

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE und
NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER EV.

Anerkannte Verbände nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz

Stadt Rosbach
stadtplanung@rosbach-hessen.de

Planungsbüro Fischer,
Im Nordpark 1, 35435 Wettenberg
info@fischer-plan.de

Absender:
Naturschutzbund Deutschland (NABU)
Gruppe Rosbach e.V.
Zum Wirtheimer Grund 15
61191 Rosbach
kontakt@nabu-rosbach.de

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND)
Ortsverband Rosbach
Hauptstraße 89b
61191 Rosbach
info@bund-rosbach.de

**Bebauungsplan Nr. OR-29 „Friedberger Straße“,
Stadt Rosbach v.d.H., Stadtteil Ober-Rosbach**

**Gemeinsame Stellungnahme von NABU Rosbach und BUND Rosbach i.R. der Beteiligung
gem. § 3(2) BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Rosbach, den 12.Nov. 2022

wir bedanken uns für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren. Die Stellungnahme ergeht im Namen des NABU, Landesverband Hessen e.V. und des BUND, Landesverband Hessen e.V. sowie im Namen der im Briefkopf genannten Verbände, die nach §3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannt sind. Wir nehmen zu den vorliegenden Planunterlagen wie folgt Stellung:

Bei der geplanten Bebauung der rückwärtigen Gartenflächen in der Friedberger Straße in Ober-Rosbach haben wir einige Bedenken anzumelden, die wir nachstehend darlegen werden. Wir bitten um Prüfung.

- Grundsätzlich ist es zu begrüßen, wenn bei notwendigem Neubau von Wohnhäusern zuerst das Flächenpotenzial innerhalb des bereits besiedelten Bereichs überprüft und genutzt wird. Nur so lässt sich der immer noch viel zu hohe Verbrauch von wertvollem Boden in der Landschaft reduzieren.

Allerdings hat diese Nachverdichtung auch ihre Grenzen. Wir sehen diese Grenzen in jedem Fall dann erreicht, wenn die ins Auge gefassten Innerorts-Flächen lokal bedeutende Naturschutz-,

Ortsbild- und/ oder Bioklima-Funktionen haben. Dann ist zu prüfen, ob nicht anderweitige Flächen zur Nachverdichtung herangezogen werden können – ggfls. auch mehrere kleinere Flächen (Baulücken). Die monetäre Argumentation (letztlich also die Frage der Flächenverfügbarkeit) darf dabei u.E. nicht im Vordergrund stehen.

- In jedem Fall müssen die Abwägungsgrundlagen eine Qualität haben, die die zu treffende Entscheidung (z.B. Satzungsbeschluss) nachvollziehbar macht.
 - Dies betrifft zum einen den Artenschutz – und hier die Avifauna. Um die Sachverhalte gemäß § 44 BNatSchG richtig einordnen und dann im Bebauungsplan richtig reagieren zu können, ist

eine einwandfreie Bestandsaufnahme unerlässlich. Nach unseren Erkenntnissen gibt es diesbezüglich beim artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 11.8.22) einige nicht unwesentliche Lücken, die zu einer ungerechten Bewertung führen. Als Beispiel seien der Gartenrotschwanz, Grauspecht (Rote Liste, streng geschützte Art) oder der Grünspecht angeführt, die als maßgebende Arten trotz mehrfacher Begehung vom Gutachter nicht erfasst wurden.

- Zum anderen sind im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vier markante, ortsbildprägende Bäume mit über 20 m Höhe nicht aufgeführt (Weide, Hainbuche). Andererseits werden Bäume aufgelistet, die im Plangebiet nicht vorkommen (Edelkastanie, Lärche, Robinie). Bäume mit Höhlen (alter Kirschbaum) müssen erfasst und in einem Landschaftspflegerischen Bestandsplan gekennzeichnet werden, damit später gemäß Festsetzung 4.8.1 d reagiert werden kann.
- Insgesamt wird erkennbar, dass es sich beim Plangebiet um ein funktionierendes, strukturreiches System alter Nutzgärten im besiedelten Bereich handelt. Die artenreiche Fauna des Biotops ist als Kulturfolger an den Menschen angepasst und gelegentliche Störungen „gewöhnt“. Die strukturreiche Fläche ist als Nahrungshabitat Teil des Jagdraums vieler verschiedener Nahrungsgäste. Eine komplette Beseitigung des Biotops kann bei vielen Tierarten - sowohl Reviervögeln, Fledermäusen, als auch bei Nahrungsgästen wie Wildbienen, Tag- und Nachfaltern – insofern zu Problemen führen, als die Gesamtfläche ihres Jagd- und Fortpflanzungsraums die kritische Schwelle unterschreitet und die Tierpopulation zur Abwanderung zwingt. Dies sollte durch den Gutachter bewertet werden.
- Wir bitten um ernsthafte Prüfung, ob nicht anderweitige Flächen in Ober-Rosbach zur Nachverdichtung herangezogen werden können – ggfls. auch verteilt auf mehrere kleinere Flächen (Baulücken).
- Die Festsetzung 1.6 auf der Planzeichnung sollte ergänzt werden: Sogenannte Steingärten, d.h. eine flächige Einbringung von Stein-, Kies-, Splitt- und Schotterschüttungen sowie von Holzhackschnitzeln sind grundsätzlich unzulässig.
- In der Begründung Bebauungsplan OR/29 „Friedberger Straße“ ist der Punkt 7.2 „Eingriffs- und Ausgleichplanung“ aufgeführt. Wir sind an der Form und dem Maß einer vorgesehenen oder bereits erfolgten Ausgleichsmaßnahme gemäß § 1a Abs. 3 BauGB interessiert, die im Detail in den Planungsunterlagen des Bebauungsplans nicht aufgeführt wurde. Eine Ausgleichsfläche oder erworbene Ökopunkte werden die vorhandene innerstädtische Qualität allerdings nicht aufwiegen.
- Die Gebäude und die Anbauten sind nach zukunftsorientierten Gesichtspunkten mit ökologischen, klimaschützenden und nachhaltigen Materialien und als Niedrigenergieobjekt auf Mindestgrundlage

des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu erstellen. Klimaneutralität muss und Autarkie soll das Ziel sein. Wir begrüßen es, dass Photovoltaik verbindlich ist, bezweifeln jedoch, dass ein Minimum von 30% der Dachfläche ausreichend ist. Wie wurden die 30% berechnet? Zisternen sind grundsätzlich gut – allerdings neben Gartenbewässerung ebenso für die Toilettenspülung. Auch Grauwasser ist aufbereitet als Betriebswasser zu nutzen und muss beauftragt werden.

Gerne sind wir bereit, den Fachgutachter Artenschutz und den Landschaftsplaner über unsere langjährigen Erkenntnisse zu informieren.

Wir weisen darauf hin, dass Belange des Artenschutzes, insbesondere des § 44 BNatSchG, nicht der Abwägung unterliegen.

Mit freundlichen Grüßen

NABU Rosbach e.V.
Vorsitzender: Stephan Druskath



BUND Rosbach
Vorsitzender: Uwe Steib





DURCHSCHRIFT

Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement
Postfach 1665, 63558 Gelnhausen

Aktenzeichen 34c2-22-030455BV13.3Ho

Magistrat der
Stadt Rosbach v. d. Höhe
Postfach 12 63
61186 Rosbach v. d. Höhe

Bearbeiter/in Annalena Hofmann
Telefon (06051) 832 169
Fax (06051) 832 171
E-Mail annalena.hofmann@mobil.hessen.de

Datum 22. November 2022

**Bauleitplanung der Stadt Rosbach v.d.H.
Bebauungsplan OR/29 „Friedberger Straße“, in der Gemarkung Ober-Rosbach
Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(2)BauGB i.V.m. §13a BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 17.10.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit nehmen wir zum vorliegenden Bauleitplanung aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 455 betreffend, wie folgt Stellung:

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung zur Wohnbauentwicklung zu schaffen. Zur Ausweisung gelangt ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die Sicherung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes ist über die Gemeindestraßen Friedberger Straße und weiterführend über die freie Strecke der Bundesstraße 455 vorgesehen.

Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der Bundesstraße 455 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind. Analog gilt dies ebenfalls für die getroffenen Festsetzungen für Beleuchtungsanlagen.

Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Bundesstraße 455 ausgehenden Emissionen.

Die Stadt Rosbach v.d.H. hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden.

Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gezeichnet

Annalena Hofmann

2. **ausschl. per E-Mail**

In Durchschrift zur Kenntnis an:

Planungsbüro Fischer

Im Nordring 1

35435 Wettenberg

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag


Annalena Hofmann

Landesamt für Denkmalpflege Hessen Schloss Biebrich 65203 Wiesbaden

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1

35435 Wettenberg

Aktenzeichen

Bearbeiter/in	Hardy Prison M.A.
Durchwahl	(0611) 6906-243
Fax	(0611) 6906-137
E-Mail	hardy.prison@lfd-hessen.de
Ihr Zeichen	Roeßing / Donges
Ihre Nachricht	12.10.2022
Datum	17.11.2022

**Bauleitplanung der Stadt Rosbach v. d. Höhe, Stadtteil Ober-Rosbach
Bebauungsplan OR/29, „Friedberger Straße“**

**Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2
BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Bereich des Plangebiets **ist eine römische Wasserleitung** bekannt. In Absprache mit der Kreisarchäologie sieht das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie im Hinblick auf die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB gebotene Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege jedoch keine komplette Voruntersuchung und Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an. Eine hinreichende Berücksichtigung der o. g. öffentlichen Belange wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Bebauungsbereich 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 Bau fenstern 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.

Wir bitten, die Hinweise 1 bis 3 in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Hardy Prison M.A.
Bezirksarchäologie

Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Magistrat
der Stadt Rosbach v. d. Höhe
Homburger Straße 64
61191 Rosbach v. d. Höhe

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/41-2022/1**
Dokument-Nr.: **2022/1597137**
Ihre Ansprechpartnerin: **Martina Dickel-Uebers**
Zimmernummer: **3.017**
Telefon/ Fax: **06151 12 8924/ +49 611 327642283**
E-Mail: **Martina.Dicke-Uebers@rpda.hessen.de**
Datum: **17. November 2022**

**Bauleitplanung der Stadt Rosbach v. d. Höhe
Bebauungsplanentwurf OR/29 „Friedberger Straße“ im Stadtteil Ober-Rosbach
Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB
Schreiben des Planungsbüros Fischer vom 12. Oktober 2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die vorgelegte Planung, mit der eine Nachverdichtung im Bestand vorgesehen ist, bestehen aus **regionalplanerischer Sicht** keine Bedenken.

Eine Zuständigkeit der **oberen Naturschutzbehörde** ist gemäß § 2 Abs. 1 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) nicht gegeben. (siehe hierzu auch Ziffer 3.5 des Erlasses des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 11. Dezember 2019 -StAnz. 52/2019 S. 1373-).

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - **Abteilung Umwelt Frankfurt** - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Es bestehen wasserrechtlich keine Bedenken, da alle fachlichen Belange im Bebauungsplan ausreichend gewürdigt wurden.

Bodenschutz West

Die Belange des vorsorgenden und nachsorgenden Bodenschutzes werden in der Begründung und dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan ausreichend angesprochen. Daher kann der Planung aus bodenschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden.

Regierungspräsidium Darmstadt
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus
64283 Darmstadt

Internet:
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr

Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:
Luisenplatz 2
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:
Haltestelle Luisenplatz



Hinweise zum nachsorgenden Bodenschutz

Unter Punkt 11 der Begründung zum Bebauungsplan wird ausgeführt, dass Altlasten und Altablagerungen im Plangebiet nicht bekannt sind. Ich gehe daher davon aus, dass eine entsprechende Prüfung stattgefunden hat.

Auch mir sind schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin 19.10.2022 verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Weiterhin gilt folgender Hinweis, welcher in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden sollte: 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.

Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

Es sollten alle in der Begründung aufgeführten Maßnahmen (Vermeidung und Minimierung) zum vorsorgenden Bodenschutz (siehe S. 26 f.) auch in der dazugehörigen textlichen Festsetzung beschrieben werden. Erst mit dieser Übernahme werden die Maßnahmen verbindlich gestellt.

Weiterhin sollten die DIN-Normen 18915 und 19731 aufgenommen werden, um die Notwendigkeit von einem sorgsamem Umgang mit dem örtlichen Bodenmaterial zu unterstreichen.

Aus der Sicht der Dezernate **Oberirdische Gewässer, Renaturierung, Abfallwirtschaft West und Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)** bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Das Lärmimmissionsgutachten der TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH (Bericht Nr. T 4655) vom 06.09.2022 wurde geprüft.

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet liegt zwar geringfügig außerhalb bekannter bergbaulicher Einwirkungsbereiche der ehemaligen Grube „Ober-Rosbach“; dennoch empfehle ich, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Einvernehmen mit der Ordnungs- und der Bauaufsichtsbehörde zu treffen

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht jedoch keine Sachverhalte entgegen.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier:
<https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsge-
sellschaft mbH Stadtplaner + Beratende
Ingenieure
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg-Krofdorf

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen: Roeßing/Donges
Ihre Nachricht: 12.10.2022
Unser Zeichen: Kn

Ansprechpartnerin: Frau Knöfel
Abteilung: Planung
Telefon: +49 69 2577-1573
Telefax: +49 69 2577-1547
Knoeffel@region-frankfurt.de

15. November 2022

Rosbach v. d. Höhe 3/22/Bp
Bebauungsplan OR/29 "Friedberger Straße" im Stadtteil Ober-Rosbach,
Stellungnahme gem. § 4 (2) BauGB in Verbindung mit § 13a

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRhein-
Main zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist
der Bereich als „gemischte Baufläche, Bestand“ dargestellt. Die im Bebauungsplanentwurf
vorgesehene Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ kann als aus dieser Darstellung entwi-
ckelt angesehen werden.

Wir regen an, die Hinweise im Bebauungsplan um die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
formulierten Themen „Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten“ und
„Ausgleich für jede wegfallende Fortpflanzungs- oder Ruhestätte von Haussperling bzw. Fie-
dermaus im Verhältnis 1:3“ zu ergänzen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Sabine Knöfel
Gebietsreferentin
Abteilung Planung

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

06031 83-0

Planungsbüro Fischer
Im Nordpark 1
35435 Wettenberg

Auskunft erteilt Herr Sperling
Tel.-Durchwahl 83-4100
E-Mail Christian.Sperling
@wetteraukreis.de
Fax / PC-Fax 06031 83-914100
Zimmer-Nr. 120
Aktenzeichen 60232-22-TÖB
Sprechzeiten

 **PLANUNGSBÜRO
FISCHER**

Eingang: **28. Nov. 2022**

Zur Bearbeitung:
Planungsbüro Fischer PartG mbB
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

Datum 16.11.2022

Az.:	60232-22-TÖB- (Aktenzeichen bitte immer angeben)
Vorhaben:	Planungsverfahren – Bebauungsplan (BP) OR/29 "Friedberger Straße" in Rosbach, Stadtteil Ober-Rosbach –
Gemarkung:	Ober-Rosbach
Flur:	1
Flurstück:	329/7

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene

Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer

Hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Einwendungen.

FB 4 Archäologische Denkmalpflege

Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Im Bereich des Plangebiets ist eine **römische Wasserleitung** bekannt. In Absprache mit dem Landesamt für Denkmalpflege hessenArchäologie sieht die Kreisarchäologie jedoch keine komplette Voruntersuchung oder Ausgrabung auf dem Gelände als erforderlich an.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage www.datenschutz.wetterau.de

Adresse
Europaplatz
61169 Friedberg

Bankverbindungen
Sparkasse Oberhessen
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09
SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX

Öffnungszeiten der Kreisverwaltung finden Sie unter:
www.wetteraukreis.de.

USt-IdNr.: DE112591443

Eine hinreichende Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmalschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB wäre vielmehr mit folgender Maßgabe sicherzustellen:

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.

Die Hinweise 1 bis 3 sind in den Bebauungsplan aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen den vorliegenden Bebauungsplan seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

FSt 2.3.6 Brandschutz

Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken, wenn folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs (§ 3 Abs. 4 HBKG) ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 405 entsprechend der baulichen Nutzung gemäß § 17 Baunutzungsverordnung - BauNVO - folgender Löschwasserbedarf erforderlich:

Diese Löschwassermenge muss mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen.

Der Fließdruck darf im Versorgungsnetz bei max. Löschwasserentnahme über die eingebauten Hydranten nicht unter 1,5 bar absinken.

Kann diese Löschwassermenge vom öffentlichen Versorgungsnetz nicht erbracht werden, so ist der Löschwasservorrat durch andere geeignete Maßnahmen, z.B. Löschteiche (DIN 14 210), unterirdische Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserbehälter (DIN 14 230) oder die Einrichtung von Löschwasserentnahmestellen an „offenen Gewässern“ sicherzustellen.

Hydranten:

Zur Löschwasserentnahme sind im öffentlichen Versorgungsnetz Hydranten - Unterflurhydranten nach DIN 3221 bzw. Überflurhydranten nach DIN 3222 einzubauen.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- ▶ Offene Wohngebiete 120 m
- ▶ geschlossene Wohngebiete 100 m
- ▶ Geschäftsstraßen 80 m.

Für den Einbau der Hydranten ist das DVGW Regelwerk - Arbeitsblatt W 331 (M) - einzuhalten.

Überflurhydranten sind entsprechend DIN 3222 farblich zu kennzeichnen.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder für Brandschutzeinrichtungen nach DIN 4066 gut sichtbar zu kennzeichnen.

Sonstige Maßnahmen:

Die Straßen sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von mindestens 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht von 16 t ohne Schwierigkeiten befahren werden können.

Auf die Muster Richtlinie der Fachkommission Bauaufsicht der ARGEBAU vom Juli 1998 „Flächen für die Feuerwehr“ wird verwiesen.

Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:

Durch die Festlegung eines privaten Erschließungswegs sind die Anforderungen der Zugänge und Zufahrten zwingend zu beachten. Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 Meter von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, sind Zufahrten nach der Musterrichtlinie Flächen für die Feuerwehr herzustellen.

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege

Ansprechpartnerin: Frau Eva Maria Lospichl

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Gegen die Inhalte des Bebauungsplanes OR/29 „Friedberger Straße“ bestehen aus Sicht der von uns natur- und artenschutzfachlich zu vertretenden Belange keine grundlegenden Bedenken.

Die Installation einer ökologischen Baubegleitung zur Überwachung der Einhaltung der artenschutzrechtlichen Regelungen wird begrüßt.

Für den Geltungsbereich gibt es aus der Vergangenheit Nachweise für den Gartenrotschwanz, der allerdings in den Kartierungen zur vorliegenden Bauleitplanung nicht mehr nachgewiesen werden konnte. Im Sinne des Artenschutzes regen wir an die Art im Rahmen eines Worstcase-Szenarios zu berücksichtigen und, wenn möglich, populationsstützende Maßnahmen im näheren Umfeld unter geeigneten Habitatbedingungen zu ergreifen. Denkbar wären hier Aufwertungen wie Nachpflanzungen im Streuobst sowie das Anbringen geeigneter Nisthilfen.

Wir begrüßen die Hinweise zur Minimierung von Lichtemissionen.

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, zum Artenschutz (u. a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung, zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer und für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bitten wir diese gemäß BImSchG und BNatSchG zu konkretisieren.

Im öffentlichen und privaten Raum dürfen außerhalb von Gebäuden nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil) eingesetzt werden. Die Beleuchtungsstärken sind auf max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung, und auf max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Es sind niedrige Lichtpunkthöhen zu wählen.

Verwendet werden dürfen nur Leuchtmittel mit geringem Anteil an UV- und Blaulicht wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

In Wohn- und Mischgebieten sind Leuchtdichten von max. 50 cd/m² für kleinflächige Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m² einzuhalten. Leuchtdichten von max. 2 cd/m² für Anstrahlungen bzw. selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m². Hintergründe sind dunkel zu halten.

FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz

Ansprechpartner: Herr Joshua Ruppert

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus Sicht der fachlich von uns zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben

Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu dem o.g. Bebauungsplan.

FD 4.5 Bauordnung

Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz

Es liegen Einwendungen vor.

Rechtsgrundlage: BauGB, BauNVO, HBO, Verordnungen

Fachliche Stellungnahme:

1. Zur Überprüfung der Umsetzungsfähigkeit der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Leider ist diese Untersuchung den Unterlagen nicht beigelegt. Somit können weder die gesetzten Immissionsorte nachvollzogen werden, noch kann eine Verortung der Immissionspunkte, bei denen die Nachtwerte überschritten sind, vorgenommen werden (IP1 und IP2). Warum in dem Text bzgl. der Überschreitungen der Richtwerte auf die Werte eines Mischgebietes Bezug genommen wird obwohl ein WA-Gebiet festgesetzt ist, ist ebenso nicht nachvollziehbar.

FSt 4.5.0 Denkmalschutz

Ansprechpartnerin: Frau Corina Sauerwein

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

Birgit Roeßing

Von: von Lospichl, Eva Maria <EvaMaria.vonLospichl@wetteraukreis.de>
Gesendet: Mittwoch, 19. Juli 2023 09:53
An: Gerriet Fokuhl
Cc: Birgit Roeßing
Betreff: AW: [EXTERN] Rosbach, Baulücke Friedberger Str.

Sehr geehrter Herr Fokuhl,

vielen Dank für Ihre Nachricht.

Aus unserer Sicht können die Maßnahmen wie von Ihnen vorgeschlagen für den Bebauungsplan festgesetzt werden.

Bei der Maßnahme für den Girlitz wäre sicherlich die Ergänzungspflanzung von hochstämmigen Obstbäumen regionaler Sorten vorzuziehen, da die Fläche zu einem Streuobstkomplex gehört und somit den Bestimmungen des § 30 BNatSchG als besonders geschütztes Biotop unterliegt.

Da Ausgleichsmaßnahmen zum Satzungsbeschluss hin rechtlich zu sichern sind, wäre gerade die Maßnahme auf der Streuobstwiese meiner Meinung nach dinglich zu sichern, da sich die Fläche nicht im Eigentum des Satzungsgebers befindet.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Eva Maria von Lospichl
Fachstelle Naturschutz und Landschaftspflege



Wetteraukreis

Europaplatz
61169 Friedberg

Besucheranschrift:
Homburger Straße 17
61169 Friedberg

Telefon: 06031 83-4311
Fax: 06031 83-914311
E-Mail: EvaMaria.vonLospichl@wetteraukreis.de
Web: www.wetteraukreis.de

Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über unsere Datenschutzseite www.datenschutz.wetterau.de. Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese E-Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser E-Mail ist nicht gestattet.

Von: Gerriet Fokuhl [<mailto:G.Fokuhl@fischer-plan.de>]
Gesendet: Mittwoch, 12. Juli 2023 14:15
An: von Lospichl, Eva Maria <EvaMaria.vonLospichl@wetteraukreis.de>

Offenlegung des Bebauungsplans OR/29 Friedberger Straße

Stellungnahme zur Abwassersituation

Mit Schreiben an den Magistrat der Stadt Rosbach v.d.Höhe vom 27.01.2019 wurde von der IG Alte Hopfengärten u.a. auf die Kanalsituation in der Friedberger Straße hingewiesen. Das Schreiben wurde bis heute, trotz wiederholter Bitte, nicht beantwortet.

Die IG hat Grund zur Annahme, dass bei einer Bebauung der alten Hopfengärten mit sechs Einfamilienhäuser sich die jetzt schon angespannte Situation noch verschlechtern könnte. Nach unserem Kenntnisstand ist der Entwässerungskanal in der Friedberger Straße, welcher das Niederschlagswasser der sechs Häuser aufnehmen soll, bereits überlastet. Nach unserem Wissen verläuft der Kanal von der Friedberger Straße in die Preulgasse/Preul, quert die B 455 zum Retentionsbecken.

Wir beobachten schon seit Jahren, dass sich durch den Wasserdruck bei Starkregen ein Kanaldeckel an der Friedberger Straße und ein ebensolcher am Retentionsbecken heben. Der Kanaldeckel an der Friedberger Straße wurde durch städtische Mitarbeiter mit einer Kette versehen und mehrmals verschraubt, da er bei Starkregenereignissen in Richtung B 455 von den Wassermassen davongetragen wurde. Seit der Befestigung des Kanaldeckels ist es auch schon vorgekommen, dass das Erdreich weggespült wurde und die entstandene Gefahrenstelle gesichert werden musste. Diese Missstände sind der Stadt seit langem bekannt.

Im Entwurf der Begründung vom 21.07.2022 zum B-Plan des Planungsbüros Fischer wird festgestellt, dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nur mit einer gedrosselten Menge in den öffentlichen Kanal einzuleiten ist. Eine Begründung für den festgesetzten maximalen Drosselabfluss fehlt. Weiter wird ausgeführt, dass aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, die gutachterlich vom Büro HYDRDATA als Wasserstauer beurteilt werden, eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich wäre. Auf die Kanalsituation Friedberger Straße und eine Aussage dazu, ob der Kanal bereits überlastet ist, wird nicht eingegangen. Die Frage, ob die vorgesehenen Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Drosselung der Wassermengen in den geplanten Baugebieten bei Starkregenereignissen ausreichen werden, bleibt daher unbeantwortet.

Jedenfalls ist durch das neue Baugebiet „Die Sang“ im Süden von Ober-Rosbach genau dieses Problem entstanden, was viele im Vorfeld der Bebauung befürchtet hatten. In 40 Jahre alten Bestandshäusern unweit des Baugebietes füllen sich seitdem regelmäßig die Keller mit Wasser.

In der Gremienvorlage zur 7. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2021 wurde in der Sachdarstellung der Sportentwicklungsplanung - Sportstättenkonzept Ober- und Nieder Rosbach – der Bau einer Sportanlage nördlich der

Kapersburgschule als Vorzugsstandort benannt. Die Kapersburgschule steht unweit des Retentionsbeckens, nördlich davon war als Vorzugsstandort ein Sportzentrum in der Diskussion. Dieser Standort wurde verworfen. Maßgeblicher Grund war neben Grundstückserwerb und Verkehrssituation die Überlastung des Entwässerung Kanals. Also jener Kanal, der von der Friedberger Straße in diesen Vorzugsstandort führt.

Nachstehend der Auszug aus o.g. Gremienvorlage:

„Das Ingenieurbüro Sportstättenberatung Seegmüller aus Taunusstein hat auf Basis der vorhandenen Grundlagen und Einarbeitung aktueller Erkenntnisse ein Konzept für den Standort nördlich der Kapersburgschule erarbeitet.“

Hierin heißt es u.a.:

„Entwässerung

In der Fläche hinter der Kapersburgschule befinden sich die Grabenentwässerung Rosbach, der Fahrenbach sowie das Retentionsbecken Rosbach (RRB). Aus der Preul heraus verläuft ein Entwässerungskanal, dieser quert die Bundesstraße und verläuft weiter im Bereich des geplanten Standortes von West nach Ost. **Der GEP zeigt deutlich die Überlastung des gesamten Entwässerungsnetzes in diesem Bereich.** Aus diesem Grund wurde bereits in der Vergangenheit ein Retentionsraum geschaffen, was zur Entlastung der Bäche Rosbach und Fahrenbach im Regenereignis dient. Die Berechnungen sowie die Beobachtungen zeigen, dass dies allerdings nicht auskömmlich ist und weitere Entlastungsmaßnahmen zur Gesamtverbesserung der Hydraulik erforderlich sind.“ Zitatende

Das Ing Büro Seegmüller bezieht hiermit eindeutig Stellung. Trotzdem nimmt die Stadt und Politik aus unserer Sicht eine mögliche Verschärfung der jetzt schon schwierigen Situation, durch zusätzliche Wassereinleitung in den Entwässerungskanal, billigend in Kauf.

Auf jeden Fall bestehen erhebliche Bedenken an dieser Handhabung. Einige der Anlieger haben bereits seit Jahren bei starkem Regen Wassereinbrüche in ihren Kellerräumen.

Sollten durch die geplanten Baumaßnahmen den Anlieger der Bestandshäuser Schäden durch Rückstau im Kanalsystem entstehen, werden Regressansprüche die Folge sein.

Wir fordern daher die Stadt dazu auf, darzulegen, wie stark der Kanal Friedberger Straße bei Starkregenereignissen belastet bzw. überlastet ist, Maßnahmen zur Verbesserung der Kanalsituation Friedberger Straße zu planen und umzusetzen und einer weiteren Verschärfung der Situation durch zusätzliche Bebauung nicht zuzustimmen.

Interessengemeinschaft Gartenbebauung Friedberger Straße 28-34

Kontakt:



An den
Magistrat der Stadt Rosbach v.d.Höhe
Homburger Str. 64

61191 Rosbach v.d.Höhe

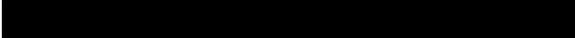
Eingeg
Stadt Rosb
29. Jan
gesehen:



Rosbach, 27.1.2019

Betr.: Bebauung der Gartengrundstücke Friedberger Straße 28 bis 34

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Anlieger der Gärten, die, wie eine grüne Lunge, zwischen der bebauten Friedberger Straße im Süden, der Fuhrstraße im Osten, der Hopfengartenstraße im Norden sowie den Grundstücken der  im Westen liegen.

Bereits 2015 wurden wir von einer geplanten Bebauung dieser Gärten von Ihnen in Kenntnis gesetzt.

Nunmehr nimmt die Planung konkrete Formen an. Darüber wurden wir von Herrn Stuhl in einem Gespräch am 08.01.2019 in Ihrem Hause informiert.

Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um einen Eingriff in den Bestandsschutz und eine nicht unerhebliche Versiegelung von Grünflächen. Je nach Art und Weise der künftigen Bebauung, der Art und Anzahl sowie der Anordnung der Häuser erfährt jeder einzelne Anlieger Beeinträchtigungen, die zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Bestandsgrundstücke haben werden. In diesem Zusammenhang sollte nicht unerwähnt bleiben, dass die Mehrzahl der betroffenen Anlieger ihre Grundstücke unter der Prämisse erworben hat, dass die in Rede stehenden Gartenflächen nicht bebaut werden könnten.

Bevor diese Planungen in eine konkrete Phase übergehen, möchten wir vorsorglich bereits jetzt unsere Bedenken und Anregungen vorbringen.

Verdichtung der Bebauung, die nicht ins Gefüge passt

Aus Erfahrungen der letzten Zeit ist bekannt, dass Baugrundstücke gerade von Investoren maximal ausgenutzt werden, sowohl in der Verdichtung als auch durch die Geschossflächenzahl. Diese Art der Bebauung würde den Charakter des Gebietes vollkommen verändern.

Beschattung der Bestandsgrundstücke, hierdurch Wertminderung

Durch eine dichte Bebauung mit zweigeschossigen Gebäuden erfahren im Besonderen die Grundstücke im nördlichen Bereich intensive Beschattungen, welche sich wertmindernd auf die Grundstücke auswirken. Auch leidet die Lebensqualität der Familien, die teilweise Eigentum vor kurzen erworben und mit viel Aufwand und Kosten umfangreich saniert haben, erheblich.

Grundwasser

Durch das Grundstück Friedberger Straße 22 der [REDACTED] führt eine Wasserader mit umfangreichen Wassermengen, die durch einen Fachmann festgestellt wurden. Außerdem fließt selbst bei extremer Trockenheit wie im Sommer 2018 Grundwasser vom Erdreich in den Außenkelleraufgang des Gebäudes. Weiterhin sickert in das Nebengebäude des Anwesens [REDACTED] [REDACTED] beständig Wasser, sodass der Eigentümer, um sein Nebengebäude trocken zu halten, gezwungen ist, ableitende Maßnahmen zu ergreifen. Je nach Witterung müssen permanent täglich 300 bis 1000 Liter Grundwasser abgepumpt werden. Das gleiche gilt für die Anwesen Hopfengartenstraße 4 und Fuhrstraße 2.

Durch Überlieferung alter Rosbacher ist die Tatsache bekannt, dass es sich früher bei den Gärten um ein Feuchtgebiet gehandelt hat, was auch [REDACTED] durchaus noch bestätigen kann. Bis in die 1990er Jahre wurde von [REDACTED] sehr häufig wasserreduzierende Maßnahmen getroffen, damit das Wasser die Bestandsimmobilie nicht beschädigen konnte. Auch ist die Existenz eines Bachlaufes durch die Gärten überliefert. Welche Auswirkungen haben die vorgesehenen Baumaßnahmen auf alle bestehenden angrenzenden Grundstücke und deren Immobilien?

Abstandsflächen

Zu berücksichtigen sind die Abstandsflächen zu allen Bestandsgrundstücken, insbesondere für das grenzbebaute, denkmalgeschützte und mit viel Kosten und Aufwand sanierte Anwesen Fuhrstraße 2. Die Denkmalschutzbehörde muss hinzugezogen werden.

Belichtung

Zu dichte und hohe Bebauung schmälert die Belichtung erheblich.

Lärmschutz, Abgasemissionen und Stellplätze

Die einzige Zufahrt zum Baugrundstück von der Friedberger Straße aus ist relativ lang und schmal und von beiden Seiten von Wohnhäusern begrenzt. Hier ist an die Abgasemissionen und den Lärmschutz bei den zahlreichen täglichen Ein- und Ausfahrten zu den entsprechenden nach Maßgabe der Stellplatzsatzung der Stadt Rosbach v.d.Höhe zu errichtenden Stellplätze, Carports oder Garagen zu denken.

Diese Belästigungen dürften vor allem die Familien Gusche/Reimer, Winkler sowie die zukünftigen neuen Eigentümer/Bewohner des Wohnhauses Friedberger Str. 28 betreffen, da die Ein- und Ausfahrt direkt neben deren Grundstücken geplant ist.

Darüber hinaus sind auch die Anlieger auf beiden Seiten der Friedberger Straße betroffen, die bereits jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen stößt und zusätzliche Belastungen durch Liefer-, Besucher- und Entsorgungsverkehr kaum verkraften dürfte; ganz zu schweigen von den zusätzlichen Lärm- und Abgasemissionen in der engen Straße.

Brandschutz

Der Brandschutz ist hinreichend zu berücksichtigen, um dadurch den reibungslosen Einsatz der Lösch- und Rettungsfahrzeuge sicherzustellen. Auch ist die Zufuhr von Löschwasser zu gewährleisten.

Kanalisation

Ist der Abwasserkanal der Friedberger Str. groß genug dimensioniert um alle Abwässer der zu versiegelten Flächen des neuen Baugebietes noch aufzunehmen? Wir möchten auf keinen Fall ein bei Starkregen bereits jetzt an seine Grenzen stoßendes Abwassersystem so verändert wissen, dass schon bei geringeren Niederschlägen die Keller der Bestandsgebäude volllaufen. Klimawandel und unberechenbare Witterungsverhältnisse wie Starkregen oder extremer Schneefall sind auch hier nicht auszuschließen.

Uns ist nicht bekannt wie die Kanalisation verläuft, wir dürfen aber daran erinnern, dass der Kanaldeckel des Abwasserkanals unterhalb der Luthereiche in der Friedberger Straße schon mehrfach von Wassermassen, die der Kanal offensichtlich nicht zu fassen vermochte, ausgehebelt und vom überlaufenden Wasser ein Stück weit mitgetragen wurde. Um dem entgegenzuwirken wurde der Kanaldeckel daraufhin mit einer Kette befestigt. Diese Tatsache beunruhigt uns in höchstem Maße und hier bitten wir um gründliche Klärung. Alle Anlieger möchten sich keinesfalls mit vollgelaufenen Kellern und evtl. Schadensersatzforderungen gegenüber der Stadt konfrontiert sehen.

Naturschutz

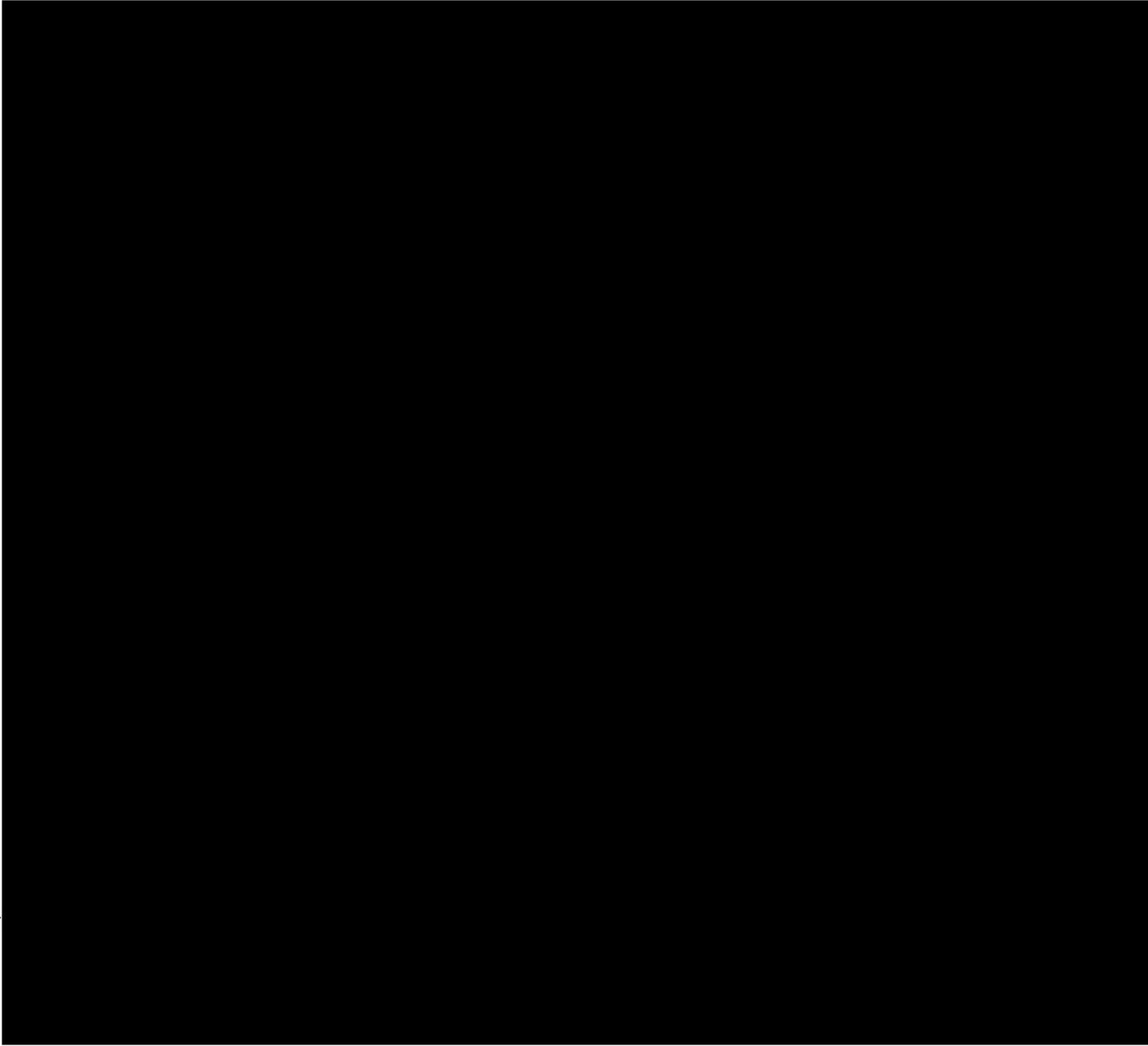
Es kann nicht unerwähnt bleiben, dass in den Gärten – wohl nicht zuletzt auch auf Grund des aus unserer Sicht erhaltenswerten alten Baumbestandes – seit langen Jahren eine große Vielfalt von Vögeln, 33 Arten, beobachtet werden konnten. Darunter nicht nur Standvögel wie Meisen, Amsel und

selbst seltene Arten wie der Dompfaff, Kernbeißer oder der Eisvogel, sondern auch Durchzügler oder Teilzieher wie Bergfinken und Seidenschwänze. In den Sommermonaten sind regelmäßig in den Abendstunden die bedrohten Fledermäuse zu sehen.

Wir bitten Sie, uns diese Fragen alle zu beantworten und zu berücksichtigen.

Gerne führen wir mit Ihnen ein gemeinsames Gespräch.

Mit freundlichen Grüßen



Offenlegung des Bebauungsplans OR/29 Friedberger Straße

Stellungnahme zur Landschaftspflege und Artenschutz

Aufgrund der Möglichkeit der Bürgerbeteiligung geben wir als IG Alte Hopfengärten nach Einsichtnahme der Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

Wir haben feststellen müssen, dass der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Planungsbüros Fischer vom 21.07.2022 und der Artenschutzrechtliche Beitrag von Plan Ö vom 11.08.2022 aus unserer Sicht unzureichend und fehlerhaft sind.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 21.07.2022

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde in der Bestandsaufnahme eine Trauerweide und eine Hainbuche nicht aufgeführt. Beide Bäume sind 50 Jahre alt und ca. 20 bis 30 Meter hoch mit breit ausladender Krone. Die ebenfalls in diesem Bereich vorhandene Kiefer und drei Douglasien sind erwähnt. Dort, wo diese Bäume stehen, ist der Bau eines Wohnhauses geplant, jedoch ohne Fällung mehrerer dieser Bäume nicht möglich. Ein 50 Jahre alter Kirschbaum an anderer Stelle wurde aufgeführt. Er weist eine Höhlung auf und soll möglichst erhalten bleiben. Wenn man sich die Anordnung der geplanten Häuser ansieht, wird auch dieser Baum ziemlich sicher nicht zu erhalten sein.

Weiterhin befindet sich im Einfahrtsbereich des Baugebietes ein 20-30 Jahre alter Mammutbaum. Auch ein Walnussbaum, ebenfalls ca. 20 Jahre alt, wächst ganz in der Nähe des Mammutbaumes. Diese beiden Bäume wurden im Gutachten ebenfalls nicht erwähnt.

Stattdessen sind eine Robinie, Edelkastanie sowie eine Lärche aufgeführt, welche gar nicht existieren.

Wie kann es sein, dass beauftragte qualifizierte Fachleute im Rahmen einer Begehung vier 20-30 Meter hohe Bäume mit ausladender Krone und einem Stammdurchmesser bis 1.00 Meter übersehen?

Wir fordern Sie daher auf, den Fachbeitrag zu korrigieren und die sich daraus ergebenden Maßnahmen zu überprüfen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.08.2022

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist der besonders geschützte Gartenrotschwanz, Rote Liste Kategorie 2, der in den Gärten sein Brutrevier hat, nicht aufgeführt. Es konnten von uns Jungvögel beobachtet werden.

Als Schwerpunkt wurde der Haussperling und Arten wie Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink usw. genannt.

Wir haben Verständnis dafür, dass in dem kurzen Zeitrahmen, in der die Prüfung stattfindet, nicht alle Vögel erfasst werden können, die sich als Nahrungsgäste in dem Areal einfinden.

Aber für uns ist nicht zu verstehen, dass man bei den im Fachbeitrag aufgeführten Begehungen am 28.06.21, 12.07.21, 21.03.22, 29.04.22 und 10.05.22 den Grünspecht, der gerade im Frühjahr mit seinem lachenden durchdringenden Ruf dauernd zu hören ist, nicht festgestellt hat. Ebenso sind die lauten Gesänge von Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp, Singdrossel, Zaunkönig nicht zu überhören, die jedes Jahr ihre Melodien vortragen. Es ist nicht auszuschließen, dass einige von ihnen in den alten Bäumen oder der vorhandenen Vegetation brüten.

Den Kernbeißer jedenfalls konnten wir beim Füttern seiner Jungen beobachten. Das Turmfalkenpaar, das jährlich im benachbarten Kirchturm brütet, hat u.a. in den Gärten sein Jagdrevier und kann jeden Tag in den Kronen der alten Bäume zusammen mit den Jungvögeln beobachtet werden. Der Girlitz sitzt fast täglich singend auf hohen Warten. Ebenso ist der Grünfink ständig zu beobachten. Das gleiche gilt für Buntspecht und Eichelhäher.

Ein wichtiger Nahrungsgast ist der auf der Roten Liste geführte Bluthänfling, der immer wieder an samenreichen Pflanzen gesehen wird. Auch der auf der Roten Liste aufgeführte Grauspecht gehört zum Nahrungsgast.

Zur Erfassung der Brutvögel und Nahrungsgäste wurde von Plan Ö ein Zeitraum von Juni 2021 bis Mai 2022 mit jeweils 5 Begehungen angegeben, bei denen die Revierpaare anhand singender Männchen erfasst wurden. Es wird angegeben, dass die Aufnahmen akustisch und visuell erfolgten.

Wie kann es sein, dass gerade bei den Begehungen im Frühjahr bis Frühsommer, nach Angaben von Plan Ö am 21.03.22, 29.04.22 und 10.05.22 also in der Zeit, in der Reviergesänge stattfinden, die von uns aufgeführten Arten von beauftragten qualifizierten Fachleuten nicht gesehen oder gehört wurden?

Die Unvollständigkeit der Prüfungsergebnisse werfen nach unserer Ansicht einige Fragen auf.

Die Mehl- und Rauchschnalbe wird in der Roten Liste Hessen in Kategorie 3, also als gefährdet, eingestuft. Der Rotmilan und der Stieglitz wurden in die Vorwarnliste aufgenommen. Alle drei Arten wurden genannt.

Selbst wenn die Bestände vieler Arten als gesichert gelten, zeigt es jedoch, dass es sich bei der Naturfläche der alten Gärten um ein funktionierendes ökologisches System handelt. Anders ist die Anzahl und Vielfalt der Vögel nicht zu erklären.

Alle bisher gesehenen und immer wieder vorkommenden Vogelarten in den Gärten haben wir in einer Liste zusammengefasst, die wir Ihnen als Anlage beifügen. Alle Arten sind seit Jahren fotografisch dokumentiert. Einige Fotos fügen wir bei. Das komplette Fotomaterial können Sie jederzeit bei uns gerne abrufen.

Die Feststellung von Plan Ö, dass im Planungsraum eine hohe Störintensität durch Lärm, Licht, Bewegungen vorhanden sei, kann keinesfalls unwidersprochen hingenommen werden. Das genaue Gegenteil ist der Fall.

Lichtquellen in Form von Lampen sind nicht vorhanden. Die abendliche und nächtliche Beleuchtung der angrenzenden Straßen dringt nicht bis in die Gärten vor. Zwischen ihnen und den Gärten befinden sich Häuserzeilen, welche auch den von Straßen ausgehenden Verkehrslärm erheblich reduzieren. Bewegungen in welcher Form auch immer, finden sehr selten statt, da die Gärten seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist aus unserer Sicht als mangelhaft einzustufen. Es wurden nicht nur einzelne Vogelarten übersehen, sondern ein Großteil der vorkommenden Arten inklusive besonders geschützter Arten nicht erfasst. Der Fachbeitrag ist daher nicht als Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung des Grundstücks geeignet. Wir fordern Sie daher auf, die Fehler in der artenschutzrechtlichen Bewertung zu korrigieren und auf dieser Grundlage die Bewertung sowie die Festlegung von Maßnahmen entsprechend anzupassen.

Vogelarten Gartengrundstücke Friedberger Str. 28-34

- Amsel
- Bachstelze
- Blaumeise
- Bergfink (im Winter)
- Bluthänfling
- Buchfink
- Buntspecht
- Dohle
- Dompfaff
- Eichelhäher
- Eisvogel
- Erlenzeisig
- Elster
- Girlitz
- Grünfink
- Grauspecht (Rote Liste)
- Grünspecht
- Haubenmeise
- Haussperling
- Hausrotschwanz
- Kernbeißer
- Kleiber
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke
- Ringeltaube
- Rotkehlchen
- Schwanzmeise
- Seidenschwanz (im Winter)
- Singdrossel
- Sperber
- Star
- Stieglitz
- Tannenmeise
- Türkentaube
- Turmfalke
- Wacholderdrossel
- Zaunkönig
- Zilp-Zalp

Auswahl Bilder von Vogelarten im Planungsgebiet (Rote Liste bzw. streng geschützte Art)



Gartenrotschwanz



Grauspecht



Grünspecht

rohwedder | partner | Kaiserstr. 74 | D-55116 Mainz

**Per E-Mail (stuhl@rosbach-hessen.de;
stadtplanung@rosbach-hessen.de)**
Gemeinde Rosbach vor der Höhe
- **Herrn Fachbereichsleiter Volker Stuhl** -
Dieselstraße 12

61191 Rosbach

Unser Zeichen: 47/22-621
(bitte immer angeben)

Durchwahl Sekretariat RA Dr. Mühl:
Telefon (0 61 31) 2 86 45 - 41

Bebauungsplan OR/29 „Friedberger Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Stuhl,

RECHTSANWÄLTE

Klaus Rohwedder (bis 2018)

Dr. Hans Eichele

Anne Längler

Fachanwältin für Familienrecht

Dr. Jan Blitz

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Markus Solbach

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Mediator

Dr. Ulrich Mühl

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Oliver Siebert, LL.M. (London)

Fachanwalt für Erbrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Matthias Ermert

Fachanwalt für Medizinrecht

Dr. Constantin Düchs

Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz

Fachanwalt für Handels- und

Gesellschaftsrecht

Fabian Eck*

Fachanwalt für Strafrecht

Kerstin Biroth *

Lilia Albrecht *

* im Anstellungsverhältnis

18.11.22 Dr.M/lz
(D22/1655-22)

in obiger Sache zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des [REDACTED]
[REDACTED] 61191 Rosbach, anwaltlich vertreten. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird
anwaltlich versichert, eine uns legitimierende Vollmacht reichen wir nach.

Unser Mandant ist auch Mitglied der „Interessengemeinschaft Alter Hopfengärten“ welche sich kritisch
mit dem im Betreff genannten Bebauungsplanvorhaben seit Beginn der Planungsmaßnahmen
auseinandersetzt. In Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft sind Teile der Einwendung
entstanden.

Darüber hinaus ist unser Mandant Eigentümer der Parzelle [REDACTED] Rosbach. Damit ist
er unmittelbarer Anlieger an das Plangebiet.

Namens unseres Mandanten tragen wir folgende **Einwendungen** vor.

1. Es bestehen rechtliche Bedenken, was die Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB betrifft. Es handelt sich hier um die Überplanung einer bisher nie überbauten Insellage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsraums. Der Planbereich weist offensichtlich keine bauliche Vorprägung auf. Vielmehr handelt es sich um eine seit Jahrzehnten bestehende Grünfläche mit altem Baumbestand.

Für einen solchen Fall wird es kritisch gesehen, ein beschleunigtes Verfahren durchzuführen (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 13.02.2019, 8 C 11387/18 unter Verweis auf Bundesverwaltungsgericht, Beschluss vom 20.06.2017, 4 BN 30.16).

Im dort entschiedenen Fall wurde eine 0,17 Hektar große Teilfläche einer 0,83 Hektar großen Parkfläche innerhalb einer Ortslage neu überplant. Auch dort handelte es sich um eine Grünfläche mit altem Baumbestand. Es fehlt insoweit auch im vorliegenden Fall an der baulichen Vorprägung, weil die Fläche seit Jahrzehnten als Grünfläche mit altem Baumbestand vorhanden ist. Ein solcher Sachverhalt ist ausweislich der zitierten Gerichtsentscheidungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB nicht geeignet. Der Verstoß gegen diese Art der Bebauungsplanentwicklung führt nach den zitierten Entscheidungen im Ergebnis zu Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

2. Des Weiteren bestehen für die betroffenen Eigentümer, so auch unseren Mandanten, erhebliche Bedenken im Zusammenhang mit der Grundstücksentwässerung. Hierzu wurde ein geotechnischer Bericht zum Grundwasser Monitoring eingeholt. Dieser stellt bereits fest, dass es bei der Oberflächenentwässerung zu Schwierigkeiten kommen wird, was die im Wasserrecht eigentlich vorgesehene Niederschlagsentwässerung auf dem jeweils betroffenen Grundstück anbetrifft. Die Bodenbeschaffenheit weise dazu Schwierigkeiten bei einer solchen Versickerung auf.

Es wird allerdings nur sehr allgemein – gleiches gilt für die Planbegründung – darauf verwiesen, dass man hier dann im Rahmen einer Kanalplanung noch überlegen müsse, wie das Problem im Detail gelöst würde.

Diese Herangehensweise unterliegt rechtlichen Bedenken. Schon jetzt haben die betroffenen Anlieger bei Starkregenereignissen mit Wassereintritt in den Kellern zu kämpfen. Das bedeutet, dass die vorhandene Kanalisation nicht ausreicht, um bei Starkregen das Regenwasser komplett aufzunehmen, sofern es nicht auf den Grundstücken versickern kann.

Würde nun die betroffene Fläche weiter versiegelt, würde sich dieses Problem massiv verschärfen. Dann würde das Regenwasser noch viel schlechter abfließen können und die Eigentümer haben die begründete Sorge, dass dann bei jedem größeren Regenereignis die Keller voller Wasser laufen. Sie sind nicht bereit, hier diese neue Risikosituation einfach so hinzunehmen.

Wenn dieses Problem sogar schon in der Planbegründung und durch die Gutachter gesehen wird, dann muss es schon in der Planbegründung auch eine verbindliche Lösung dafür geben. Es ist für die anliegenden Grundstückseigentümer nicht hinnehmbar, dass hier erst ein Plan erstellt und beschlossen wird, der dann sogar ausdrücklich die entsprechenden Probleme verursachen wird, ohne dass es dann auch in der Planentwicklung schon eine verbindliche Lösung für dieses Problem geben wird. Ansonsten würden die neuen Grundstückseigentümer mit der Veröffentlichung des Plans mit den jeweiligen Bauten beginnen können, ohne dass dann eine Klärung dieses entstehenden Problems schon existieren würde.

Wenn ein insoweit Dritte betreffendes Problem durch einen neuen Bebauungsplan begründet wird, dann muss es auch in dem Plan direkt gelöst werden.

Dass dies in der direkten Umgebung und im Bereich der Stadt Rosbach schon häufiger zu diesem Entwässerungsproblem gekommen ist, zeigt sich an früheren Bebauungsplanverfahren. Hierzu fügen wir als

Anlage 1

eine Zusammenstellung der Interessengemeinschaft Alte Hopfengärten vom 24.10.2022 anbei. In dieser wird deutlich, dass es keine hinreichende Abwägung der widerstreitenden Interessen gibt.

Für betroffene Grundstückseigentümer ist es nicht hinzunehmen, wenn hier „sehenden Auges“ eine deutlich erhöhte Gefährdung bezüglich der eigenen Grundstücke und Gebäude entsteht, ohne dass diese auch schon in überzeugender und fachlich begründeter Weise gelöst ist. Wenn es ein Entwässerungsproblem gibt, dann muss es im Bebauungsplan geregelt werden und nicht auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. Die Stellungnahme der Interessengemeinschaft zeigt, dass dies auch in anderen Bebauungsplanverfahren vor Ort schon dazu geführt hat, dass entweder ein Bebauungsplan gar nicht erst fortgeführt wurde oder im Bebauungsplan entsprechende Lösungsmaßnahmen bereits aufgenommen wurden.

Die nicht geklärte Entwässerungssituation führt zu einer Eigentumsgefährdung der betroffenen Anlieger und ist deshalb im Bebauungsplan zu regeln, abzuwägen und zu klären.

3. Schließlich rügen wir auch, dass der artenschutzrechtliche Fachbeitrag vom August 2022 unvollständig ist.

Auch hiermit hat sich die Interessengemeinschaft Alte Hopfengärten eingehend beschäftigt. Da die Mitglieder der Interessengemeinschaft zum größten Teil vor Ort wohnhaft und unmittelbare Anlieger an das Plangebiet sind, ist es ihnen auch möglich, die einzelnen Tier- und Pflanzenarten, die in dem Gebiet belegen sind, wahrzunehmen.

Sie haben nach ihrer eigenen Beobachtung diverse weitere Tierarten in dem Plangebiet gefunden, die teilweise auch auf der roten Liste geführt werden.

Die Zahl der Tierarten – insbesondere der Vogelarten – die von den Anwohnern dort gehört und wahrgenommen werden, geht deutlich über das hinaus, was in dem artenschutzrechtlichen

Fachbeitrag aufgeführt ist. Mit der Beseitigung der entsprechenden Brutplätze und Jagdreviere würde eine irreversible Beeinträchtigung des Lebensraums für diese schützenswerten Arten entstehen.

Hierzu hat die Interessengemeinschaft Alte Hopfengärten eine Stellungnahme unter dem 24.10.2022 gefertigt, die wir als

Anlage 2

beifügen. Aus dieser ergibt sich, welche Tier- und Pflanzenarten von der Interessengemeinschaft in dem Plangebiet gesehen wurden. Als

Anlage 3

fügen wir eine Auflistung der im Planungsgebiet vorgefundenen Vogelarten nochmals auf, verbunden mit einigen Fotografien, die die entsprechenden Tiere im Plangebiet zeigen. Daraus wird deutlich, dass es deutlich mehr Arten in dem Plangebiet gibt, als sie von dem entsprechenden Fachgutachter gefunden und festgehalten wurden.

Wir halten es im Übrigen auch nicht für ausreichend, hier Umsiedlungsprogramme durchzuführen, wenn so viele Arten parallel in diesem geschützten und jahrzehntelang vorhandenen Grünbereich ihr Zuhause gefunden haben. Es ist für uns auch nicht nachvollziehbar, wie sich der Artenschutzsachverständige das eigentlich mit der Umsiedlung vorstellt, denn Flächen wie die hier betroffene gibt es ja nicht überall und die Fläche hat sich eben mit dem entsprechenden Leben über Jahrzehnte füllen können.

Dann pauschal in der Begründung des Bebauungsplans darauf zu verweisen, dass man Umsiedlungen vornehmen will, reicht unseres Erachtens hinsichtlich des Artenschutzes nicht aus.

Im Übrigen fehlt es auch an jeder verbindlichen Vorgabe, dass hier mit Baumaßnahmen jeglicher Art und auch mit Rodungsmaßnahmen erst begonnen werden darf, wenn die vom Fachgutachter als notwendig angesehenen Tätigkeiten ausgeübt wurden.

Vor allem mangelt aber der artenschutzrechtliche Fachbeitrag daran, dass hier eben zahlreiche schützenswerte Arten gar nicht berücksichtigt sind, obwohl sie dort ihren Lebensraum haben.

Wir halten es deshalb für angezeigt, diesen Beitrag nochmals deutlich zu überarbeiten, damit die tatsächlich vorhandenen Arten allesamt dort aufgenommen werden.

Im Übrigen müsste hier auch die volle Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden, da eben, wie eingangs ausgeführt, hier eine Bebauungsplanerstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht in Betracht kommt. Insofern zeigt sich auch anhand des vorhandenen Artenreichtums, dass eben solche Außenbereichsinseln in innerörtlicher Lage nicht mit einer im Eilverfahren erstellten Nachverdichtung überplant werden können. Vielmehr ist dort gerade im Sinne des Artenschutzes eingehend zu prüfen, welche Arten vorhanden sind und wie diese schützenswert in der Planung berücksichtigt werden können. Das gilt insbesondere, weil hier auch seltene Arten, die auf der roten Liste geführt werden, ihren Lebensraum haben.

Aus diesen Gründen unterliegt der Bebauungsplanentwurf mehreren rechtlichen Bedenken, was die Rechtmäßigkeit und Abwägungsfehlerfreiheit anbetrifft. Es ist unseres Erachtens erforderlich, den Plan insgesamt zu überdenken.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt Dr. Mühl

Offenlegung des Bebauungsplans OR/29 Friedberger Straße

Stellungnahme zur Abwassersituation

Mit Schreiben an den Magistrat der Stadt Rosbach v.d.Höhe vom 27.01.2019 wurde von der IG Alte Hopfengärten u.a. auf die Kanalsituation in der Friedberger Straße hingewiesen. Das Schreiben wurde bis heute, trotz wiederholter Bitte, nicht beantwortet.

Die IG hat Grund zur Annahme, dass bei einer Bebauung der alten Hopfengärten mit sechs Einfamilienhäuser sich die jetzt schon angespannte Situation noch verschlechtern könnte. Nach unserem Kenntnisstand ist der Entwässerungskanal in der Friedberger Straße, welcher das Niederschlagswasser der sechs Häuser aufnehmen soll, bereits überlastet. Nach unserem Wissen verläuft der Kanal von der Friedberger Straße in die Preulgasse/Preul, quert die B 455 zum Retentionsbecken.

Wir beobachten schon seit Jahren, dass sich durch den Wasserdruck bei Starkregen ein Kanaldeckel an der Friedberger Straße und ein ebensolcher am Retentionsbecken heben. Der Kanaldeckel an der Friedberger Straße wurde durch städtische Mitarbeiter mit einer Kette versehen und mehrmals verschraubt, da er bei Starkregenereignissen in Richtung B 455 von den Wassermassen davongetragen wurde. Seit der Befestigung des Kanaldeckels ist es auch schon vorgekommen, dass das Erdreich weggespült wurde und die entstandene Gefahrenstelle gesichert werden musste. Diese Missstände sind der Stadt seit langem bekannt.

Im Entwurf der Begründung vom 21.07.2022 zum B-Plan des Planungsbüros Fischer wird festgestellt, dass das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten und nur mit einer gedrosselten Menge in den öffentlichen Kanal einzuleiten ist. Eine Begründung für den festgesetzten maximalen Drosselabfluss fehlt. Weiter wird ausgeführt, dass aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse, die gutachterlich vom Büro HYDRDATA als Wasserstauer beurteilt werden, eine gezielte Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich wäre. Auf die Kanalsituation Friedberger Straße und eine Aussage dazu, ob der Kanal bereits überlastet ist, wird nicht eingegangen. Die Frage, ob die vorgesehenen Maßnahmen zur Wasserrückhaltung und Drosselung der Wassermengen in den geplanten Baugebieten bei Starkregenereignissen ausreichen werden, bleibt daher unbeantwortet.

Jedenfalls ist durch das neue Baugebiet „Die Sang“ im Süden von Ober-Rosbach genau dieses Problem entstanden, was viele im Vorfeld der Bebauung befürchtet hatten. In 40 Jahre alten Bestandshäusern unweit des Baugebietes füllen sich seitdem regelmäßig die Keller mit Wasser.

In der Gremienvorlage zur 7. öffentliche Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 07.12.2021 wurde in der Sachdarstellung der Sportentwicklungsplanung - Sportstättenkonzept Ober- und Nieder Rosbach – der Bau einer Sportanlage nördlich der

Kapersburgschule als Vorzugsstandort benannt. Die Kapersburgschule steht unweit des Retentionsbeckens, nördlich davon war als Vorzugsstandort ein Sportzentrum in der Diskussion. Dieser Standort wurde verworfen. Maßgeblicher Grund war neben Grundstückserwerb und Verkehrssituation die Überlastung des Entwässerung Kanals. Also jener Kanal, der von der Friedberger Straße in diesen Vorzugsstandort führt.

Nachstehend der Auszug aus o.g. Gremienvorlage:

„Das Ingenieurbüro Sportstättenberatung Seegmüller aus Taunusstein hat auf Basis der vorhandenen Grundlagen und Einarbeitung aktueller Erkenntnisse ein Konzept für den Standort nördlich der Kapersburgschule erarbeitet.“

Hierin heißt es u.a.:

„Entwässerung

In der Fläche hinter der Kapersburgschule befinden sich die Grabenentwässerung Rosbach, der Fahrenbach sowie das Retentionsbecken Rosbach (RRB). Aus der Preul heraus verläuft ein Entwässerungskanal, dieser quert die Bundesstraße und verläuft weiter im Bereich des geplanten Standortes von West nach Ost. **Der GEP zeigt deutlich die Überlastung des gesamten Entwässerungsnetzes in diesem Bereich.** Aus diesem Grund wurde bereits in der Vergangenheit ein Retentionsraum geschaffen, was zur Entlastung der Bäche Rosbach und Fahrenbach im Regenereignis dient. Die Berechnungen sowie die Beobachtungen zeigen, dass dies allerdings nicht auskömmlich ist und weitere Entlastungsmaßnahmen zur Gesamtverbesserung der Hydraulik erforderlich sind.“ Zitatende

Das Ing Büro Segmüller bezieht hiermit eindeutig Stellung. Trotzdem nimmt die Stadt und Politik aus unserer Sicht eine mögliche Verschärfung der jetzt schon schwierigen Situation, durch zusätzliche Wassereinleitung in den Entwässerungskanal, billigend in Kauf.

Auf jeden Fall bestehen erhebliche Bedenken an dieser Handhabung. Einige der Anlieger haben bereits seit Jahren bei starkem Regen Wassereinbrüche in ihren Kellerräumen.

Sollten durch die geplanten Baumaßnahmen den Anlieger der Bestandshäuser Schäden durch Rückstau im Kanalsystem entstehen, werden Regressansprüche die Folge sein.

Wir fordern daher die Stadt dazu auf, darzulegen, wie stark der Kanal Friedberger Straße bei Starkregenereignissen belastet bzw. überlastet ist, Maßnahmen zur Verbesserung der Kanalsituation Friedberger Straße zu planen und umzusetzen und einer weiteren Verschärfung der Situation durch zusätzliche Bebauung nicht zuzustimmen.

Offenlegung des Bebauungsplans OR/29 Friedberger Straße

Stellungnahme zur Landschaftspflege und Artenschutz

Aufgrund der Möglichkeit der Bürgerbeteiligung geben wir als IG Alte Hopfengärten nach Einsichtnahme der Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

Wir haben feststellen müssen, dass der Landschaftspflegerischer Fachbeitrag des Planungsbüros Fischer vom 21.07.2022 und der Artenschutzrechtliche Beitrag von Plan Ö vom 11.08.2022 aus unserer Sicht unzureichend und fehlerhaft sind.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 21.07.2022

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde in der Bestandsaufnahme eine Trauerweide und eine Hainbuche nicht aufgeführt. Beide Bäume sind 50 Jahre alt und ca. 20 bis 30 Meter hoch mit breit ausladender Krone. Die ebenfalls in diesem Bereich vorhandene Kiefer und drei Douglasien sind erwähnt. Dort, wo diese Bäume stehen, ist der Bau eines Wohnhauses geplant, jedoch ohne Fällung mehrerer dieser Bäume nicht möglich. Ein 50 Jahre alter Kirschbaum an anderer Stelle wurde aufgeführt. Er weist eine Höhlung auf und soll möglichst erhalten bleiben. Wenn man sich die Anordnung der geplanten Häuser ansieht, wird auch dieser Baum ziemlich sicher nicht zu erhalten sein.

Weiterhin befindet sich im Einfahrtsbereich des Baugebietes ein 20-30 Jahre alter Mammutbaum. Auch ein Walnussbaum, ebenfalls ca. 20 Jahre alt, wächst ganz in der Nähe des Mammutbaumes. Diese beiden Bäume wurden im Gutachten ebenfalls nicht erwähnt.

Stattdessen sind eine Robinie, Edelkastanie sowie eine Lärche aufgeführt, welche gar nicht existieren.

Wie kann es sein, dass beauftragte qualifizierte Fachleute im Rahmen einer Begehung vier 20-30 Meter hohe Bäume mit ausladender Krone und einem Stammdurchmesser bis 1.00 Meter übersehen?

Wir fordern Sie daher auf, den Fachbeitrag zu korrigieren und die sich daraus ergebenden Maßnahmen zu überprüfen.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.08.2022

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist der besonders geschützte Gartenrotschwanz, Rote Liste Kategorie 2, der in den Gärten sein Brutrevier hat, nicht aufgeführt. Es konnten von uns Jungvögel beobachtet werden.

Als Schwerpunkt wurde der Haussperling und Arten wie Amsel, Blaumeise, Kohlmeise, Buchfink usw. genannt.

Wir haben Verständnis dafür, dass in dem kurzen Zeitrahmen, in der die Prüfung stattfindet, nicht alle Vögel erfasst werden können, die sich als Nahrungsgäste in dem Areal einfinden.

Aber für uns ist nicht zu verstehen, dass man bei den im Fachbeitrag aufgeführten Begehungen am 28.06.21, 12.07.21, 21.03.22, 29.04.22 und 10.05.22 den Grünspecht, der gerade im Frühjahr mit seinem lachenden durchdringenden Ruf dauernd zu hören ist, nicht festgestellt hat. Ebenso sind die lauten Gesänge von Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Zilpzalp, Singdrossel, Zaunkönig nicht zu überhören, die jedes Jahr ihre Melodien vortragen. Es ist nicht auszuschließen, dass einige von ihnen in den alten Bäumen oder der vorhandenen Vegetation brüten.

Den Kernbeißer jedenfalls konnten wir beim Füttern seiner Jungen beobachten. Das Turmfalkenpaar, das jährlich im benachbarten Kirchturm brütet, hat u.a. in den Gärten sein Jagdrevier und kann jeden Tag in den Kronen der alten Bäume zusammen mit den Jungvögeln beobachtet werden. Der Girlitz sitzt fast täglich singend auf hohen Warten. Ebenso ist der Grünfink ständig zu beobachten. Das gleiche gilt für Buntspecht und Eichelhäher.

Ein wichtiger Nahrungsgast ist der auf der Roten Liste geführte Bluthänfling, der immer wieder an samenreichen Pflanzen gesehen wird. Auch der auf der Roten Liste aufgeführte Grauspecht gehört zum Nahrungsgast.

Zur Erfassung der Brutvögel und Nahrungsgäste wurde von Plan Ö ein Zeitraum von Juni 2021 bis Mai 2022 mit jeweils 5 Begehungen angegeben, bei denen die Revierpaare anhand singender Männchen erfasst wurden. Es wird angegeben, dass die Aufnahmen akustisch und visuell erfolgten.

Wie kann es sein, dass gerade bei den Begehungen im Frühjahr bis Frühsommer, nach Angaben von Plan Ö am 21.03.22, 29.04.22 und 10.05.22 also in der Zeit, in der Reviergesänge stattfinden, die von uns aufgeführten Arten von beauftragten qualifizierten Fachleuten nicht gesehen oder gehört wurden?

Die Unvollständigkeit der Prüfungsergebnisse werfen nach unserer Ansicht einige Fragen auf.

Die Mehl- und Rauchschnalbe wird in der Roten Liste Hessen in Kategorie 3, also als gefährdet, eingestuft. Der Rotmilan und der Stieglitz wurden in die Vorwarnliste aufgenommen. Alle drei Arten wurden genannt.

Selbst wenn die Bestände vieler Arten als gesichert gelten, zeigt es jedoch, dass es sich bei der Naturfläche der alten Gärten um ein funktionierendes ökologisches System handelt. Anders ist die Anzahl und Vielfalt der Vögel nicht zu erklären.

Alle bisher gesehenen und immer wieder vorkommenden Vogelarten in den Gärten haben wir in einer Liste zusammengefasst, die wir Ihnen als Anlage beifügen. Alle Arten sind seit Jahren fotografisch dokumentiert. Einige Fotos fügen wir bei. Das komplette Fotomaterial können Sie jederzeit bei uns gerne abrufen.

Die Feststellung von Plan Ö, dass im Planungsraum eine hohe Störintensität durch Lärm, Licht, Bewegungen vorhanden sei, kann keinesfalls unwidersprochen hingenommen werden. Das genaue Gegenteil ist der Fall.

Lichtquellen in Form von Lampen sind nicht vorhanden. Die abendliche und nächtliche Beleuchtung der angrenzenden Straßen dringt nicht bis in die Gärten vor. Zwischen ihnen und den Gärten befinden sich Häuserzeilen, welche auch den von Straßen ausgehenden Verkehrslärm erheblich reduzieren. Bewegungen in welcher Form auch immer, finden sehr selten statt, da die Gärten seit Jahren nicht mehr bewirtschaftet werden.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist aus unserer Sicht als mangelhaft einzustufen. Es wurden nicht nur einzelne Vogelarten übersehen, sondern ein Großteil der vorkommenden Arten inklusive besonders geschützter Arten nicht erfasst. Der Fachbeitrag ist daher nicht als Grundlage für die artenschutzrechtliche Bewertung des Grundstücks geeignet. Wir fordern Sie daher auf, die Fehler in der artenschutzrechtlichen Bewertung zu korrigieren und auf dieser Grundlage die Bewertung sowie die Festlegung von Maßnahmen entsprechend anzupassen.

Vogelarten Gartengrundstücke Friedberger Str. 28-34

- Amsel
- Bachstelze
- Blaumeise
- Bergfink (im Winter)
- Bluthänfling
- Buchfink
- Buntspecht
- Dohle
- Dompfaff
- Eichelhäher
- Eisvogel
- Erlenzeisig
- Elster
- Girlitz
- Grünfink
- Grauspecht (Rote Liste)
- Grünspecht
- Haubenmeise
- Haussperling
- Hausrotschwanz
- Kernbeißer
- Kleiber
- Kohlmeise
- Mönchsgrasmücke
- Ringeltaube
- Rotkehlchen
- Schwanzmeise
- Seidenschwanz (im Winter)
- Singdrossel
- Sperber
- Star
- Stieglitz
- Tannenmeise
- Türkentaube
- Turmfalke
- Wacholderdrossel
- Zaunkönig
- Zilp-Zalp

Auswahl Bilder von Vogelarten im Planungsgebiet (Rote Liste bzw. streng geschützte Art)



Gartenrotschwanz



Grauspecht



Grünspecht