

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

## **Begründung**

# **Bebauungsplan OR/29**

„Friedberger Straße“

## **2. Entwurf**

Planstand: 21.06.2024

Projektnummer: 21-2415

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>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Übergeordnete Planung .....	5
1.4 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	6
1.6 Verfahrensart und -stand .....	7
<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>11</b>
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	12
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
4.4 Anzahl der Wohneinheiten .....	15
4.5 Grünflächen .....	15
4.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
4.8 Erneuerbare Energien .....	16
4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
4.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	17
<b>5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Wasserrechtliche Festsetzung .....</b>	<b>18</b>
<b>7. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>19</b>
7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	19
7.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	19
7.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	20
<b>10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>24</b>
10.1 Überschwemmungsgebiet .....	24
10.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	24
10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	27
10.4 Abwasserbeseitigung .....	27
10.5 Abflussregelung .....	29

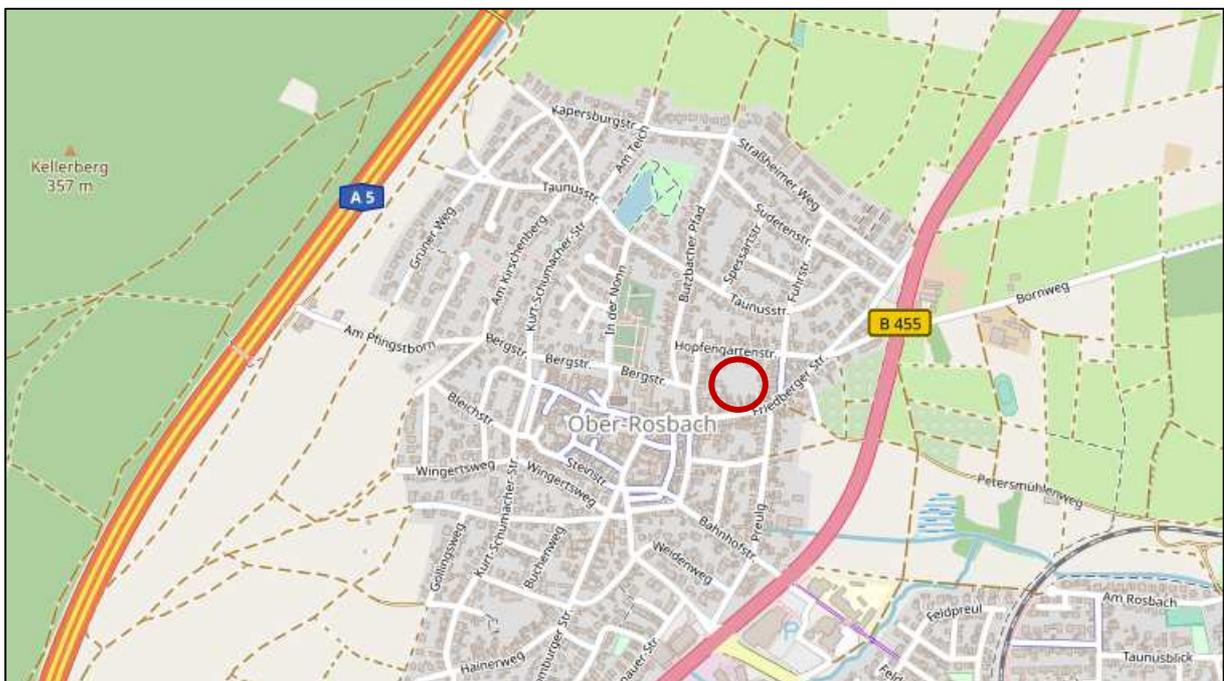
10.6	Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft.....	29
<b>11.</b>	<b>Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>30</b>
<b>12.</b>	<b>Kampfmittel.....</b>	<b>31</b>
<b>13.</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>32</b>
<b>14.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>33</b>
<b>15.</b>	<b>Bergaufsicht.....</b>	<b>36</b>
<b>16.</b>	<b>Sonstige Infrastruktur.....</b>	<b>36</b>
<b>17.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>36</b>
<b>18.</b>	<b>Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>36</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

Die Stadt Rosbach v.d. Höhe stellt einen attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort im Wetteraukreis dar. Demgemäß steht sie auch einer konstanten Nachfrage nach Wohnbauflächen gegenüber. Dabei ist die Stadt Rosbach v.d. Höhe darum bemüht, den sich aus der Nachfrage ergebenden städtebaulichen Handlungsbedarf vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung zu befriedigen. Im Stadtteil Ober-Rosbach bietet sich der Stadt Rosbach v.d. Höhe nun die Möglichkeit im Sinne einer baulichen Nachverdichtung eine Wohnbauentwicklung planungsrechtlich vorzubereiten. An die Stadt Rosbach v.d. Höhe ist ein privater Vorhabenträger herangetreten, der beabsichtigt, auf rückwärtigen Gartenflächen im Bereich der Flurstücke 329/7, 331/2 und 333 teilweise der Flur 1 eine Wohnbebauung zu realisieren. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs. Zur Umsetzung des Planvorhabens und Steuerung der baulichen Entwicklung in diesem Bereich bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 07/2022), bearbeitet

Um die bestehende Nachfrage an Wohnraum zu decken und den Wohnstandort weiter zu stärken, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v.d. Höhe in ihrer Sitzung am 05.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes OR/29 „Friedberger Straße“ beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Wohnbebauung definiert werden, um somit einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung und Nachverdichtung einer bislang baulich ungenutzten Fläche innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs zu leisten. Ferner kann durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ein Beitrag zur Vermeidung der Neu-Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu Siedlungszwecken geleistet und somit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist somit auch aus städtebaulicher Sicht begründet. Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO.

Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie grünordnerische Festsetzungen und bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich der bebauten Ortslage des Stadtteils Ober-Rosbach, umfasst hier in der Flur 1 die Flurstücke 329/7, 331/2 sowie 333 teilweise und stellt sich überwiegend aus Gartenflächen dar. Im westlichen Bereich befinden sich strukturarme Gartenbereiche mit Vielschnitttrassen und vereinzelt Gehölzpflanzungen. Der Bereich des Flurstücks 329/7 stellt sich als blütenreiche Wiese mit wertgebenden Obstbäumen dar. Im Osten des Plangebietes sind verdichtete Gehölzstrukturen erkennbar. Insgesamt stellt sich das Plangebiet als überwiegend strukturreiche Gartenflächen dar. Die Zufahrt zum Plangebiet ist über das Grundstück des Anwesens Friedberger Straße 28 vorgesehen, wo sich derzeit befestigte Hofflächen und Nebengebäude befinden, die teilweise zwischenzeitlich niedergelegt wurden. Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: Wohnbebauung  
Westen: Wohnbebauung  
Süden: Wohnbebauung  
Osten: Wohnbebauung

### Bereich des Plangebietes



Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 0,32 ha, wovon auf die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets rd. 0,24 ha, auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Erschließungsweg/Parkfläche) rd. 0,07 ha und auf die privaten Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) rd. 0,01 ha entfallen.

Des Weiteren ist zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Ober-Rosbach, Flur 2, Flurstück 339 Bestandteil des Bebauungsplanes. Hier gelangt in einer Größenordnung von rd. 0,14 ha eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streuobstwiese mit Habitatstrukturen für geschützte Vogelarten“ zur Ausweisung.

### 1.3 Übergeordnete Planung

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RegFNP) stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (Bestand) dar. Die Ausweisung eines etwa 0,3 ha großen Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan kann als aus dem Regionalen Flächennutzungsplan entwickelt beurteilt werden, sodass das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt bleibt.

#### Regionaler Flächennutzungsplan 2010



genordet, ohne Maßstab

Nach der raumordnerischen Zielvorgabe 3.4.1-9 sind im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen entsprechende auf das Bruttowohnbauland bezogene Dichtevorgaben einzuhalten:

- im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha,
- in verstärkter Besiedlung und ihrer Umgebung 35 bis 50 Wohneinheiten je ha,
- im Einzugsbereich vorhandener oder geplanter S- und U-Bahn-Haltestellen 45 bis 60 Wohneinheiten je ha,
- im Großstadtbereich mindestens 60 Wohneinheiten je ha.

Der Stadtteil Ober-Rosbach ist dem Typ verstärkte Besiedlung und ihre Umgebung mit der Vorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar zuzuordnen. In seinem Urteil vom 13.10.2016 - 4 C 962/15.N vertritt der Hessische VGH die Auffassung, dass der Plansatz Z3.4.1-9 RPS/RFNP insgesamt nur für die Ausweisung von neuen Baugebieten nicht aber für die Überplanung bereits vorhandener Wohngebiete gilt und außerdem nur die genannten Dichte-Obergrenzen der Kommunen als verbindliche Zielvorgabe einzuhalten sind.

Die unteren Werte sollen nur ausnahmsweise, z.B. durch die direkte Nachbarschaft zu ländlich geprägten Gebieten, durch die Eigenart eines Ortsteiles oder durch das Vorliegen topografischer, ökologischer

und klimatologischer Besonderheiten, unterschritten werden. Die Wahrung der raumordnerisch maximal zulässigen Dichtewerte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt vorliegend über die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet. Das Bruttowohnbauland umfasst den gesamten Bereich des Plangebietes und somit eine Fläche von rd. 0,32 ha. Dies entspricht dem regionalplanerischen Ziel ca. 11 bis maximal 16 Wohneinheiten auf dem in Rede stehenden Plangebiet zu schaffen. Die Stadt Rosbach v. d. Höhe plant gemäß dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept bis zu 6 Wohneinheiten umzusetzen. Eine Überschreitung der maximalen Obergrenzen der zulässigen baulichen Verdichtung kann hierbei in jedem Fall ausgeschlossen werden. Vielmehr ist von einer Unterschreitung des Zielwertes auszugehen. Die Unterschreitung des Zielwertes ist nach Auffassung der Stadt Rosbach v. d. Höhe zulässig, da mit der vorliegenden Bauleitplanung im rückwärtigem Grundstücksbereich eine maßvolle und mit dem Planungsfeld verträgliche bauliche Nachverdichtung erfolgen soll.

Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB vereinbar ist.

#### **1.4 Verbindliche Bauleitplanung**

Für das Plangebiet und das unmittelbare Umfeld liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor.

#### **1.5 Innenentwicklung und Bodenschutz**

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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung im Bereich rückwärtiger Gartenflächen innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs im Sinne einer baulichen Nachverdichtung geschaffen, sodass der Grundsatz des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden vorliegend als erfüllt angesehen werden kann. Bei dem mit der vorliegenden Bauleitplanung verfolgten Ziel handelt es sich insofern um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Ergänzend wird angeführt, dass gerade die Flächenverfügbarkeit für die Aktivierung von Baupotentialen innerhalb des Bebauungszusammenhangs eine entscheidende Rolle zur aktiven Steuerung der Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet spielt. Die Stadt Rosbach v.d. Höhe verfügt gegenwärtig über keine Baulücken, die zur Veräußerung zur Verfügung stehen. Die Stadt Rosbach v.d. Höhe hat vor ca. 10 Jahren das Bauland und Leerstandskataster eingeführt. Jeder kann sich melden, wenn er Grundstücke verkaufen will oder Wohnraum zu vermieten hat. Es wurden alle Baulücken und Leerstände lokalisiert und alle Eigentümer angeschrieben und mit einem Fragebogen (verkaufsbereit/nicht verkaufsbereit) um Rückmeldung gebeten. In Ober-Rosbach sind etwa 15 Baulücken vorhanden. Die Verkaufsbereitschaft ist hier nicht gegeben. Aufgrund der fehlenden

eigentumsrechtlichen Zugriffsmöglichkeiten bestehender Baulücken in privater Hand stellen diese keine Alternativen zur geplanten Wohnbauentwicklung da.

Durch die vorliegende Planung wird ferner der Neuinanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich entgegengewirkt. Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen bzw. Waldflächen für eine bauliche Entwicklung erfolgt vorliegend nicht. Einer weiterführenden thematischen Auseinandersetzung mit anderweitigen Flächenpotentialen oder Standortalternativen bedarf es insofern nicht. Ferner werden die Belange des (vorsorgenden) Bodenschutzes in die Abwägung der Belange eingestellt. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird diesbezüglich verwiesen. Zudem sind eingriffsmindernde Festsetzungen im Bebauungsplan Bestandteil, womit ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden kann.

### 1.6 Verfahrensart und -stand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rosbach v.d. Höhe hat zunächst die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Auf Grundlage des Entwurfes erfolgte im Zeitraum vom 17.10.2022 bis 18.11.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das städtebauliche Ziel der baulichen Nachverdichtung innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs verfolgt, um einen Beitrag zur Deckung der bestehenden Nachfrage an Wohnraum zu leisten. Das Ziel dient insofern einer Maßnahme der Innenentwicklung. Dennoch wird aus Gründen der Rechtsicherheit eine Verfahrensumstellung vorgenommen. Das Verfahren wird in das Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung überführt und die Behandlung der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB in die Planung aufgenommen. Die bisherig durchgeführten Verfahrensschritte der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit können als frühzeitige Beteiligung gewertet werden. Die hier eingegangenen Stellungnahmen finden Eingang in den Abwägungsprozess im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	05.10.2021 Bekanntmachung: 07.10.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	17.10.2022 – 18.11.2022 Bekanntmachung: 07.10.2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: 12.10.2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Beteiligung der Öffentlichkeit (2. Entwurf) gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	____.____.____ – ____.____.____ Bekanntmachung: ____.____.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (2. Entwurf) 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

## 2. Städtebauliche Konzeption

Zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen, zur Deckung der Nachfrage an Wohnraum die Voraussetzungen für eine moderate Nachverdichtung in rückwärtigen Grundstücksbereichen zu schaffen und eine mit dem Planumfeld verträgliche Bebauung sicherzustellen, wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt. Die Konzeption sieht die Errichtung von bis zu 6 Einfamilienhäusern mit maximal 2 Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss vor. Insgesamt soll eine offene Bebauungsstruktur mit freistehenden Einzelhäusern entstehen. Zur Steuerung und Begrenzung des planinduzierten Verkehrsaufkommens sowie der künftigen Bebauungsdichte im Gebiet ist je Wohngebäude maximal eine Wohnung vorgesehen. Die Größe der künftigen Baugrundstücke wird bei rd. 320 m<sup>2</sup> bis 605 m<sup>2</sup> liegen. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über eine private Erschließungsstraße ausgehend von der Friedberger Straße geplant. Die Zufahrt erfolgt hierbei über das Grundstück des Anwesens Friedberger 28 unter Teilrückbau des derzeit noch vorhandenen Treppenhauses und Niederlegung der Nebengebäude.

Die Umgebungsbebauung weist im Wesentlichen eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss und einem Satteldach auf. Die Anwesen Friedberger Straße 34 und 36 sowie Fuhrstraße 2 unterliegen hier als Einzelkulturdenkmäler zudem dem Denkmalschutz. Darüber hinaus befindet sich die Bebauung entlang der Friedberger Straße innerhalb der denkmalgeschützten Gesamtanlage Ober-Rosbach. Eine erste Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Wetteraukreis und dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen hat bereits stattgefunden. Seitens der zuständigen Behörden ist eine klare Formsprache der Bebauung wichtig, wobei grundsätzlich schlichte Satteldächer, aber auch begrünte Flachdächer denkbar wären.

Greift eine Bebauung mit Satteldach die Umgebungsbebauung auf, so trägt eine Bebauung mit begrüntem Flachdach der Eingriffsminimierung in Bezug auf das Kleinklima und der Regenwasserbewirtschaftung vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme rückwärtiger Gartenflächen Rechnung. Unter dem Aspekt denkmalschutzrechtlicher Belange und einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft entsprechend der Umgebungsbebauung ist letztendlich eine Bebauung mit Satteldächern vorgesehen, welche im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften im Bebauungsplan bestimmt wird. Den stadökologischen Aspekten und der Regenwasserbewirtschaftung wird durch die Aufnahme von eingriffsminimierenden Festsetzungen im Bebauungsplan wie. bspw. zur Dachbegrünung von Garagen  $\leq 5^\circ$ , zur Begrünung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen, zum Ausschluss von sog. „Schottergärten“ sowie zur Vorsehung von Brauchwasserzisternen Rechnung getragen.

### Perspektivische Darstellung



(Quelle: Planungsbüro Fischer)

### Perspektivische Darstellung



(Quelle: Planungsbüro Fischer)

### 3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der klassifizierten B 455 über den vorhandenen signalgeregelten Knotenpunkt B 455 / Bornweg und weiter über die Friedberger Straße. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes selbst ist ausgehend von der Friedberger Straße über eine private Erschließungsstraße im Bereich des Anwesens Friedberger 28 vorgesehen, die im Wesentlichen eine Breite von 5,5 m aufweist und ergänzend Bewegungsflächen für bspw. Feuerwehr oder Rettungsdienste berücksichtigt. Die Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsweg“ (privat) festgesetzt. In Ergänzung hierzu sind für den ruhenden Verkehr bspw. für den Besucherverkehr Parkflächen verortet, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Parkfläche“ (privat) festgelegt werden.

Im Zuge der Umsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird es geringfügig zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens führen. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen wurde eine Fachbeitrag Verkehr erstellt, der als Anlage der Begründung beigelegt ist. Das städtebauliche Konzept wurde den Berechnungen im Verkehrsgutachten zu Grunde gelegt, da dies einen realistisch eingestuften „worst case“ – Fall darstellt. Im Ergebnis der Verkehrsabschätzung sind mit durchschnittlich 42 Kfz-Fahrten / Tag zu rechnen, die über die Friedberger Straße als innerörtliche Sammelstraße zusätzlich abzuwickeln sind. Zur Beurteilung der aktuellen Verkehrsbelastung wurde eine Verkehrserhebung vorgenommen. Laut Verkehrserhebung wurden im Juli 2022 rd. 1.930 Kfz/24 h erfasst, wobei die Spitzenstundenbelastung am Nachmittag nach 15.00 Uhr mit 235 Kfz im Querschnitt liegt. Laut Bewertung des Gutachters ist in der nachmittäglichen Spitzenstunde zusätzlich 5 Fahrten im Zielverkehr und ca. 3 Fahrten im Quellverkehr zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zufallsbedingte „kleine“ Verkehrsmengen, die bei der Grundbelastung der Friedberger Straße von 235 Kfz/Sp-h ohne besondere Nachweispflicht aufgenommen werden können. Für weitergehende Informationen wird auf das als Anlage beigelegte Verkehrsgutachten verwiesen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der planinduzierte Verkehr verkehrsgerecht über das bestehende Straßennetz, einschließlich betroffener Knotenpunkte, abgewickelt werden kann und die verkehrliche Erschließung somit gesichert ist.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass es sich vorliegend um einen Angebotsbebauungsplan handelt, der als planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben bzw. der Umsetzung des dargelegten städtebaulichen Konzeptes dient. Nach Rechtsprechung ist es grundsätzlich unbedenklich, wenn die Gemeinde zur realitätsnahen Abschätzung der zu erwartenden planbedingten zusätzlichen Verkehrsbewegungen und Lärmimmissionen in erster Linie die Verkehrsbewegungen und Lärmimmissionen betrachtet, die voraussichtlich mit dem Vorhaben verbunden sein werden. Prognosen, die in die Aufstellung eines Bebauungsplans einfließen, müssen von möglichst realistischen Annahmen und Geschehensabläufen ausgehen, weil sie der planenden Gemeinde nur so Aufschluss über die abzuwägenden planbedingten Belastungen der von der Planung betroffenen Grundstücke und ihrer Nutzer geben können.

Ist ein Vorhaben Anlass für eine Angebotsplanung, muss die Gemeinde gleichwohl auch andere mögliche bauliche Nutzungen, die der Bebauungsplan zulässt, in ihre Prognoseentscheidung einbeziehen, wenn solche Nutzungen bei realistischer Einschätzung zu erwarten sind oder wenn das konkrete Vorhaben, das die Gemeinde zur Planung veranlasst, die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausschöpfen wird und daher die mit ihm voraussichtlich verbundenen Immissionen die tatsächlich möglichen planbedingten Immissionen nicht realistisch abbilden. Unter Betrachtung der örtlichen Gegebenheiten und der räumlichen Nähe zum historischen Ortskern sowie der Tatsache, dass sich die Realnutzung im Umfeld stetig weg von einer gemischten Nutzung hin zu einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat, ist die kleinräumige Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und der hier typischerweise zulässigen Nutzungen im städtebaulichen Gesamtkontext begründbar. Auch wenn diese

aktuell nicht Bestandteil des vom Grundstückseigentümer geplanten Vorhabens sind und folglich absehbar nicht realisiert werden, schafft der Bebauungsplan insoweit langfristig eine entsprechende Nutzungsoption für ergänzende Nutzungen in dem Wohngebiet. Im Bebauungsplan erfolgt zudem eine Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung und Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Bei dem verbleibenden zulässigen Nutzungsspektrum nach Baunutzungsverordnung ist auch unter Beachtung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie der Erschließungssituation nicht mit verkehrsintensiven Nutzungen zu rechnen, die einen wesentlichen Einfluss auf das gesamte Verkehrsgeschehen erwarten lassen. Die den Bebauungsplan begleitende Verkehrsuntersuchung kann sich daher in der Prognosebetrachtung auf das dargelegte realistische Szenario des Baukonzeptes konzentrieren.

Für den Radverkehr sind keine separaten Radverkehrsanlagen vorhanden. Dieser kann zusammen mit dem fließenden Verkehr über das städtische Straßennetz abgewickelt werden. Das Plangebiet verfügt ferner über einen Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in der Friedberger Straße in einer Entfernung von rd. 220 m und ist über das vorhandene Gehwegenetz erreichbar.

#### **4. Inhalt und Festsetzungen**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

##### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend des eingehend dargelegten Planziels kommt ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung. Die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes ist, auch in Bezug auf die geringe Flächengröße des Plangebietes im Kontext der Umgebungsbebauung zu bewerten. Aufgrund der räumlichen Nähe zum historischen Ortskern und der Tatsache, dass sich die Realnutzung im Umfeld stetig weg von einer gemischten Nutzung hin zu einem faktischen Allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat, ist die kleinräumige Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes städtebaulich begründbar.

**Allgemeine Wohngebiete** dienen vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Darüber hinaus ergibt sich aus § 13 BauNVO die Zulässigkeit von Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätigen und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Die Darstellung der Fläche der Art der baulichen Nutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet) erfolgt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen farblich gemäß Planzeichenverordnung.

Unter Anwendung der Bestimmungen des § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen Flächenpotentiale, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum optimal genutzt werden. Daher werden hierzu konkurrierende Nutzungen von der Zulässigkeit ausgeschlossen. Der Nutzungsausschluss umfasst auch Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben ist dadurch begründet, dass nach den Grundnormen des Baugesetzbuches mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der grundsätzlich hierfür zur Verfügung stehenden Flächen als dies bei der Anlage von Gartenbaubetrieben mit großflächigen Gewächshausanlagen der Fall wäre. Hinzu kommt, dass Gartenbaubetriebe vielfach auch unter den Begriff der Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB fallen und dann auch im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig sind.

Der Ausschluss von Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Verwaltungen in den zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet gelangenden Bereich trägt dem Schutzanspruch des Wohnens Rechnung, verfolgt aber auch das Ziel, Betriebe mit potenziellem Störgrad in Folge von Emissionen und einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu vermeiden. Der Ausschluss entspricht insgesamt dem städtebaulichen Ziel, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches keine Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten, die der angestrebten Standortqualität entgegenstehen oder im Kontext der Lage des Plangebietes nicht oder nur bedingt verträglich untergebracht werden können.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung werden daher die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### **Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundflächenzahl wird unter Ausschöpfung der Orientierungswerte für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO bezüglich des Versiegelungsgrades für Allgemeine Wohngebiete mit einer **GRZ = 0,4** festgelegt. Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden votiert für eine intensivere bauliche Nutzung der hierfür grundsätzlich zur Verfügung stehenden Flächen. Ferner wird dem Aspekt der baulichen Nachverdichtung innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhangs Rechnung getragen.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die

Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies eine zulässige Überschreitung der benannten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ = 0,6.

### **Geschossflächenzahl (GFZ)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m<sup>2</sup> Geschossfläche je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs.3 BauNVO zulässig sind. Die Geschossflächenzahl wird für das Allgemeine Wohngebiet mit einer **GFZ = 0,8** festgesetzt und würdigt damit die zulässige Grundfläche sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Zur Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet und Berücksichtigung der rückwärtigen Bebauung wird ferner bestimmt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. Die Festlegung erfolgt zur Steuerung der Bebauungsdichte im Plangebiet und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und auf die denkmalgeschützten Gebäude, wodurch Gebäudevolumen verhindert werden sollen, die aufgrund der Dimensionierung nicht weiter städtebaulich verträglich mit dem Umfeld untergebracht werden können.

### **Zahl der Vollgeschosse (Z)**

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird zunächst durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff wie folgt:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss im Dachraum und ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mindestens drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Garagengeschosse sind Vollgeschosse, wenn sie im Mittel mehr als 2 m über die Geländeoberfläche hinausragen.*

Für das Allgemeine Wohngebiet wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II** festgesetzt. Dies ermöglicht eine zweigeschossige Bebauung jeweils zuzüglich von Dach- oder Untergeschossen, die nicht die Vollgeschossdefinition der Hessischen Bauordnung erfüllen. Die Festsetzung begründet sich aus der angrenzenden Bebauung, die überwiegend zwei Vollgeschosse aufweist. Die Höhenentwicklung fügt sich somit der Bestandsbebauung an.

### **Festsetzungen zur Höhenentwicklung**

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher empfiehlt sich die ergänzende Festsetzung einer Höhenbegrenzung, um zu dokumentieren, dass sich die geplante Bebauung im Wesentlichen in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und auch hinsichtlich der Lage im rückwärtigen Grundstücksbereich verträglich dimensioniert ist.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung im Bereich rückwärtiger Grundstücksflächen geschaffen werden. Damit sich die künftige Bebauung in das Plangebiet einfügt und auch Beeinträchtigungen auf die unter Denkmalschutz stehenden Einzelkulturdenkmäler vermieden werden können, erfolgt die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen bestandsorientiert. Hierfür wurden sowohl die Trauf- und Firsthöhen der umgebenden

Bestandsbebauung eingemessen. Die Höhen sind nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

Unter Beachtung der vorhandenen topografischen Gegebenheiten und des künftigen Höhenniveaus der Erschließungsstraße erfolgt die Festsetzung der zulässigen maximalen Oberkante Gebäude abschließend in m über Normalhöhennull (NHN). Hierbei erfolgt eine Differenzierung der zulässigen Höhen für das nördliche und südliche Baufenster. Die Höhen sind der Eintragung im Bebauungsplan zu entnehmen. Zur Orientierung sind ergänzend die aus der Vermessung aufgenommenen Bestandshöhen des Geländes in der Planzeichnung dargestellt. Für den nördlichen Bereich wird die zulässige maximale Oberkante Gebäude mit **OK<sub>Geb.</sub> = 192,0 m über NHN** bestimmt, was sich im Rahmen der umgebenden Bestandsbebauung bewegt und einer Gebäudehöhe von rd. 10 m über künftigem Straßenniveau entspricht. Für den südlichen Bereich wird die zulässige maximale Oberkante Gebäude mit **OK<sub>Geb.</sub> = 191,5 m über NHN** festgelegt. Auch hier bewegt sich die zulässige Gebäudehöhe im Rahmen der Umgebungsbebauung und lässt eine zweckentsprechende Bebauung mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss zu. Zur weiteren Gliederung des Gebäudekörpers wird ergänzend eine maximale Traufhöhe einheitlich mit **TH = 188,0 m ü NHN** für das Allgemeine Wohngebiet festgelegt.

Die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der verlängerten Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes und entspricht bei Flachdächern der Oberkante Attika des obersten Geschosses. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten.

Insgesamt wird mit der vorgenommenen Höhenfestsetzung das Ziel verfolgt, dass sich die künftigen Neubauten in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen sowie hinsichtlich der Lage verträglich dimensioniert sind. Gleichzeitig soll eine homogene Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet erfolgen.

#### **4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine **abweichende Bauweise** im Sinne § 22 Abs. 4 BauNVO bestimmt. Demnach sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten und dürfen eine Länge von 10 m nicht überschreiten. Die Festlegungen bezüglich der zulässigen Gebäudelänge sind darauf ausgelegt, dass keine Bebauung entsteht, die mit der im Umfeld vorgesehenen Bebauung städtebaulich nicht weiter verträglich ist. Der Bebauungsplan setzt ferner fest, dass im Allgemeinen Wohngebiet nur **Einzelhäuser** zulässig sind. Trotz städtebaulichem Ziel, eine bauliche Nachverdichtung planungsrechtlich vorzubereiten, soll dies in einer moderaten Art und Weise erfolgen, die insgesamt gebietsverträglich gestaltet werden kann. Darüber hinaus wird der rückwärtigen Lage des Allgemeinen Wohngebietes im Blockinnenbereich Rechnung getragen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt mittels Baugrenzen, über die hinaus mit den Hauptgebäuden grundsätzlich nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl (GRZ I) und überbaubarer Grundstücksfläche gilt im Übrigen die jeweils engere Festsetzung.

Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt unter dem Aspekt eine zweckentsprechende Nutzung planungsrechtlich vorzubereiten. Allerdings wird auch den nachbarschützenden und denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. So wird der Abstand der Baugrenze im nördlichen Bereich auf 6 m und im östlichen Bereich auf 5 m festgesetzt, um ein deutliches Heranrücken von Neubauten an die Nachbarbebauung und ggf. hierdurch verbundene Beeinträchtigungen wie bspw. eine Verschattung zu reduzieren. Ansonsten werden die überbaubaren Grundstücksflächen im Wesentlichen unter Beachtung der Mindestabstandsflächen der Hessischen Bauordnung mit einem Abstand von 3,0 m festgesetzt.

Zur Steuerung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO wird ferner bestimmt, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Stellplätze und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sind hingegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Entsprechend den dargelegten städtebaulichen Zielvorstellungen wird für das Allgemeine Wohngebiet die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Demnach gilt, dass je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig ist. Die Festsetzung ist darauf ausgerichtet, trotz baulicher Nachverdichtung die Wohndichte im Plangebiet auf ein verträgliches Maß zu begrenzen. Darüber hinaus dienen die Begrenzungen zu den zulässigen Wohneinheiten der Steuerung des planinduzierten Verkehrsaufkommens.

#### **4.5 Grünflächen**

Im Bereich der für die Besucherstellplätze vorgesehenen Parkfläche wird eingriffsminimierend und im Übergang zur westlichen Nachbarbebauung ein private Grünfläche Zweckbestimmung „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt.

#### **4.6 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

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. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff jedoch minimiert werden.

Hierzu gehört unter anderem die Festsetzung, dass die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung unzulässig ist. Die Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Teichen, die Verwendung im Zusammenhang mit der Errichtung von Anlagen zur Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser oder Abdichtungen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bleiben hiervon unberührt. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen erzielt werden, sodass teilweise der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegengewirkt wird. Ferner dient die Festsetzung dem vorsorgenden Bodenschutz.

#### **4.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus den Ergebnissen der Artenschutzprüfung ist als planungsrelevante Art der Girlitz und der Kernbeißer hervorgegangen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen wird daher eine sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach gutachterlicher Einschätzung sind zum Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang (max. 2 km Umkreis) fünf hochstämmige Kirschbäume (Süß- oder Sauerkirsche) und ein Feldahorn anzupflanzen. Diese Maßnahme ist bei Umsetzung der Planung rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit funktionsfähig bereitzustellen. Dies wird im Planungsprozess vorliegend aufgegriffen.

Als Ersatz für entfallende Habitatstrukturen im Plangebiet ist für den planungsrelevanten Girlitz und den Kernbeißer in der Gemarkung Ober-Rosbach, Flur 2, Flurstück 339 eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die Fläche liegt in einer Entfernung von rd. 1 km zum Eingriffsgebiet und wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streubstwiese mit Habitatstrukturen für geschützte Vogelarten“ festgesetzt. Auf der Fläche vorhandene Bäume sind zu erhalten und durch Anpflanzung fünf hochstämmiger Kirschbäume und eines Feldahorns zu ergänzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen, Ausfälle sind zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt. Die vorhandene Wiese ist als zweischüriges Grünland ohne Düngung extensiv zu bewirtschaften.

#### **4.8 Erneuerbare Energien**

Die Stadt Rosbach v.d. Höhe verfügt über ein Klimaschutzkonzept aus dem Jahr 2020 in dem u.a. auch der Themenschwerpunkt Energie aufgeführt ist. Hier werden insgesamt 6 Ziele definiert, die über Energieeinsparungspotentiale im Bereich der Stadtwerke, den Ausbau von Ladeinfrastruktur, die energetische Nutzung biogener Abfälle auch den Aspekt der nachhaltigen Energieerzeugung umfasst. Hierauf aufbauend wird im Bebauungsplan eine verpflichtende Festsetzung zur Vorsehung von Photovoltaikanlagen auf Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB aufgenommen. Mit der lokalen Produktion von Strom aus Erneuerbaren Energien wird ein Beitrag zu kommunalen Klimaschutzzielen sowie ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des lokalen Energiebedarfs geleistet. Bei der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Insofern kann ferner ein Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen geleistet werden.

Der Bebauungsplan setzt hieraus Folgendes fest: Photovoltaikanlagen sind jeweils auf mindestens 30 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten. Dies gilt auch für die Dachflächen von überdachten Stellplätzen, oberirdischen Garagen und Nebengebäuden mit einer Fläche von jeweils mehr als 20 m<sup>2</sup>. Die mindestens zu errichtende Fläche von Photovoltaikanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % aller Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht. Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m<sup>2</sup>) der Gebäude und sonstiger baulichen Anlagen wie bspw. Garagen und Nebengebäuden ab einer Mindestgröße von 20 m<sup>2</sup>.

Die Begrenzung auf 30 % der Dachflächen erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grenze der wirtschaftlichen Zumutbarkeit nicht überschritten wird und dass andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Dachaufbauten (Schornsteine, technische Anlagen, etc.) eine Inanspruchnahme von Dachflächen erfordern. Zudem sind nicht nur auf den Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten, sondern es sind auch Garagen, Carports und Nebenanlagen ab einer gewissen Größenordnung in die Berechnung einzubeziehen.

#### **4.9 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Grundsätzlich geht mit der vorliegenden Bauleitplanung ein Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt einher. Durch verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan kann dieser Eingriff minimiert bzw. in Teilen bereits einem Ausgleich zugeführt werden. Im Bebauungsplan werden verschiedene Festsetzungen zu Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen.

Zur Sicherung einer Mindestbegrünung und unter stadtoökologischen Gesichtspunkten wird für das Allgemeinde Wohngebiet festgesetzt, dass mindestens 40 % der Grundstücksflächen gärtnerisch oder als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten sind. Hiervon sind mindestens 30 % mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen.

Zur Einfassung und Erhöhung der Verschattung der im Bebauungsplan festgesetzten Parkfläche sind ergänzend zwei Bäume zur Anpflanzung festgelegt. Je Baumsymbol (Anpflanzung) ist hier ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 xv., m.B., STU 16-18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe > 5 m<sup>2</sup> je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der festgesetzten Baumstandorte um bis zu 2 m ist zulässig.

Wie eingangs dargelegt, bestand vor dem Hintergrund der Eingriffsminimierung in Bezug auf das Kleinklima und der Regenwasserbewirtschaftung zunächst die planerische Absicht eine Bebauung mit begrüntem Flachdächern umzusetzen. Aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten und in Bezug auf die Belange des Denkmalschutzes wurde auf eine solche Festlegung für Hauptgebäude jedoch verzichtet. Um dem Aspekt Kleinklima und Regenwasserbewirtschaftung vor dem Hintergrund der Inanspruchnahme rückwärtiger Gartenflächen dennoch Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen mit einer Dachneigung von  $\leq 5^\circ$  mindestens in extensiver Form mit Wildgräsern und Wildkräutern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 0,10 m betragen.

#### **4.10 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine wertgebende Hainbuche sowie ein prägender Obstbaum, der eine Baumhöhle aufweist. Zur Eingriffsminimierung und Reduzierung artenschutzrechtlicher Konflikte werden die Bäume im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierbei ist eine Verschiebung um bis zu 5 m zum zeichnerisch festgesetzten Standort zulässig. Die Ersatzpflanzungsverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum bzw. Gehölz an ungefähr gleicher Stelle die entsprechende Funktion wieder übernimmt.

### **5. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Dachgestaltung, zur Gestaltung der Einfriedungen und Abfall- und Wertstoffbehälter sowie zur Gestaltung der Grundstücksfreiflächen aufgenommen.

### *Dachgestaltung*

Der Bebauungsplan enthält zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und eines einheitlichen Erscheinungsbildes Festsetzungen zur Dachgestaltung. Demnach gilt:

Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45°. Für Satteldächer sind zur Dacheindeckung Ziegel, Betondachsteine und Schiefer in roten und dunklen Farben (braun, anthrazit, schwarz) zulässig. Für Garagen, überdachte Pkw-Stellplätze (Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Durch die o.g. Festsetzungen werden Elemente der ortstypischen Dachlandschaft aufgegriffen, die teilweise denkmalschutzrechtlichen Belangen unterliegt. Insgesamt wird zu einer aufeinander abgestimmten baulichen Weiterentwicklung im innerörtlichen Bereich beigetragen.

### *Einfriedungen*

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Demnach wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass offene Einfriedungen sowie Laubhecken zulässig sind. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist zur Wahrung der Durchgängigkeit von Kleinlebewesen einzuhalten. Mauer- und Betonsockel sind unzulässig, sofern es sich nicht um notwendige Stützmauern handelt.

### *Abfall- und Wertstoffbehälter*

Auch der erforderliche Umfang an Abfall- und Wertstoffbehältern kann sich negativ auf das Ortsbild auswirken. Daher wird bestimmt, dass Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen sind. Sie sind in Bauteile einzufügen oder einzubeziehen oder mit Laubhecken zu umpflanzen oder mit einem Sichtschutz dauerhaft zu umgeben.

### *Grundstücksfreiflächen*

Aus gestalterischen Aspekten im Bereich der Gärten sowie zur Sicherstellung einer Mindestbegrünung der Grundstücksfreiflächen und zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf das Kleinklima wird festgesetzt, dass Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen von mehr als 1 m<sup>2</sup> Fläche unzulässig sind. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## **6. Wasserrechtliche Festsetzung**

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 Hessisches Wassergesetz (HWG) sind wasserrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Je Baugrundstück ist das anfallende Niederschlagswasser von nicht begrüntem Dachflächen in Zisternen mit einem Mindestvolumen von 50 l/ m<sup>2</sup> projizierter Dachfläche zu sammeln. Die im Grundriss projizierte Dachfläche definiert somit die abflusswirksame Dachfläche. Das in den Zisternen zu sammelnde Niederschlagswasser ist als Brauchwasser z.B. für die Gartenbewässerung zu verwenden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Hierdurch kann ein Beitrag zur Reduzierung der planinduzierten Abflussmengen geleistet und der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegengewirkt werden.

## **7. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **7.1 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. Auf die Ausführungen des der Begründung als Anlage beigefügten Umweltberichts wird verwiesen.

### **7.2 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.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile. Im westlichen Bereich befinden sich strukturarme Gartenbereiche mit Vielschnittrasen und vereinzelt Gehölzpflanzungen. Der Bereich des Flurstücks 329/7 stellt sich als blütenreiche Wiese mit wertgebenden Obstbäumen dar. Im Osten des Plangebietes sind verdichtete Gehölzstrukturen erkennbar. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist u.a. die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB beachtlich. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies gilt bspw. für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Mit dem Anwesen Friedberger Straße 22 hat bereits eine bauliche Entwicklung in rückwärtige Grundstücksbereiche stattgefunden. In Bezug auf die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die bereits bebaut sind, bedarf es keiner weitergehenden Betrachtung, da hier durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Boden generiert werden. Unter Hinweis auf die sich hieran anschließenden unbebauten Gartenbereiche, bei denen in der Örtlichkeit keine klare Zuordnung zum Innenbereich und Außenbereich (Außenbereichsinsel im Innenbereich) erkennbar ist, erfolgt eine inhaltliche Auseinandersetzung mit der Eingriffsregelung.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zweckbezogene Nutzung geschaffen. Mit der zulässigen Bebauung rückwärtiger Grundstücksbereiche erfolgt ein Eingriff in Boden, Natur und Landschaft. Im Ergebnis der Umweltprüfung handelt es sich bei den innerhalb des Plangebietes angetroffenen Biotoptypen allerdings um weit verbreitete Vegetationseinheiten und

Biotoptypen. Die zu überplanende Fläche ist somit aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt von geringer Bedeutung und beherbergt keine vegetationskundlich oder floristisch besonders wertvollen Arten; die vorhandenen – überwiegend standortfremden – Gehölze sind in ihrer Bedeutung nicht mit zusammenhängenden Biotopstrukturen aus einheimischen Arten vergleichbar. Dennoch kommt dem Plangebiet aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen eine gewisse stadtoökologische Bedeutung zu. In der Zusammenfassung sind durch die zusätzliche Bebauung geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Aufgrund der Kleinflächigkeit und der vorhandenen Vorbelastungen (Insellage im besiedelten Bereich, Versiegelungen im südlichen Geltungsbereich) sind im Zuge der vorliegenden Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten. Des Weiteren sind eingriffsminimierende Maßnahmen Bestandteil des Bebauungsplanes. Zu nennen sind hierbei die Unzulässigkeit der Verwendung von wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien und Materialien zur Freiflächengestaltung, eine Dachbegrünung für Flachdächer  $\leq 5^\circ$  sowie die natürliche Begrünung der Grundstücksflächen mit anteiligen Gehölzpflanzungen. Ferner werden wertgebende Bäume im östlichen Teilbereich zum Erhalt festgesetzt und eine wasserwirtschaftliche Festsetzung zu Sammlung und Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Aus der Artenschutzprüfung wird eine CEF-Maßnahme für den Girlitz und den Kernbeißer zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG aufgenommen. Auf einer Fläche von rd. 0,14 ha wird der vorhandene Streuobstbestand um fünf weitere Kirschbäume sowie einen Feldahorn ergänzt. Die darunterliegenden Flächen sind extensiv zu bewirtschaften, wobei eine Düngung unzulässig ist. Die Maßnahme dient nicht nur der Verbesserung der Habitatstrukturen für geschützte Vogelarten, sondern führt insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung. Daher besitzt die Maßnahmenfläche neben der Funktion für den Artenschutz auch ausgleichende Funktionen in Bezug auf den generierten Eingriff im Zuge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Zusammenfassend festgehalten werden kann, dass unter Hinweis auf die festgelegten eingriffsminimierenden Maßnahmen am Eingriffsort und der festgesetzten Ersatzmaßnahme „Streuobstwiese mit Habitatstrukturen für geschützte Vogelarten“ kein zusätzlicher Eingriff in Boden, Natur und Landschaft generiert wird, welcher einen weitergehenden Ausgleichsbedarf im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB begründen würde.

### **7.3 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 Bundesnaturschutzgesetz (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 ist im

Baugenehmigungsverfahren und 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. Die Ergebnisse sind in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert, der als Anlage der Begründung beigefügt ist. Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Habitatstrukturen und Bewertung der potenziell betroffenen Tiergruppen wurden im Zeitraum von Juni 2021 bis Mai 2022 Erhebungen zu den maßgebenden Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien vorgenommen.

Im Ergebnis konnten keine Reptilien nachgewiesen werden. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelart der **Haussperling** sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten **Bartfledermaus**, **Großer Abendsegler**, **Kleiner Abendsegler**, **Rauhautfledermaus** und **Zwergfledermaus** hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich.

Als Vermeidungsmaßnahmen für den **Haussperling** und die **Zwergfledermaus** wird seitens des Fachgutachters formuliert, dass Gebäude und Gebäudeteile, die für den Abbruch oder Umbau vorgesehen sind, unmittelbar vor Durchführung von Abbruch- oder erheblichen Umbauarbeiten durch einen Fachgutachter auf Quartiere von Fledermäusen sowie Nester und Altnester des Haussperlings zu untersuchen sind. Hierbei festgestellte Ruhe- und Fortpflanzungsstätten im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Ferner sind Höhlenbäume vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde. Jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Für die planungsrelevanten Arten **Bartfledermaus**, **Großer Abendsegler**, **Kleiner Abendsegler** und **Rauhautfledermaus** wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag angeführt, dass das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) für „Bartfledermaus“, Großer Abendsegler, Kleinen Abendsegler und Rauhautfledermaus ausgeschlossen werden.

Ferner werden allgemeine Maßnahmen für Vögel mit günstigem Erhaltungszustand und Allgemeine Störungen angeführt: Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung) kann für die betroffenen Arten nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung der möglichen Tötung und Verletzung von Individuen sind generell folgende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Avifauna zu beachten:

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an Fenstern und spiegelnden Gebäudefronten sollte die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen reduziert oder speziell geeignetes Vogelschutzglas oder Vogelschutzfolie verwendet werden.

Die dargelegten Vermeidungsmaßnahmen können aufgrund des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs nicht verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. In Bezug auf die aufgeführten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, die ohnehin geltendes Recht (bspw. § 37 HeNatG) darstellen oder nicht über die Ermächtigungsgrundlage des Baugesetzbuches abgedeckt sind, kann der Bebauungsplan lediglich eine hinweisende Funktion übernehmen, welche in Form der Darstellung der artenschutzrechtlichen Hinweise auf der Plankarte und den umfangreichen Ausführungen im Umweltbericht erfolgt. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass durch die neue „Rote Liste“ aus dem Jahr 2024 der Haussperling nicht weiter als planungsrelevante Art zu werten ist, sondern lediglich im Rahmen der Eingriffsbewertung zu behandeln ist. Durch die Erhaltung der prägenden Bäume sowie der anteiligen Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Gehölzen kann dem Haussperling entsprechend Rechnung getragen werden. Hierausfolgend kann sich in Bezug auf die gutachterliche Empfehlung zum möglichen Entfall von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten auf die Nistmöglichkeiten für Fledermäuse als Ersatzmaßnahme beschränkt werden.

Wie vorangehend dargelegt, wurden aufgrund der im Plangebiet vorgefundenen Habitatstrukturen im Zeitraum von Juni 2021 bis Mai 2022 Erhebungen zu Vögeln, Fledermäusen und Reptilien durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) wurden Hinweise auf weitere Vogelarten im Bereich des Plangebiets genannt. Diesen Hinweisen wurde mittels gezielter Nacherfassungen in den Monaten Mai und Juni 2023 nachgegangen. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung haben in die Planung Eingang gefunden. Für den planungsrelevanten Girlitz und den Kernbeißer wird eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme erforderlich. Nach gutachterlicher Einschätzung sind zum Ausgleich der betroffenen Fortpflanzungsstätten des Girlitzes im räumlichen Zusammenhang (max. 2 km Umkreis) fünf hochstämmige Kirschbäume und ein Feldahorn anzupflanzen. Diese Maßnahme ist bei Umsetzung der Planung rechtzeitig vor Beginn der Brutzeit funktionsfähig bereitzustellen.

Dies wird im Planungsprozess vorliegend aufgegriffen. Als Ersatz für entfallende Habitatstrukturen im Plangebiet ist für den planungsrelevanten Girlitz und den Kernbeißer in der Gemarkung Ober-Rosbach, Flur 2, Flurstück 339 eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Die Fläche liegt in einer Entfernung von rd. 1 km zum Eingriffsgebiet. Es handelt sich hierbei um ein privates Grundstück in der Offenlandschaft, welches mit einzelnen Obstbäumen bestanden ist und durch weitere Baumpflanzungen naturschutzfachlich aufgewertet werden soll. Das Flurstück wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Streubstwiese mit Habitatstrukturen für geschützte Vogelarten“ festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt die dingliche Sicherung über Eintragung in das Grundbuch. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die geplante Ausgleichsmaßnahme mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und als geeignet beurteilt wurde.

Darüber hinaus wird eine Fortschreibung zum artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in die Planung aufgenommen. In der Fortschreibung/ Ergänzung erfolgt eine Gegenüberstellung der Ergebnisse aus den gutachterlichen Erhebungen 2021/22 und 2023 mit den Hinweisen aus den Stellungnahmen, insbesondere der Artenliste der „Interessengemeinschaft Alte Hopfengärten“ vom 24.10.2022, und einer Auswertung hinsichtlich der Plausibilität und des Vorkommens-Status der einzelnen Arten.

Veränderungen und Ergänzungen in der Artenzusammensetzung zwischen 2021/22 und 2023 können sowohl durch natürliche Bestandsschwankungen als auch durch eine verbesserte Erfassung besonders früh morgens singender Vogelarten (insbesondere Hausrotschwanz und Kernbeißer) entstanden sein. Mit den ergänzenden Erfassungen wurden einzelne Hinweise aus den Stellungnahmen bestätigt (insbesondere Girlitz, Kernbeißer, Mönchsgrasmücke). Weitere Hinweise können als sporadische Nahrungsgäste oder Gastvögel außerhalb der Brutzeit eingestuft werden (z.B. Bergfink, Tannenmeise, Wacholderdrossel), während z.B. für den Hinweis auf den Eisvogel aufgrund fehlender

Oberflächengewässer keine Plausibilität vorliegt. In diesen Fällen ist von keinem regelmäßigen, artenschutzrechtlich relevanten Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im Plangebiet auszugehen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass unter Berücksichtigung der dargelegten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen artenschutzrechtliche Belange kein unüberwindbares Hindernis für den Vollzug des Bebauungsplanes darstellen. Hier kann den artenschutzrechtlichen Aspekten und den einschlägigen artenschutzrechtlichen gesetzlichen Bestimmungen Rechnung getragen werden.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht, den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sowie dessen Ergänzung verwiesen.

## **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-WärmeG (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. Zweck des Gesetzes ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäude einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb.

Die Stadt Rosbach v. d. Höhe verfügt über ein Klimaschutzkonzept. Zur Verfolgung der im Klimaschutzkonzept dargelegten Zielvorstellungen und der planerischen Absicht eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu betreiben und darüber hinaus dem Belang des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wird im Bebauungsplan eine verpflichtende Festsetzung zur Vorsehung von Photovoltaikanlagen festgesetzt. Mit der Festsetzung der Installation von Photovoltaikanlagen auf den Gebäuden wird ein ortsbezogener Beitrag zur Deckung des erhöhten lokalen Energiebedarfs geleistet. Bei der Stromerzeugung durch Photovoltaikanlagen entstehen im Gegensatz zur Stromerzeugung in Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, weder CO<sub>2</sub> noch andere Luftschadstoff-Emissionen. Insofern kann ein Beitrag zur Reduktion von Luftschadstoffen geleistet werden.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ferner grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Neben der verpflichtenden Vorsehung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen besteht die ausdrückliche Zulässigkeit der ergänzenden Vorsehung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie.

## **9. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Im vorliegenden Bebauungsplan werden die Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung in die Planung einbezogen. Es wird bezüglich dem Klimaschutz darauf verwiesen, dass eine Festsetzung bezüglich der Vorsehung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wodurch ein Beitrag zur lokalen Stromerzeugung und Einsparung von CO<sub>2</sub> geleistet werden kann. Darüber hinaus wird bezüglich der Klimaanpassung festgesetzt, dass die Dachflächen Garagen  $\leq 5^\circ$  mindestens extensiv zu begrünen sind. Hierdurch wird zur Retention von Regenwasser und zur Kühlung des Plangebietes beigetragen, sodass im lokalen Maßstab zur Klimaanpassung beigetragen wird. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu teilräumlichen Flächenneuversiegelungen. Um grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten auf den Wasserhaushalt (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, trifft der Bebauungsplan eingriffsmindernde Festsetzungen. Zu nennen sind neben den vorangehenden Festlegungen auch gestalterische Maßnahmen, wie der Ausschluss von Schottergärten und die Vorsehung von Anpflanzungen zur Grundstücksbegrünung tragen zur Klimaanpassung bei. Darüber hinaus ist für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken eine Regenwasserrückhaltung zu konzipieren. Das gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

## **10. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

### **10.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

### **10.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

#### *Wasserversorgung/ Deckungsnachweis*

Im Plangebiet entsteht ein Wasserbedarf für voraussichtlich 6 Wohngebäude mit jeweils einer Wohneinheit. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Trink- und Löschwasserversorgung aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich sichergestellt werden kann. Ein Hydrant befindet sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes.

#### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung (Leitung und Hausanschlüsse) werden innerhalb des Plangebietes mit dem erforderlichen Leitungsquerschnitt neu verlegt. Das Plangebiet kann an die Wasserleitungen im Bereich der Friedberger Straße angeschlossen werden.

### *Schutz des Grundwassers*

Das Plangebiet liegt in keinem für die Grundwassersicherung vorgesehenem Gebiet. Eine qualitative oder quantitative Beeinträchtigung des Grundwassers durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen ist nicht zu erwarten. Zur Beurteilung der anstehenden Grundwasserverhältnisse wurde ein geotechnischer Bericht – Grundwassermonitoring erstellt, welches der Begründung als Anlage beigefügt ist. Im Rahmen der Kleinrammbohrungen wurde kein Grund- und Schichtwasser angetroffen. Ergänzend wurden im Zeitraum von Januar bis März 2022 drei Pegel gesetzt, um die Thematik der anstehenden Grundwasserverhältnisse im Plangebiet tiefergehend zu betrachten. Im Ergebnis konnten Wasserstände von 0,33 m bis zu 4,21 m unter Geländeoberkante in Abhängigkeit der Pegelstandorte und der Untersuchungszeiten festgestellt werden. Um zu klären, ob es sich bei dem in den Pegeln festgestellten Wasser tatsächlich um Grundwasser handelt, wurden die Pegel im Rahmen des Grundwassermonitorings am 07.02.22 mittels Saugpumpe leergepumpt und anschließend im zuströmenden Wasser die elektrische Leitfähigkeit bestimmt. Nach gutachterlicher Einschätzung handelt es sich bei den festgestellten Wasserständen um zuströmendes Wasser aus der obersten Bodenschicht. Wie die bodenmechanischen Laborversuche belegen, fungieren die Bodenschichten ab ca. 0,20 m bis ca. 3,00 m Tiefe unter Geländeoberkante als Wasserstauer, die das Niederschlagswasser daran hindern, in den tieferen Untergrund zu versickern. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist somit nicht zu erwarten. Eine Kennzeichnung von hochanstehenden Grundwasserverhältnissen bedarf es zudem nicht. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen, die auch dem Schutz des Grundwassers dienen. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im geologischen Bericht verwiesen.

### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet liegt in der qualitativen Zonen IV und in der quantitativen Zone D des mit Verordnung vom 24.10.1984 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes. Die in der Schutzgebietsverordnung aufgeführten Ge- und Verbote sind zu beachten.

### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge der geplanten Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da insbesondere die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält eingriffsminimierende Festsetzungen, die auch der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate entgegenwirken. Darüber hinaus ist für das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken eine Regenwasserrückhaltung zu konzipieren. Das gesammelte Niederschlagswasser ist als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen.

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.*

### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Zur Beurteilung der anstehenden Bodenverhältnisse wurde ein geotechnischer Bericht – Grundwassermonitoring erstellt, der als Anlage der Begründung beigefügt ist. Laut Gutachten wird angeführt:

*An allen Aufschlusspositionen wurden unterhalb eines ca. 20 cm bis 30 cm mächtigen, Mutterbodens natürlich anstehende Schluffe angetroffen. Die Schluffe wiesen eine Mächtigkeit von ca. 30 bis 70 cm auf und können bodenmechanisch als z. T. tonig und schwach sandig bis sandig beschrieben werden. Auffüllungen bzw. bodenfremde Bestandteile wurden an keiner der Aufschlusspositionen festgestellt.*

*Im Liegenden der Schluffe wurden Tone angetroffen. Die Kleinrammbohrungen K 01 und K 03 musste aufgrund mangelnden Bohrfortschritts vor Erreichen der geplanten Endteufe in einer Tiefe von 4,8 m bzw. 4,50 m u. GOK innerhalb der Tone abgebrochen werden. Die Tone können bodenmechanisch als z. T. schwach schluffig und schwach sandig bis stark sandig bzw. schwach kiesig bis kiesig beschrieben werden.*

Ferner wird angeführt:

*Zusätzlich konnte anhand der Kornverteilungskurve der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  errechnet werden. Anhand der Berechnung nach Mallet/Paquant kann für das Bodenmaterial ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 2,3 \times 10^{-9}$  m/s (MP 01),  $k_f = 1,2 \times 10^{-9}$  m/s (MP 02) sowie  $k_f = 4,9 \times 10^{-8}$  m/s (MP 03) angenommen werden. Das durch diese Proben charakterisierte Bodenmaterial ist somit als wasserstauend zu betrachten.*

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist eine gezielte Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich.

### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Auf die konkrete Objektplanung wird verwiesen.

### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Das Plangebiet befindet sich nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

### *Bemessungsgrundwasserstände*

Entsprechend der Ergebnisse des geologischen Berichts konnten im Plangebiet keine ergiebigen Grundwasserleiter festgestellt werden.

### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Bei den vorgenommenen hydrogeologischen Untersuchungen konnte kein Grundwasser festgestellt werden. Insofern ist nicht mit Barrierewirkungen von Bauwerken im Grundwasser zu rechnen. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, die gutachterlich als Wasserstauer beurteilt werden, ist im Plangebiet mit Schicht- und Sickerwasser zu rechnen. Diesbezüglich wird angeführt:

*Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand ist in Bezug auf den geplanten Bauumfang bezüglich des angetroffenen Schicht- bzw. Sickerwassers eine Umströmung bzw. Unterströmung sowohl nicht unterkellerter als auch unterkellerte Bauwerke unserer Ansicht nach durch die Bereiche der dann geschaffenen Arbeitsraumverfüllungen sowie Schottertragschichten möglich. Von einem Anstauen des Schicht- bzw. Sickerwassers ist daher nicht auszugehen. Diesbezüglich empfiehlt es sich Arbeitsraumverfüllungen sowie Schottertragschichten mit gut durchlässigem Schottermaterial auszuführen sowie ggf. Drainagen einzuplanen, die anfallendes Schicht- bzw. Sickerwassers fassen und ableiten.*

*Aufgrund der Versiegelung durch Dach- und Verkehrsflächen sowie die anschließende Abführung des Niederschlagswassers ist zudem mit weniger Schicht- bzw. Sickerwasser im Bereich des Projektstandortes zu rechnen.*

In Ergänzung hierzu enthält der Bebauungsplan die Empfehlung, im Zuge der Objektplanung geeignete bautechnische Vorkehrungen wie bspw. eine weiße Wanne vorzusehen.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur gezielten Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers. Sofern Versickerungsanlagen im Zuge der konkreten Objektplanung zur Anwendung kommen, ist die Notwendigkeit einer Regenwasservorbehandlung im Einzelfall gemäß Merkblatt DWA-M 153 zu prüfen.

### **10.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

### **10.4 Abwasserbeseitigung**

#### *Gesicherte Erschließung/ Abwasserbeseitigung*

Die Abwasserbeseitigung gehört zu den Belangen, die in die nach § 1 Abs. 7 BauGB gebotene Abwägung einzustellen sind. Abwasser, zu dem auch das Niederschlagswasser gehört, ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Der Planung muss insofern ein Erschließungskonzept zu Grunde liegen, nach dem das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser so beseitigt werden kann, dass Gesundheit und Eigentum der Planbetroffenen innerhalb und außerhalb des Plangebietes keinen Schaden nehmen.

In der Friedberger Straße ist im Bestand ein Mischwasserkanal vorhanden, über den die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung erfolgen kann. Im Plangebiet selbst erfolgt die Abwasserbeseitigung zunächst im Trennsystem. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über einen Schmutzwasserkanal mit DN 200. In Bezug auf das anfallende Oberflächenwasser gilt, dass das Oberflächenwasser im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nur mit einer gedrosselten Menge in den öffentlichen Kanal einzuleiten ist. Der maximale Drosselabfluss für das Oberflächenwasser darf  $Q_d$  (Drosselwassermenge) von  $10 \text{ l/s*ha}$  nicht überschreiten. Aufgrund des geringen Drosselabflusses ist es erforderlich einen Drosselschacht mit vorgeschaltetem Absetzbereich und Überlaufschelle zum Notüberlauf vorzusehen. Die Anlagen sind auf ein 5-jähriges Starkregenereignis zzgl. 10 % Sicherheit

auszulegen bzw. Auslegung gem. DIN 1986 zzgl. Sicherheit. Hieraus folgend wird parallel zum Schmutzwasserkanal nach derzeitigem Planstand ein Regenwasserkanal mit DN 900 vorgesehen der mit einer Drosselung an den Mischwasserkanal angeschlossen wird. Die Details obliegen der Entwässerungsplanung im Vollzug des Bebauungsplanes. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist. Zur Reduzierung der Abflussmengen des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers setzt der Bebauungsplan u.a. eine Dachbegrünung für Garagen sowie die Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung fest.

Der aktuelle Generalentwässerungsplan 2023 (GEP) der Stadt Rosbach v.d. Höhe berücksichtigt in den hydraulischen Berechnungen eine bauliche Entwicklung im Bereich des Plangebietes in der Größenordnung der gemäß Bebauungsplan zulässigen Bebauung. Im Ergebnis liegt ein Einstau des Kanalnetzes vor, ein Überstau hingegen nicht. Gemäß Überarbeitung des GEP kann das vorhandene Entwässerungsnetz Regenereignisse  $T=3a$  ohne Überstau aufnehmen. Das planbedingt anfallende Schmutzwasser kann daher durch das vorhandene Kanalnetz aufgenommen werden. Anfallendes Regenwasser ist getrennt zu sammeln und gedrosselt in das vorhandene Kanalnetz einzuleiten. Um stärkere Regenereignisse abzusichern, ist im Zuge der Bebauung ausreichend Rückhaltevolumen zu schaffen und eine Grundstücksentwässerung im Trennsystem zwingend erforderlich.

Im Ergebnis kann durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen sowie durch Vorsehung technischer Möglichkeiten (durch die Schaffung von ausreichendem Stauraumvolumen mittels entsprechender Dimensionierung des Regenwasserkanals und Auslegung auf ein 5-jähriges Starkregenereignis mit anschließender gedrosselter Ableitung) den Anforderungen an einen sachgerechten Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Abwasser entsprochen werden.

#### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die wasserwirtschaftliche Festsetzung und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann durch den Bau einer Zisterne für die Gartenbewässerung oder der Brauchwassernutzung im Haushalt, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, die gutachterlich als Wasserstauer beurteilt werden, ist eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerung erfolgt innerhalb des Plangebietes zunächst im Trennsystem mit anschließendem gedrosseltem Anschluss an den Mischwasserkanal im Bereich der Friedberger Straße.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser 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 im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird nach der bisherigen Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schutzwasser der öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt. Eine Umstellung vom Mischsystem auf das Trennsystem im Bereich der Friedberger Straße

ist nicht beabsichtigt und würde einen unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Aufwand begründen. Hinzu kommt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht möglich ist. Insofern besteht vorliegend keine wirtschaftlich darstellbare Alternative zur Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Mischwasserkanalisation. Durch das vorangehend dargelegte Entwässerungskonzept mit im Plangebiet geführtem Trennsystem, Schaffung von Rückhalteraum und gedrosselter Einleitung in das bestehende Kanalnetz kann eine sachgerechte Ableitung des anfallenden Abwassers erfolgen und einer Überstauung des Kanalnetzes entgegen gewirkt werden. Ferner ist eine wasserrechtliche Festsetzung nach § 37 Abs. 4 HWG Bestandteil des Bebauungsplanes, die eine Sammlung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers vorgibt und so ebenfalls zu einer Reduzierung des abzuleitenden Niederschlagswassers beiträgt.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zum jetzigen Planungszeitpunkt können hierzu keine Aussagen getroffen werden.

### **10.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass die Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

#### *Vorflutverhältnisse*

Vorflutverhältnisse werden durch die vorliegende Planung nicht negativ berührt.

#### *Hochwasserschutz*

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.

#### *Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen*

Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der planinduzierten Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

### **10.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels.

## 11. 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. Werden bei den Erdarbeiten unbekannte Auffälligkeiten oder Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist von einem qualifizierten Gutachter eine organoleptische Ansprache vorzunehmen und ggf. Probenahme und Analyse zu veranlassen. Sofern hierbei sanierungsrelevante Verunreinigungen nachgewiesen werden, ist dies dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz West, sofort mitzuteilen und mit diesem die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

### *Baugrund*

Für das Plangebiet wurde ein geologischer Bericht erstellt, welcher neben den Baugrund als solchen auch die hydrogeologischen Verhältnisse umfasst. Laut Gutachten wird angeführt:

*An allen Aufschlusspositionen wurden unterhalb eines ca. 20 cm bis 30 cm mächtigen, Mutterbodens natürlich anstehende Schluffe angetroffen. Die Schluffe wiesen eine Mächtigkeit von ca. 30 bis 70 cm auf und können bodenmechanisch als z. T. tonig und schwach sandig bis sandig beschrieben werden. Auffüllungen bzw. bodenfremde Bestandteile wurden an keiner der Aufschlusspositionen festgestellt.*

*Im Liegenden der Schluffe wurden Tone angetroffen. Die Kleinrammbohrungen K 01 und K 03 musste aufgrund mangelnden Bohrfortschritts vor Erreichen der geplanten Endteufe in einer Tiefe von 4,8 m bzw. 4,50 m u. GOK innerhalb der Tone abgebrochen werden. Die Tone können bodenmechanisch als z. T. schwach schluffig und schwach sandig bis stark sandig bzw. schwach kiesig bis kiesig beschrieben werden.*

Ferner wird angeführt:

*Zusätzlich konnte anhand der Kornverteilungskurve der Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  errechnet werden. Anhand der Berechnung nach Mallet/Paquant kann für das Bodenmaterial ein Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 2,3 \times 10^{-9} \text{ m/s}$  (MP 01),  $k_f = 1,2 \times 10^{-9} \text{ m/s}$  (MP 02) sowie  $k_f = 4,9 \times 10^{-8} \text{ m/s}$  (MP 03) angenommen werden. Das durch diese Proben charakterisierte Bodenmaterial ist somit als wasserstauend zu betrachten.*

*Nach unserem derzeitigen Kenntnisstand ist in Bezug auf den geplanten Bauumfang bezüglich des angetroffenen Schicht- bzw. Sickerwassers eine Umströmung bzw. Unterströmung sowohl nicht unterkellertes als auch unterkellertes Bauwerke unserer Ansicht nach durch die Bereiche der dann geschaffenen Arbeitsraumverfüllungen sowie Schotter-tragschichten möglich. Von einem Anstauen des Schicht- bzw. Sickerwassers ist daher nicht auszugehen. Diesbezüglich empfiehlt es sich Arbeitsraumverfüllungen sowie Schottertragschichten mit gut durchlässigem Schottermaterial auszuführen sowie ggf. Drainagen einzuplanen, die anfallendes Schicht- bzw. Sickerwassers fassen und ableiten.*

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.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.

2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## **12. Kampfmittel**

Laut Stellungnahme vom Kampfmittelräumdienst vom 07.11.2022 hat eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### 13. 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 soweit wie möglich vermieden werden. Mit der geplanten Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Nutzungen, die sich als faktisches Allgemeines Wohngebiet darstellen, kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen, insbesondere für eine Wohnbebauung geschaffen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind in dem durch eine Wohnbebauung geprägtem Umfeld nicht zu erwarten. Dennoch wurde zur Beurteilung der Lärmimmissionen in der Nachbarschaft im Zusammenhang mit dem Anwohnerparken mit Zuwegung über die Friedberger Straße eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist. Auch wenn ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 BauNVO zur Ausweisung gelangt, in dem auch ein anderweitiges Nutzungsspektrum allgemein zulässig ist, wird als Berechnungsgrundlage die städtebauliche Konzeption mit bis zu 6 Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern als realistisches Planszenario zu Grunde gelegt. Das Gutachten dient insofern der Dokumentation der Umsetzbarkeit des Planvorhabens. Das Ergebnis ist nachfolgend auszugsweise dargestellt.

*In dem vorliegenden Gutachten wurden im Rahmen der Bauleitplanung für den B-Plan OR/29 "Friedberger Straße" die Lärmimmissionen in der Wohnnachbarschaft untersucht, welche durch die Geräuschvorgänge im Zusammenhang mit den nachzuweisenden Pkw-Stellplätzen zur geplanten Wohnbebauung und deren Zuwegung verursacht werden.*

*Die Berechnungen wurden nach den Regularien der TA Lärm mit den Worst-Case-Ansätzen der Parkplatzlärmstudie unter der Berücksichtigung der Hinweise zur Beurteilung von privaten Pkw-Stellplätzen vorgenommen, die nach den der Stellplatzsatzung der Stadt Rosbach nachgewiesen werden müssen. Mit dem Verweis auf das ausführliche Kap. 5 des Gutachtens werden in den einschlägigen Urteilen des VGH Baden Württemberg Zweifel darüber geäußert, ob die in TA Lärm enthaltenen Zumutbarkeitsgrenzen auf die Geräusche von Kfz-Verkehr im Bereich von Stellplätzen für eine Wohnanlage anwendbar sind. Bei baurechtlich erforderlichen Stellplätzen, die aufgrund der zugelassenen Wohnnutzung notwendig seien, müsse das „Spitzenpegelkriterium“ jedoch in jedem Falle außer Betracht bleiben. Denn bezüglich dieser Garagen und Stellplätze sei davon auszugehen, dass sie auch in einem durch Wohnbebauung geprägten Bereich keine erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen hervorrufen.*

*Die Beurteilungspegel tagsüber und nachts an den Immissionsorten IP1 – IP8 sind den Tabellen 3 und 4 auf den Seiten 16 und 17 des Gutachtens zu entnehmen.*

*Entsprechend der Tabelle 3 wird tagsüber auch unter Berücksichtigung der Worst-Case-Ansätze nach der Parkplatzlärmstudie (siehe Kap. 7) der zulässige Immissionsrichtwert für WA nach der TA Lärm von 55 dB(A) an allen Immissionsorten um min. 5 dB(A) unterschritten.*

*Entsprechend der Tabelle 4 wird bei 2 Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde, die jeweils mit einer Zu- oder Abfahrt über die Zuwegung von der Friedberger Straße aus verbunden sind, an den Immissionsorten IP3 – IP8 im rückwärtigen Bereich der zulässige Immissionsrichtwert für WA nach der TA Lärm von 40 dB(A) um mindestens 1 dB(A) unterschritten und somit auch unter Berücksichtigung der vorgenommenen Worst-Case-Betrachtung eingehalten. An den Immissionsorten IP1 und IP2 im Einfahrtsbereich werden Beurteilungspegel nachts von 43 dB(A) erreicht, womit der Richtwert für WA hier um 3 dB(A) überschritten wird. Es kann in diesem Bereich ausgesagt werden, dass es sich hierbei um unvermeidbare Geräuschimmissionen handelt, die nicht durch technische Maßnahmen reduziert werden können. Der Immissionsrichtwert für die Gebietsausweisung Mischgebiet von 45 dB(A) wird noch um 2 dB(A) unterschritten, sodass mit dem Verweis auf das Kap. 5 davon ausgegangen werden kann, dass*

*auch im Einfahrtsbereich keine unzumutbaren Störungen im Zusammenhang mit den Fahrten zu den nach der Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätzen zu erwarten sind.*

*Hinsichtlich der Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens im Bereich der Friedberger Straße wird auf das Kap. 9 des Gutachtens verwiesen. Im ungünstigeren Querschnitt der Friedberger Straße östlich der geplanten Zufahrt wird demnach das Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben um 28 – 68 Kfz/Tag auf dann 1.958 – 1.998 Kfz/Tag erhöht. Dieser Anstieg der Verkehrsmengen führt ausgehend vom Istzustand zu einer geringfügigen rechnerischen **Erhöhung der Emissionspegel um 0,06 – 0,15 dB(A)** und ist daher als völlig irrelevant nach den einschlägigen Kriterien des Planungs- und anschließenden Immissionsschutzrechtes anzusehen.*

*In der Gesamtbetrachtung kann bei den vorgestellten Berechnungsergebnissen davon ausgegangen werden, dass durch die vorgestellten Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit den nachzuweisenden Pkw-Stellplätzen zur geplanten Wohnbebauung und deren Zuwegung keine unzumutbaren Lärmimmissionen in der Wohnnachbarschaft hervorgerufen werden.*

Wie in der gutachterlichen Stellungnahme dargelegt, ist ausschließlich an den Immissionsorten 1 und 2 im Zufahrtsbereich eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm um 3 dB(A) zu erwarten. Die TA Lärm kann hier allerdings lediglich als Orientierungshilfe dienen, da diese gemäß ihrer Ziff. 1 Satz 2 für Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des BImSchG unterliegen. Die TA Lärm ist insofern nicht bindend und bildet eine Beurteilungsrundlage im Rahmen der Prüfung, ob der von der nach § 12 Abs. 2 BauNVO zulässigen Stellplätze ausgehende Lärm für die Nachbarschaft zumutbar im Sinne des § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO ist. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass es sich um unvermeidbare Geräuschimmissionen handelt, die nicht durch technische Maßnahmen reduziert werden können. Da die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes um 2 dB(A) unterschritten werden, ist nicht mit unzumutbaren Lärmimmissionen in der Wohnnachbarschaft zu rechnen. Ferner handelt es sich bei den Immissionsorten 1 und 2 nicht um bisher unbelastete Ruhezone des Wohnaußenbereichs. Unter Abwägung des Sachverhaltes, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen zu erwarten sind und durch den Bebauungsplan zusätzlicher Wohnraum innerhalb des bebauten Siedlungsgefüges in Form einer Nachverdichtung geschaffen werden kann, bleibt das Rücksichtnahmegebot insgesamt gewahrt und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist zur Verfolgung der städtebaulichen Zielvorstellungen begründet und vertretbar.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen in der schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

#### **14. Denkmalschutz**

Das Plangebiet, insbesondere der Zufahrtsbereich zum Allgemeinen Wohngebiet, liegt innerhalb der Gesamtanlage Ober-Rosbach. Die Gesamtanlage Ober-Rosbach ist im Ortskern ein frühneuzeitlich geprägter, befestigter Marktflecken mit einem kleinen Erweiterungsgebiet von Anfang des 18. Jahrhunderts (Friedberger Straße). Der Marktflecken wurde durchzogen von der historischen Wein- oder Wagenstraße, die aus nordöstlicher Richtung auf Ober-Rosbach zuführte, im Ortsinnern abknickte, um nach Süd-Südwesten weiterzuleiten (Homburger Straße, Nieder-Rosbacher Straße, die Verlängerung der Homburger Straße über die Gabelung mit der Nieder-Rosbacher Straße hinaus ist eine Verkehrsführung von Mitte des 19. Jahrhunderts, nach der Entfestigung von Ober-Rosbach).<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>

Darüber hinaus befinden sich angrenzend zum Plangebiet Einzelkulturdenkmäler. Zu nennen ist hier insbesondere die Fuhrstraße 2 (Saalbau), die Friedberger Straße 32 (L-förmige Hofanlage aus der Zeit der Ortserweiterung zu Beginn des 18. Jahrhunderts) und die Friedberger Straße 34 (zweigeschossiges, giebelständiges Fachwerkwohngebäude). Sowohl die Abgrenzung der Gesamtanlage als auch die Einzelkulturdenkmäler sind nachrichtlich in der Plankarte dargestellt. Für die Gesamtanlage sowie die Kulturdenkmäler gilt der Umgebungsschutz nach § 2 Abs. 2 DSchG. Auf die sich aus diesen Rahmenbedingungen ergebende Notwendigkeit einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben wird hingewiesen. Dies gilt auch bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben nach § 64 Hessischer Bauordnung (HBO). In diesem Fall ist rechtzeitig ein denkmalschutzrechtlicher Antrag bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen. Instandsetzungen oder Umgestaltungen von Kulturdenkmälern sowie Veränderungen in deren Umgebung sind nach § 18 HDSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtig.

### Übersichtsplan Denkmalschutz



(Quelle: <https://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de>)

Zur Erhaltung eines Kulturdenkmals / einer Gesamtanlage gehört auch die Bewahrung der auf das Denkmal wirkenden, bzw. das Denkmal in seiner Wirkung beeinflussenden Umgebung (Beeinträchtigungsverbot). Im Rahmen der Konzeptplanung war aufgrund der geplanten rückwärtigen Bebauung unter Inanspruchnahme von Gartenflächen die Errichtung einer modernen Bebauung mit Flachdach

vorgesehen. Zur Eingriffsminimierung in Bezug auf das Kleinklima und die Regenwasserbewirtschaftung sollte die Bebauung eine Dachbegrünung enthalten.

Da sich die moderne Bebauung als Kontrast zur Umgebungsbebauung, einschließlich der denkmalgeschützten Anlagen darstellt, wird entgegen den damaligen Absichten nun eine Bebauung angestrebt, die auch bezüglich der Dachlandschaft die umgebende Bebauung aufgreift. So sind innerhalb des Plangebietes für Hauptgebäude ausschließlich Satteldächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zulässig. Für Satteldächer sind zur Dacheindeckung Ziegel, Betondachsteine und Schiefer in roten und dunklen Farben (braun, anthrazit, schwarz) zulässig. Darüber hinaus wird auch durch die weiteren Festsetzungen im Bebauungsplan den denkmalschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen. So wird die überbaubare Grundstücksfläche entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Abstand von 5 m festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Vermeidung negativer Beeinträchtigungen in Form des Heranrückens an das Einzelkulturdenkmal Fuhrstraße 2 ein zusätzlich einzuhaltender Abstand eingeplant. Ferner wird durch die festgesetzte abweichende Bauweise und einer differenzierten Höhenfestsetzung den denkmalschutzrechtlichen Belangen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen.

Zudem kann im Vollzug des Bebauungsplanes durch eine architektonische ansprechende Fassaden-, Material- und Farbgestaltung der Neubauten den denkmalrechtlichen Aspekten entsprochen werden. Im Hinblick auf das Gebot der planerischen Zurückhaltung und der Notwendigkeit der Einholung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird diesbezüglich auf die Aufnahme weiterführender Detailfestsetzungen im Bebauungsplan verzichtet. Die Detailplanung hierzu obliegen dem Baugenehmigungsverfahren unter Einbeziehung der zuständigen Denkmalschutzbehörden.

Im Bereich des Plangebietes ist eine römische Wasserleitung bekannt. Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie weist in seiner Stellungnahme vom 17.11.2022 zur Würdigung denkmalschutzrechtlicher Belange auf Folgendes hin:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.
2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Archäologische Denkmalpflege des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsplanbereich mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.
3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen / Gräber oder andere Kulturdenkmäler auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

## **15. Bergaufsicht**

Laut Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt – Bergaufsicht vom 17.11.2022 liegt das Plangebiet zwar geringfügig außerhalb bekannter bergbaulicher Einwirkungsbereiche der ehemaligen Grube "Ober-Rosbach"; dennoch wird empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen.

## **16. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **17. Bodenordnung**

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

## **18. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht zum Bebauungsplan OR/29 „Friedberger Straße“, Planungsbüro Fischer, Stand: 21.06.2024
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan OR /29 „Friedberger Straße“, PlanÖ, Stand: 08/2022
- Ergänzung und Aktualisierung zum Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan OR /29 „Friedberger Straße“, Planungsbüro Fischer, Stand: 06/2024
- Geotechnischer Bericht – Grundwassermonitoring, Hydrodata GmbH, Stand: 05/2022
- Schalltechnische Untersuchung und Beurteilung der Lärmimmissionen in der Nachbarschaft im Zusammenhang mit dem Anwohnerparken, TÜV Hessen, Stand: 09/2022
- Fachbeitrag Verkehr – Wohngebiet Friedberger Straße 28, Planungsbüro von Mörner, Stand: 06/2022
- Stellungnahme zur hydraulischen Situation im vorhandenen Kanalnetz von Ober-Rosbach, Ingenieurbüro Ohlsen, Stand: 01.12.2022

Planstand: 21.06.2024

Projektnummer: 21-2415

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)