

Stadt Rosbach v. d. Höhe, Stadtteil Rodheim

Begründung
zum Bebauungsplan
„Am Belgesbaum“ 1. Bauabschnitt

Planstand: Dezember 2025

Vorentwurf

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Elisabeth Schade, Städtebauarchitektin und Stadtplanerin AKH
Eva Lorenz M.A.

Inhalt

1	Vorbemerkungen	5
1.1	Veranlassung und Planziel.....	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich.....	6
1.3	Übergeordnete Planungen	6
1.3.1	Regionalplanung	6
1.3.2	Ziele der Raumordnung	7
1.3.3	Vorbereitende Bauleitplanung	18
1.3.4	Verbindliche Bauleitplanung	20
1.3.5	Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete	20
1.4	Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen	21
1.4.1	Topografie.....	21
1.4.2	Heutige Nutzungen und Baustruktur	21
1.4.3	Verkehrliche Einbindung.....	21
1.4.4	Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	22
1.5	Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen	22
1.6	Verfahren.....	23
2	Städtebauliche und planerische Konzeption.....	24
3	Inhalt und Festsetzungen	27
3.1	Art der baulichen Nutzung.....	27
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	27
3.1.2	Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen	28
3.2	Maß der baulichen Nutzung	28
3.2.1	Grundflächenzahl.....	28
3.2.2	Geschossflächenzahl.....	29
3.2.3	Zahl der Vollgeschosse	29
3.2.4	Festsetzungen zur Höhenentwicklung.....	30
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	30
3.4	Zulässige Haustypen.....	30
3.5	Bauliche Dichte, Wohneinheiten	31
3.6	Flächen für Nebenanlagen.....	32
3.7	Verkehrsflächen	32
3.8	Grünflächen.....	33
3.9	Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB).....	34
4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften.....	35
4.1	Dachgestaltung und Dachaufbauten.....	35
4.2	Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen.....	35
4.3	Abfall und Wertstoffbehälter.....	36

4.4	Einfriedungen	36
4.5	Pkw-Stellplätze.....	36
5	Verkehrliche Erschließung und Anbindung.....	37
6	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	38
7	Immissionsschutz.....	38
8	Klimaschutz und Klimaanpassung	39
9	Baugrund, Boden und Bodenschutz	40
10	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	41
10.1	Hochwasserschutz	42
10.1.1	Überschwemmungsgebiete	42
10.1.2	Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten	42
10.1.3	Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG).....	42
10.2	Wasserversorgung	42
10.2.1	Bedarfsermittlung.....	42
10.2.2	Wassersparnachweis.....	42
10.2.3	Deckungsnachweis	42
10.2.4	Technische Anlagen	43
10.3	Grundwasserschutz	43
10.3.1	Schutz des Grundwassers.....	43
10.3.2	Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.....	43
10.3.3	Verminderung der Grundwasserneubildung.....	43
10.3.4	Versickerung von Niederschlagswasser.....	43
10.3.5	Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden.....	44
10.3.6	Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans.....	44
10.3.7	Bemessungsgrundwasserstände	44
10.3.8	Bauwerke im Grundwasser.....	45
10.3.9	Landesgrundwassermessstellen/-dienst	45
10.4	Schutz oberirdischer Gewässer	45
10.4.1	Gewässerrandstreifen.....	45
10.4.2	Gewässerentwicklungsflächen	46
10.4.3	Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben	46
10.4.4	Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern	46
10.5	Abwasserbeseitigung	46
10.5.1	Gesicherte Erschließung	46
10.5.2	Anforderung an die Abwasserbeseitigung.....	46
10.6	Abflussregelung	49
10.6.1	Abflussregelung	49
10.6.2	Abflussverhältnisse im Gewässer.....	50

10.6.3	Dezentraler Hochwasserschutz	50
10.6.4	Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen	50
10.6.5	Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen	50
10.6.6	Starkregen	50
11	Kampfmittel	52
12	Altablagerungen und Altlasten.....	52
13	Denkmalschutz.....	52
14	Bodenordnung	53
16	Flächenwidmungen im Bebauungsplan	53
19	Verfahrensstand.....	54

1 Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Die Stadt Rosbach v. d. Höhe plant die Entwicklung und Erschließung eines Wohngebiets sowie eines Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel, Ärzte-, Gesundheitszentrum und Wohnen in Rodheim „Am Belgesbaum / Nördlich Seelhof“ im nördlichen Anschluss an die bestehende Ortslage.

Rosbach gehört zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Satz 3+4 BauGB. Damit die Nachfrage nach bedarfsorientierter Baulandbereitstellung in den kommenden Jahren auch im Stadtteil Rodheim bedient werden kann, soll das Gebiet in drei Bauabschnitten entwickelt werden. Auf dem von der Stadt formulierten Bedarf aufbauend, soll ein Wohngebiet mit überwiegend verdichtetem Einfamilienhausbau, d.h. Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen in unterschiedlichen Typologien und barrierearmem Geschosswohnungsbau entstehen. Ziel ist die die Ausweisung von neuem, bedarfsorientiertem und bezahlbarem Wohnraum insbesondere für junge Familien. Zudem soll Platz für einen neuen Lebensmittelmarkt geschaffen werden. Die äußere Anbindung des Gebiets erfolgt über einen Anschluss an den Wirtweg (L 3204) für den bereits Planungsrecht besteht (Bebauungsplans RH 11-Saalhofstraße 1.Änd. von 2000).

Die Errichtung des neuen Rewe-Marktes (Verlagerung aus dem angrenzenden Baugebiet „Im Seelhof“), eines Ärzte- und Gesundheitszentrums und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sollen bereits im 1. Bauabschnitt eingeplant werden. Dieser umfasst einschl. äußerer Erschließung eine Fläche von rd. 6,4 ha (ohne Anbindung an die Erschließung rd. 5,8 ha).

Die hier in Rede stehende Entwicklung der Flächen entspricht den Entwicklungsabsichten der Stadt Rosbach v. d. Höhe, das städtische Wachstum auch zukünftig intelligent zu lenken und nachhaltig zu gestalten. Zudem sieht die Stadt Rosbach v. d. Höhe große Vorteile in der Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Wohnangebote vor dem Hintergrund eines moderaten Wachstums mit dem Ziel der kontinuierlichen und bedarfsgerechten Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie einer möglichst umweltverträglichen Umsetzung.

Dem entsprechenden Antrag auf Zielabweichung vom Mai 2024 (mit Änderungen im August und September 2024) wurde am 31. Juli 2025 durch das Regierungspräsidium Darmstadt stattgegeben.

Als Grundlage des Antrags auf Zielabweichung dienten das integrierte Stadtentwicklungskonzept Rosbach v. d. Höhe (2018)¹ sowie die darauf aufbauende Machbarkeitsstudie „Am Belgesbaum / Nördlich Seelhof“ (2023)².

Abb. 1: Schrägluftbild / Panorama



Quelle: PlanES

¹ Stadtentwicklungskonzept Rosbach v. d. Höhe, Stadt Rosbach v. d. Höhe, Wentz & Co., 60314 Frankfurt M., 2018

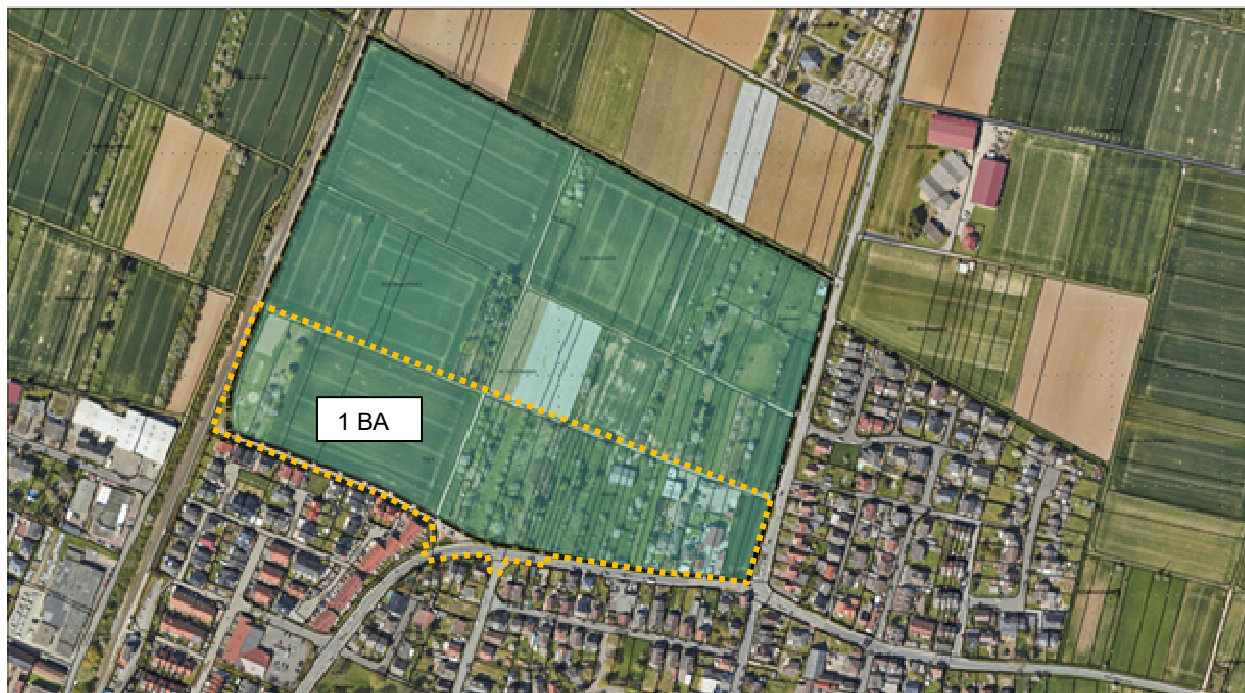
² Machbarkeitsstudie „Am Belgesbaum / Nördlich Seelhof“, PlanES, 35390 Gießen, April 2023



1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird westlich durch die Bahnlinie Friedrichsdorf–Friedberg, südlich durch den Kreuzweg und den Wirtweg (L 3204), östlich die Rosbacher Straße (L3352) und nördlich von einem Graben und landwirtschaftlichen Flächen bzw. dem Friedhof begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst rd. 18 ha. Hierbei entfallen auf den 1. Bauabschnitt rd. 6,4 ha.

Abb. 2: Luftbild



-  Plangebiet (Machbarkeitsstudie und Antrag auf Zielabweichung sowie Änderung des RegFNP)
-  Räumlicher Geltungsbereich des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplans „Am Belgesbaum“

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Regionalplanung

Rosbach v. d. Höhe ist eine Stadt mit drei Stadtteilen und ca. 13.084 Einwohnern (12/2024). Sie ist Kleinzentrum im Ordnungsraum und am nördlichen Rand des Verdichtungsraumes gelegen. Rosbach v. d. Höhe grenzt im Norden an die Stadt Friedberg, im Osten an die Gemeinde Wöllstadt, im Süden an die Stadt Karben (alle im Wetteraukreis) sowie im Westen an die Städte Bad Homburg und Friedrichsdorf und die Gemeinde Wehrheim (alle drei im Hochtaunuskreis). Rosbach v. d. Höhe hat eine direkte Autobahnanbindung. Die Stadt ist bevorzugter Wohn- und Gewerbestandort mit leistungsstarken Unternehmen und über die Funktion als Kleinzentrum hinausgehendem großflächigen Einzelhandelsangebot.

Aufgrund der sehr günstigen Verkehrsanbindungen besteht sowohl eine hohe Zuwanderung als auch eine starke Zunahme im wirtschaftlichen Bereich. Die Entwicklung des RegFNP 2010 sieht im Bereich der Ausweisung von Wohnbauflächen eine Gewährleistung von Eigenentwicklung wie auch einen angemessenen Zuwachs vor. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Wohnflächenpotenzialen werden in Ober-Rosbach ca. 6 ha, in Nieder-Rosbach ca. 16,5 ha und in Rodheim ca. 14,5 ha an Potenzialflächen für Wohnen ausgewiesen. Die Neuaufstellung des RegFNP läuft gegenwärtig. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2016 gefasst und am 17.11.2021 erneuert, gegenwärtig laufen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Fristende: 15.12.2025).

1.3.2 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan Hessen 2000 festgelegt und werden in den drei Regionalplänen Nordhessen, Mittelhessen und Südhessen konkretisiert.

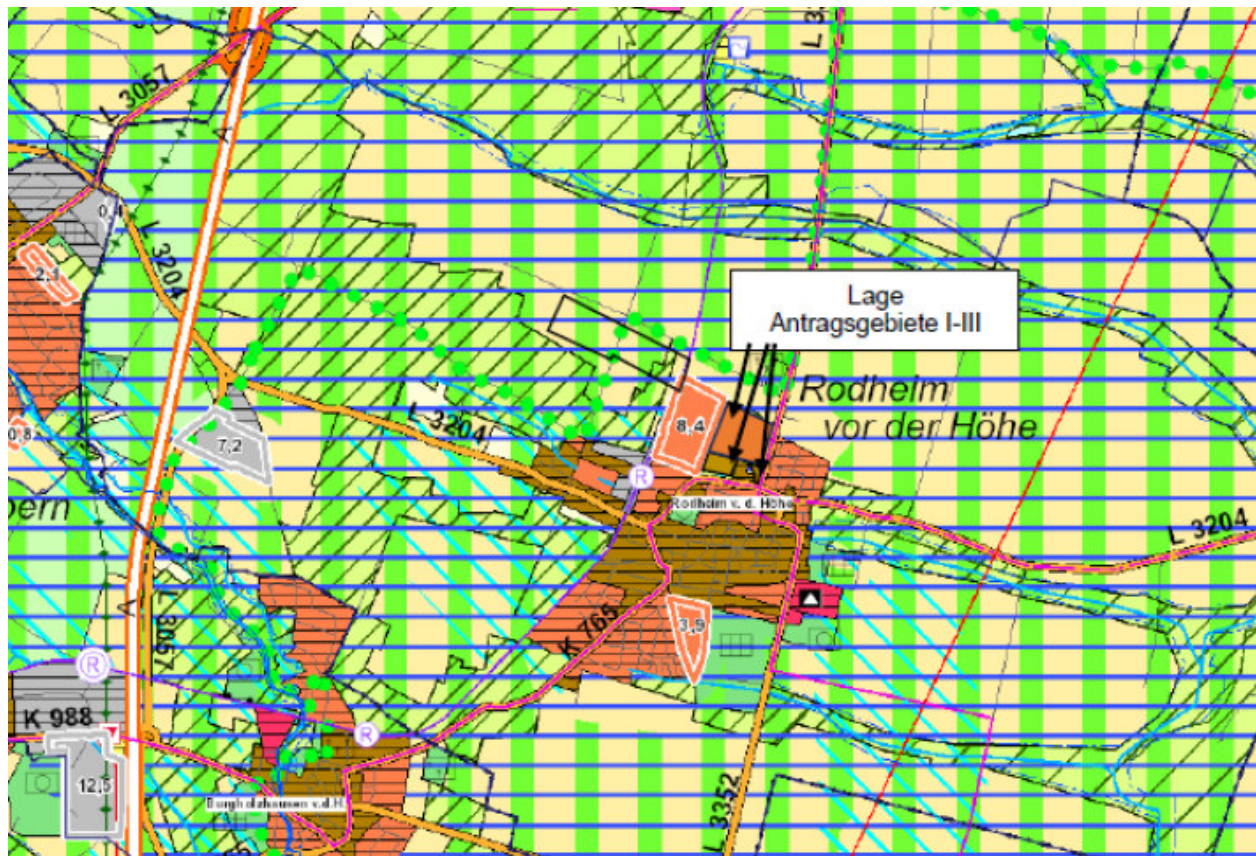
Die Stadt Rosbach v. d. Höhe liegt im Wetteraukreis und ist im Ordnungsraum der Planungsregion Südhessen als Kleinzentrum ausgewiesen. Unter- und Kleinzentren werden gemäß LEP unter dem Oberbegriff Grundzentren zusammengefasst. Unterzentren sollen das volle Spektrum von Einrichtungen des täglichen Bedarfs anbieten, Kleinzentren ergänzende Funktionen erfüllen.

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbauflächen, gewerblichen Bauflächen und dazugehörigen Bauflächen hat innerhalb der ausgewiesenen „Vorrangflächen Siedlung bzw. Industrie- und Gewerbe, Bestand und Zuwachs“ zu erfolgen. In diesen Bauflächen sind u. a. auch Infrastruktureinrichtungen inbegriffen. Grünflächen werden in der Regionalplanung zu Vorrangflächen Siedlung gerechnet und entsprechend ausgewiesen.

Bei den Vorbehaltsgebieten handelt es sich nicht um Ziele der Raumordnung, sondern um Grundsätze, die im Rahmen der beiden stattfindenden Bauleitplanverfahren der Abwägung zugänglich sind und ihr auch zugeführt werden müssen. Gleichwohl werden auch diese inhaltlich gewürdigt:

Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen ist die Prüfung der geplanten Vorhaben (Teilflächen I, II und III) im Hinblick auf die eine Anpassungspflicht begründenden Ziele und die in der Abwägung beachtlichen Grundsätze der Raumordnung.

Abb. 2: Lage der Antragsgebiete



Teilflächen I, II und III:

Natur und Landschaft (4.5)

Z4.5-3

In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. [...]

In der Begründung des RPS / RegFNP 2010 ist dargestellt, dass Vorranggebiete für Natur und Landschaft die Grundstruktur eines regionalen Biotopverbundes sind. Hierbei stehen die Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Lebensräume und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen im Vordergrund. Die spezifischen Schutzziele ergeben sich aus den Erhaltungszielen für die Natura 2000-Gebiete sowie aus den NSG- und LSG-Verordnungen. Schutzgegenstand sind je Gebiet spezifische Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensgemeinschaften, Lebensräume, Landschaftsstrukturen und Standortgegebenheiten.

Die regionalplanerische Vorrangzuweisung bedeutet nicht den Ausschluss jeglicher anderen Ansprüche, sondern lediglich derjenigen Nutzungen, Planungen und Maßnahmen, die mit dem jeweiligen Schutzziel nicht vereinbar sind. Für eine Erhaltung dieser Qualität ist häufig eine entsprechende Weiterbewirtschaftung hier eine standortangepasste Landwirtschaft notwendig. [...]

Das Plangebiet umfasst den teils strukturreichen Übergangsbereich zwischen dem Ortsrand von Rodheim und der nördlich angrenzenden freien Feldflur. Lokaltypisch ist dieser Übergangsbereich im östlichen Teil des Plangebiets geprägt durch alte Streuobstbestände. Die Gemarkungen der Stadt Rosbach vor der Höhe weisen insgesamt einen sehr großen Bestand alter Obstwiesen auf. Wie in ganz Hessen ist ein Großteil durch fehlende Pflege der Sukzession überlassen und die vorhandenen Obstbäume sterben aufgrund von Überalterung durch fehlende Schnittmaßnahmen ab. Dies trifft auch auf die Streuobstbestände im Plangebiet zu.

Vor diesem Hintergrund war die Thematik der Streuobstbestände in Rodheim zentraler Bestandteil des Scoping-Termins am 31.03.2022 mit der Unteren Naturschutzbehörde. Unter Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten wurde festgehalten, dass für die Überplanung der abgängigen Streuobstbestände ein biotopschutzrechtlicher Ausgleich in gleichem Flächenumfang zu erbringen ist und, dass umfangreiche tierökologische Untersuchungen vorzunehmen sind, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen auszuschließen.

In Abstimmung mit der UNB wurden folgende Arten bzw. Artengruppen untersucht: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Tagfalter, totholzbewohnende Käfer sowie Haselmaus und Feldhamster.

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden als wertgebende Brutvögel Stieglitz, Bluthänfling und Gartenrotschwanz (jeweils nur mit einem Revier) lokalisiert. Mit Aktualisierung der Roten Liste der bestandsgefährdeten Brutvogelarten Hessens gelten die nachgewiesenen Arten Elster und Fitis (Nahrungsgast) ebenfalls als wertgebend. Mehl- und Rauchschwalben nutzen das Gebiet als Jagdhabitat. Ein Brutplatz des Haussperlings befindet sich an der landwirtschaftlichen Halle. Dieser gilt jedoch nicht mehr als planungsrelevant. Der Stieglitz nistet in einem Baum nördlich des Spielplatzes, auch die Elster wurde hier lokalisiert, während der Bluthänfling und der Gartenrotschwanz ihre Brutplätze innerhalb der alten Obstbaumbestände im Zentrum des Geltungsbereichs haben.

Im weiteren Umfeld, insbesondere im Bereich der Bauabschnitte 2 und 3 wurden Feldlerche, Grünfink, Girlitz, Heckenbraunelle, Goldammer sowie ebenfalls Stieglitz und Gartenrotschwanz als wertgebende Arten lokalisiert. Das Gebiet wurde zudem vom Mäusebussard, dem Turmfalken und dem Rotmilan als Nahrungsgast überflogen. Die Feldlerche nutzt die nördlich gelegenen Äcker als Bruthabitat. Goldammer und Stieglitz wurden am nördlichen Rand des Geltungsbereiches nachgewiesen. Gartenrotschwanz, Gir-

litz und Heckenbraunelle wurden in den nordöstlichen Gehölzstrukturen kartiert. Der zentral gelegene Baumbestand wird von der wertgebenden Art Grünfink als Brutplatz genutzt.

Der Verlust dieser Brutplätze ist durch die Installation von artgerechten Nistkästen (CEF-Maßnahme) und die Pflanzung von flächigen Gehölzstrukturen zur Förderung der Finkenvögel (Kompensationsmaßnahme) auszugleichen.

Bei der Untersuchung der Fledermäuse wurden insgesamt fünf verschiedene Arten nachgewiesen, wobei ausschließlich die Zwergfledermaus das Plangebiet regelmäßig als Nahrungshabitat nutzt. Bei den nachgewiesenen Rufen der Abendsegler handelt es sich ausschließlich um Transferrufe. Entlang der Grenzlinien zum Siedlungsrand sowie im Siedlungsbereich selbst wurden vereinzelt Rufe der Bartfledermaus, der Breitflügelfledermaus und des Großen Mausohrs nachgewiesen. Bei den Rufen der Bartfledermaus lässt die Nähe zum Siedlungsrand vermuten, dass es sich um eine Kleine Bartfledermaus handelt.

Das Plangebiet stellt vor allem für Siedlungsarten bzw. Arten des Siedlungsrandes einen geeigneten Lebensraum dar und ist insgesamt nur als mäßig bedeutsam einzuschätzen. Die Aktivitätsdichte ist relativ niedrig, jedoch sehr variabel innerhalb des Gebietes. Das Plangebiet stellt somit kein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse dar. Im Rahmen der durchgeführten Kartierungen wurde ein hohes Potenzial für Fledermausquartiere im alten Baumbestand nachgewiesen. Während der Begehungen konnten keine Ein-/ Ausflüge beobachtet werden. Die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereiches weisen jedoch zahlreiche mögliche Höhlen- und Spaltenquartiere auf, welche vom Eingriff direkt betroffen sind. Hierbei sind vor allem die alten Streuobstbestände im Zentrum zu beachten, bei denen während der Begehungen eine hohe Aktivität der Zwergfledermaus festgestellt wurde. Als Ausgleich für diese verloren gehenden Quartiermöglichkeiten sind künstliche Fledermausquartiere als CEF-Maßnahme zu installieren.

Die Untersuchung der Reptilien im Plangebiet hat keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten ergeben. Weder die Zauneidechse noch die Schlingnatter wurden gefunden.

Auch ein Vorkommen von Haselmaus und Feldhamster kann nach Abschluss der Untersuchungen für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Planungsrelevante Tagfalter kommen im Plangebiet nicht vor. Insbesondere Falter der Gattung *Maculinea* können ausgeschlossen werden, da der Große Wiesenknopf als essenzielle Wirtspflanze nicht vorkommt. Im Plangebiet kommen das Kleine Wiesenvögelchen, der Kaisermantel und der Hauhechel-Bläuling als nach BArtSchV besonders geschützte Arten vor. Diese Arten sind im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu berücksichtigen. Durch die Anlage bzw. Reaktivierung von Streuobstbeständen wird auch die Artengruppe der Tagfalter gefördert.

Die Untersuchung der Totholzstrukturen und Baumhöhlen im Plangebiet führten zu keinem Nachweis von planungsrelevanten xylobionten Käfern. Es wurden lediglich die nach BArtSchV besonders geschützten Arten Rosenkäfer, Kirschprachtkäfer und Balkenschröter gefunden. Hierbei handelt es sich nicht um FFH-Arten, somit sind sie im Rahmen des allgemeinen naturschutzrechtlichen Ausgleichs zu berücksichtigen.

Für den Wegfall von Streuobst im Baugebiet „Am Belgesbaum“ ist ein biotopschutzrechtlicher Ausgleich vor Ort zu schaffen. Das mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde abgestimmte Ausgleichskonzept zum flächengleichen Ausgleich des Eingriffs sieht die Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume im Bereich von vorhandenen Streuobstwiesen westlich und südlich von Rodheim auf insgesamt rd. 17.000 m² vor. Unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft wird der Ausgleich nicht auf Ackerflächen stattfinden. Das hierfür genutzte Grünland befindet sich in direkter räumlicher Nähe zu bereits vorhandenen Streuobstflächen. Teilweise werden diese durch Nachpflanzungen ergänzt. Eine Nutzung der Flächen als Grünland ist weiterhin möglich.

Neben dem flächengleichen Ausgleich soll so auch eine weitere Aufwertung des vorhandenen Streuobstkomplexes westlich und südlich von Rodheim erreicht werden. Ein entsprechendes Pflegekonzept wurde

erstellt und mit der zuständigen oberen Naturschutzbehörde abgestimmt. Dies fördert nicht zuletzt auch den regionalen Biotopverbund und sichert eine langfristige Pflege und Erhaltung der geplanten Bestände. Die Stadt Rosbach v. d. Höhe engagiert sich sehr für den Erhalt der Streuobstwiesen, hierfür wurde die Stadt vom Regionalverband als „Streuobstkommune 2022“ ausgezeichnet. Es existiert ein Streuobstkonzept.

Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass es sich bei dem Plangebiet zwar um einen sehr strukturreichen Landschaftsbestandteil handelt, dieser im Hinblick auf das deutsche und europäische Artenschutzrecht aber nicht von herausragender Bedeutung für die Artenvielfalt ist. Der Eingriff in den Streuobstbestand kann durch anerkannte und durchaus übliche (vorlaufende) Kompensationsmaßnahmen lokal ausgeglichen werden.

Mittelfristig wird das Plangebiet bei gleichbleibender Nutzung stetig an Habitatqualität verlieren, da die Streuobstbestände weitgehend abgängig sind und der Unterwuchs nicht mehr gepflegt wird. Bereits im jetzigen Zustand haben die Bestände sowohl aus biotop- als auch artenschutzrechtlicher Hinsicht nicht mehr den hohen Wert, den gepflegte Streuobstbestände haben können. Ihre Bedeutung für die Artenvielfalt ist im jetzigen Zustand daher nur noch als mäßig zu bewerten.

Wie oben aufgeführt ist die Erhaltung und Pflege schutzwürdiger Lebensräume und Lebensgemeinschaften von Tieren und Pflanzen wichtiger Bestandteil des hier in Rede stehenden Vorranggebietes. Wie die Ausführungen verdeutlichen, stellt das vorliegende Plangebiet Biotopstrukturen dar, die aufgrund fehlender Pflege nachweislich einer deutlichen Sukzession unterliegen. Es wurden keine Tier- und Pflanzenarten nachgewiesen, die darauf hinweisen, dass es sich um ein Gebiet von herausragender Bedeutung für die Artenvielfalt handelt.

Siedlungsgebiete (3.4.1)

Z 3.4.1-3

Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden. Die Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“ dar.

Z 3.4.1-4

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärfächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ sowie in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung“ zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich.

Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des RegFNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Rosbach v. d. Höhe ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage und der räumlichen Nähe zu den Oberzentren im Rhein-Main-Gebiet mit guter Verkehrsanbindung ein begehrter Wohnstandort, was sich auch darin widerspiegelt, dass Rosbach seit 2020 zu den Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne von § 201a Satz 3+4 BauGB gehört.

Gemäß der Wohnungsbedarfsprognose für das Gebiet des Regionalverbandes Frankfurt/RheinMain bis 2030 (Regionalverband Frankfurt RheinMain, Stand: März: 2016) wurde von 650 neuen WE bis 2030 ausgegangen. Bezogen auf den Wohnungsbestand 2013 bedeutet das ein Mehr von 12,2 %. Das Stadtentwicklungskonzept von 2018 geht in seiner Prognose sogar noch darüber hinaus.

Vom 31.12.2016 bis 31.12.2023 hat sich die Einwohnerzahl in Rosbach (Hauptwohnsitz) um 965 EW erhöht. Das entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs von 138 EW pro Jahr.

Insgesamt wurde damit Baurecht für insgesamt rd. 419 WE (965 EW/2,3) geschaffen, was einem aktuellen Bedarf bezogen auf den Ausgangswert von 2016 von 231 WE entspricht. Bei einer angestrebten Mindestdichte von 29 WE/ ha würde dies einem Flächenbedarf von rd. 8 ha entsprechen.

Der RegFNP weist der Stadt Rosbach v. d.Höhe einen Wohnsiedlungsflächenbedarf RegFNP (W+M)-Anteil von 44 ha zu. Von dem bereits 17 in Anspruch genommen wurden (Die Sang 11 ha, Oberwiese 3 ha und Feldpreul 2. BA 3 ha). Darüber hinaus stehen der Stadt keine nennenswerten und kurzfristig zugänglichen Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung.

Die im RPS und im Regionalen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen im Antragsgebiet umfassen rd. 8,2 ha, die dargestellten Mischbauflächen umfassen rd. 0,8 ha.

Zusätzlich beantragt werden Flächen im Umfang von 8,5 ha (6,5 ha Wohnen und 2 ha Sonstiges Sondergebiet), um somit die Grundlage für die Siedlungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren bereit gestellt zu haben.

Wie aus den Betrachtungen hervorgeht, entspricht die zur Abweichung beantragte Siedlungsfläche mit einer Größe von rd. 8 ha in etwa dem prognostizierten Bedarf bis 2030, welche aufgrund ihrer Lage, Größe und guten Anbindung an den ÖPNV die einzige Möglichkeit darstellt, langfristig den Siedlungsflächenbedarf decken zu können.

Basierend auf den vorliegenden Daten und der aktuellen Situation in Rosbach v. d. Höhe lässt sich die Notwendigkeit zusätzlicher Flächen für Wohnbebauung insofern wie folgt begründen:

- 1. Nachfrage nach Wohnraum:** Rosbach v. d. Höhe ist aufgrund seiner landschaftlich reizvollen Lage und der Nähe zu den Oberzentren im Rhein-Main-Gebiet ein attraktiver Wohnstandort. Die steigende Einwohnerzahl und die Klassifizierung als Kommune mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB unterstreichen die hohe Nachfrage nach Wohnraum.
- 2. Prognostizierter Bedarf:** Die Wohnungsbedarfsprognosen bis 2030 zeigen einen erheblichen Bedarf an neuen Wohneinheiten. Sowohl die regionalen Prognosen als auch das Stadtentwicklungskonzept deuten auf einen Bedarf hin, der über die bisherige Bautätigkeit hinausgeht.
- 3. Aktuelle Entwicklung:** Zwischen 2016 und 2023 ist die Einwohnerzahl in Rosbach v. d. Höhe signifikant gestiegen. Dieser Zuwachs entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Zuwachs von 138 Einwohnern.
- 4. Schaffung von Baurecht:** Trotz bereits geschaffenem Baurecht für eine beträchtliche Anzahl von Wohneinheiten entspricht der aktuelle Bedarf noch nicht dem angestrebten Niveau. Es besteht Bedarf an weiteren Wohnbauflächen, um die Nachfrage zu decken.
- 5. Planungsgrundlage und Flächenreserven:** Die Stadt Rosbach v. d. Höhe hat gemäß dem Regionalen Flächennutzungsplan einen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen, von denen bereits ein Teil ge-

nutzt wurde. Die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale sind begrenzt, sodass zusätzliche Flächen für die Siedlungsentwicklung erforderlich sind. In den vergangenen Jahren wurden die letzten Innenentwicklungspotenziale, wie „In der Preul“ mit 12 WE und in der „Friedberger Straße“ mit 6 Wohneinheiten umgesetzt bzw. befinden sich in Umsetzung am „Ober-Erlenbacher Weg“ mit ca. 30 Wohneinheiten.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für Wohnbau in Rosbach v. d. Höhe aufgrund der steigenden Nachfrage nach Wohnraum und der begrenzten vorhandenen Flächenressourcen erforderlich ist, um den Bedarf der Bevölkerung zu decken und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten.

Aufgrund der konkreten Nachfragen nach Wohnbauflächen sowie zur Verlagerung des Lebensmitteleinzelhandels sowie der Tatsache, dass mit einer Beschlussfassung der Neuaufstellung des RegFNPs voraussichtlich erst 2027/ 2028 zu rechnen ist, wurde seitens des Regionalverbandes signalisiert, dass noch Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplanes beantragt und durchgeführt werden können. Der Antrag wird beim Regionalverband Frankfurt RheinMain parallel zum Aufstellungsverfahren gestellt. Die entsprechenden Beschlüsse wurden von der Stadtverordnetenversammlung bereits gefasst.

Teilfläche II:

Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe

Bei dem Einzelhandelsvorhaben handelt es sich um die Verlagerung / Erweiterung eines bereits jetzt großflächigen Marktes in einem Kleinzentrum. Mit Blick auf die Ziele und Grundsätze des LEP Hessen sowie des Regionalplans Südhessen ist die Verlagerung / Erweiterung von Rewe in Rosbach-Rodheim folgendermaßen zu bewerten:

a) Zentralitätsgebot

Der LEP Hessen 2020 führt hierzu Folgendes in Ziel 6-1 aus³:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.
- Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m² auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.

Im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 wird dies im Z 3.4.3-2 wie folgt ergänzt:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe (3.4.3)

Z 3.4.3-2

Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Dabei ist die Verkaufsfläche von Einzelhandelsprojekten so zu bemessen, dass der angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet.

In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen

³ Quelle: LEP Hessen 2020; 4. Änderung, S. 41.

Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.

Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Bei Kleinzentren wie Rosbach v. d. Höhe, in denen bezogen auf die Grundversorgung auch großflächige Einzelhandelsvorhaben gemäß LEP grundsätzlich zulässig sind, gilt i.d.R. der Sitz der Gemeindeverwaltung als zentraler Ortsteil, d. h. im vorliegenden Fall ist dies der Stadtteil Ober-Rosbach⁴.

Der Projektstandort befindet sich im Stadtteil Rodheim und damit nicht im zentralen Ortsteil. Zwar dient das Vorhaben der Grundversorgung und weist eine Verkaufsfläche von weniger als 2.000 m² auf, dennoch ist die im LEP Hessen 2020 ausgeführte Vorgabe der Lage des großflächigen Vorhabens in einem zentralen Ortsteil des Kleinzentrums nicht erfüllt. Somit liegt ein Zielverstoß beim Zentralitätsgebot vor. Mit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens kann dieser Zielverstoß möglicherweise „geheilt“ werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich nicht um eine Neuansiedlung, sondern um die Verlagerung und Modernisierung eines bestehenden, langjährig etablierten und bereits heute großflächigen Lebensmittelmarktes, der als einziger Lebensmittelmarkt die Nahversorgung im Stadtteil gewährleistet. Das Vorhaben des Lebensmittelvollsortimenters weist nahezu ausschließlich nahversorgungsrelevante Kernsortimente auf. Der Markt erreicht aufgrund der Wettbewerbssituation im Umland (v. a. Karben, Friedrichsdorf, Ober- / Nieder-Rosbach) sowie der räumlichen Strukturen kein überörtliches Einzugsgebiet und stellt somit einen klassischen Nahversorger für einen bevölkerungsstarken Stadtteil von Rosbach dar.

Der Stadtteil Rodheim verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von rund 5.100 Einwohnern und bewegt sich damit knapp unter dem Potenzial von Ober-Rosbach als zentraler Ortsteil. Ergänzend ist auf den geplanten Einwohnerzuwachs in Rodheim hinzuweisen. Die Modernisierung des Grundversorgers dient ausschließlich der Anpassung an die Anforderungen an moderner Vollversorger, Demografiewandel etc. und führt folglich zu einer dauerhaften Sicherung der örtlichen Grundversorgung in Rodheim, auch im Hinblick auf nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen.

Das Vorhaben erfüllt somit die Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung für Kleinzentren. Auch wenn die Grundversorgung in Rosbach-Rodheim insgesamt gesichert ist, handelt es sich um eine marktübliche Anpassung an heutige Verkaufsflächengegebenheiten eines bereits heute großflächigen Vorhabens.

Die übrigen landesplanerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe werden eingehalten.

b) Integrationsgebot

Im LEP Hessen 2020 wird Folgendes zum Integrationsgebot (Z 6-3) ausgeführt⁵:

- Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...].

⁴ Vgl. Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Z3.2.3-9.

⁵ Quelle: LEP Hessen 2020; 4. Änderung, S. 41.

Die Planung sieht die Einbindung des Rewe-Marktes in die geplante Wohnbebauung⁶ vor. Damit weist der Standort eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum Siedlungsgebiet auf. Zudem besteht eine Anbindung an das örtliche und regionale ÖPNV-Netz.

Das Integrationsgebot i. S. eines städtebaulich integrierten Standortes ist als erfüllt zu bewerten.

Im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 wird dies im Z 3.4.3-2 wie folgt formuliert:

Z 3.4.3-2

Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Der Vorhabenstandort befindet sich in einer engen räumlichen und funktionalen Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten und innerhalb der 1.000 m-Fußläufigkeitszone zum Bahnhofpunkt. Die Fläche für das sonstige Sondergebiet grenzt unmittelbar nördlich an das bestehende Wohngebiet „Im Seelhof“ und westlich an das bestehende Mischgebiet an. Beide Gebiete sind entsprechend Ihrer Ausweisung baulich genutzt. Westlich an den geplanten Einzelhandelsstandort schließt sich eine im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan Frankfurt Rhein/Main als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellte und rd. 8,2 ha umfassende Fläche an.

Für die geplante Anbindung an den Wirrweg mittels eines Kreisverkehrs besteht bereits seit dem Jahr 2000 Planungsrecht. Die nördlich angrenzenden Bereiche sind ebenfalls Gegenstand dieses Antrags auf Zielabweichung und sollen mittel bis langfristig ebenfalls als Wohnbauflächen entwickelt werden (hier vorgesehen als 3. Bauabschnitt; siehe auch die Ausführungen zum LEP).

Damit weist der Standort eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum bestehenden und geplanten Siedlungsgebiet auf. Zudem besteht eine Anbindung an das örtliche und regionale ÖPNV-Netz.

Das Integrationsgebot ist als erfüllt zu bewerten.

c) Kongruenz- und Beeinträchtigungsgebot

Z3.4.3-2

Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. Dies gilt insbesondere für solche Orte, in denen Maßnahmen zur Stärkung oder Beibehaltung zentralörtlicher Versorgungsfunktionen durchgeführt wurden oder vorgesehen sind, zum Beispiel städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Stadt- und Dorferneuerungsmaßnahmen oder Maßnahmen nach dem Gesetz zur Förderung von innerstädtischen Geschäftsquartieren – INGE.

⁶ Hinweis auf den Zielabweichungsantrag bezogen auf die Nutzung eines Bereiches des im RegFNP als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ festgelegten Standortes (Teilfläche II).

Die in der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) vom März / September 2024 durchgeführten Berechnungen zur Umsatzumverteilung sowie die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen führen zu folgenden Bewertungen:

Das Kerneinzugsgebiet des erweiterten Rewe-Marktes beschränkt sich im Wesentlichen auf den Stadtteil Rodheim. Dies unterstreicht die Nahversorgungsfunktion (örtliche Grundversorgung) des Rewe-Marktes.

Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass bei dem erweiterten Rewe-Lebensmittelvollsortimenter ca. 89 % des Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammen. Ca. 11 % der Kunden stammen aus den umliegenden Stadt- und Ortsteilen (z. T. auch aus Nieder-Rosbach), sodass der Standort kaum eine überörtliche Wirkung entfalten wird.

Das Kongruenzgebot ist als erfüllt zu bewerten.

Die voranstehenden Berechnungen zur Umsatzumverteilung sowie die potenziellen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen haben nachgewiesen, dass das Beeinträchtigungsverbot eindeutig eingehalten wird.

Die Umverteilungsquote in Rosbach-Rodheim liegt bei rd. 4 %, in Ober- und Nieder-Rosbach bei ca. 3 % und im Umland bei max. 1 – 2 %. Das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des bereits ansässigen Rewe-Marktes wird keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Rosbach bzw. im Umland nach sich ziehen, da dieser Anbieter bereits seit langer Zeit die Nahversorgung in Rodheim prägt und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten will, die in der Folge die Nahversorgung in Rodheim selbst stärkt und langfristig sichert.

Die Stadt Rosbach v. d. Höhe hat zudem die umliegenden Städte und Gemeinde, namentlich Stadt Karben, Stadt Friedrichsdorf und Gemeinde Wöllstadt bereits im November 2023 über die Planungsabsichten informiert. Die Städte haben keine Bedenken zu der geplanten Entwicklung geäußert.

Zusammenfassend kann hier insofern ausgeführt werden:

Laut Auswirkungsanalyse der GMA (Köln, 11.03.2024 mit Ergänzungen vom 05.09.2024) wird das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des bereits ansässigen Rewe-Marktes keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Rosbach bzw. im Umland nach sich ziehen, da dieser Anbieter bereits seit langer Zeit die Nahversorgung in Rodheim prägt und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten will, die in der Folge die Nahversorgung in Rodheim selbst stärkt und langfristig sichert.

Aufgrund der Lage des großflächigen Einzelhandelsvorhabens außerhalb des zentralen Ortsteils des Kleinzentrums Rosbach v. d. Höhe (Ausnahmeregelung) liegt ein Zielverstoß gegen das Zentralitätsgebot laut LEP Hessen 2010 vor. Unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte (zu Z3.4.2-1) wie z. B. Sicherung der Grundversorgung durch die Modernisierung eines langjährig etablierten Grundversorgers, Ausrichtung des Marktes auf einen bevölkerungsstarken und weiter wachsenden Stadtteil, kein überörtliches Einzugsgebiet etc. und der Tatsache, dass die weiteren landesplanerischen Vorgaben für großflächige Einzelhandelsbetriebe eingehalten werden, ist in Anbetracht der speziellen Beurteilung des Einzelfalls die Abweichung raumordnerisch vertretbar.

Die Planung sieht die Einbindung des Rewe-Marktes in die geplante Wohnbebauung vor. Damit weist der Standort eine enge räumliche und funktionale Verbindung zum Siedlungsgebiet auf. Zudem besteht eine Anbindung an das örtliche und regionale ÖPNV-Netz. Das Integrationsgebot ist somit als erfüllt zu bewerten.

Basierend auf der Umsatzprognose und der daraus ableitbaren Umsatzherkunft ist festzuhalten, dass bei dem erweiterten Rewe-Lebensmittelvollsortimenter ca. 89 % des Umsatzes aus dem Stadtteil selbst stammen. Ca. 11 % der Kunden stammen aus den umliegenden Stadt- und Ortsteilen (z. T. auch aus Nieder-Rosbach), sodass der Standort kaum eine überörtliche Wirkung entfalten wird. Das Kongruenzgebot ist demnach ebenfalls als erfüllt zu bewerten.

Durch die Lage des hier in Rede stehenden Rewe-Marktes in einem Kleinzentrum ist das Vorhaben vor dem Hintergrund der Grundversorgung grundsätzlich nur im zentralen Ortsteil von Rosbach v. d. Höhe (Stadtteil Ober-Rosbach) zulässig. Zwar dient das Vorhaben der Grundversorgung und weist eine Verkaufsfläche von < 2.000 m² aus, dennoch ist die im LEP Hessen 2020 ausgeführte Vorgabe der Lage des großflächigen Vorhabens in einem zentralen Ortsteil des Kleinzentrum nicht erfüllt. Somit liegt ein Zielverstoß beim Zentralitätsgebot vor. Gleichzeitig erschließt auch der verlagerte und erweiterte Markt kein über den Stadtteil hinausgehendes Einzugsgebiet, d. h. es handelt sich um einen klassischen Nahversorger für Rodheim mit rund 5.100 Einwohnern.

Die weiteren Vorgaben (Integrations- und Kongruenzgebot sowie Beeinträchtigungsverbot) werden vollständig erfüllt.

Abschließend kann angemerkt werden, dass das Verlagerungs- und Erweiterungsvorhaben des bereits ansässigen Rewe-Marktes keine bestandsgefährdenden Auswirkungen in Rosbach v. d. Höhe bzw. im Umland nach sich ziehen wird, da Rewe bereits seit langer Zeit die Nahversorgung in Rodheim prägt und mit dem Vorhaben primär seine Wettbewerbsfähigkeit erhalten will, die in der Folge die Nahversorgung in Rodheim stärkt und langfristig sichert.

Teilflächen I und II:

Klima (4.6-3)

G 4.6-3

Im Regionalplan/ RegFNP - Karte - sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen ausgewiesen. Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.

Hierbei handelt es sich um einen der Abwägung zugänglichen Grundsatz der Raumordnung, welcher im Zuge des nachfolgenden Bauleitplanverfahrens und der zugrunde liegenden Gesamtkonzeption etwa durch Optimierung der Gebäudestellung, Sicherung von Grün- und Freiflächen, Vermeidung von Luftverschmutzung u. a. m. hinreichend gewürdigt werden kann. Durch diese Maßnahmen kann die Klimakommune Rosbach v. d. Höhe sicherstellen, dass der Grundsatz der Klimafunktionserhaltung effektiv in die hier angestrebte städtebauliche Planung integriert wird.

Der RegFNP (2010) soll im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert werden. Die Stadt Rosbach v. d. Höhe wird einen entsprechenden Antrag auf Änderung der Darstellungen des RegFNPs beim Regionalverband RheinMain stellen. Die Grundlage hierfür bildet die Zielabweichung.

Teilflächen I und II:

Grundwasser (6.1)

G 6.1.7

Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIA) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Bei den durchgeführten Voruntersuchungen wurde gespanntes Grundwasser, aufstauendes Sickerwasser bzw. Schicht-/ Hangwasser zum Zeitpunkt der Untersuchungen (01.03.2023) in geringer Tiefe (1,40 bis 2,30 m u. GOK nach Bohrende) festgestellt⁹. Darüber wurden schwach durchlässige Lössen oder Lösslehme und Schluffe beschrieben. Diese haben eine mittlere bis hohe Erfüllung der Funktion als Abba- und Ausgleichsmedium. Aus Mächtigkeit und Durchlässigkeit der Grundwasserüberdeckung ergibt sich tendenziell ein geringes bis mittleres Schutzpotential.

Die Verordnung zum „Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet“ wurde zudem durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (Aufhebungsverordnung vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017). Das Plangebiet liegt insofern nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

Der Belang des Grundwasserschutzes (G 6.1.7) kann im Zuge der weiteren Planung durch weitere Maßnahmen zur Vermeidung von Grundwassergefährdungen wie z.B. der Begrenzung von Flächenversiegelungen, der Verwendung von möglichst umweltverträglichen Materialien, dem Einsatz von Abwassermanagement-Systemen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen) sowie der Förderung „Grüner Infrastruktur“ (Grünflächen, naturnahe Regenrückhaltung bzw. soweit möglich Versickerung, Regenwasser Sammlung und Reinigung, bevor es in das Grundwasser gelangt.) angemessen berücksichtigt werden.

Entscheidung des Regierungspräsidiums Darmstadt (AZ: III 31.2 – Regionale Siedlung- und Bauleitplanung, Bauwesen, Datum: 31. Juli 2025)

- I. Für die Ausweisung eines Wohngebiets und eines Sondergebiets „Einzelhandel, Ärzte, Gesundheitszentrum und Wohnen“ im Bereich „Am Belgesbaum / Nördlich Seelhof“ wird auf Grundlage des Antrags der Stadt Rosbach vor der Höhe vom 22. Mai 2024 die Abweichung von den Zielen Z.3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung), Z3.4.1-2 (Zentralitätsgebot) und Z4.5-3 (Vorranggebiete für Natur und Landschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Maßgabe der unter Ziffer II aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte in Kapitel F zugelassen.**
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.**
 - 1. Die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.600 m² ist im Bebauungsplanverfahren festzusetzen.**
 - 2. Die vorliegende Abweichungszulassung wird – soweit sie die Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel betrifft – erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn die oberste Landesplanungsbehörde eine erforderliche Abweichung oder Ausnahme von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 4. Änderung bestandskräftig zugelassen oder festgestellt hat, dass eine solche nicht erforderlich ist.**

Die Nebenbestimmungen werden berücksichtigt:

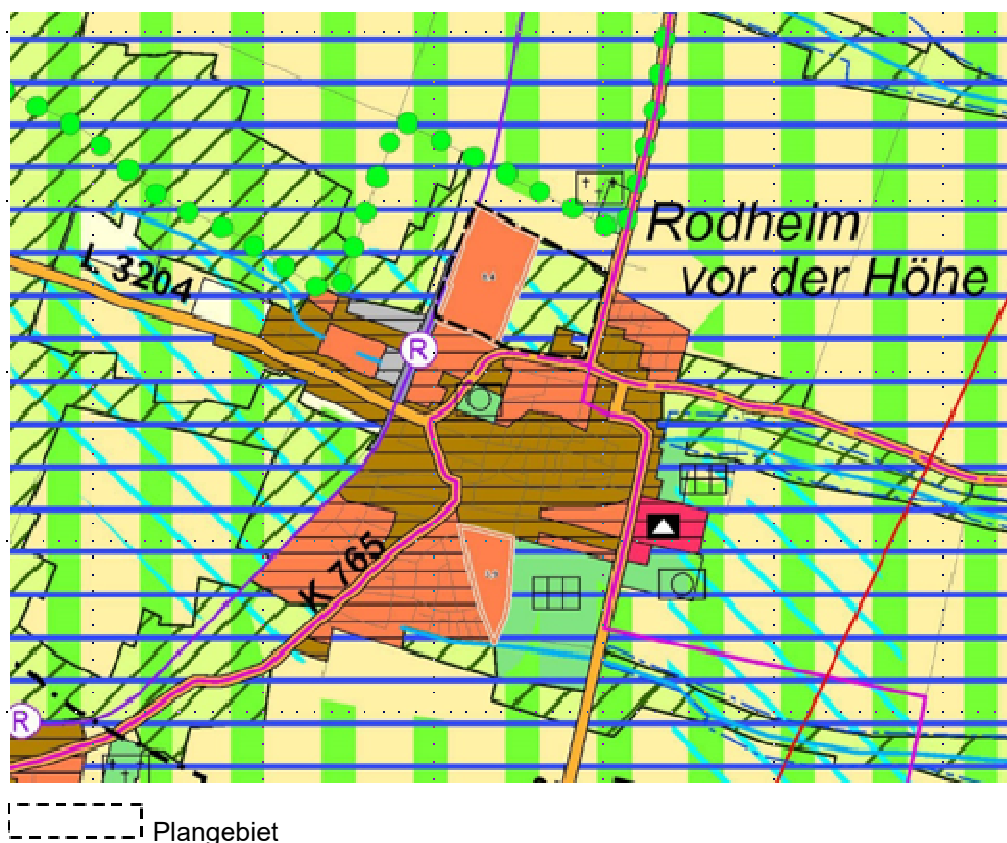
Für das Sonstige Sondergebiet (SO_{EZ+W}) wird eine max. Verkaufsfläche von 1.600 m² festgesetzt.

Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr, Wohnen und ländlichen Raum hat mit Schreiben vom 08.10.2025 mitgeteilt, dass die Abweichung von Ziel des Zentralitätsgebots gem. Planziffer 6-1 der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 (4. LEP-Änderung 2020), für die Ausweisung Wohngebiets und eines Sondergebiets „Einzelhandel, Ärzte, Gesundheitszentrum und Wohnen“ im Bereich „Am Belgesbaum/Nördlich Seelhof“ zugelassen wird.

1.3.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP 2010) sind rd. 8,4 ha für eine Wohnbauentwicklung ausgewiesen. Die östlich an die Ausweisung angrenzenden Flächen wurden von der Stadt bereits als Siedlungserweiterungsfläche für die Neuaufstellung des RegFNP angemeldet. Die im 1. Bauabschnitt östl. angrenzende Fläche am Wirrweg bis zur vorhandenen Bebauung ist im RegFNP als *Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* und *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz* ausgewiesen. Eine kleine Fläche zwischen der Mischbaufläche und der Landesstraße ist zudem als *Vorrangfläche für die Landwirtschaft* dargestellt.

Abb. 3: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP 2010)



Es liegt nun die Annahme nahe, die einzelnen Bauabschnitte entsprechend den Ausweisungen im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 vorzunehmen, also als 1. Bauabschnitt die Flächen innerhalb des „Vorranggebietes Siedlung, Planung“ zu entwickeln. Diese Vorgehensweise wird von der Abteilung Bauleitplanung des Regierungspräsidiums Darmstadt sowohl im Scoping-Termin als auch in der STN zur erfolgten Landesplanerischen Stellungnahme eindeutig empfohlen.

Die Stadt Rosbach v. d. Höhe hat sich sowohl bei der Erstellung des Stadtentwicklungskonzepts (2018) als auch nicht zuletzt bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes (2023) sehr sorgfältig mit dieser Fragestellung befasst. Im Ergebnis hat die Stadt Rosbach v. d. Höhe sich für die ursprünglich geplante und durch die Stadtverordnetenversammlung bereits beschlossene Abfolge der Bauabschnitte entschieden (erster Bauabschnitt im Süden, zweiter Bauabschnitt mittelfristig im Westen und dritter Bauabschnitt langfristig im Osten). Die Stadtverordnetenversammlung hat eine moderate Baugebietsentwicklung beschlossen, sodass die Entwicklung der Fläche „Am Belgesbaum“ ein Projekt für die nächsten Jahrzehnte darstellt. Insbesondere aus städtebaulichen Gründen kann der Wunsch der Inanspruchnahme der zwar im RPS 2010 vorhandenen jedoch kaum erschließbaren und sich fingerförmig entlang der Bahntrasse in den

Außenbereich erstreckenden Fläche, nur sehr bedingt nachvollzogen werden. Die Flächen im seitens der Stadt Rosbach benannten 1. Bauabschnitt sind im RPS/RegFNP 2010 als Wohnbauflächen-Planung im Westen, im Osten als Mischbaufläche-Bestand und dazwischen auf einer Größe von unter 2 ha als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und Vorbehaltsgebiet für die Grundwassersicherung dargestellt. Die Arrondierung/Lückenschluss zur vorhandenen Bebauung am Wirrweg im Osten im 1. BA erscheint aus städtebaulicher, verkehrlicher sowie auch aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoller als die Entwicklung der im RPS/RegFNP dargestellten Flächen als 1. BA.

Die bestehenden Strukturen innerhalb des Vorranggebiets Natur und Landschaft werden bei der Planung so weit wie möglich berücksichtigt, erhalten und sinnvoll in das Konzept integriert. Mit den in der Örtlichkeit anzutreffenden Strukturen wird sich ausführlich im Umweltbericht auseinandergesetzt.

Anzusprechen sei vorab, dass der Bestand der als Vorranggebiet für Natur und Landschaft dargestellten insb. östlichen Teilfläche aus fachlicher Sicht aufgrund der fehlenden Pflege der vorhandenen Streuobstbestände nur noch mit mäßigem Wert für die biologische Artenvielfalt einzustufen ist. Durch fehlende Schnittmaßnahmen sterben die alten Obstbäume ab und die Flächen unterliegen insgesamt weitgehend der Sukzession, da eine Pflege des Unterwuchses fehlt. Diese Entwicklung der letzten Jahre hat dazu geführt, dass die Biotopstrukturen vor Ort nur noch eingeschränkt mit den Festsetzungen des Regionalplans einhergehen. Dies untermauern auch die Ergebnisse der umfassenden tierökologischen Untersuchungen aus dem Jahr 2022. Unter Kenntnis der örtlichen Gegebenheiten, wurde daher im Zuge des Scoping-Termins vom 31.03.2022 durch die UNB das Verbot der Inanspruchnahme dieser gemäß § 30 BNatSchG geschützten Flächen durchaus als überwindbar eingestuft, sofern ein flächengleicher Ausgleich erfolgt.

Das mit der zuständigen Oberen Naturschutzbehörde abgestimmte Konzept zum flächengleichen Ausgleich der in Anspruch genommenen Streuobstbestände sieht die Nachpflanzung hochstämmiger Obstbäume im direkten räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehenden Streuobstbeständen in der Gemarkung Rodheim v. d. Höhe auf einer Gesamtfläche von rd.1,7 ha vor. Bei den Flächen handelt es sich ausschließlich um Grünland, sodass durch die Ausgleichsmaßnahme keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden. Eine Nutzung als Grünland ist auch nach Umsetzung der Maßnahmen weiterhin möglich.

Der Antrag der Stadt Rosbach v.d. Höhe umfasst den gesamten Bereich der durch die Zielabweichung zugelassenen Fläche.

1.3.4 Verbindliche Bauleitplanung

Der Bebauungsplan RH 11-Saalhofstraße 1.Änd. von 2000 (Ausschnitt) berührt das Plangebiet teilträumlich.

Abb. 4.:



Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Am Belgesbaum“ 1. BA werden für seinen Geltungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans RH 11-Saalhofstraße 1.Änd. von 2000 ersetzt.

Für das eigentliche Plangebiet gibt es keinen Bebauungsplan. Die Fläche ist als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Mittelpunkt der Planung steht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets i. S. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eines Sonstigen Sondergebiets Lebensmitteleinzelhandel und Wohnen i. S. § 11 Abs. 3 BauNVO. Weitergehende Nutzungen wie Seniorenwohnen, Gastronomie/Café, alternative Wohnformen, Räume für freie Berufe (z. B. für Arztpraxen, Planungsbüros, Kanzleien etc.) sind hier ebenfalls möglich.

1.3.5 Fachplanungen, Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) und/oder Europäischen Vogelschutzgebiets (VSG).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet befindet sich als „Wiesen am Alteberg bei Rodheim“ etwa 2,5 km östlich vom Plangebiet. Das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ liegt rd. 4,5 km entfernt vom Plangebiet nordöstlich von Karben. Die FFH-Gebiete „Beunebachau bei Ober-Wöllstadt“ und „Erlenbach zwischen Neu-Anspach und Nieder-Erlenbach“ liegen rd. 3 km nordöstlich bzw. südwestlich vom Plangebiet. Es besteht kein funktionaler Zusammenhang zwischen den Schutzgebieten und dem Plangebiet.

Im Plangebiet selbst befinden nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich um die Streuobstbestände „Streuobst am nördl. Ortsrand Rodheim“ (Biotop-Nr. 253), „Streuobst nördl. Rodheim“ (Biotop-Nr. 252) und „Streuobst nördl. Rodheim“ (Biotop-Nr. 251).

Der Eingriff in diese Bestände ist nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG funktional auszugleichen. Daher ist eine Ausnahme von dem Verbot nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zu beantragen.

Um den Verlust der Streuobstbestände funktional auszugleichen, soll im weiteren Planverfahren die Reaktivierung von zugewachsenen Beständen geprüft werden. Dabei soll untersucht werden, inwiefern vorhandene, brachgefallene Bestände reaktiviert und evtl. durch Nachpflanzung ergänzt werden können.

Westlich der Bahngleise befindet sich der weitläufige Bestand „Streuobst westl. Rodheim“ (Biotop-Nr. 86),

der ebenfalls gesetzlich geschützt ist und sich potentiell zur Reaktivierung eignen würde. Festgesetzte Kompensationsflächen befinden sich im Plangebiet keine.

Weitergehende Ausführungen sind dem anliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

1.4 Bestand und städtebauliche Rahmenbedingungen

1.4.1 Topografie

Das Plangebiet verfügt über eine leicht in Richtung Westen ansteigende Topografie. Die Geländeoberkante verläuft in etwa bei GOK rd. 168,41 m NN im Nordwesten bis 160,51 m NN im Osten.

Abb. 4: Kataster und Vermessung (orange Abgrenzung: 1. BA)



genordet, ohne Maßstab

1.4.2 Heutige Nutzungen und Baustruktur

Innerhalb des Plangebiets finden sich im Südosten einige Wohngebäude, ein Bäcker sowie einige gewerblich genutzte Gebäude und eine (ehemalige) Feldscheune die über den Wirtweg im Süden sowie den teils ausgebauten Wirtschaftsweg im Norden erschlossen werden. Der Anschluss des Wirtschaftswegs erfolgt an die Rosbacher Straße.

1.4.3 Verkehrliche Einbindung

Die Verkehrsanbindung von Rosbach v. d. Höhe ist sehr gut. Rosbach liegt an der überörtlichen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Homburg – Friedberg, an der Bahnstrecke Friedrichsdorf – Friedberg und ist über die B 455 direkt an die A 5 angeschlossen. Für den öffentlichen Personennahverkehr soll als längerfristige Option ein Streckenausbau und eine Verlängerung der S 5 nach Friedberg angestrebt wer-

den. Im überörtlichen Fahrradrouthenetz sind Anbindungen in Richtung Köppern und Friedberg entlang der B 455 geplant.

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Landesstraßen, dem Wirtweg (L 3204) und der Rosbacher Straße (L3352), die verkehrliche Erschließung erfolgt über einen Ausbau des Anschlusses an den Wirtweg im Süden. Die Bushaltstellen „Rodheim“, „Rosbacher Straße“ und „Schwimmbad“ mit den Linien 33 Friedrichsdorf -Friedberg und 73 Rosbach Bhf. - Karben liegen unmittelbar an der Rosbacher Straße bzw. dem Wirtweg und somit fußläufig zum Plangebiet. Der Bahnhof Rodheim liegt in rd. 300 m Entfernung und ist über das südlich angrenzende Wohngebiet „Im Seelhof“ fußläufig zu erreichen.

1.4.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich bis auf die Wege in Privatbesitz. Ein Umlegungsverfahren nach dem Baugesetzbuch (§§ 45 - 79 BauGB) soll angeordnet und eingeleitet werden.

1.5 Innenentwicklung und vorbeugender Bodenschutz, Alternativflächen

Das Baugesetzbuch wurde mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken (durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)). Der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ist insofern ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. Die städtebauliche Entwicklung soll nun vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen (§ 1 Abs. 5 BauGB).

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 folgendes bestimmt:

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; 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 in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Kommune Bemühungen unternommen hat, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Die Stadt Rosbach v. d. Höhe befasst sich mit dem Thema Innenentwicklung. So hat die Stadt in den letzten Jahren unterschiedliche Bauleitplanverfahren zur Entwicklung von untergenutzten Flächen im Innenbereich durchgeführt bzw. eingeleitet, wie z. B. in der Friedberger Straße, der Preulgasse, im Ober-Erlenbacher Weg sowie Bebauungen in zweiter Reihe (Neue Straße) zugelassen.

Die Stadt unterstützt private Bauvorhaben zur Schaffung neuen Wohnraums. Hierbei werden die Möglichkeiten des § 34 Abs. 3 a BauGB ausgenutzt (2024 genehmigte Bauanträge für rd. 15 WE). Es sind nunmehr keine weiteren Innenentwicklungspotenziale vorhanden.

Die gewählte bauliche Dichte und Bebauungsstruktur im Baugebiet „Am Belgesbaum“ korreliert mit der umgebenden Bebauung und führt diese behutsam fort. Dabei wurde dafür Sorge getragen, ergänzend verdichteten Einfamilienhausbau sowie ergänzenden Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Zielgruppen anzusprechen. Zudem ist der Grünanteil sehr hoch, da Teile der Streuobstbestände erhalten und aufgewertet werden. Wie bereits dargestellt, soll im Baugebiet „Am Belgesbaum“ die ärztliche Versorgung und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für die Zukunft gesichert werden. Hierzu

gibt es bereits ein ganz konkretes Konzept, die entsprechenden Vertragspartner und einen Beschluss der STVV an dieser Stelle ein Gesundheitszentrum zu errichten.

Eine ähnlich gut zur Umsetzung der Planungsziele geeignete Fläche ist im Stadtgebiet Rosbachs v. d. Höhe nicht vorhanden bzw. hat sich die Stadtverordnetenversammlung bewusst für ein Baugebiet in Rodheim entschieden, da in diesem Stadtteil erst im Jahr 2025 eine neue 8-zügige Kita errichtet wurde.

Östlich der Uhlandstraße im Stadtteil Rodheim befindet sich in rd. 660 m Luftlinie Entfernung vom Bahnhof zwar eine zur Siedlungserweiterung ausgewiesene Fläche; diese ist aus naturfachlicher Sicht allerdings mindestens so wertig wie der betreffende Bereich „Am Belgesbaum“. Zudem ist die Fläche für die Errichtung des neuen Rewe-Marktes nicht geeignet.

1.6 Verfahren

Scoping-Termin: Zur frühzeitigen Abstimmung mit den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange hat die Stadt Rosbach v. d. Höhe auf der Grundlage einer frühen Plankonzeption (Stand: Januar 2022) am 31.03.2022 einen Scoping-Termin durchgeführt. Im Ergebnis wurde der für die nachfolgende Bauleitplanung und die Umweltprüfung erforderliche Untersuchungsrahmen festgelegt und im Termin Anregungen für die weitere Planung entgegengenommen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept (Stand August 2022) und die Gremienvorlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes und Anordnung eines Baulandumlegungsverfahrens für den 1. Bauabschnitt wurde am 03.11.2022 in einer gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschuss und des Umwelt- und Planungsausschuss erörtert. Ergebnis: Die Angelegenheit wird zurückgestellt. Beide Ausschüsse sprechen sich, vor einer erneuten Behandlung in den Gremien, für einen Workshop aus.

Workshops: Am 04.02.2023 und am 23.02.2023 wurden Workshops zur Entwicklung des Baugebiets „Am Belgesbaum“ durchgeführt. Der erste „Workshop“ diente dazu, Grundlagen zu den Themen Umlegung, Ablauf eines Bauleitplanverfahrens und zu den Festsetzungen eines Bebauungsplans einschließlich deren baulichen Konsequenzen zu vermitteln.

Im zweiten Workshop galt es, die konkreten Wünsche und Anforderungen zur weiteren Entwicklung des Baugebiets „Am Belgesbaum“ zu erarbeiten.

Im Workshop wurden Möglichkeiten der Festsetzung von Belangen des Klima- und Umweltschutzes im Bebauungsplan wie helle Straßenbeläge, Ausschluss von Schottergärten, Durchgrünung des Baugebiets, Verpflichtung zum Anbringen von Photovoltaikanlagen etc. vorgestellt. Weiteres Thema des Workshops war die Entwässerung des geplanten Baugebiets. In der anschließenden Gruppenarbeit ging es im Einzelnen um die Themen Menschen, Gebietsidentität sowie Grün, Klima, Mobilität.

In der Frage, für wen der neue Wohnraum geschaffen werden soll, waren sich die Teilnehmenden einig, dass das neue Wohngebiet für alle Menschen und Bevölkerungsgruppen, also Familien, Senioren, Eigentümer, Mieter etc., offen und bezahlbar sein soll. Dabei gilt es auch, alternative Wohnformen zu prüfen.

Als gemeinsame Treffpunkte kommen kleine dezentrale Bereiche oder aber ein großer „Platz bzw. Ort der Begegnung“ wie etwa der neue REWE-Markt infrage.

Beim Thema Gebietsidentität ging es insbesondere darum, wie hoch gebaut werden darf, wobei die Teilnehmenden sich mehrheitlich für konkrete Vorgaben bzgl. der möglichen Gebäudehöhe aussprachen. Zudem wurde der Wunsch nach einem harmonischen Erscheinungsbild und Anpassung an den Bestand geäußert.

In der Gruppe Grün, Klima, Mobilität wurde die Option einer zentralen Grünfläche erörtert. Außerdem ging es um das Thema Verkehrsberuhigung, die Einrichtung von Carsharing-Parkplätzen und den Bau von Tiefgaragen bei Mehrfamilienhäusern.

Die Wünsche und Anregungen wurden geprüft und können soweit diese die Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung betreffen entsprechend berücksichtigt werden. Anzusprechen sind hier u.a. die gewünschte Begrenzung der Zahl der max. Vollgeschosse auf drei ohne weitere Staffelgeschosse und der Gebäudehöhe auf max. 10,50 m (unterer Bezugspunkt Oberkante Erdgeschoss-Rohboden (OK EG_{ROH})), die Schaffung von in der angebotenen Bebauung durchmischten Quartieren, die differenzierte Festsetzung von zulässigen Dachformen, die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen, ebenerdigen Stellplätzen und Bereichen für E-Mobilität, die Vorgabe zur Begrünung von Flachdächern sowie der Abschluss von Schottergärten mit Geovlies oder gar Kunstrasen um nur einige wesentliche zu nennen.

Für die Entwicklung des Baugebietes „Am Belgesbaum“ wurde am 22. Mai 2024 seitens der Stadt Rosbach v. d. Höhe ein Antrag auf Zielabweichung gestellt, dem mit Wirkung vom 31. Juli 2025 durch das Regierungspräsidium Darmstadt stattgegeben wurde.

Eine Auswirkungsanalyse der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln (März 2024, angepasst September 2024) kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung des Lebensmittelmarktes Rewe mit einer Erweiterung um 500 m² Verkaufsfläche von 1.100 m² auf 1.600 m² Verkaufsfläche im Stadtteil Rodheim im Ergebnis mit den landes- und regionalplanerischen Vorgaben an großflächigen Einzelhandel in Einklang gebracht werden kann.

Ein Antrag auf Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da die Gebietsentwicklung im 1.000 m Radius zum Bahnhofpunkt liegt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt als 2-stufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung.

2 Städtebauliche und planerische Konzeption

Im Stadtteil Rodheim soll ein neues, modernes Wohngebiet mit attraktiven öffentlichen Räumen entstehen. Auf der rund 18 ha umfassenden Fläche, die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine funktionale und flexible Gebietsentwicklung vorgesehen, die in mehreren Abschnitten realisierbar ist und der Gemeinde als Erweiterungsraum für die kommenden 10 bis 15 Jahre dient. Die insgesamt drei Bauabschnitte werden im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips so robust konzipiert, dass sich sowohl im Wandel der Zeit verändernde Wohnstrukturen adäquat aufnehmen lassen als auch abschnittsweise Erweiterungen vorgenommen werden können, ohne die Grundstruktur und damit die Identität der einzelnen Quartiere zu beeinflussen.

Als Schwerpunkt des auf einer Durchmischung von Wohnformen basierenden Konzepts sind Einfamilienhäuser in verdichteter Form, konkret Doppel- und Kettenhäuser sowie Hausgruppen, aber auch freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Geschosswohnungsbau findet sich verteilt auf die drei Bauabschnitte im Westen neben der Eisenbahnstrecke, im Osten neben der Landesstraße sowie im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels (Verlagerung REWE-Markt). Der Entwurf sieht für die rd. 1 ha umfassende Fläche einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 m², Café / Bistro / Außengastronomiefläche, weitere Gewerbeflächen im Obergeschoss sowie weitere Wohnbauflächen sowie die erforderlichen Stellplätze vor. Einzelhandelsnutzung soll hier mit einer gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Nutzung kombiniert werden. Des Weiteren soll ein Ärzte- und Gesundheitszentrum auf dieser Fläche entweder in Kombination mit dem Lebensmittelmarkt oder in einem separaten Gebäude errichtet werden.

Das **Freiraumkonzept** beinhaltet die Zuordnung von öffentlichen und privaten Flächen und deren jeweiligen Funktionen. Die größeren Grünzüge im Zentrum und am westlichen Rand des Wohngebietes fungieren als Frischluftschneisen und dienen auch durch den so weit wie möglichen Erhalt der Streuobstwiesen dazu, das Kleinklima in den Wohnquartieren deutlich zu verbessern.

Darüber hinaus stellen sie vor allem wichtige Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld dar, die für die Erholung und Freizeitgestaltung aller Altersgruppen mehr denn je von hoher Bedeutung sind. Im westlichen Teil sind Spiel- und Aufenthaltsbereiche für Heranwachsende und Jugendliche vorgesehen. Hier wird auf den bereits bestehenden Spiel- und Bolzplatz aufgebaut.

Abb. 5: Städtebaulicher Entwurf



Quelle: PlanES, Stand August 2022

Das **Erschließungskonzept** mit seiner Darstellung der öffentlichen und privaten Erschließung ist robust und bildet den Rahmen für zukünftige Entwicklungen. Der neue Anschluss des Plangebiets „Am Belgesbaum“ an den Wirtweg L3204 kann über einen Kreisverkehr sowie eine Kreuzung mit Linksabbiegespur erfolgen. Die bessere verkehrliche Qualität lässt sich jedoch durch den Kreisverkehr erreichen, so dass diese Variante weiterverfolgt wird. Der ruhende Individualverkehr wird im Bereich der Straßenräume dargestellt.

Hier werden in jedem Bauabschnitt Möglichkeiten für den Besucherverkehr angeboten. Der private Stellplatznachweis hat indes entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Rosbach v. d. Höhe auf den jeweiligen Grundstücken zu erfolgen.

Das **Nutzungskonzept** sieht ein breites Angebot an unterschiedlichen Wohntypologien vor, die gemischt angeordnet sind, um eine soziale Segregation zu vermeiden. Baugruppen-, Mehrgenerationen- und Genossenschaftsprojekte sind denkbar und würden den Zusammenhang des gemeinschaftlichen Wohnens weiter begünstigen. Die typologische Diversität erzeugt hinsichtlich der Geschossigkeit ein Spektrum von II – III, wofür eine spezifische städtebauliche Ordnung vorgeschlagen wird, die auch von immissions-schutzrechtlichen Erfordernissen bestimmt wird.

Das **Umweltkonzept** hat in Form von tierökologischen Untersuchungen, der Bewertung der anzutreffenden Strukturen und der entsprechenden Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Eingang in das Konzept gefunden. Das Konzept greift die Herausforderungen der Energiewende auf und bietet grundsätzlich die Möglichkeit einer „sektorübergreifenden Vernetzung“ der Gebäude- und Mobilitätsinfrastruktur.

Die **städtebaulichen Kenndaten** wurden ermittelt. Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt 18,2 ha. Hiervon entfallen auf den 1. BA rd. 6,4 ha, den 2. BA rd. 5,5 ha und den 3. BA rd. 6,3 ha.

In drei Bauabschnitten sind 324 Wohneinheiten in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant. In maximal 17 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 bis 8 Wohnungen sollen 119 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt werden rd. 443 Wohneinheiten entstehen.

	1. BA	2. BA	3. BA	Summe	WE/Typ	Summe WE
Einzelhäuser	16	30	30	76	1,5	114
Doppelhäuser	6	40	42	88	1,2	106 WE
Reihenhäuser usw.	30	30	44	104	1,0	104 WE
				Summe:		324 WE
Mehrfamilienhäuser	9		8	17	7,0	119 WE

Abb. 6: Bauabschnitte



Im ersten Bauabschnitt werden rd. 124 Wohneinheiten prognostiziert. Insgesamt werden rd. 26 Wohneinheiten je ha Bruttowohnbauland entwickelt. Dies entspricht dem unteren Drittel der Regionalplanerischen Zielvorgaben, jedoch dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Abb. 7: Vogelperspektive



Quelle: PlanES, Stand August 2022, ohne Maßstab

3 Inhalt und Festsetzungen

Die Bauleitpläne sollen 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 unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung 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, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Plangebiet wird überwiegend ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Ausweisung eines WA entspricht der städtebaulichen Zielsetzung, ein überwiegend wohngeprägtes Quartier zu entwickeln, das gleichzeitig wohnverträgliche ergänzende Nutzungen zulässt.

Im WA-Gebiet sind gemäß Festsetzung (vgl. TF, Nr. 1.1) allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können u. a. Beherbergungsbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Städtebaulich nicht verträglich sind Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen; sie werden daher ausgeschlossen (TF 1.1).

3.1.2 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Wohnen

Im südlichen Bereich am Wirrweg wird ein Sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ (SOEH+W) gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzt.

Dort zulässig sind insbesondere:

- ein Lebensmittelmarkt mit maximal 1.600 m² Verkaufsfläche zuzüglich Backshop,
- Wohnnutzungen,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Nutzungen sowie freie Berufe.

Die Festsetzung gewährleistet die planungsrechtliche Umsetzung der REWE-Verlagerung und die Schaffung eines quartiersbezogenen Versorgungsangebots.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind 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 (§ 16 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)).

Zum Maß der baulichen Nutzung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (Z) festgesetzt. Hinzu kommen Festsetzungen zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes sowie die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen, der Bauweise und der in den jeweiligen Bereichen zulässigen Haustypen sowie der Zahl der zulässigen Wohnungen.

3.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die GRZ wird entsprechend der Nutzungsmatrix festgesetzt:

- **WA 1:** GRZ 0,4
- **WA 2:** GRZ 0,5
- **WA 3:** GRZ 0,4
- **SOEH+W:** GRZ 0,6

Die GRZ gewährleistet eine dem Standort angemessene bauliche Dichte.

Durch die moderate Dichte in den WA-Bereichen wird eine typische Wohngebietsausprägung mit ausreichenden privaten Freiflächen erreicht.

Für das Sondergebiet ist eine höhere bauliche Ausnutzung (0,6) angemessen, um die städtebaulich sinnvolle Integration eines mehrgeschossigen Nahversorgungsstandortes zu ermöglichen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ = 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3.2.2 Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl gibt an wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Gemäß Festsetzungen:

- **WA 1:** GFZ 0,8
- **WA 2:** GFZ 0,9
- **WA 3:** GFZ 1,0
- **SOEH+W:** GFZ 1,2

Die höheren GFZ-Werte in WA 2 und WA 3 ermöglichen die Unterbringung von Geschosswohnungsbau sowie kompakten Wohnformen entlang des Grünzugs und an der Haupterschließung.

Im Sondergebiet erlaubt die GFZ 1,2 die Kombination aus Wohnnutzung und Einzelhandelsnutzung in einem städtebaulich markanten Baukörper.

Es wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i. S. der Hessischen Bauordnung (HBO) sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Nr. 3 BauNVO).

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante Rohfußboden der darüber liegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Die zulässigen Vollgeschosse entsprechen den Festsetzungen der Nutzungsmatrix:

- **WA 1:** Z = II
- **WA 2:** Z = II
- **WA 3:** Z = III

- **SOEH+W:** Z = III

Die Staffelung der Geschossigkeit ermöglicht eine maßstäbliche Einbindung an den Ortsrand und zugleich die Schaffung von Wohnungsangeboten für unterschiedliche Zielgruppen.

Besonders WA 3 (III Vollgeschosse) bildet einen baulichen Schwerpunkt am Grünband mit stärkeren Höhenakzenten. Bei Gebäuden mit III-Vollgeschossen sind keine zusätzlichen Staffelgeschosse zulässig.

3.2.4 Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Da die Hessische Bauordnung (HBO) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird ergänzend eine Höhenbegrenzung aufgenommen, sodass die künftige Bebauung in ihrer Höhenentwicklung eindeutig bestimmt werden kann.

Die Höhenentwicklung wird gemäß TF über **THmax**, **FHmax/OKGebäude** und die Definition des **unteren Bezugspunktes** (Fahrbahnoberkante Straßenmitte im Endausbau) geregelt.

Die konkrete Höhenfestsetzung ist an die endgültige Erschließungsplanung gekoppelt und erfolgt nach Vorlage des Straßenendprofils.

- In WA 1: THmax = 7,00 m, FHmax = 10,00 m
- In WA 2: FHmax = 11,00 m
- In WA 3: FHmax = 10,50 m
- Im SO: THmax = 10,00 m, FHmax = 12,00 m

Diese Festsetzungen stellen sicher, dass trotz der unterschiedlichen Gebäudetypologien ein harmonisches Höhenbild entsteht. Die maximale Traufhöhe bzw. Oberkante Attika liegt mindestens 3,0 m unterhalb der maximalen Gebäudehöhe (WA Nr. 2 und 3). Die Festsetzungen zur Höhenentwicklung werden zum Bebauungsplan-Entwurf hin entsprechend konkretisiert. Zielvorstellung ist, dass für die Wohnbebauung eine max. Gebäudehöhe von 10,50 m gemessen über OKEG-Rohboden nicht überschritten wird (vgl. Ergebnisse Workshop).

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (vgl. § 22 BauNVO).

Gemäß TF werden folgende Bauweisen festgesetzt (TF-Matrix):

- **WA 1:** Bauweise a1 (offene Bauweise)
- **WA 2:** Bauweise a2 (Modifikation offene Bauweise, auch Hausgruppen/Kettenhäuser)
- **WA 3:** Bauweise a1
- **SO_{EH+W}:** keine besondere Bauweise bzw. im Süden offene Bauweise (o) festgelegt

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Bei Konkurrenz von Grundflächenzahl und überbaubarer Grundstücksfläche gilt zudem die jeweils engere Festsetzung.

3.4 Zulässige Haustypen

Die zulässigen Haustypen ergeben sich aus der Bauweise:

- **WA 1:** Einzel- und Doppelhäuser
- **WA 2:** Reihenhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, ggf. Kettenhäuser („H/KH“, a2)
- **WA 3:** Mehrgeschosswohnungsbau (III VG), auch Geschosswohnungen

- **SO_{EH+W}**: gemischte Nutzung, Wohnanteile in Mehrgeschossbauweise

Diese Differenzierung ermöglicht eine sozial und städtebaulich ausgewogene Mischung von Einfamilienhausstrukturen bis hin zu kompakten Mehrfamilienhäusern.

3.5 Bauliche Dichte, Wohneinheiten

Die bauliche Dichte des Plangebiets ergibt sich aus der Kombination der festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen (GRZ/GFZ), den zulässigen Vollgeschossen sowie den unterschiedlichen Haustypologien in den drei Wohngebieten (WA 1–3) und dem Sondergebiet (SO_{EH+W}). Die abgestufte Dichte ermöglicht eine städtebaulich verträgliche Entwicklung, die sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch verdichtete Wohnformen und Geschosswohnungsbau umfasst.

Im **1. Bauabschnitt des Plangebiets „Am Belgesbaum“** mit seinem Umgriff von rd. 6,4 ha stellt sich die angestrebte bauliche Dichte wie folgt dar: Werden bei der Berechnung der baulichen Dichte das WA, das SO_{EH+W} zur Hälfte, die Grünflächen, die Parkplätze angerechnet entstehen dort 124 WE (E 17, D18, H17, GW9 á 7 Wohnungen) was insgesamt einer Dichte von **29 WE/ha Bruttowohnbauland** entspricht.

Dies entspricht wiederum dem unteren Drittel der Regionalplanerischen Zielvorgaben, jedoch dem Charakter der umgebenden Bebauung.

Einordnung im Kontext des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen (2010)

Der RegFNP 2010 definiert für neue Siedlungsflächen in Kleinzentren (Ziel Z 3.2.3-9 – Rosbach ist als Kleinzentrum eingestuft). Rosbach v.d.H. insbesondere der Stadtteil Rodheim kann dem ländlichen Siedlungstyp mit 25 – 40 WE je ha zugeordnet werden. Eine weitere Erhöhung auf der Grundlage des bestehenden Haltepunktes wäre grundsätzlich denkbar, ist aber ausdrücklich nicht gewünscht.

Niedrigere Dichten sind zulässig, wenn städtebauliche, klimatische oder ortsrandsbezogene Gründe dies erfordern.

Das Plangebiet „Am Belgesbaum“ liegt:

- in exponierter Ortsrandlage,
- im Übergang zur freien Landschaft,
- mit klimatischen und landschaftsökologischen Funktionen,
- und weist im Bereich WA 1 und WA 2 bewusst eine ortsbildprägende Einfamilienhausprägung auf.

Der RegFNP lässt in solchen Fällen ausdrücklich zu, dass geringere Dichten zulässig und angemessen sind, wenn sie:

1. an die vorhandene Siedlungsstruktur anschließen,
2. aus Klimafunktion, Landschaftsbild oder Erschließungssituation fachlich begründbar sind,
3. durch Teilbereiche mit höherer Dichte (hier: WA 3) ausgeglichen werden.

Dies ist im vorliegenden Bebauungsplan erfüllt. Die Einbindung von Geschosswohnungsbau im WA 3 trägt dazu bei, die Dichte gegenüber einer rein ein- und zweigeschossigen Entwicklung anzuheben und den Anforderungen einer flächensparenden Siedlungsentwicklung zu entsprechen.

Städtebauliche Bewertung

Die ermittelte Dichte von **rd. 29 WE/ha** ist:

- ortsverträglich,
- landschaftsbildschonend,
- durch höhere Dichten im Bereich WA 3 ausgeglichen,
- und entspricht der Machbarkeitsstudie sowie den Vorgaben aus dem Zielabweichungsverfahren.

Damit wird eine harmonische, sozial ausgewogene und flächeneffiziente Quartiersentwicklung erreicht.

3.6 Flächen für Nebenanlagen

Nach Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zugelassen.

Besonderheiten:

- Nebenanlagen sind vorrangig außerhalb der Vorgärten anzuordnen, um die städtebauliche Qualität der Straßenräume zu sichern (Planerfordernis aus Ortsbild).
- Im SO_{EH+W} gelten zusätzliche Beschränkungen für Werbeanlagen; Nebenanlagen dürfen die Gebäudehöhen nicht prägen.

3.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung innerhalb des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB **Straßenverkehrsflächen** mit abgestuften Querschnitten fest.

Zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung werden im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen, Mischverkehrsflächen und Wegeflächen festgesetzt, die den Anforderungen der geplanten Wohnnutzung sowie der Anlieferung des großflächigen Einzelhandels entsprechen. Die Festsetzungen orientieren sich an der Entwurfs- und Verkehrsuntersuchung (Fischer-Schlemm, 2025) sowie an den Grundzügen der Machbarkeitsstudie (PlanES, 2022).

Der Bebauungsplan setzt ferner fest, dass die Angrenzer auf ihren Grundstücken die nach § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Abgrabungen zu dulden und zu gestatten haben, soweit diese nicht innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen angelegt werden können.

Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über den neu ausgebildeten **Kreisverkehr am Wirrweg (L 3204)**. Die Verkehrsuntersuchung bestätigt die Leistungsfähigkeit dieser Anbindung auch unter Berücksichtigung des prognostizierten Verkehrsaufkommens aus Wohnen und Nahversorgung (Spitzenstundenbelastung). Der Anschluss an die Rosbacher Straße (L 3352) bleibt – wie bereits heute – dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten; im Bedarfsfall kann die Verbindung als temporäre Ersatzererschließung geöffnet werden.

Innere Erschließung

Innerhalb des Baugebiets wird eine hierarchische Erschließungsstruktur mit klarer Gliederung in Haupteerschließungsstraßen und untergeordnete Wohnwege entwickelt. Die Straßenquerschnitte orientieren sich am geplanten Verkehrsaufkommen sowie an den erforderlichen Bemessungsfahrzeugen (Drehleiterwa-

gen Feuerwehr, Müllfahrzeug). Die Breiten der Fahrbahnen und Gehwege ermöglichen eine sichere Nutzung durch Kfz, Fuß- und Radverkehr.

Mischverkehrsbereiche sind in den Wohnstraßen vorgesehen, um den Straßenraum zu verlangsamen, Aufenthaltsqualität zu stärken und den Charakter eines wohnorientierten Quartiers zu fördern.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Das Gebiet wird durch ein Netz aus Geh- und Radwegen erschlossen, die insbesondere die zentrale Grünfläche und die Wohnbereiche miteinander verbinden. Die Verbindung zur Rosbacher Straße ermöglicht eine direkte fußläufige Verbindung zum bestehenden Ortszentrum (z. B. KiTa, ÖPNV-Haltepunkte etc.).

Die Trennung von Wohnstraßen und Fuß-/ Radwegen im Inneren des Gebiets reduziert Konflikte und stärkt den Umweltverbund. Ergänzend trägt die enge Anbindung des geplanten Einzelhandelsstandortes an das interne Wegenetz zu kurzen Wegen und zur Reduzierung motorisierter Fahrten bei.

3.8 Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt mehrere öffentliche Grünflächen fest, die für das städtebauliche, klimatische und ökologische Konzept des Gebiets funktional bedeutsam sind. Die Festsetzungen beruhen auf der Machbarkeitsstudie und den klimaökologischen Empfehlungen (PlanES 2022) sowie auf den Aussagen der Boden- und Artenschutzgutachten.

Zentrale Grünfläche / Grünzug

Die große zentrale Grünfläche stellt den grünräumlichen Rückgratbaustein der Planung dar. Sie dient: als klimatische Ausgleichsfläche und Frischluftleitbahn (gemäß Machbarkeitsstudie, Klimakonzept), als wohnortnahe Erholungsfläche, als verbindendes Element zwischen den nördlichen und südlichen Baugebieten, als Fuß- und Radwegeachse im Inneren des Plangebietes.

Die Grünfläche wird landschaftsarchitektonisch hochwertig gestaltet und umfasst extensiv begrünte Wiesen, Baumgruppen und kleinteilige Spielangebote. Damit erfüllt sie zugleich eine wichtige Funktion im Rahmen der Eingriffsminimierung.

Erhalt und Integration vorhandener Gehölzbestände

Im westlichen Teil des Baugebiets werden Streuobstbestände – soweit erhaltenswert – gesichert und in das Grünkonzept integriert. Diese Flächen wirken klimatisch positiv (Verschattung, Verdunstung) und schaffen wertvolle Lebensräume für Vögel und Insekten.

Verkehrsbegleitgrün

Entlang der Haupteerschließungsstraßen wird Verkehrsgrün festgesetzt, das den Straßenraum strukturiert, den Wärmeinseleffekt reduziert und den Übergang zur freien Landschaft gestaltet. Die Gehölz- und Baumpflanzungen entsprechen den klimaökologischen Empfehlungen (z. B. Hitzeresilienz, Verdunstungseffekt).

3.9 Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Realisierung des Baugebiets führt – wie bei Siedlungserweiterungen üblich – zu Eingriffen in Naturhaushalt, Boden und Landschaft. Durch umfangreiche Festsetzungen im Bebauungsplan sowie durch die übergeordneten Kompensationsmaßnahmen werden diese Eingriffe jedoch minimiert und teilweise vollständig ausgeglichen.

A) Maßnahmen des Bebauungsplans zur Eingriffsminimierung

Auf Grundlage der Textlichen Festsetzungen, der Machbarkeitsstudie (2022) und des Artenschutz-Fachbeitrags werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

a) Wasserdurchlässige Oberflächen und Versickerung

- Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen.
- Oberflächenwasser ist ortsnah zu versickern; Zisternen sind zur Brauchwassernutzung vorzusehen. Dies verbessert den Wasserhaushalt und reduziert die Belastung des Kanalsystems.

b) Begrünung von Grundstücksfreiflächen und Dachflächen

- Extensive Dachbegrünungen werden bei flachgeneigten Dächern flächendeckend vorgesehen.
- Vorgärten und Freiflächen sind überwiegend zu begrünen; Schottergärten und Geovlies werden ausgeschlossen.

Die Maßnahmen verbessern Mikroklima, Artenvielfalt und Bodenwasserhaushalt.

c) Erhalt klimatischer Funktionsräume / Durchlüftungsachsen

Die niedrige Gebäudehöhe und die Begrenzung der Gebäudelängen unterstützen die Durchlüftung (Frischlufteleitfunktion), wie in der Machbarkeitsstudie hervorgehoben.

Grünzüge sichern die Belüftung entlang der Ost-West-Achsen.

d) Einbindung von Habitatstrukturen (Artenschutz)

Der Artenschutz-Fachbeitrag empfiehlt die Integration von Habitatinseln, Trockenmauern und geeigneten Kleinstrukturen zur Förderung der Mauereidechse und weiterer Arten. Die Festsetzungen sichern diese Strukturen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Übergangszonen.

B) Maßnahmen des externen Ausgleichs (biotopschutzrechtlicher Ausgleich)

Der Eingriff in den Streuobstbestand wird nach den Vorgaben der unteren Naturschutzbehörde eins zu eins flächengleich durch Nachpflanzung von Hochstämmen auf kommunalen Flächen westlich und südlich von Rodheim ausgeglichen (Stadt Rodheim: Flurstücke 122, 305, 359, 389, 390 etc.) – insgesamt rund 17.265 m² Ausgleichsfläche, womit der Gesamtbedarf vollständig gedeckt ist.

C) Klimaanpassungsmaßnahmen

Auf Grundlage der klimaökologischen Studie (Machbarkeitsstudie Kap. 3) werden klimawirksame Festsetzungen getroffen:

- Verschattung und Kühlung durch extensive Begrünung,

- helle Fassadenfarben (Albedo ≥ 0.3 empfohlen),
- Begrünung von Dach- und Fassadenflächen,
- Vermeidung von Aufheizung durch wasserdurchlässige Bodenbeläge,
- Erhalt vorhandener Frischluftschneisen.

Diese Maßnahmen mindern die zu erwartenden Hitzebelastungen im Quartier und entsprechen den Anforderungen der Hessischen Klimaanpassungsstrategie.

4 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. Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO sind daher bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Gegenstand sind die Dachgestaltung, die Gestaltung von Doppelhäusern und Einfriedungen sowie die Ausführung von Pkw-Stellplätzen. Sie dienen der Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes, der Einfügung in das Ortsbild des Stadtteils Rodheim sowie der Verbesserung der klimatischen und ökologischen Qualität des Quartiers. Darüber hinaus tragen sie zur Minimierung der Versiegelung, zur Förderung der Biodiversität und zur Stärkung der Aufenthaltsqualität bei.

4.1 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Die Dachgestaltung ist ein wesentliches städtebauliches Gestaltungselement und prägt das Erscheinungsbild des neuen Wohngebiets.

Der Bebauungsplan legt fest, dass sich die Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen in die ortstypischen Strukturen Rodheims einfügen sollen. Damit wird ein harmonisches Gesamtbild des Wohnquartiers gewährleistet und eine gestalterische Zersplitterung vermieden.

Soweit Dachaufbauten vorgesehen sind, müssen diese mit der Hauptdachform korrespondieren und dürfen die ruhige Dachlandschaft nicht stören. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig, müssen aber die in den Textlichen Festsetzungen geregelten Abstandsanforderungen einhalten.

4.2 Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen dienen der Herstellung eines kohärenten städtebaulichen Erscheinungsbildes und sichern die gewünschte Maßstäblichkeit des Quartiers.

Doppelhäuser sind so auszuführen, dass beide Haushälften hinsichtlich Fassadenmaterialien, -farben, Dachgestaltung und Geschossigkeit ein einheitliches architektonisches Gesamtbild darstellen. Abweichungen, die den Charakter der baulichen Einheit beeinträchtigen, sind unzulässig.

Hausgruppen und Reihenhausezeilen im WA 2 sind in ihrer äußeren Gestaltung aufeinander abzustimmen, insbesondere hinsichtlich der Trauf- und Firsthöhen. Wünschenswert wäre zudem eine Abstimmung auch hinsichtlich Fensterformaten und -teilungen, Fassadenmaterialien und -farben, Gestaltung von Eingängen und Vordächern.

Diese gestalterische Einheitlichkeit trägt zur städtebaulichen Qualität des Gebiets bei und verhindert ein visuell uneinheitliches Straßenbild.

4.3 Abfall und Wertstoffbehälter

Für Abfall- und Wertstoffbehälter werden Festsetzungen getroffen, um eine geordnete Unterbringung sicherzustellen und negative Auswirkungen auf das Straßen- und Ortsbild zu vermeiden.

Die Behälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren, oder in Nebengebäuden bzw. Unterständen unterzubringen, die durch Hecken, Sträucher oder Pergolen gegenüber dem öffentlichen Raum abgeschirmt werden. Offen abgestellte Müllgefäße im Straßenraum oder im Vorgartenbereich führen zu gestalterischen Beeinträchtigungen und sollen daher vermieden werden.

Eine ausreichende Belüftung ist vorzusehen; Geruchsemissionen sind durch geeignete bauliche Maßnahmen zu minimieren.

4.4 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 ausgeschlossen werden.

Ziel ist die Vermeidung von massiven, das Ortsbild störenden Trennwänden und die Sicherung einer offenen, begrünten Quartiersatmosphäre.

Zulässig sind insbesondere: Holzzäune mit Lattenabständen, Stabgitterzäune, Drahtzäune, begrünte Einfriedungen (z. B. Hecken, Spaliere).

Unzulässig sind: Mauern und Betonsockel (sofern nicht als Stützmauern statisch erforderlich), hohe Sichtschutzelemente im Vorgartenbereich.

Die offene Gestaltung trägt zu einer höheren Aufenthaltsqualität, besseren Durchlüftung und stärkeren Durchgrünung des Quartiers bei. Auch Kunststoffgewebe in Stabgitterzäunen ist unzulässig.

Mit der Zulassung von Sichtschutzanlagen bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich von Sitzbereichen wird darüber hinaus die Wahrung der Privatsphäre unterstützt und die Qualität der Wohngärten gesteigert. Die zulässige Höhe ist dabei auf die Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens zu beziehen.

4.5 Pkw-Stellplätze

Für Pkw-Stellplätze werden Anforderungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO festgesetzt.

Um die Versickerungsfähigkeit zu erhalten und den Wärmeinseleffekt zu reduzieren, sind Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, beispielsweise Rasenkammersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster.

Im WA-Bereich sind Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksteil (Bereich hinter der rückwärtigen Gebäudeflucht der Hauptgebäude) ausgeschlossen, um eine klare Adressbildung zur Straße und ein attraktives Straßenbild zu gewährleisten. Zudem dient die Regelung der Reduzierung von Versiegelungsflächen in sensiblen Aufenthaltsbereichen.

Im Vorgartenbereich dürfen Stellplätze maximal 60 % der Fläche einnehmen (gem. Textliche Festsetzung), um ausreichende Grünanteile zu sichern und den Charakter eines durchgrünten Wohngebiets zu stärken. Garagen und Carports sind dort unzulässig.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Rosbach v. d. Höhe ist ergänzend anzuwenden; darüber hinaus sind Behindertenstellplätze nach Bedarf vorzuhalten.

5 Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets „Am Belgesbaum“ wurde durch die Verkehrsuntersuchung Prof. Fischer-Schlemm (2025) geprüft. Das Gutachten bestätigt die ausreichende Leistungsfähigkeit der geplanten Erschließung sowohl für den Wohnausbau als auch die Verlagerung des REWE-Markts.

Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Das Gebiet wird ausschließlich über den neu herzustellenden Kreisverkehr am Wirrweg (L 3204) angebunden. Der Kreisverkehr gewährleistet nach gutachterlicher Bewertung auch für das Prognosejahr 2035 eine sichere und leistungsfähige Abwicklung sämtlicher Zu- und Abfahrten des Gebiets, einschließlich der Verkehre aus Wohnen und Einzelhandel.

Der südöstliche Anschluss an die L 3352 bleibt dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten und steht nur im Ausnahmefall (Baustellenbetrieb) für Kfz offen.

Innere Erschließung

Das Gebiet erhält ein klar gegliedertes Netz aus Erschließungsstraßen und Mischverkehrsflächen. Die Dimensionierung der Straßenrichtwerte berücksichtigt die erforderlichen Bemessungsfahrzeuge (Müllfahrzeug, Feuerwehr). Durch die wohnorientierte Ausgestaltung wird Durchgangsverkehr verhindert.

Fuß- und Radverkehr

Ein feinmaschiges Netz aus Fuß- und Radwegen verbindet die Wohnbereiche mit der zentralen Grünfläche, dem Einzelhandel und der Rosbacher Straße. Die Trennung vom motorisierten Verkehr erhöht Sicherheit und Komfort.

Verkehrsaufkommen

Für die Wohnnutzung und den verlagerten REWE-Markt wurden die Quell- und Zielverkehre nach HBS/FGSV ermittelt. Die angesetzten Annahmen (u. a. 14 % Quellverkehr morgens, Verbund- und Konkurrenzeffekte beim Einzelhandel) führen zu realistischen und konservativen Verkehrslasten.

Leistungsfähigkeit

Das Gutachten bestätigt ausreichende Leistungsreserven des Kreisverkehrs, eine funktionsfähige interne Erschließung, keine Engpässe für Feuerwehr und Entsorgung, eine gute Erreichbarkeit für Fuß- und Radverkehr. Damit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebiets leistungsfähig und an die geplanten Nutzungen angepasst.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr. Rosbach vor der Höhe liegt an der regional bedeutsamen Nahverkehrs- und Siedlungsachse Bad Homburg – Friedberg und wird durch die Bahnstrecke Friedrichsdorf – Friedberg erschlossen. Langfristig ist gemäß den Planungen des RMV und des Landes Hessen ein Streckenausbau mit Verlängerung der S-Bahnlinie S5 bis Friedberg vorgesehen; diese Entwicklungsperspektive wird durch die Planung offengehalten.

Unmittelbar an der Rosbacher Straße (L3352) und dem Wirrweg (L3204) befinden sich die Bushaltestellen „Rodheim“, „Rosbacher Straße“ und „Schwimmbad“, die fußläufig vom Plangebiet erreichbar sind. Dort verkehren die Linien:

- Linie 33: Friedrichsdorf – Friedberg
- Linie 73: Rosbach Bahnhof – Karben

Der Bahnhof Rodheim liegt nur etwa 300 m südlich des Plangebiets und ist über das bestehende Wohngebiet *Im Seelhof* bequem zu Fuß erreichbar. Er bietet direkte Verbindungen nach Friedrichsdorf und Friedberg sowie Anschluss an das regionale Bahn- und S-Bahnnetz.

Die Erschließung kann über eine Anbindung an den Wirtweg erfolgen. Die Funktionsfähigkeit der Erschließung ist durch ein Verkehrsgutachten, Prof. Norbert Fischer-Schlemm, (Stand. 26.02.2023) nachgewiesen und mit Hessen Mobil abgestimmt. Zudem besteht bereits Planungsrecht für den geplanten Anschluss (Bebauungsplan RH 11-Saalhofstraße 1. Änd. von 2000).

6 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20. Juli 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 und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens 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.

Der **Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan** sowie ein **artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** liegen der Begründung als **Anlage** bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

7 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 Zuordnung der Gebietstypen zueinander kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG grundsätzlich entsprochen werden.

Um die zu erwartenden Auswirkungen zu ermitteln und zu bewerten, wird im Hinblick auf das nachfolgende Bauleitplanverfahren eine detaillierte schalltechnische Untersuchung (Schwerpunkt Verkehrslärm) eingeholt werden.

8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Rechtliche Einordnung

Klimaschutz und Klimaanpassung sind seit der BauGB-Novelle 2004 als eigene Ziele der Bauleitplanung verankert. Mit der Neufassung des § 1 Abs. 5 BauGB wurde die Verpflichtung der Gemeinden betont, Klimaschutz und Klimaanpassung ausdrücklich auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Ergänzend wurden die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 und § 1a Abs. 5 BauGB) sowie die Inhalte der Bauleitpläne (§§ 5 und 9 BauGB) erweitert. Daneben eröffnet § 11 BauGB den Gemeinden die Möglichkeit, über städtebauliche Verträge energie- und klimapolitische Ziele zusätzlich zu sichern. Mit § 248 BauGB wurde schließlich eine besondere Regelung zur sparsamen und effizienten Energienutzung geschaffen.

Auf der Ebene der Fachgesetzgebung regelt das **Gebäudeenergiegesetz (GEG)** seit 2020 gebündelt die bis dahin getrennten Vorgaben der EnEV, des EEWärmeG und des EnEG. Das GEG verpflichtet Bauherinnen und Bauherren u. a. zur Nutzung erneuerbarer Energien für die Wärmeversorgung, zur Einhaltung energetischer Mindeststandards und zur Reduzierung des Energieverbrauchs von Gebäuden. Diese bundesrechtlichen Vorgaben wirken unmittelbar und sind von allen am Bau Beteiligten einzuhalten. Sie entfalten eine Regelungsdichte, die weitergehende bauleitplanerische Festsetzungen zur Energieeffizienz oder Nutzung erneuerbarer Energien in vielen Fällen entbehrlich macht.

Klimaschutz und Klimaanpassung erfordern darüber hinaus ein abgestimmtes Vorgehen auf allen Planungsebenen. Die Bauleitplanung ist dabei ein wichtiger Baustein, kann jedoch nur in den Grenzen ihrer Zuständigkeit agieren. Viele energetische und technische Anforderungen werden bereits abschließend durch Bundesrecht geregelt und unterliegen dynamischen Weiterentwicklungen, die sich planerisch nicht zuverlässig vorwegnehmen lassen. Daher ist es sachgerecht, im Bebauungsplan auf weitergehende Festsetzungen zur Energieerzeugung und -einsparung zu verzichten und stattdessen auf die jeweils geltenden bundesrechtlichen Vorgaben des GEG zu verweisen.

Für den Bebauungsplan bedeutet dies, dass klimatologische und klimaökologische Aspekte — wie Durchlüftung, Verschattung, Begrünung, Regenwassermanagement und Minimierung der Versiegelung — sinnvollerweise über städtebauliche, freiraumplanerische und grünordnerische Festsetzungen adressiert werden. Die energetischen Anforderungen an Gebäude hingegen werden durch das GEG abschließend geregelt und bedürfen keiner zusätzlichen planungsrechtlichen Festlegung.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Rodheim und weist aufgrund der Hanglage, der offenen Landschaftsbezüge sowie der vorhandenen Grünstrukturen eine hohe klimaökologische Bedeutung auf. Die Machbarkeitsstudie hebt hervor, dass insbesondere die Ost-West-orientierten Freiflächen und Streuobstbestände wichtige Funktionen für Frischluftproduktion, Belüftung und thermische Entlastung übernehmen.

Zur Sicherung dieser Funktionen werden im Bebauungsplan umfangreiche klimaangepasste Festsetzungen getroffen.

- **Erhalt und Stärkung von Durchlüftungsstrukturen**

Die zentralen und westlichen Grünflächen bleiben als Frischluftleitbahnen erhalten und sichern den nächtlichen Kaltluftabfluss aus der nördlich angrenzenden Landschaft in Richtung Ortslage Rodheim. Die Baukörperausrichtung, begrenzte Gebäudelängen sowie die gestufte Höhenentwicklung unterstützen die Durchlüftung des Quartiers. Dies entspricht den Empfehlungen der Machbarkeitsstudie und trägt zur Minderung von Hitzebelastungen bei.

- **Begrünung von Dach- und Freiflächen**

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden umfangreiche Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

- Dachbegrünung auf Wohn- und Nebengebäuden (reduziert Oberflächentemperaturen von ca. 80°C auf 20–25°C).
- Entsiegelte und wasserdurchlässige Beläge für private Stellplätze.
- Mindestersatz und Neupflanzung von Gehölzen auf privaten Grundstücken.
- Verbot von Schottergärten und Geovlies zur Förderung der Bodenfunktionen.

Diese Maßnahmen verbessern die Verdunstungsleistung, erhöhen die Feuchtepufferung und tragen zur Kühlung des Quartiers bei.

- **Umgang mit Oberflächenwasser (Regenwassermanagement)**

Durch die Vorgabe wasserdurchlässiger Beläge, die Nutzung von Regenwasserzisternen und die ortsnahe Versickerung wird der natürliche Wasserhaushalt gestärkt. Die Maßnahmen dienen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an Starkregenereignisse. Sie reduzieren Spitzenabflüsse und fördern die Grundwasserneubildung.

- **Verschattung, Vegetation und Aufenthaltsqualität**

Die vorgesehenen Baumstandorte entlang der Wege und in den Grünflächen bieten flächige und punktuelle Verschattung und tragen zur Reduktion lokaler Hitzefelder bei. Die zentrale Grünfläche dient als frischer, klimatisch entlastender Aufenthaltsraum im Quartier.

- **Energetische Maßnahmen und Gebäudestrategie**

Auf Basis der Empfehlungen der Machbarkeitsstudie werden zusätzliche klimawirksame Ansätze gefördert:

- Nutzung von Dachflächen für **Photovoltaik** (vereinbar mit Dachbegrünung).
- Verwendung von **hellen Fassadenmaterialien** zur Reduktion der solaren Aufheizung.
- Begrünte Fassaden an geeigneten Gebäudeteilen.

Diese Maßnahmen stärken die Klimaanpassungsfähigkeit und verringern den Gesamtenergiebedarf des Wohngebiets.

Bewertung

Durch die Kombination aus Freiraumsicherung, Begrünungsmaßnahmen, wassersensibler Gestaltung und energetischer Optimierung trägt der Bebauungsplan wesentlich zur Klimaanpassung bei und unterstützt die Ziele des kommunalen und regionalen Klimaschutzes. Die Umsetzung der Festsetzungen gewährleistet ein hitzestabiles, ökologisch funktionsfähiges und klimatisch robustes Wohnquartier.

9 Baugrund, Boden und Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das BauGB ist hierzu systematisch mit dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verzahnt. § 18 Abs. 1 BNatSchG legt fest, dass über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffen, die durch Bauleitpläne zu erwarten sind, nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden ist. Die zentrale Regelung hierzu enthält § 1a Abs. 3 BauGB, wonach Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und verbleibende Beeinträchtigungen auszugleichen sind.

Der Boden stellt im Plangebiet ein wesentliches Schutzgut dar. Er erfüllt wichtige Funktionen im Naturhaushalt – insbesondere als Standort für Vegetation, als Filter- und Pufferraum für Wasser und Stoffe sowie als Speicher für Kohlenstoff. Durch die geplante Wohnnutzung kommt es zwangsläufig zu Eingriffen in das Schutzgut Boden, insbesondere durch baubedingte Verdichtung, Versiegelung und Geländeanpassungen. Diese Eingriffe wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht; deren Ergebnisse fließen gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung ein.

Im Plangebiet wurden im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung vier Rammkernsondierungen niedergebracht. Dabei traten überwiegend bindige Deckschichten (Lösslehm, Schluff, Ton) über sandig-kiesigen Unterlagen auf. Organoleptische Auffälligkeiten oder Hinweise auf Altlasten wurden nicht festgestellt. Die Untersuchung bestätigt eine grundsätzlich tragfähige Bodenstruktur, weist aber zugleich auf die Empfindlichkeit der oberflächennahen Horizonte hin, insbesondere im Hinblick auf Verdichtung und den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen.

Der Bebauungsplan trägt dem Bodenschutz durch verschiedene Maßnahmen Rechnung: Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB zu sichern und wiederzuverwenden, Bodenarbeiten sind nach DIN 18300/18915 durchzuführen, und die Versiegelung der Freiflächen wird durch Begrünungsgebote und wasserdurchlässige Beläge reduziert. Bei Erdarbeiten sind Hinweise auf mögliche Verunreinigungen der zuständigen Bodenschutzbehörde zu melden. Insgesamt bleibt der Eingriff in den Boden auf das städtebaulich notwendige Maß beschränkt und entspricht den Anforderungen von BauGB, BBodSchG und BNatSchG.

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen festgesetzt, u. a.:

- Verwendung **wasserdurchlässiger Beläge** für Stellplätze und Wege,
- extensive **Dachbegrünung** von flachen bzw. flach geneigten Dächern zur Verbesserung des Wasserhaushalts und zur Entlastung versiegelter Flächen,
- **ortsnahe Versickerung** von Niederschlagswasser sowie Nutzung von Zisternen,
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Verbot von Schottergärten,
- Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen und Sicherung von Frischluftleitbahnen.

Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass der Eingriff in das Schutzgut Boden auf das notwendige Maß beschränkt bleibt und im Sinne der gesetzlichen Vorgaben des BauGB, BBodSchG und BNatSchG behandelt wird.

10 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben entsprechend dem Planungsstand Aufschluss über die Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens. Die Gliederung orientiert sich an der *Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Oktober 2023)*.

10.1 Hochwasserschutz

10.1.1 Überschwemmungsgebiete

Überschwemmungsgebiete (§ 77 WHG) dienen dem Hochwasserrückhalt und sind grundsätzlich freizuhalten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt weder in einem festgesetzten noch in einem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.

10.1.2 Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Risikogebiete nach § 78b WHG liegen im Plangebiet nicht vor. Die Abfrage des HWRM-Portals Hessen ergibt keinen Bezug zu Gefahren- oder Risikokarten.

10.1.3 Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach BauGB (§ 78 Abs. 1 HWG)

Da sich der Geltungsbereich nicht in einem Überschwemmungsgebiet befindet, greift das Bauverbot des § 78 Abs. 1 WHG hier nicht.

10.2 Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch Anschluss an die bestehenden Netze. Die Erschließung des Gebietes wird durch geeignete Maßnahmen gesichert. Die hier vorgesehenen Erweiterungsgebiete wurden in den Wassergewinnungsgenehmigungen bereits berücksichtigt. Einzeldetails werden im Zuge der weiteren Planung durch ein Fachbüro erarbeitet.

Weitergehende Details werden im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

10.2.1 Bedarfsermittlung

Für die neu ausgewiesenen Baugrundstücke ergibt sich unter der Annahme von prognostizierten 61 Wohneinheiten im 1. Bauabschnitt jeweils á 3 Personen bei einem Verbrauch von 130 l/Person/Tag ein Wasserbedarf von insgesamt rd. 8.683 cbm/a.

Für das gesamte Baugebiet bei Realisierung aller Bauabschnitte ergeben sich unter der Annahme von 443 Wohneinheiten in den Bauabschnitten 1 bis 3 und unter denselben Voraussetzungen rd. 63.061 cbm/a. Hinzu kommt jeweils der Bedarf des Lebensmittelmarktes.

10.2.2 Wassersparnachweis

Nach § 28 Abs. 2 und § 36 HWG sollen Verbrauch und Verluste möglichst gering gehalten werden. Die Nutzung von Regen- und Grauwasser ist nach § 37 Abs. 4 HWG zu prüfen.

Der Bebauungsplan setzt über die textliche Festsetzung die Brauchwassernutzung (Zisternen) um. Dies dient sowohl der Entlastung der Trinkwassernetze als auch dem Grundwasserschutz.

10.2.3 Deckungsnachweis

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass der Löschwasser- und Trinkwasserbedarf für das Baugebiet durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Seitens der Stadt Rosbach v. d. Höhe kann voraussichtlich ein Grundschutz der Löschwasserversorgung von 96 m³/h über

zwei Stunden sichergestellt werden. Ggf. sind bei einzelnen Grundstücken zusätzliche Löschwasserreserven vorzusehen.

Baulich bedingte darüberhinausgehende Anforderungen sind über den jeweiligen Objektschutz nachzuweisen. Weitergehende Details werden im Zuge der Ver- und Entsorgungsplanung mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Weitergehende Aussagen werden im Laufe des Planverfahrens ergänzt.

10.2.4 Technische Anlagen

Es wird zum gegenwärtigen Planstand angenommen, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind. Die Erweiterungsgebiete wurden in den Wassergewinnungsgenehmigungen bereits berücksichtigt. Einzeldetails werden im Zuge der weiteren Planung durch ein Fachbüro erarbeitet.

10.3 Grundwasserschutz

10.3.1 Schutz des Grundwassers

Gemäß § 5 WHG sind nachteilige Veränderungen der Grundwasserverhältnisse zu vermeiden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans – u. a. wasserdurchlässige Stellplätze, Begrünung, Verbot von Schottergärten, Brauchwassernutzung – tragen zum qualitativen Schutz des Grundwassers bei.

Der UVP-Vorprüfbericht bestätigt, dass für den 1. Bauabschnitt keine Anhaltspunkte für eine relevante Beeinträchtigung des Grundwassers bestehen.

10.3.2 Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet

Die Verordnung zum „Oberhessischen Heilquellenschutzgebiet“ wurde durch das Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben (Aufhebungsverordnung vom 22.06.2023, StAnz. 31/2023 S. 1017). Das Plangebiet liegt insofern nicht in einem Heilquellenschutzgebiet.

10.3.3 Verminderung der Grundwasserneubildung

Von 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. Das Konzept berücksichtigt dies durch wasserdurchlässige Befestigungen, Begrenzung der Versiegelung, hohe Grünanteile, extensive Dachbegrünung.

Diese Maßnahmen entsprechen § 1a Abs. 2 BauGB und tragen zur Schonung der natürlichen Bodenfunktionen bei.

10.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlag ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen. Aus den umliegenden Gebieten kann abgeleitet werden, dass eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Eine orientierende Bodenuntersuchung mit dem Schwerpunkt „Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden“ wurde

durchgeführt⁷. Dazu wurden an vier Stellen der zukünftigen Bauflächen Rammkernsondierungen zur Entnahme von Bodenproben, Aufnahme des örtlichen Schichtenprofils und der hydrogeologischen Verhältnisse bis zu einer Tiefe von 5m u. GOK durchgeführt.

Die Anforderung an die Durchlässigkeit des Untergrundes für Versickerungsanlagen ist nach §51a LWG und DWA Arbeitsblatt A138 ($k\text{-Wert} > 1,0 \times 10^{-6} \text{ m/s}$) für die örtlich anstehenden Böden nicht durchgängig gegeben. Lediglich Teile der Kiese und Sande erfüllen die Anforderungen.

Des Weiteren sollte gemäß ATV-Richtlinie A 138 die Mächtigkeit des Sickerraums einer Versickerungsanlage, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand, grundsätzlich mindestens 1 m betragen, um eine ausreichende Sickerstrecke für eingeleitete Niederschlagsabflüsse zu gewährleisten.

Somit kann eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern im Projektbereich derzeit nicht empfohlen werden.

Die Ergebnisse werden in den nachfolgenden Planungen berücksichtigt.

10.3.5 Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen.

Bei den durchgeführten Voruntersuchungen wurde gespanntes Grundwasser, aufstauendes Sickerwasser bzw. Schicht-/ Hangwasser zum Zeitpunkt der Untersuchungen (01.03.2023) in geringer Tiefe (1,40 bis 2,30 m u. GOK nach Bohrende) festgestellt⁸. Aufgrund dieser Wasserstände und gespannter Verhältnisse sind Gründungsplanungen sorgfältig abzustimmen, Drainage und Bauwerksabdichtung zu berücksichtigen, spezielle bodenmechanische Nachweise (Bauwasser, Auftrieb) zu führen.

10.3.6 Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes.

10.3.7 Bemessungsgrundwasserstände

Der Stadt Rosbach v. d. Höhe sind keine Bemessungsgrundwasserstände für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes bekannt (s. o. zu Vermeidung von Vernässungs- und Setzschäden).

Die orientierende Bodenuntersuchung für das Baugebiet „Am Belgesbaum“ enthält ebenfalls keine eigenen „Bemessungsgrundwasserstände“ im technischen Sinne (also keinen definierten HGW / GWmax / Bemessungswasserstand nach DIN 18533).

Stattdessen dokumentiert sie beobachtete Grund-, Schicht- und Hangwasserstände aus den vier Rammkernsondierungen und beschreibt deren Verhalten unmittelbar nach Bohrende.

Aus der orientierenden Untersuchung ist abzuleiten: Es gibt KEINEN festgelegten Bemessungsgrundwasserstand. Es wurden Wasserstände zwischen 1,40 m und 3,00 m u. GOK gemessen. Aufgrund gespannter Verhältnisse ist mit Schwankungen und saisonalen Änderungen zu rechnen. Diese Werte die-

⁷ Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Baugrund und Bodenmanagement mbH (2023): Orientierende Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Projekt: BV Entwicklung Baugebiet „Am Belgesbaum“, Stand 23.04.2023

⁸ Ingenieurgesellschaft für Geotechnik, Baugrund und Bodenmanagement mbH (2023): Orientierende Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Projekt: BV Entwicklung Baugebiet „Am Belgesbaum“, Stand 23.04.2023

nen der Empfindlichkeits- und Risikoabschätzung – nicht jedoch der technischen Bemessung für Bauwerksabdichtungen oder Auftriebssicherheit.

10.3.8 Bauwerke im Grundwasser

Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Tiefbaumaßnahmen (hier: ausschließlich Unterkellerung der Gebäude sowie Erschließung) kann ein Aufstauen, Absenken und Umlenken von Grundwasser bewirkt werden.

Die orientierende Bodenuntersuchung weist Grund-, Schicht- und Hangwasser bereits in Tiefen von 2,40–3,00 m u. GOK nach; nach Bohrende stieg der Wasserstand aufgrund gespannter Verhältnisse auf 1,40–2,30 m u. GOK an. Damit ist im Plangebiet zeitweise drückendes Wasser zu erwarten.

Da kein Bemessungsgrundwasserstand ermittelt wurde, sind für unterkellerte Gebäude und erdberührte Bauteile im weiteren Verfahren objektbezogene Nachweise zur Gründung, Abdichtung und Auftriebssicherheit erforderlich (DIN 18533). Eine lokale, temporäre Grundwasserabsenkung während des Kanal- oder Tiefbaus kann notwendig werden und ist nach §§ 8–9 WHG erlaubnispflichtig.

Aus bauleitplanerischer Sicht bestehen keine Ausschlussgründe; die hydrogeologischen Verhältnisse erfordern jedoch eine fachgerechte Detailplanung, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Aussagen über das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung können zum gegenwärtigen Planstand noch nicht getroffen werden.

10.3.9 Landesgrundwassermessstellen/-dienst

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwassermessdienstes.

10.4 Schutz oberirdischer Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quelligen Bereiche. Nördlich des Plangebiets verläuft jedoch ein offener Graben, dessen Gewässerrandstreifen von 10 m eingehalten wird. Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Hamstergraben in rund 420 m Entfernung, der durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Da das Plangebiet **außerhalb** von Gewässern und Gewässerentwicklungsflächen liegt, bestehen keine wasserrechtlichen Einschränkungen hinsichtlich § 38 WHG (Gewässerrandstreifen) oder der Bewirtschaftungsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie. Eine Einleitung von gereinigtem oder gedrosseltem Niederschlagswasser ist grundsätzlich möglich und wird im Entwässerungskonzept zu konkretisieren sein.

10.4.1 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt „Am Belgesbaum“) befinden sich keine oberirdischen Gewässer, Quellen oder quellige Bereiche.

Gesamtkonzept: Unmittelbar im Norden angrenzend verläuft ein Graben. Der erforderliche Gewässerrandstreifen von 10 m wird bei der Planung berücksichtigt. Das nächstgelegene Fließgewässer ist in rd. 420 m Entfernung der Hamstergraben, welcher den Ortskern von Rodheim von Westen in Richtung Osten durchquert und östlich der Ortslage mit dem Lohgraben zusammenfließt. Beide Gewässer sind von der Planung nicht betroffen, da ein Gewässerrandstreifen mit in die Planung aufgenommen wurde. Auch stehende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Der Hamstergraben ist im Ortsgebiet weitestgehend verrohrt. Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers ist nur begrenzt möglich. Das Versorgungsgebiet muss ausreichend Rückhaltung schaffen, damit gedrosselt in die Gewässer eingeleitet werden kann.

10.4.2 Gewässerentwicklungsflächen

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässerentwicklungsflächen.

10.4.3 Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Gewässer oder Entwässerungsgräben.

10.4.4 Anlagen in, an, über und unter oberirdischen Gewässern

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen in, an über und unter Gewässern einschließlich des Bereichs bis zur Böschungsoberkante (z. B. Brücken, Durchlässe oder unterirdische Querungen)

10.5 Abwasserbeseitigung

10.5.1 Gesicherte Erschließung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden der sachgerechte Umgang mit Abwasser und die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Einklang mit den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Hessischen Wassergesetzes (HWG).

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird eine Erschließungs- und Entwässerungsplanung durchgeführt, die die technische Ausgestaltung der Schmutz- und Niederschlagswasserableitung detailliert festlegt und mit den zuständigen Behörden abstimmt. Auf dieser Grundlage kann davon ausgegangen werden, dass alle wasserwirtschaftlichen Anforderungen im weiteren Verfahren fachgerecht berücksichtigt werden.

10.5.2 Anforderung an die Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung ist in der Regel dann gegeben, wenn

- es möglich ist, das anfallende Abwasser über einen Anschluss an eine öffentliche Kanalisation einer kommunalen Kläranlage, die eine ausreichende stoffliche und hydraulische Kapazität zur Aufnahme und Behandlung des zusätzlichen Abwassers aufweist, zugeführt und dort nach den wasserrechtlichen Anforderungen behandelt werden kann,
- die Abwasseranlagen den jeweils maßgeblichen Regeln der Technik entsprechen (§ 60 Abs. 1 WHG),
- beim Einleiten des Abwassers in ein Gewässer (erlaubnispflichtiger Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. §§ 8 und 57 Abs. 1 WHG) die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so geringgehalten wird, wie dies nach dem Stand der Technik möglich ist, und die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften (Immissionsbetrachtung) und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist,
- in neuen Baugebieten Niederschlagswasser ortsnah versickert wird, um den natürlichen, örtlichen Wasserhaushalt zu erhalten, oder wenn im Trennsystem abgeleitet wird.

Für das Bebauungsplangebiet ist ein **Entwässerungskonzept** zu erstellen, das sowohl die städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch die Anforderungen aus WHG/HWG berücksichtigt. Hierbei sollen

vorrangig wasserwirtschaftlich sinnvolle und technisch machbare Entwässerungsvarianten geprüft werden, einschließlich:

- ortsnahe Verwertung und Nutzung von Niederschlagswasser,
- Retentionsmaßnahmen zur Reduzierung von Abflussspitzen,
- Abkopplung von Fremdwasser und gezielter Ableitung im Trennsystem.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass kommunale Entwässerungssysteme **keinen vollständigen Überflutungsschutz** gewährleisten können. Die Starkregenvorsorge ist daher eine gemeinsame Aufgabe von Stadtplanung, Entwässerung und Straßenbau und fließt in das Entwässerungskonzept ein.

Systementscheidung für das Plangebiet

Für das Gebiet ist – vorbehaltlich der weiteren Planung – eine Erschließung im Trennsystem bzw. modifizierten Trennsystem vorgesehen:

- Schmutzwasser wird an das vorhandene öffentliche Kanalnetz angeschlossen.
- Straßenoberflächenwasser wird über das öffentliche Entwässerungssystem abgeführt.
- Grundstücksflächen sollen möglichst über Regenwasserleitungen abgeführt und – soweit möglich – ortsnah versickert oder verrieselt werden.

Versickerung bleibt die naturnächste Form der Niederschlagswasserbewirtschaftung, ist jedoch nur zulässig, wenn die Bodenverhältnisse dies erlauben.

Relevante Befunde der orientierenden Bodenuntersuchung

Die Untersuchung zeigt:

- **bindige Deckschichten** mit geringer Durchlässigkeit (Lösslehm, Schluff, Ton),
- nur **lokal durchlässige Sand-/Kiesbereiche**,
- **gespannte Wasserverhältnisse** mit Grund-/Schichtwasserständen von 2,40–3,00 m u. GOK, nach Bohrende ansteigend auf 1,40–2,30 m u. GOK,
- Durchlässigkeitsanforderungen nach **DWA-A 138 / § 51a LWG** ($k > 1 \cdot 10^{-6}$ m/s) werden **nicht durchgängig erfüllt**.

Daher ist eine vollständige dezentrale Versickerung nicht zu empfehlen. Es ist eine kombinierte Lösung aus:

- Teilversickerung,
- Retentionsmaßnahmen,
- gedrosselter Ableitung

vorzusehen.

Hydraulische Weiterleitung / Hamstergraben

Aufgrund der Topografie wird Regenwasser in Richtung des verrohrten Hamstergrabens abzuleiten sein. Da dessen hydraulische Leistungsfähigkeit begrenzt ist, ist eine gedrosselte Einleitung erforderlich (i. d. R. 10–15 l/s·ha, ggf. nur 3 l/s je Gesamtfläche – Vorgaben der Wasserbehörden).

Rückhaltevolumen kann über: zentrale Anlagen und/oder dezentrale Grundstückslösungen (Zisternen, begrünte Dächer, Mulden) bereitgestellt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Der B-Plan trägt den wasserwirtschaftlichen Anforderungen Rechnung durch:

- Begrenzung der Versiegelung,
- Verpflichtung zu wasserdurchlässigen Belägen (Stellplätze, Zuwegungen),
- Dachbegrünung,
- Nutzung von Zisternen (textliche Festsetzung),
- hohe Grünflächenanteile,
- Verbot von Schottergärten und Folien.

Details werden im Zuge der weiteren Planung ermittelt und mit den zuständigen Behörden abgestimmt.

Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen

Die Leistungsfähigkeit wird im Zusammenhang mit den o. g. Planungen festgestellt. Entsprechende Maßnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Anforderungen an das Einleiten von Abwasser

Das Einleiten von Schmutz- oder Niederschlagswasser in ein Gewässer stellt eine Benutzung i. S. d. § 9 WHG dar und ist erlaubnispflichtig. Die Anforderungen ergeben sich aus § 57 WHG. Die konkreten Nachweise erfolgen im Zuge der Entwässerungsplanung.

Verwertung von Niederschlagswasser und Grauwasser

Nach § 37 Abs. 4 HWG soll Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, sofern keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Daher ist die Nutzung von Zisternen – wie im Bebauungsplan festgesetzt – geeignet, den Wasserhaushalt zu entlasten und die Abwassermengen zu reduzieren.

Versickerung des Niederschlagswassers

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung kann auf die in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) enthaltene bundesrechtliche Regelung verwiesen werden:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

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

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde zudem bereits an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst und am 14.12.2010 vom Landtag beschlossen, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll:

§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung

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

Sowohl § 55 Abs. 2 WHG als auch § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG stellen zunächst unmittelbar geltendes Recht dar, wobei der Begriff „soll“ dahingehend verstanden wird, dass nur bei nachweislich zu erwartenden Schwierigkeiten, d.h. bei atypischen Sonderfällen, von dem Vollzug Abstand genommen werden darf.

Das Plangebiet liegt einheitlich in der hydrogeologischen Einheit Miozäne Tone, Schluffe, Sande, Mergel, Kalksteine, Braunkohle. Das anstehende Sedimentgestein weist eine geringe Durchlässigkeit auf. Die Anforderung an die Durchlässigkeit des Untergrundes für Versickerungsanlagen ist nach §51a LWG und DWA Arbeitsblatt A138 (k-Wert $\geq 1,0 \times 10^{-6}$ m/s) für die örtlich anstehenden Böden nicht durchgängig gegeben. Lediglich Teile der Kiese und Sande erfüllen die Anforderungen. Eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswässern im Projektgebiet wird derzeit nicht empfohlen.

Grundwasser, aufstauendes Sickerwasser bzw. Schicht-/ Hangwasser wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen (01.03.2023) in Tiefen von 1,40 bis 2,30 m u. GOK nach Bohrende eingemessen⁹. Bei den durchgeführten Untersuchungen handelt es sich um Voruntersuchungen, die weiter zu ergänzen sind.

Versickerungsmaßnahmen sind, wo möglich, unter Beachtung der k-Werte und der Grundwasserflurabstände zu prüfen; ansonsten sind Retentions- und Ableitungslösungen vorzusehen.

Entwässerung im Trennsystem

Neue Baugebiete sollen im Trennsystem entwässert werden, soweit weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 WHG). Dies wird im weiteren Verfahren geprüft und voraussichtlich umgesetzt.

Kosten und Zeitplan

Nach § 2a Satz 1 Nr. 1 BauGB sind auch die Kosten und der zeitliche Rahmen der für das Baugebiet erforderlichen Folgemaßnahmen darzulegen. Dazu zählen insbesondere mögliche Aufwendungen für die Erweiterung oder Anpassung der Abwasseranlagen sowie für Rückhalte-, Versickerungs- oder Behandlungsanlagen für Niederschlagswasser.

Zum aktuellen Planungsstand liegen die technischen Detailplanungen noch nicht vor, sodass weder belastbare Kostenangaben noch ein genauer Zeitplan benannt werden können. Diese werden im Zuge der fortschreitenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung konkretisiert und anschließend in der Begründung ergänzt.

10.6 Abflussregelung

10.6.1 Abflussregelung

Für eine ordnungsgemäße Regenwasserbewirtschaftung sind nach § 55 Abs. 2 WHG zunächst alle Maßnahmen zur Rückhaltung und Verzögerung des Niederschlagsabflusses auszuschöpfen, bevor eine Ableitung in ein Gewässer oder eine Kanalisation erfolgt. Dazu zählen insbesondere:

- Minimierung der Versiegelung (wasserdurchlässige Beläge, Dachbegrünung),
- dezentrale Rückhalte- und Zwischenspeichervolumen (z. B. Zisternen),
- flache Mulden und Grünzüge zur Abflussverzögerung.

⁹ HLNUG (2024): Grundwasser- und Trinkwasserschutzgebiete (GruSchu) [<https://gruschu.hessen.de>], Abruf am 05.04.2024

Die verbleibenden Abflüsse sind gewässerökologisch verträglich und gedrosselt abzuleiten, um die hydraulische Belastung der Unterlieger zu minimieren. Dies gilt insbesondere, da der nächstgelegene hydraulische Vorfluter (verrohrter Hamstergraben) nur limitierte Aufnahmekapazitäten besitzt. Die konkrete Abflussregelung wird im Entwässerungskonzept nachgewiesen.

10.6.2 Abflussverhältnisse im Gewässer

Eine Überlastung der hydraulischen Leistungsfähigkeit des betroffenen Gewässers sowie die Auswirkung erhöhter Abflüsse ist zu vermeiden. Es darf insbesondere auch bei mittleren und kleineren Hochwässern keine wesentliche Erhöhung des Spitzenabflusses einhergehend mit zusätzlich negativen Auswirkungen auf die Geschiebeverhältnisse eintreten. Bei hydraulisch überlasteten Gewässern darf aus dem Baugebiet nur die Menge an Niederschlagswasser eingeleitet werden, die dem natürlichen Abfluss des Gebiets entspricht

Nach heutigem Kenntnisstand ist unter Berücksichtigung der geplanten Retentions- und Rückhaltemaßnahmen **nicht** von einer Erhöhung der Abflussspitzen auszugehen.

10.6.3 Dezentraler Hochwasserschutz

Das Baugebiet leistet über die vorgesehenen Maßnahmen (durchlässige Beläge, Grünanteile, Zisternen, Dachbegrünung, Rückhalteflächen) einen Beitrag zum dezentralen Hochwasserschutz.

Diese Maßnahmen wirken abflussverzögernd und tragen zur Entlastung der Gewässer sowie der kommunalen Entwässerungssysteme bei.

10.6.4 Erforderliche Hochwasserschutzmaßnahmen

Gesonderte technische Hochwasserschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich, da das Plangebiet außerhalb von Überschwemmungs- und Risikogebieten liegt..

10.6.5 Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen

Das Offenhalten der Böden ist eine wesentliche Voraussetzung für einen wirksamen Grundwasser- und Bodenschutz. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Der Bebauungsplan enthält hierzu Festsetzungen: wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze und Zufahrten, extensive Dachbegrünung, Vorgaben zur Begrünung von Freiflächen, Ausschluss von Schottergärten und Folien.

Diese Maßnahmen verbessern den Wasserhaushalt und reduzieren das notwendige Rückhaltevolumen.

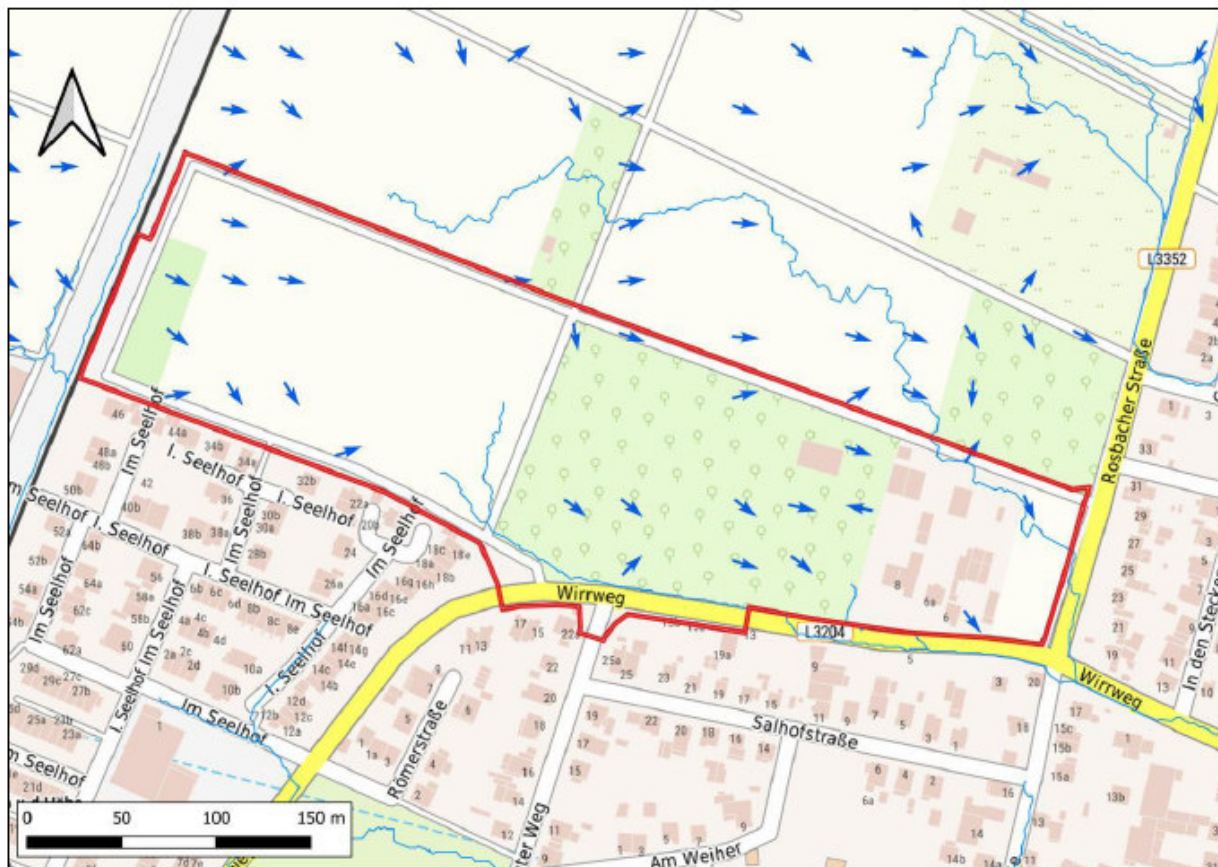
10.6.6 Starkregen

Von Starkregen wird gesprochen, wenn in kurzer Zeit und meist räumlich begrenzt sehr hohe Niederschlagsmengen auftreten. Solche Extremwetterereignisse werden mit voranschreitendem Klimawandel wahrscheinlich verstärkt vorkommen. Diese kurzzeitigen und unwetterartigen Starkregenereignisse führen auch abseits von Fließgewässern sehr häufig zu Überflutungen und Schäden.

Die Stadt Rosbach v. d. Höhe beantragte beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie die Erstellung einer **Fließpfadkarte**, die potenzielle Fließpfade von Regenwasser bei Starkregenereignissen aufzeigt. Diese Karten sind insbesondere für ländliche Ortschaften geeignet und helfen, gefährdete Straßen und Plätze zu identifizieren. Sie berücksichtigen Hangneigungen, Landnutzungen und Gebäudeinformationen. Die Karten dienen als Potenzialbetrachtung und zeigen, wo Fließpfade entstehen

könnten. Sie sensibilisieren die Bürgerinnen und Bürger für mögliche Gefahren und ermöglichen die Entwicklung von Lösungen zur Gefahrenminimierung.

Abb. 8: Ausschnitt aus der Fließpfadkarte



Plangebiet (rot) und seinem Umfeld. Fließpfade (blau) und Fließrichtung Landwirtschaft (blau Pfeile). (Quelle: Starkregenviewer Hessen, HLNUG. Abfrage vom 13.11.2025).

Fließpfade im Plangebiet

Die Fließpfadkarte zeigt, dass sich derzeit im direkten Eingriffsbereich potentielle Fließpfade befinden. Die Fließpfadkarte zeigt zudem, dass bei Starkregen mit vermehrtem Abfluss in Richtung Südosten zu rechnen ist. Topografiebedingt ist davon auszugehen, dass anfallendes Niederschlagswasser in östliche Richtung abfließt. Als besonders erosionsanfällig sind die aktuell ackerbaulich genutzten Flächen zu sehen. Da die Böden in Zeiten, ohne oder schwacher Pflanzenbedeckung dem direkten Einfluss von Starkregen ausgesetzt sind.

Diese Erkenntnisse sind bei der weiteren Entwässerungsplanung zu berücksichtigen, insbesondere bei der Lage von Tiefpunkten im Gebiet, der Ausbildung von Straßenquergefallen, der Bemessung von Rückhalte- und Ableitungsanlagen, der Positionierung von Gebäudezugängen und Tiefgaragenrampen.

Maßnahmen zur Starkregenvorsorge

Im Sinne der kommunalen Starkregenvorsorge sind folgende Maßnahmen vorgesehen bzw. zu prüfen:

- dezentrale Rückhaltung und Nutzung von Niederschlagswasser (Zisternen),
- wetterrobuste Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen,

- Mulden und begrünte Versickerungsflächen zur Abflussverzögerung,
- ausreichende Bordhöhen, gezielte Ableitung entlang der Straßenprofile,
- Vermeidung von sensiblen Tiefpunkten vor Gebäudeeingängen.

Die konkrete Ausgestaltung erfolgt im Rahmen des Entwässerungskonzepts und der Erschließungsplanung.

11 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen weist in der Stellungnahme vom 16.03.2022 darauf hin, dass dem Kampfmittelräumdienst über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorliegen. Eine Auswertung dieser Luftbilder hat 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. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird darum gebeten, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

12 Altablagerungen und Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Rosbach v.d. Höhe nicht bekannt.

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung wurden vier Rammkernsondierungen im Plangebiet niedergebracht. Dabei zeigten sich weder organoleptische Auffälligkeiten noch Hinweise auf Bodenverunreinigungen oder anthropogene Ablagerungen. Die entnommenen Proben wiesen eine typische Abfolge aus Lösslehm, Schluff und Sand-/Kieslagen auf; Anzeichen für Altablagerungen oder Altlasten wurden nicht festgestellt.

Auch im UVP-Vorprüfbericht sowie in den bodenbezogenen Fachunterlagen finden sich keine Hinweise auf Altstandorte, Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Bereich des Bebauungsplans. Das Plangebiet wurde bislang landwirtschaftlich genutzt, sodass aus der Vornutzung keine altlastenrelevanten Belastungen zu erwarten sind.

Unabhängig davon gelten die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Hessischen Verwaltungsvorschriften: Sollten im Zuge der Erdarbeiten unerwartet belastete Bodenmaterialien, Fremdstoffe oder Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Bauschutt) auftreten, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und das Material nach den geltenden Vorschriften getrennt zu behandeln.

Derzeit bestehen keine Anhaltspunkte, die einer Umsetzung der Planung aus Sicht des Altlasten- und Bodenschutzrechts entgegenstehen.

13 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Belgesbaum“ befinden sich keine Kulturdenkmäler oder Kulturdenkmalschutzbereiche gemäß dem Hessischen Denkmalschutzgesetz (HDSchG). Auch in den Fachinformationen des Landesamtes für Denkmalpflege Hessen sind für das Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler nachgewiesen.

Das Gebiet wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt, sodass aus der Vornutzung keine Hinweise auf archäologische Strukturen oder Bodenfunde vorliegen. Entsprechend bestehen keine denkmalrechtlichen Einschränkungen für die geplante bauliche Entwicklung.

Unbeschadet dessen gilt die allgemeine Verpflichtung gemäß § 20 HDSchG: Werden bei Erdarbeiten zufällig Kultur- oder Bodendenkmäler entdeckt (z. B. Keramikfragmente, Mauerreste, Gräber, Metallfunde), sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Denkmalschutzbehörde sowie der Fachdienst Archäologie unverzüglich zu informieren. Über die weiteren Maßnahmen entscheidet die Behörde. Aktuell ergeben sich aus denkmalpflegerischer Sicht keine Belange, die der Durchführung der Planung entgegenstehen.

14 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB kann durchgeführt werden.

15 Kosten

Zum gegenwärtigen Planungsstand können keine belastbaren Aussagen zu den entstehenden Kosten getroffen werden. Die Kosten für Erschließung, technische Infrastruktur sowie etwaige Rückhalte- und Entwässerungsanlagen werden im Rahmen der fortschreitenden Erschließungs- und Ausführungsplanung konkretisiert und mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Eine abschließende Bewertung ist erst nach Vorliegen der vertieften technischen Planungen möglich.

16 Flächenwidmungen im Bebauungsplan

Der räumliche Geltungsbereich umfasst insgesamt rd. 6,34 ha. Hiervon entfallen auf das Allgemeine Wohngebiet 28.345,32 m² und 12.084,86 m² auf das Sonstige Sondergebiet. Die Verkehrsflächen nehmen 7.902,04 m² und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nehmen 5.478,22 m² in Anspruch. Des Weiteren sieht der hier in Rede stehende Bebauungsplan Flächen Grünflächen vor. Davon sind 939,55 m² privat und 8.670,89 m² öffentlich.

17 Kennzeichnungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Hingewiesen wird auf:

- die Stellplatzsatzung der Stadt Rosbach v.d. Höhe in ihrer jeweils maßgeblichen Fassung,
- die Belange des Denkmalschutzes und auf § 21 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG),
- die Grundsätze der Abwasserbeseitigung in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sowie auf die Vorgaben des § 37 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG).
- den Umgang mit möglichen Altablagerungen
- Anforderungen an den Bodenaushub
- Baufreihaltezone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- die Belange des Artenschutzes
- Artenauswahl zur Bepflanzung

Empfehlungen wurden aufgenommen zu:

- Klimaschutz – Helle Fassaden und Oberflächenfarben
- Möglichkeiten zur Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten.

18 Verzeichnis der Gutachten

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden folgende Einzelgutachten erarbeitet

- Anlage 1 (gesonderter Bestandteil der Planbegründung): Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan, IBU Staufenberg, Stand 11/2025
- Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, IBU Staufenberg, Stand: 11/2025
- Anlage 3: Verkehrsuntersuchung: Prof. Norbert Fischer-Schlemm, Stand 02/2025
- Anlage 4: Orientierende Untersuchung, ILG, Gießen, Stand 04/2023

19 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____, Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____,

Bekanntmachung: __. __. ____,

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 1**

BauGB: Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB**: __. __. ____,

Bekanntmachung: __. __. ____,

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB**:

Anschreiben: __. __. ____, Frist: __. __. ____,

Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**: __. __. ____,

/Anlagen (vgl. Gutachten, sofern beigelegt)

aufgestellt:

aufgestellt: