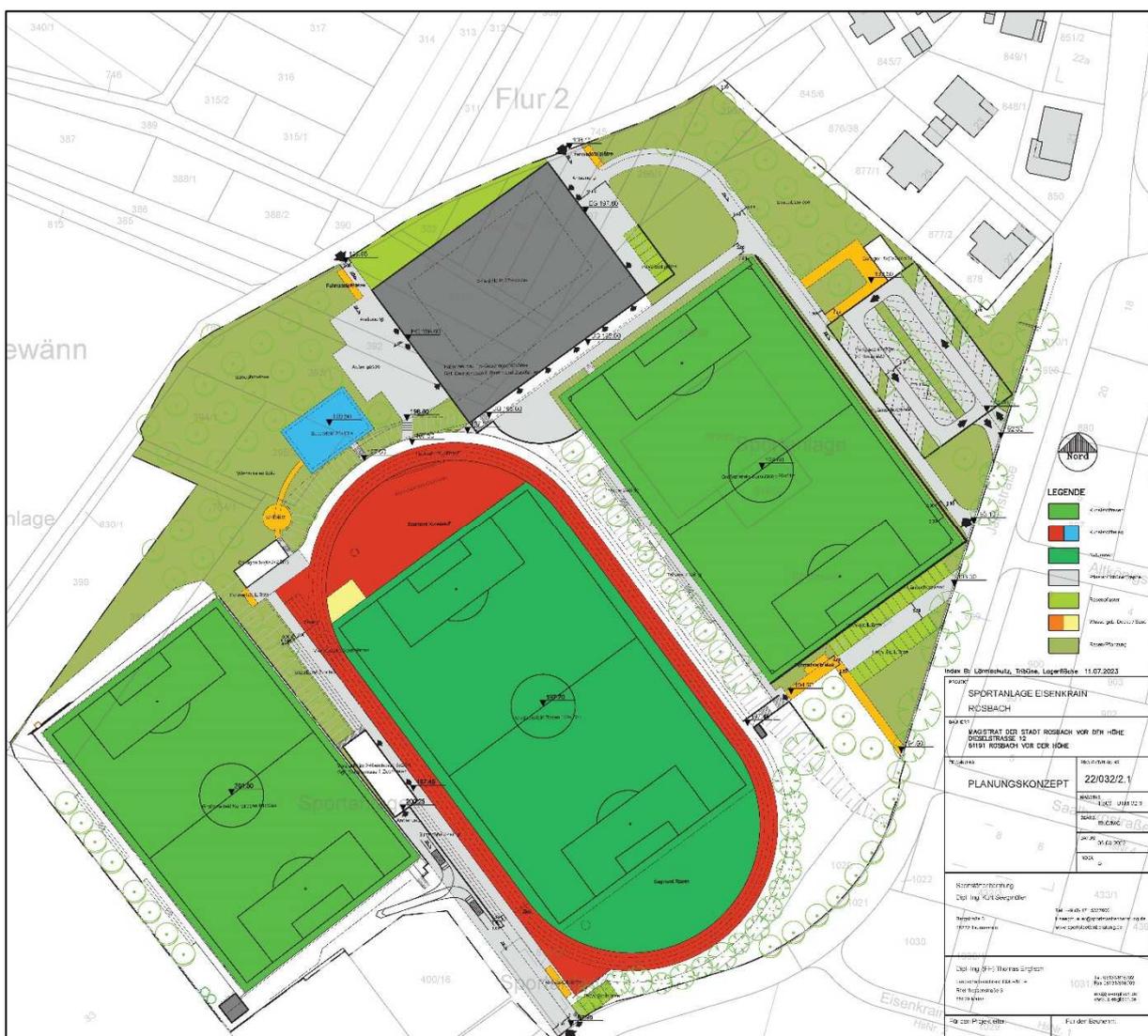
## 2. Städtebauliche Konzeption

Wie Eingangs dargelegt, verfolgt die Stadt Rosbach v.d. Höhe mit der Aufstellung des Bebauungsplanes OR 9a „Homburger Straße“ das Ziel eines gemeinsamen Sportzentrums für die Stadtteile Ober-Rosbach und Nieder-Rosbach am bestehenden Standort „Eisenkrain“ unmittelbar angrenzend zum Baugebiet „Die Sang“. Hierfür wurde ein Planungsbüro mit der Erstellung eines Sportstättenkonzeptes beauftragt, welches unter Einbeziehung der jeweiligen Sportvereine und Definition des erforderlichen Raumprogramms und betriebsnotwendigen Anlagen erarbeitet und parallel zur Aufstellung des

Bebauungsplanes weiter fortgeschrieben wird. Ein erster Entwurf des Sportstättenkonzeptes ist zur Information in der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt.

Das heutige Sportareal weist einen Kunstrasenplatz und ein Sportstadion mit Rasenplatz und 400 m Laufbahn sowie ergänzende Anlagen für die Leichtathletik auf. Im Osten schließt sich die baufällige und sanierungsbedürftige Sporthalle an die Großspielfelder an. Flächen zum Parken sind im Bereich der Sporthalle verortet. Das Sportstättenkonzept sieht nun die Errichtung eines 3. Großspielfeldes (Kunstrasenplatz) vor, welches zur Abdeckung des Spielbetriebes der unterschiedlichen Vereine erforderlich wird. Aufgrund des hierzu erforderlichen Flächenbedarfs soll dies künftig im Bereich der bestehenden Halle angeordnet werden. Hieran anschließend ist die Stellplatzanlage für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Das vorhandene Hallengebäude soll abgerissen und im Norden der Neubau einer 3-Felderhalle mit Gastronomie und Aussichtsterrasse erfolgen. Neben den genannten Hauptanlagen sind zudem die Sanierung der Tribüne zwischen den bereits bestehenden Sportplätzen sowie Outdoorsportgeräte geplant, die das Konzept insgesamt abrunden. Zum Überblick wird ein erster Entwurf des Sportstättenkonzept nachfolgend dargestellt.

### Sportanlage „Eisenkrain“ (Planungskonzept)



genordet, ohne Maßstab

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung der Sportanlagen erfolgt über die Jahnstraße und weiter über die angrenzenden städtischen Erschließungsstraßen. Durch die geplanten Erweiterungsabsichten und Errichtung eines dritten Großspielfeldes und Entwicklung eines gemeinsamen Sportzentrums für die Stadtteile Ober- und Nieder-Rosbach wird es nach derzeitigem Kenntnisstand zu einer Veränderung im Verkehrsgeschehen kommen. Zur Beurteilung der Verkehrssituation und Nachweis der Leistungsfähigkeit der maßgeblich betroffenen Knotenpunkte wurde ein Ingenieurbüro mit einer verkehrstechnischen Untersuchung beauftragt. *Die Ergebnisse und das Gutachten finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planunterlagen.*

Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich im Bereich der Homburger Straße in einer Entfernung von rd. 300 m bzw. 325 m. Ferner ist das Plangebiet gut fußläufig oder per Rad aus den angrenzenden Wohnquartieren zu erreichen.

### 4. Inhalt und Festsetzungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielvorstellungen gelangt eine Fläche für Sportanlagen mit der Zweckbestimmung „**Sportplatz**“ und „**Großsporthalle**“ zur Ausweisung. Die Flächen dienen der Errichtung und Nutzung von Sportanlagen für den Schul-, Vereins- und Freizeitsport sowie der Unterbringung einer Sporthalle und der sonstigen mit diesem Nutzungszweck verbundenen baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Die Flächen für Sport- und Spielanlagen gehören begrifflich nicht zu den Baugebieten und sind damit von der Ermächtigung des § 1 Abs. 3 BauNVO nicht erfasst; die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung finden daher auf sie keine Anwendung. Außer der erforderlichen Festsetzung der konkreten Zweckbestimmung gibt es somit für die Flächen für Sportanlagen keine unmittelbar gültigen Vorschriften zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Gleichwohl können, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, diesbezüglich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

*Zum Entwurf des Bebauungsplanes finden weiterführende Festsetzungen in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung.*

Das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes (Vorentwurf) dargestellte Sportstättenkonzept dient als Information in Bezug auf die geplante Neustrukturierung der Sportanlagen innerhalb des Plangebietes. Es handelt sich hierbei nicht um verbindliche Festsetzungen.

### 5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

*Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften finden ggf. zum Entwurf Eingang in die Planung.*

## **6. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

### **6.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

*Die Eingriffs-/Ausgleichsplanung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung aufgenommen.*

### **6.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen durchgeführt. Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL).

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Artenschutzvorschriften des § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Sollten im Baugenehmigungsverfahren oder bei der Durchführung von Baumaßnahmen besonders oder streng geschützte Arten im Sinne von § 44 BNatSchG angetroffen werden, sind diese aufzunehmen und es ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. während der Baumaßnahme eine Ausnahmegenehmigung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu beantragen. Eine Nichtbeachtung kann gemäß § 71a BNatSchG einen

Straftatbestand darstellen. Die Beachtung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gilt demnach auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes auch hier entsprechend Rechnung tragen.

Aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und Erhebungen zu den Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse und Reptilien im Jahr 2022 durchgeführt. Haselmäuse oder Bilche konnten im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen werden.

*Ein erster Ergebnisbericht zu den faunistischen Erhebungen und festgestellten Artenvorkommen ist als Anlage der Begründung beigelegt. Zum Entwurf des Bebauungsplanes findet ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange und ggf. notwendiger Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen Eingang in die Planung.*

## **7. Klimaschutz und Klimaanpassung**

*Die Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.*

## **8. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Seit 01.11.2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft gesetzt, welches die bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem Gesetz zusammenführt. Hierdurch werden einheitliche Regeln für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen. Da es sich hierbei um allgemein geltendes Recht handelt, kann vorliegend auf die Aufnahme von entsprechenden Festsetzungen in den Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird als ausreichend erachtet, auf die geltenden rechtlichen Bestimmungen hinzuweisen.

## **9. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Das Plangebiet verfügt über die Leitungsinfrastruktur zur Versorgung der im Bestand vorhandenen Einrichtungen sowie Anlagen zur Abwasserbeseitigung, wobei ein Anschluss gegenwärtig im Bereich der Jahnstraße erfolgt. Im Zuge der Neustrukturierung der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes

ist die innere Erschließung neu zu konzipieren. Hier ist u.a. die benötigte Löschwassermenge festzulegen und vor Ort zu prüfen, ob die geforderten Mengen aus dem örtlichen Versorgungsnetz bereitgestellt werden können oder zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden.

In Bezug auf die Abwasserbeseitigung ist ausreichend Rückhaltevolumen zu schaffen. Auf dem Gelände verläuft eine Grabenverrohrung des Fahrenbaches. Im weiteren Planungsprozess ist die Möglichkeit der Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers zu prüfen. Die innere Erschließung ist als Trennsystem zu planen.

*Die Ausführungen zur Wasserversorgung, einschließlich Löschwasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung werden zum Entwurf des Bebauungsplanes konkretisiert.*

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die allgemein geltenden Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verwiesen:

#### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll.

#### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

#### **Wasser- und Heilquellenschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der quantitativen Zone D bzw. der qualitativen Schutzzone IV des mit Schutzgebietsverordnung vom 24.10.1984 (StAnz. Nr. 48/1984, S. 2352) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### **Überschwemmungsgebiete und oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete sowie Quellen oder quellige Bereiche werden durch das Plangebiet nicht berührt. Ein Teilbereich des oberirdischen Gewässers „Fahrenbach“ verläuft innerhalb des Planbereichs. Dieser wird mittels Ausweisung einer Wasserfläche planungsrechtlich gesichert, die auf die derzeitige Gewässerparzelle ausgelegt ist. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Regelungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 23 Hessisches Wassergesetz (HWG) zum Gewässerrandstreifen zu beachten sind. Demnach gilt unter anderem, dass im Gewässerrandstreifen das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, verboten ist.

Im weiteren Verlauf des Planareals ist der Fahrenbach verrohrt. Zusammenfassend sind zum derzeitigen Planungsstand keine Beeinträchtigungen des Gewässers durch die Planung zu erwarten.

## **Grundwasserschutz und Bodenversiegelung**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan ermöglicht eine zweckentsprechende Bebauung und Nutzung und somit auch eine entsprechende Versiegelung von teilweise bisher unbebauten Flächen.

*Zum Entwurf des Bebauungsplanes finden bauplanungsrechtliche Festsetzungen Eingang in die Planunterlagen. Die Ausführungen werden im weiteren Planungsprozess konkretisiert.*

Die einschlägigen Bestimmungen der Hessischen Bauordnung (HBO) sind ferner zu berücksichtigen, z.B. der im Folgenden zitierte **§ 8 Abs. 1 HBO**:

*Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind*

- 1. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen und*
- 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,*

*soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen.*

## **10. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Rosbach v. d. Höhe zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass ein Gutachterbüro mit der Durchführung der Baugrunduntersuchungen beauftragt wurde. Die Ergebnisse finden zum Entwurf Eingang in die Planung.

## **11. Kampfmittel**

Mit Stellungnahme vom 22.05.2024 hat der Kampfmittelräumdienst Hessen mitgeteilt, dass eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben hat, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Kenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten dennoch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **12. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für Entwicklung eines Sportzentrums für die Stadtteile Ober-Rosbach und Nieder-Rosbach an einem bereits durch diese Nutzung vorgeprägten Bereich steht die Bauleitplanung dem Trennungsgrundsatz nicht entgegen. Dennoch bedarf es einer Betrachtung der auf die angrenzende Wohnbebauung einwirkenden Immissionsbelastung und Prüfung möglicher Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung immissionsschutzrechtlicher Konflikte. Hierzu wurde ein Fachbüro mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Rahmen der Berechnungen werden unterschiedliche Szenarien zur Belegung bzw. Bespielung der Fußballfelder unter Einbeziehung eines Zuschaueraufkommens und Parkierungsverkehr geprüft. Ferner werden Vorbelastungen wie die Nutzung der Tennisanlagen in die Berechnungen einbezogen.

*Die Ergebnisse der schalltechnischen Berechnungen, ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen sowie das Schallgutachten finden zum Entwurf des Bebauungsplanes Eingang in die Planung.*

## **13. Denkmalschutz**

Einzelkulturdenkmäler oder Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Auch im Umfeld des Plangebietes sind denkmalgeschützte Anlagen mit räumlichem Bezug nicht vorhanden.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **14. Sonstige Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Leitungsinfrastruktur zur Versorgung (u.a. Strom, Wasser) der Sportanlagen sowie zur Abwasserbeseitigung. Des Weiteren quert die Grabenverrohrung des Fahrbachs das Planareal.

*Die Ausführungen werden zum Entwurf konkretisiert.*

## **15. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

## **16. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan OR 9a „Homburger Straße“ 1. Änderung und Erweiterung, Planungsbüro Fischer, Stand: 18.06.2024
- Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen „Sportzentrum Eisenkrain“, PlanÖ, Stand: 06/2024

Planstand: 18.06.2024

Projektnummer: 22-2672

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)