

Gemeinde Rockenberg



Bebauungsplan Nr. 12 "Burgweg" mit Umweltbericht

Vorentwurf

Juni 2018



STEFAN WALLMANN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

P4 LOESSE

Gemeinde Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 12 "Burgweg" mit Umweltbericht

Vorentwurf

Juni 2018



Architekten und Stadtplaner SRL
Reuchlinstraße 10-11 10553 Berlin
Fon: +49 30 3435 88 80 www.p4berlin.de

Umweltbericht:



STEFAN WALLMANN
Freier Landschaftsarchitekt BDLA

Juni 2018

Fürst-Bismark-Straße 20 - 13469 Berlin - Fon 030 - 417 05 670 - Fax 030 417 05 678

BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "BURGWEG"

INHALT	SEITE
I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „BURGWEG“	5
1 RECHTSGRUNDLAGE	5
2 FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT GEM. UVPG / UMWELTBERICHT	6
3 GELTUNGSBEREICH	7
4 VERANLASSUNG	8
5 RÄUMLICHE EINORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	9
5.1 Lage im Raum	9
5.2 Räumliche Entwicklungsplanung	10
5.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	10
5.4 Strukturanalyse Rockenberg	11
6 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE	11
6.1 Städtebauliche Situationsanalyse	11
6.1.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur	11
6.1.2 Verkehr	11
6.1.3 Altlasten	11
6.2 Städtebauliche Planungsziele	12
7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION	13
7.1 Alternative Vorkonzepte	13
7.1.1 Vorkonzept A	14
7.1.2 Vorkonzept B	15
7.1.3 Vorkonzept C	16
7.2 Städtebauliches Konzept	17
7.2.1 Grün- und Freiflächen	17
7.2.2 Baustrukturen	17
7.2.3 Erschießung	17
PLAN 1: STÄDTEBAULICHES KONZEPT	20
8 GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG / UMWELTBERICHT	21
8.1 Einleitung	21
8.1.1 Räumlicher Untersuchungsumfang	21
8.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	21

8.1.3	Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens	22
8.1.4	Bedarf an Grund und Boden	23
8.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung	23
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	28
8.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	28
8.3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	35
8.3.3	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	42
8.3.4	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	42
8.3.5	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	42
8.3.6	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	42
8.3.7	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	43
8.3.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	43
8.3.9	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	43
8.3.10	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	44
8.3.11	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe	44
8.4	Artenschutzrechtliche Einschätzung	45
8.5	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	49
8.5.1	Einleitung	49
8.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	50
8.5.3	Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB	51
8.5.4	Gesetzlich geschützte Biotope	53

8.5.5	Feststellung, ob der Eingriff kompensiert ist	54
8.5.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	54
8.6	Zusätzliche Angaben	54
8.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	54
8.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	55
8.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	55
9	FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	57
9.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	57
9.2	Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke	57
9.3	Erschliessung	58
9.4	Ver- und Entsorgung	58
9.5	Immissionsschutz	59
9.6	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	60
9.7	Flächen zum Anpflanzung	61
10	BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN	63
10.1	Gestaltung der baulichen Anlagen	63
10.2	Gestaltung der Einfriedungen, der grundstücksfreiflächen und der Stellplätze	63
11	DURCHFÜHRUNG	64
II	FLÄCHENBILANZ	65
III	PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	66
TEIL A:	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	66
TEIL B:	BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN	71
TEIL C:	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)	72
TEIL D:	HINWEISE	72
PLÄNE:		
Plan 1:	Städtebauliches Konzept.....	20
Plan 2:	Bestandsplan - Biotoptypen	56
Plan 3:	Bebauungsplan	76
ABBILDUNGEN:		
Abb. 1:	Geltungsbereich.....	7

Abb. 2: Lage im Raum.....	9
Abb. 3: Regionaler Flächennutzungsplan RegFNP 2010- (Ausschnitt)	10
Abb. 4: Schemakulissenbildung am Hang	13
Abb. 5: Vorkonzept A	14
Abb. 6: Vorkonzept B	15
Abb. 7: Vorkonzept C	16
Abb. 8: Vernetzung.....	18
Abb. 9: Straßenquerschnitt.....	19
Abb. 11: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Rockenberg 2001.....	27
Abb. 12: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Rockenberg 2001.....	28
Abb. 13: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte (gem. Natureg Hessen)	34

I BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „BURGWEG“

1 RECHTSGRUNDLAGE

Der Bebauungsplan Nr. 12 "Burgweg" wird auf der Grundlage folgender Gesetze und Verordnungen erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180) Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Dezember 2016 (GVBl. S. 294)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) in der Fassung vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GVBl. I S. 607)

Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler (Hessisches Denkmalschutzgesetz, HDSchG) in der Fassung vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211)

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I, S. 548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2015 (GVBl. S. 338)

2 FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHT GEM. UVPG / UMWELTBERICHT

Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) gehört das Vorhaben zu den "Bauplanungsrechtlichen Vorhaben" (Nr. 18) und ist unter diesen den "Städtebauprojekten" (Nr. 18.7) zuzuordnen. Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt 20.000 qm bis weniger als 100.000 qm" sind einer Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 12 "Burgweg" wird eine Grundfläche von weniger als 20.000 qm planungsrechtlich gesichert. Das Vorhaben ist damit nicht einer UVP-Einzelfallprüfung zu unterziehen.

Gemäß § 2 (4) und Anlage 1 BauGB wird ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet.

3 GELTUNGSBEREICH

Der ca. 6,8 ha große Geltungsbereich liegt östlich der L3141 am Hang zwischen den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen und erstreckt sich ganz oder teilweise über folgende Grundstücke:

- aus **Flur 10**: Flurstück 1-12, 13 (teilw.), 27 (teilw.), 34-43, 44 (teilw.)
- aus **Flur 11**: Flurstück 30 (teilw.), 31 (teilw.), 76 (teilw.)
- aus **Flur 12**: Flurstück 131/2 (teilw.), 169 (teilw.)
- aus **Flur 13**: Flurstück 46, 47, 48 (teilw.), 93 (teilw.), 94 (teilw.)

und ist wie folgt begrenzt (s. Abb. 1):

- im Norden durch den Feldweg „Der gräsichte Weg“,
- im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 34 und deren nördliche Verlängerung,
- im Süden durch den Feldweg nördlich des Flurstücks 57,
- im Westen durch den Weg westlich der Verkehrsfläche der L3134

Abb. 1: Geltungsbereich



4 VERANLASSUNG

Nach § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, "sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist".

Die Gemeindevertretung von Rockenberg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Burgweg" am 12. Mai 2003 beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird zur Sicherstellung einer geordneten baulichen Entwicklung und zur Deckung des benötigten Bedarfs an Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie an Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen erforderlich.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen – Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil - konnten zwischenzeitlich von der Gemeinde Rockenberg weitgehend erworben werden.

Konzeptionelle Grundlagen für das Planungsgebiet wurden im Rahmen der Erarbeitung der Räumlichen Entwicklungsplanung und des Flächennutzungsplanes untersucht.

Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu einem differenzierten Gemeinbedarfs- und Nahversorgungsstandort an zentraler Stelle zwischen den Ortsteilen wird in der Begründung erläutert.

5 RÄUMLICHE EINORDNUNG / ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

5.1 Lage im Raum

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen am östlichen Rand der L3134 „Bad Nauheimer Straße“ in einem zur Zeit landschaftlich genutzten und im wesentlichen ausgeräumten Bereich. Der südliche Ortsrand Rockenberg liegt ca. 300 m nördlich und der nördliche Ortsrand Oppershofen ca. 150 m südlich des Plangebietes. An der Westseite der L3134 grenzt im Norden ein Gewerbegebiet an.

Abb. 2: Lage im Raum



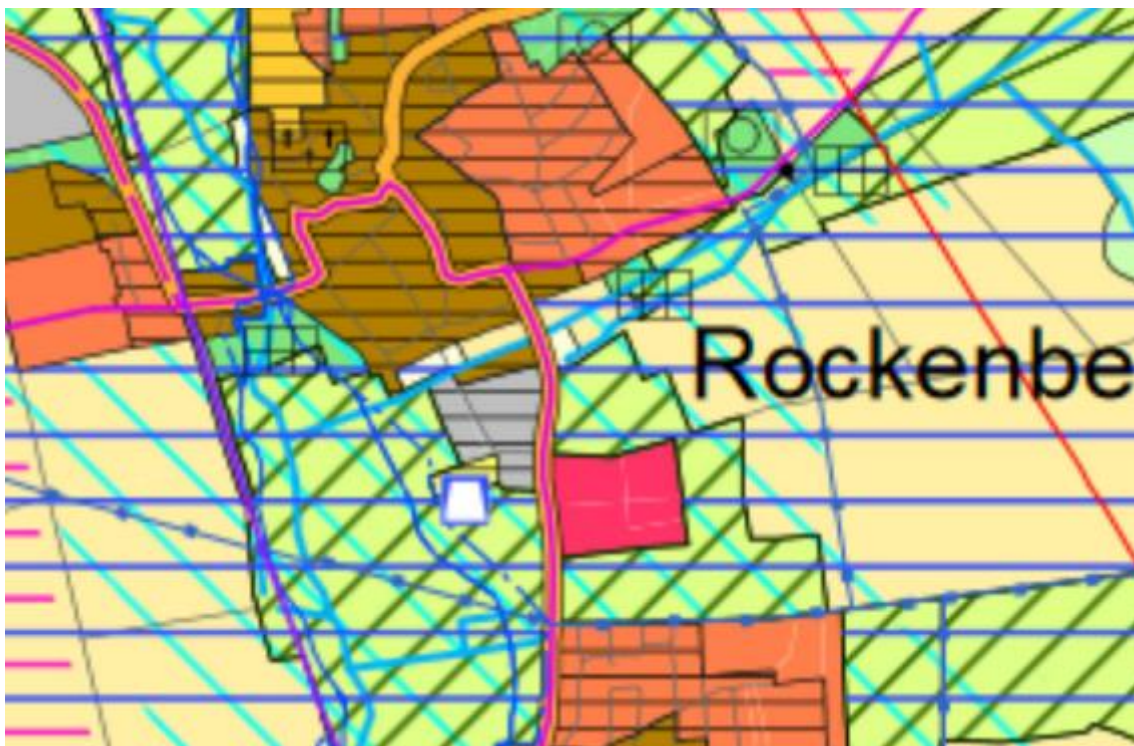
5.2 Räumliche Entwicklungsplanung

Die Fläche ist im Rahmen der mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmten Räumlichen Entwicklungsplanung (EP 2000)¹ als Potenzialfläche für den Gemeinbedarf untersucht worden.

5.3 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der regionale Flächennutzungsplan² (RegFNP 2010) für die Gemeinde Rockenberg stellt das Plangebiet als „Fläche für den Gemeinbedarf, geplant“ dar. Die Flächen im Nord-Ost-Süd-Umgriff sind als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt.

Abb. 3: Regionaler Flächennutzungsplan RegFNP 2010- (Ausschnitt)



¹ Gemeinde Rockenberg, Räumliche Entwicklungsplanung / Flächennutzungsplan 2000, planungsgruppe 4

² Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2016

5.4 Strukturanalyse Rockenberg

In der Strukturanalyse des Planungsverbandes Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main für die Gemeinde Rockenberg wird darauf hingewiesen, dass sich nach der Entwicklung der Neubaugebiete „Beim Rödenweg“ und „In der Teufelsküche“ weitere Perspektiven für den Lebensmitteleinzelhandel erschließen.

6 STÄDTEBAULICHE SITUATIONSANALYSE UND PLANUNGSZIELE

6.1 Städtebauliche Situationsanalyse

6.1.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist intensiv ackerbaulich genutzt in relativ kleinteiliger Struktur (ca. 20 Flurstücke). Das Plangebiet bezieht seine räumliche Qualität aus der topographisch prägenden Lage am Westhang mit einem Höhenunterschied bis zu 16 m und den Blickbeziehungen in die Hügellandschaft der Wetterau sowie zu den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen.

6.1.2 Verkehr

Die Verknüpfung des Plangebietes mit dem überörtlichen Straßennetz erfolgt über einen neuen Knoten zur Anbindung an die L 3134 mit Linksabbiegespuren und zugeordneten Bushaltestellen. Zur optimalen ÖPNV-Anbindung liegen Bushaltestellen direkt am Knoten mit der L3134. Die Fuß- und Radwegeverbindungen zu den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen sind bereits hervorragend durch den getrennten F+R-Weg an der L3134 und das vorhandene Feldwegenetz gewährleistet.

6.1.3 Altlasten

Im Geltungsbereich und im Umgriff liegen gem. Angaben des Staatlichen Umweltamtes Frankfurt keine Altablagerungen / Altlastenverdachtsflächen vor.

6.2 Städtebauliche Planungsziele

Insgesamt können aus der siedlungsräumlichen Situation des Plangebietes folgende wesentliche Anforderungen und Aufgabenstellungen abgeleitet werden:

- Die hervorragende Lage des Plangebietes zwischen den Ortsteilen – eingebettet in einen landschaftlichen Grünraum – erfordert eine intensive Durchgrünung und eine besondere bauliche Ausprägung um sich in das vorhandene Landschaftsbild einzuordnen.
- Die topographische Situation (Westhang) ermöglicht ein qualitativ hochwertiges Baugebiet mit direktem visuellem Bezug zur umgebenden Landschaft.
- Die neue Bebauung bietet die Chance, einen attraktiven, zentralen Standort für die Gemeinbedarfs- und Nahversorgungseinrichtungen der Gemeinde zu schaffen.
- Eine wirtschaftliche Entwicklung des Plangebietes für die Gemeinde ist zu sichern.
- Zusammenfassung der für die Bürger der Gemeinde bedeutsamen Nutzungen an zentraler Stelle zwischen beiden Ortsteilen
- Berücksichtigung der landschaftlichen und räumlichen Einbindung und Vernetzung des Planungsgebietes mit der Umgebung (Feldwegesystem)
- Entwicklung eines städtebaulichen Grundgerüsts, das bei einer hohen Attraktivität eine flexible Realisierung und Gestaltung ermöglicht
- Planung einer verkehrsberuhigten Erschließungsstraße mit getrenntem Fuß- und Radweg. Schaffung ausreichender Parkplatzflächen parallel zum Hang um Böschungen und Stützmauern zu minimieren.
- Schaffung eines zusammenhängenden Fuß- und Radwegenetzes unter Einbeziehung bestehender Wegebeziehungen.
- Erschließung des Plangebietes über einen neuen Knoten an der L3134 mit Linksabbiegespuren und zugeordneten Bushaltestellen.

7 STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

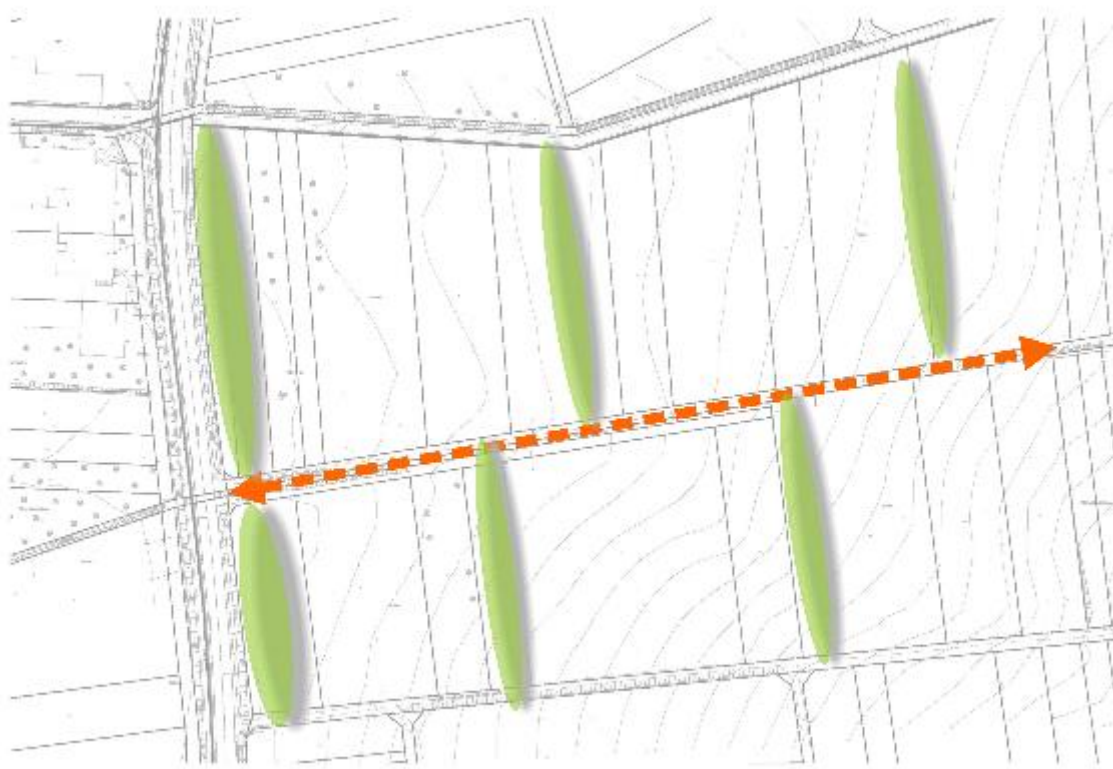
7.1 Alternative Vorkonzepte

Auf der Grundlage der Planungsziele (s. Pkt.6.2) wurden alternative städtebauliche Konzepte entwickelt, die unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten der Erschließung, der Nutzung, der Bebauung sowie der Grünliederung des Plangebietes darstellen:

Für die Vorkonzepte gilt die Überlegung, die Gebietsstrukturen (Parzellen, Wege) aufzugreifen.

Die Topographie mit ca. 16 m Höhenunterschied soll durch eine grüne Kulissenbildung betont und die Bebauung in die Landschaft integriert werden.

Abb. 4: Schemakulissenbildung am Hang



7.1.1 Vorkonzept A

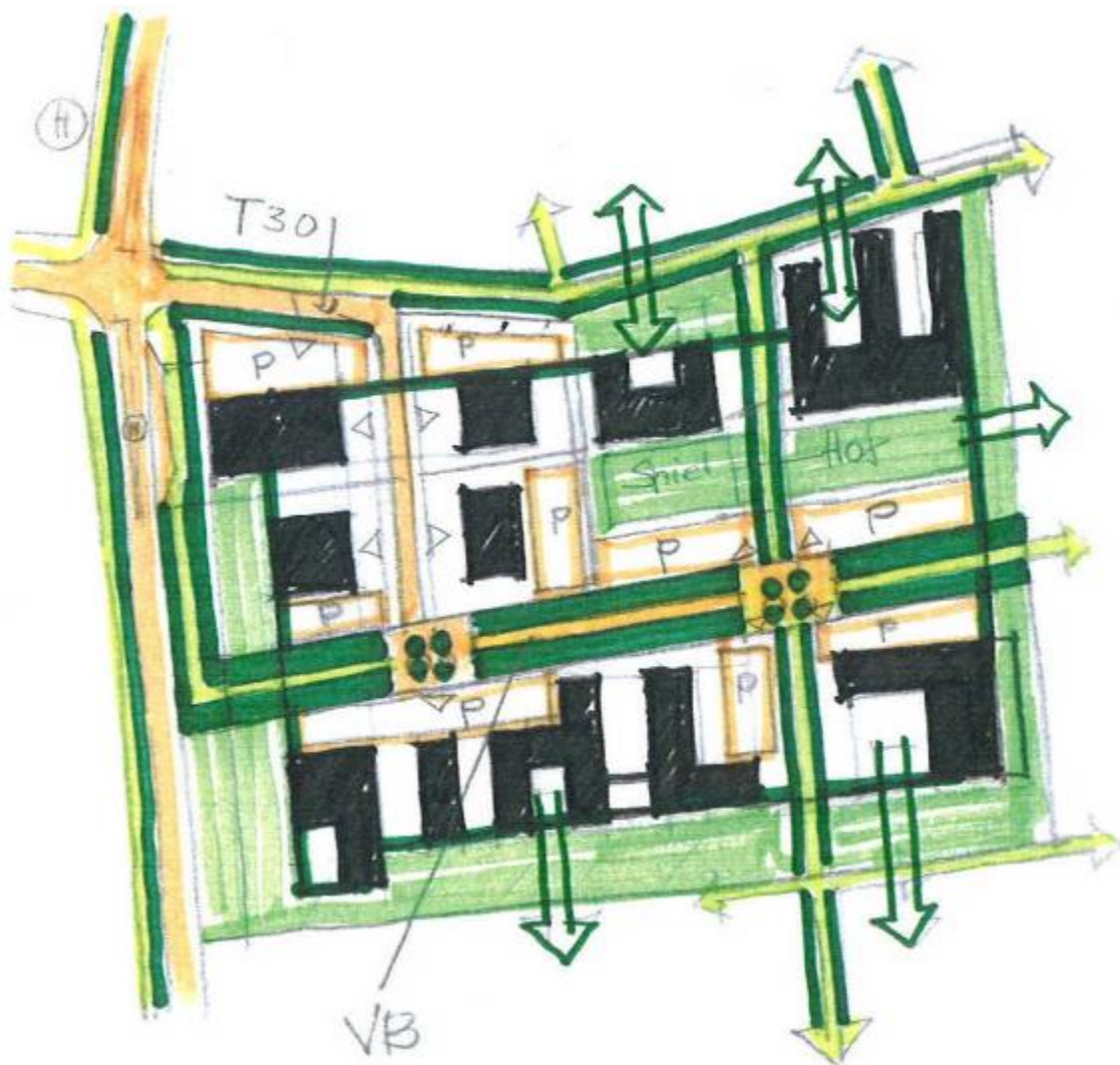
Das Konzept sieht einen Straßenanschluss des Gebietes „Burgweg“ über einen Ausbau des Knotens L3134/ Siemenstr. vor. Die Erschließung des Gebietes wird vom Knoten aus ins Gebiet geführt.

Eine grüne, attraktive West-Ost-Achse und eine entschiedene Zurücknahme der Baufluchten gegenüber dem Landschaftsraum sind hervorzuheben.

Die eher längerfristig realisierbaren Nutzungen – Schule/ Bürgerhaus - sind im Osten als letzte Baustufe konzentriert.

Aufgrund der aufwändigen Erschließung wird das Vorkonzept A nicht weiter verfolgt.

Abb. 5: Vorkonzept A



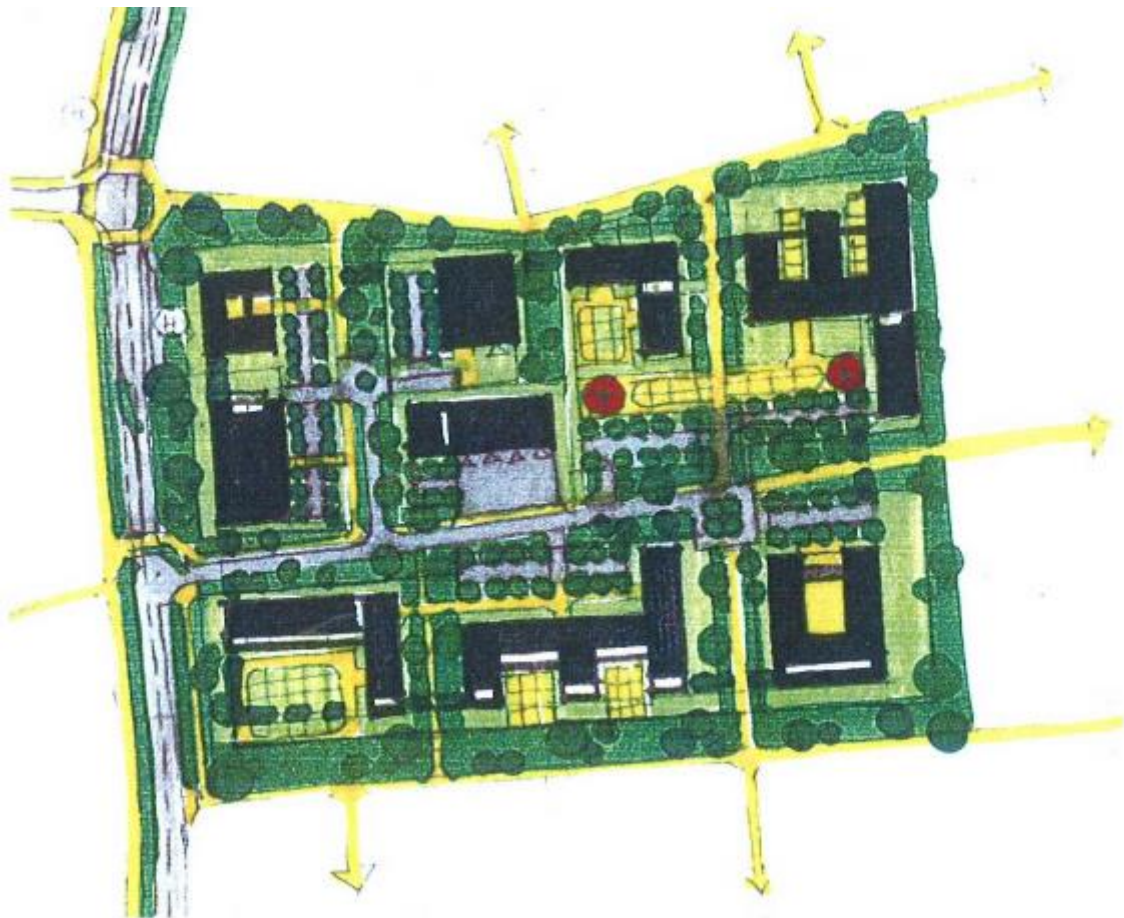
7.1.2 Vorkonzept B

Das Konzept B verlässt den Gedanken den Knoten an der Siemensstraße auszubauen. Vielmehr wird in ca. 140 m Abstand ein weiterer T-Knoten an der Feldwegekreuzung Kroppengarten / Burgweg vorgesehen. Diese Erschließungskonzeption hat entscheidende Vorteile:

- klare, effektive Gebietserschließung
- zwei Linksabbiegespuren zwischen den Knoten als wirtschaftlicher Ausbau L3134
- hervorragende Vernetzung mit dem vorhandenen Feldwege- und Fuß- und Radwegesystem im Umgriff
- Der Hauptfeldweg (auch F+R) „Der gräsichte Weg“ bleibt wie bisher PKW-frei erhalten.

Da das Konzept B auch die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele hervorragend umsetzt, wird es dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt.

Abb. 6: Vorkonzept B



7.1.3 Vorkonzept C

Das Vorkonzept C erweitert die Grüneinbindung nach Norden Richtung Rockenberg und nach Süden Richtung Oppershofen um die Verbindungsfunktion zu betonen.

- Die Nutzungsstandorte sind um einen zentralen Platz angeordnet.
- Das Rathaus/ Bürgerhaus ist diesem kompakt zugeordnet.
- Im Nordosten entsteht ein großer, attraktiver Rasensportplatz mit Funktionsgebäuden.
- Das Erschließungssystem ist als Weiterführung des Konzeptes B zu verstehen.

Da die großen Grünflächen mit dem planerischen Ziel, eine wirtschaftliche Entwicklung des Plangebietes für die Gemeinde zu sichern, nicht vereinbar ist, wird das Vorkonzept C nicht weiter verfolgt.

Abb. 7: Vorkonzept C



7.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde auf der Grundlage des Vorkonzeptes B erarbeitet. Im Mittelpunkt stand eine Konkretisierung des Erschließungs- und Freiraumnetzes sowie eine Darstellung von Gebäude- und Grundstücksformen.

Das Gemeindezentrum „Burgweg“ bündelt wesentliche, gemeinsame Nutzungen der Ortsteile Rockenberg und Oppenhofen an zentraler Stelle. Die kommunalen Ressourcen werden optimal in Anspruch genommen und in den Ortsteilen entstehen langfristig Flächenpotentiale.

7.2.1 Grün- und Freiflächen

Die dargestellten Grün- und Freiräume bilden grüne Übergangszonen und „ökologische Fenster“ zum Landschaftsraum.

7.2.2 Baustrukturen

Die Gebäude orientieren sich an klaren Baufluchten zur Landschaft hin. Die Grundstücke verfügen über ausreichende Freiräume zur attraktiven Grüngestaltung. Für die unterschiedlichen Nutzungen sollten die Möglichkeiten zur architektonischen Gestaltung offen bleiben. II bis III Vollgeschosse sollten im Wesentlichen nicht überschritten werden.

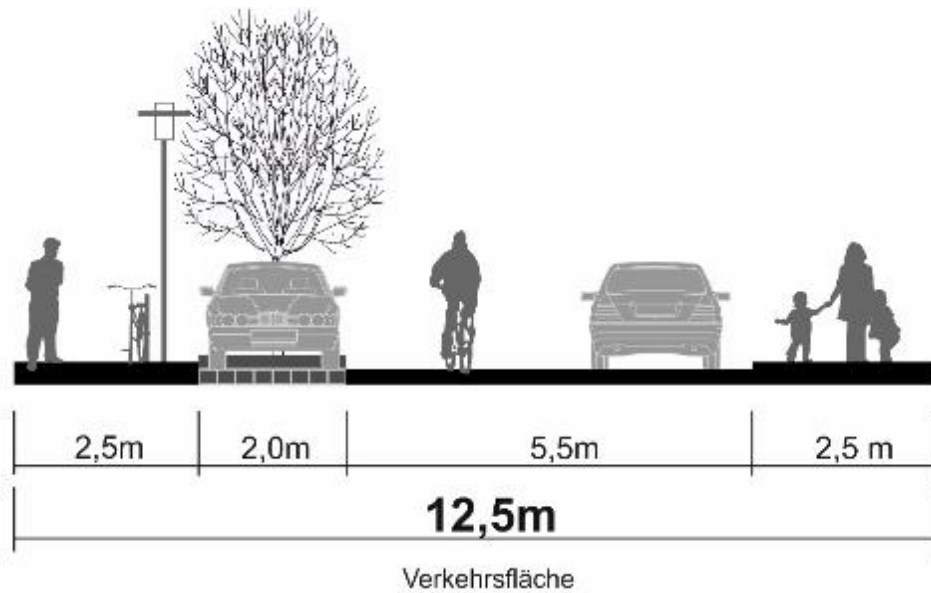
7.2.3 Erschließung

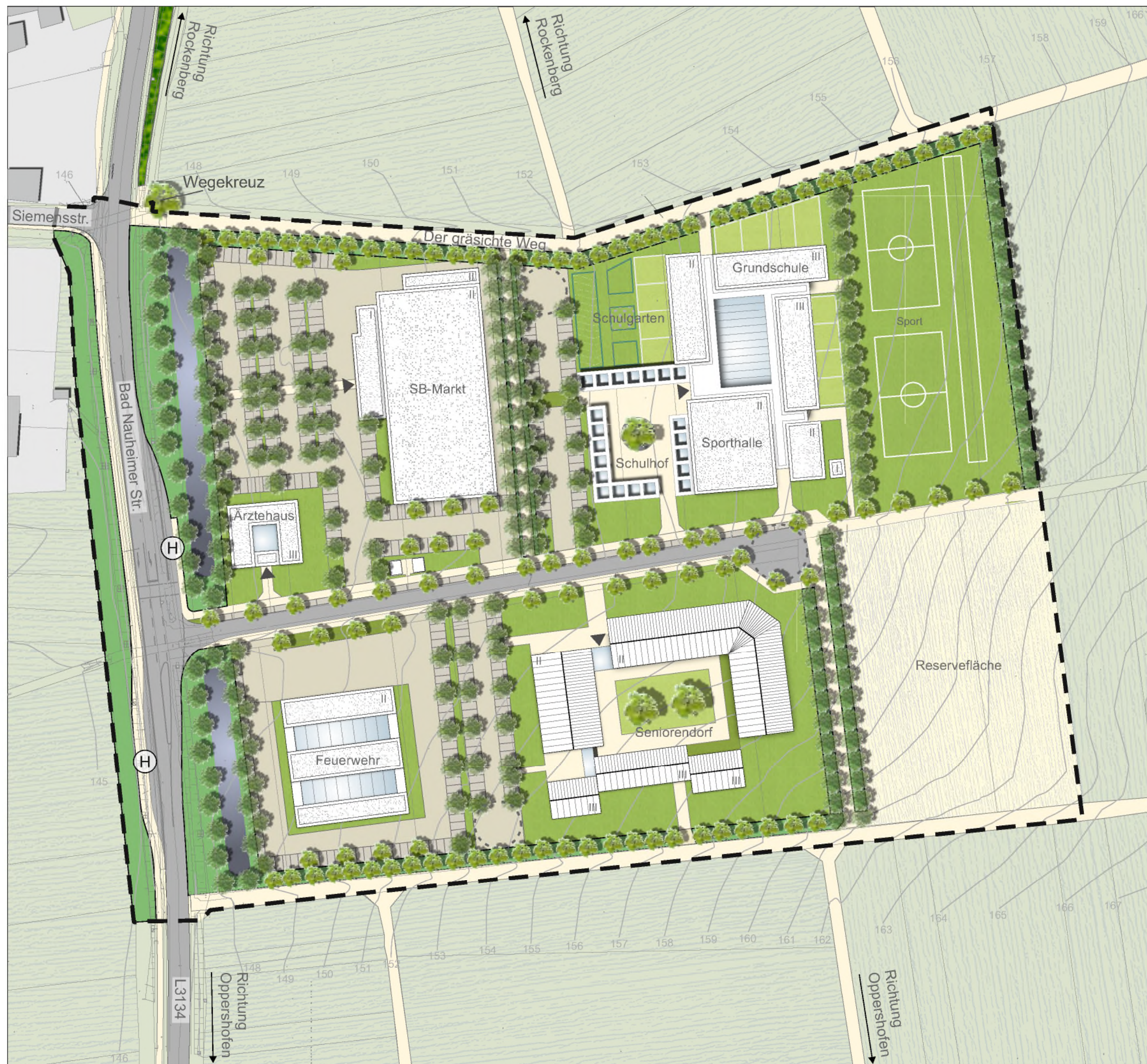
Die Erschließung für den KfZ-Verkehr erfolgt über den neuen T-Knoten an der L3134. Zentral im Plangebiet verläuft eine Sammelstraße, die am letzten Grundstück als Wendeanlage endet. Die Straße wird als Fuß- und Radweg in der Landschaft weitergeführt.

Ebenerdige, eingegrünte Stellplatzbereiche sind den einzelnen Nutzungen zugeordnet und bilden mit ihrer hangparallelen Anordnung und Bepflanzung grüne Kulissen. Bushaltestellen an der L3134 sichern den Anschluss an den ÖPVN. Das Fuss- und Radwegesystem verbindet optimal die Ortsteile mit dem neuen Gemeindepark (s. Abb. 8).

Abb. 8: Vernetzung



Abb. 9: Straßenquerschnitt



- Planungsgebiet
- Gebäude mit Vollgeschossigkeit
- Dachbegrünung
- Private Garten
- Klassengärten
- Fläche für Anpflanzungen
- Wasserfläche
- Reservefläche
- Felder / Landwirtschaft
- Bäume (schematisch)
- Öffentl. Straße
- Stellplätze
- Fußwege / Landschaftswege
- Bushaltestelle

 **Gemeinde Rockenberg**
Ortsteil Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 12
"Burgweg"

**Masterplan /
Gestaltungsvorschlag**

Stand: 26.06.2018

M. 1:1.250 (A3)

Plan 1

0 5 25 50 m

 LOESSE



8 GRÜNORDNERISCHER FACHBEITRAG / UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dazu werden die aktuell vorliegenden Untersuchungen und Gutachten aufgeführt und ausgewertet.

8.1.1 Räumlicher Untersuchungsumfang

Die Festlegung der Untersuchungsräume für die einzelnen Schutzgüter richtet sich nach den möglichen Umweltauswirkungen. Hauptkriterien für die Abgrenzung sind die Reichweiten der Wirkfaktoren der Planung sowie die an das Planungsgebiet angrenzenden Nutzungen und die örtlichen Gegebenheiten.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch, Gesundheit und Bevölkerung werden bei der Untersuchung das Plangebiet selbst sowie die unmittelbar angrenzenden Siedlungsräume betrachtet, um Lärmbelästigungen durch das Vorhaben (Baumaßnahme, Liefer- und Kundenverkehr, Straßenverkehr) beurteilen zu können.

Der Betrachtungsraum beim Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist das Gebiet, in dem die entstehende Bebauung voraussichtlich deutlich sichtbar sein wird. So können die visuellen Auswirkungen des Vorhabens geprüft werden.

Beim Schutzgut Klima wird der Betrachtungsraum ebenfalls auf das erweiterte Umfeld ausgedehnt, um die klimatischen Auswirkungen beurteilen zu können. Die lufthygienischen Betrachtungen wiederum beziehen sich hauptsächlich auf das Plangebiet selbst und die unmittelbar angrenzenden Siedlungsräume. Um Beeinträchtigungen von Tierarten mit größeren Wirkradien ausschließen zu können, sollte der Untersuchungsraum auf angrenzende potenzielle Lebensräume ausgeweitet werden.

Bei den weiteren Schutzgütern Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser sowie Kultur- und Sachgüter bildet das Plangebiet die räumliche Begrenzung des Untersuchungsgebietes. Bei diesen Schutzgütern werden durch die Wirkfaktoren und die örtlichen Gegebenheiten voraussichtlich keine über das Planungsgebiet hinausgehenden Auswirkungen entstehen.

8.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und die Deckung des benötigten Bedarfs an Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie an Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Gemäß dem aktuellen Bedarf der Gemeinde Rockenberg umfassen die Ausweisungen Standorte für Feuerwehr und Kindertagesstätten sowie die Entwicklung eines Seniorendorfes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Abgerundet wird das Angebot durch den Standort für einen Lebensmittelmarkt. Es ist vorgesehen, dass der von den Ausweisungen für Gewerbe betroffene Lebensmittelmarkt

im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplanes „Rockenberg Süd“ hierhin umziehen kann.

Der Bebauungsplan „Burgweg“ bündelt wesentliche gemeinsame Nutzungen der Ortsteile Rockenberg und Oppershofen an zentraler Stelle. Die kommunalen Ressourcen werden optimal in Anspruch genommen und in den Ortsteilen entstehen langfristig Flächenpotentiale. Es werden qualifizierte öffentliche Freiräume sowie grüne Übergangszonen und „ökologische“ Fenster zum Landschaftsraum geschaffen. Die Bauhöhen sollen II - III Vollgeschosse nicht überschreiten. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landesstraße L 3134.

8.1.3 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang des geplanten Vorhabens

Der Standort befindet sich in der Gemeinde Rockenberg im nordwestlichen Teil des Wetteraukreises in Mittelhessen. Durch das Gemeindegebiet fließt der im Vogelsberg entspringende Fluss Wetter. Rockenberg zählt zum nördlichen Rand des Rhein-Main-Gebietes.

Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen. Das Plangebiet liegt mittig zwischen diesen beiden Ortsteilen östlich der Landesstraße 3134 (Bad Nauheimer Straße), die die beiden Ortsteile miteinander verbindet.

Umgeben ist der Standort von landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen mit Umweltbelang getroffen:

- Als Nutzungsart werden Flächen für Gemeinbedarf und sonstige Sondergebiete mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt,
- die festgesetzte GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen um 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO),
- die Erschließung erfolgt über die an die L3134 angebundene Erschließungsstraße,
- Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" sowie „Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg“ dienen der internen Erschließung und der Anbindung an die umliegenden Landschafts- und Siedlungsbereiche,
- zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind Rückhaltebereiche vorgesehen, die als Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt werden,
- als Gestalt- und Gliederungselemente und zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes sowie des Landschaftsbildes wird der Geltungsbereich mit Flächen für Anpflanzungen umgeben und eingegrünt,
- für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist eine Befestigung nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig,
- innerhalb der Grundstücksflächen ist eine Mindestbegrünung über die Verpflichtung von Baumpflanzungen vorgesehen,
- ebenerdige Stellplatzanlagen sind ebenfalls durch Baumpflanzungen zu gliedern bzw. zu begrünen,

- die Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsfläche mit Straßenbäumen ist über eine Festsetzung vorgesehen,
- auf Flachdächern ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen.

8.1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 6,8 ha.

Es werden folgende Flächennutzungen mit entsprechenden Flächenanteilen im Bebauungsplan festgesetzt:

Tabelle 1: Flächenbedarf des Bebauungsplanes

FLÄCHE / NUTZUNG	ca. m ²	ca. ha	in %	In %
1 Geltungsbereich	68.111	6,8	100	
2 Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand – L3134)	5.774	0,6	8,5	
3 Bruttobauland	62.337	6,2	91,5	100
3.1 Öffentliche Verkehrsfläche	3.115	0,3		5,0
3.2 Öff. Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	1.451	0,1		2,3
3.3 Nettobauland	57.771	5,8		92,7
3.3.1 davon Flächen mit Pflanzbindung	8.439	0,8		13,5
3.3.2 davon Flächen ohne Pflanzbindung	49.332	4,9		79,1

8.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung

Bauplanungsrecht

Nach Baugesetzbuch³ ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für Bauleitpläne. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind im Umweltbericht darzulegen und den Behörden sowie der Öffentlichkeit zur Äußerung vorzulegen.

³ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

Nach § 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG⁴) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Hessischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)⁵ werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

4 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

5 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG), vom 20. Dezember 2010, zuletzt geändert am 17. Dezember 2015 (GVBl. S. 607)

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien wie die Europäische Artenschutzverordnung, die Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten sie unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

Gemäß § 30 BNatSchG sind Biotope mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt gesetzlich geschützt. Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigungen führen können, sind verboten. Diese Verbote gelten auch für weitere von den Ländern gesetzlich geschützte Biotope.

Der Schutz dieser Biotope wird in Hessen in § 13 des Hessischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geregelt. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitet Hessen den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Alleen
- Streuobstwiesen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) / Hessisches Wassergesetz (HWG)

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)⁶ werden auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers geschaffen. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern inklusive Grundwasser.

⁶ Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt.

Im Hessischen Wassergesetz (HWG)⁷ werden die Regelungen des Bundeswasserhaushaltsgesetzes präzisiert. § 37 (4) fordert, dass Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden soll, wenn wissenschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG)⁸ ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind unter anderem schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs. 2 den sparsamen sowie schonenden Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel). Zur Verringerung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich wird der Innenentwicklung durch Revitalisierung oder Nachverdichtung ehemals genutzter Fläche der Vorrang gegeben.

Landesentwicklungsplan

Der vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung erstellte Landesentwicklungsplan (2000, Überarbeitung 2017) als strategisches Planungsinstrument zur räumlichen Entwicklung ordnet den Raum Rockenberg / Oppershofen als agrarischen Vorzugsraum ein.

Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (2010)

Der vom Regierungspräsidium Darmstadt erarbeitete Regionalplan Südhessen gibt wesentliche Handlungsanleitungen für die räumliche Entwicklung. Dabei handelt es sich für den Ballungsraum Frankfurt Rhein-Main um ein gemeinsames Planwerk von Regionalplan und Flächennutzungsplan.

Der Regionalplan stellt für den Geltungsbereich Gemeinbedarfsflächen (in Planung) dar.

Die angrenzenden Flächen im Zusammenhang mit der Wetterniederung sind als Vorranggebiete für besondere Klimafunktion, Grundwasserschutz und als Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ausgewiesen. Zudem sind sie als ökologisch bedeutsame Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

⁷ Hessische Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 14. Dezember 2010, GVBl. I S. 548, zuletzt geändert am 28. September 2015, GVBl. S. 338

⁸ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S: 502), durch zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 vom 27. September 2017, GVBl. S. 3465

Landschaftsrahmenplan Südhessen

Im Landschaftsrahmenplan (LRP) Südhessen (Regierungspräsidium Darmstadt 2000) werden Leitlinien für den Biotop- und Artenschutz, die Naturgüter Wasser, Boden und Klima sowie für die landschaftsbezogene Erholung formuliert.

Der LRP Südhessen stellt das Plangebiet als Ackerflächen mit Vorkommen von wertvollen Biotopen dar.

In der Entwicklungskarte wird für das Plangebiet die Zielsetzung Schutz von Böden mit sehr hohem Ertragspotenzial im Offenland sowie Schutz von wertvollen Biotopen dargestellt. Westlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich Entwicklungsräume des Biotopverbundes.

Landschaftsplan Rockenberg 2001

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rockenberg (Seebauer, Wefers und Partner GbR, 2001) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Gebiet für die Planung von Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen und Gemeinbedarfsflächen dar (schraffierter Bereich). In Nord-Süd-Richtung durchquert ein Wanderweg den relevanten Planungsraum. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zielrichtung des Erhaltes und der Verbesserung des Zustandes von Streuobstwiesen dargestellt.

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Rockenberg 2001



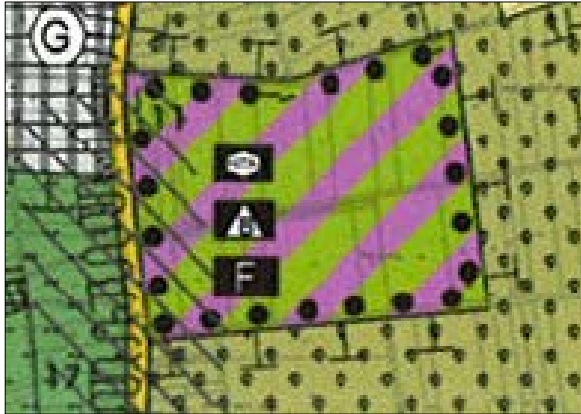
Flächennutzungsplan 2001

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde liegt in der Fassung vom November 2001 vor.

Der Landschaftsraum zwischen den Ortsteilen soll im Sinne einer prägenden Grünstruktur aufgewertet werden, lediglich Gemeinbedarfsflächen können integriert werden. Ein Zusammenwachsen der beiden Ortsteile soll vermieden werden, ein klarer Ortsrand ist zu definieren.

Der Flächennutzungsplan stellt bauliche Anlagen bzw. Einrichtungen für den Gemeinbedarf in Planung dar. Vorgesehen sind soziale Einrichtungen / Festplatz, Bürgerhaus und Feuerwehr.

Abb. 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Rockenberg 2001



8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Im Rahmen der Umweltprüfung werden zunächst die einzelnen Schutzgüter getrennt voneinander erfasst und bewertet. Vorliegende Daten und Erhebungen wurden in die Untersuchung eingearbeitet.

8.3.1.1 Schutzgut Tiere

Für den Geltungsbereich liegt keine faunistische Kartierung vor.

Der Geltungsbereich wird großflächig von landwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt, die als Lebensraum planungsrelevanter Vogelarten eher nicht in Frage kommen. Aufgrund der Habitatausstattung ist innerhalb der Streuobstwiese und der Weidefläche mit dem potenziellen Vorkommen verschiedener Brutvogelarten zu rechnen.

Außerdem ist in Baumhöhlen potenziell ein Vorkommen von Fledermausquartieren sowie von Brutquartieren höhlenbewohnender Vögel oder anderer Kleinsäuger möglich.

Das Artgutachten 2011: Erfolgskontrolle der Feldhamster – Schutzmaßnahmen in Hessen (Hessenforst) bestätigt die positiven Entwicklungen einer Feldhamsterpopulation für die Region „Wetterau Nord-Rockenberg“. Gemäß den Kartendarstellungen des Bodenvierwer Hessen besitzen die Böden des Plangebietes teilweise eine Funktion als potenzielles Feldhamsterhabitat. Konkrete Hinweise zu Feldhamstervorkommen innerhalb des Geltungsbereiches gibt es aktuell nicht.

Im direkt benachbarten Bebauungsplan „Rockenberg Süd“ wurde der Geltungsbereich auf potenzielle Feldhamsterbesiedlung durch eine Baukartierung überprüft. Nachweise

konnten dort nicht erbracht werden, so dass die Vermutung aufgestellt wird, dass auch im Geltungsbereich „Burgweg“ nicht mit einer Feldhamsterbesiedlung zu rechnen ist.

Reptilien- oder Amphibienvorkommen sind nicht bekannt und aufgrund der Vegetationsstrukturen und Flächennutzungen sehr unwahrscheinlich.

8.3.1.2 Schutzgut Pflanzen und Biotope

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Sommer 2014 (Überprüfung 2017) nach den Standardnutzungstypen der Kompensationsverordnung. Der im Anhang befindliche Plan zeigt die Biotoptypen im Bestand.

Den flächenmäßig größten Anteil des Plangebietes nehmen intensiv genutzte Ackerflächen (Typ-Nr. 11.140) ein. Ein ebenfalls großflächigerer Bereich ist eine mit Pferden bestandene Weide (Typ-Nr. 06.200).

Im nördlichen Geltungsbereich befinden sich zwei Obstbaumreihen. Aufgrund der linearen Struktur, der geringen Flächenausdehnung (200 m²) und der isolierten Lage wird der östliche Obstbestand als Baumreihe (Typ-Nr. 4.210) eingestuft, während der westliche dem Biotoptyp Streuobstwiese (Typ-Nr. 03.130) zugeordnet werden kann. Fast alle Obstbäume besitzen hohe Totholzanteile. Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bestandes wird die Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz als mittel eingeschätzt.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten konnten im Rahmen der Biotopkartierung nicht nachgewiesen werden.

Die folgende Übersicht ordnet die vorkommenden Biotoptypen (gemäß KV 2005) innerhalb des Geltungsbereiches zu.

Tabelle 2: im Geltungsbereich vorkommende Biotoptypen

Typ-Nr.	Bezeichnung	Schutzstatus gemäß § 13 HAGBNatSchG nicht geschützt (-), geschützt (§)
03.110	Streuobstwiese, intensiv bewirtschaftet	§
04.100	Einzelbaum	-
04.210	Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume	-
06.200	Weide	-
09.210	Ruderalfluren	-
09.160	Straßenränder	-
10.510	Asphalt/Beton	-
10.610	bewachsene Feldwege	-
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	-
11.221	gärtnerische gepflegte Anlagen	-

Geschützte Biotope

Nach § 13 HAGBNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG sind in den gesetzlichen Biotopschutz in Hessen Streuobstwiesen mit aufgenommen. Geschützt sind flächige Bestände ab einer Mindestgröße von 1.000 m² oder 10 Bäumen. Stehen Streuobstbestände, die die Mindestgröße nicht erreichen, in einem ökologischen räumlichen Zusammenhang, so sind sie geschützt, wenn ihre Fläche das Dreifache der Mindestgröße überschreitet.

Damit erreicht der nordöstliche Obstbaumbestand weder die Mindestgröße noch die geforderte Anzahl an Bäumen und wird nicht in den geschützten Biotopbestand aufgenommen.

Der im nordwestlichen Geltungsbereich gelegene Streuobstwiesenbestand mit einer Fläche von 1.400 m² unterliegt dem gesetzlichen Schutz.

8.3.1.3 Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich nimmt insgesamt eine Fläche von ca. 6,8 ha ein. Davon sind derzeit ca. 8,5 % als öffentliche Verkehrsfläche versiegelt.

Trotz des geringen Versiegelungsgrades handelt es sich um anthropogen vorbelastete Flächen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans einer intensiven Nutzung unterlagen, da es sich bei 75 % des Geltungsbereiches um Ackerflächen handelt.

8.3.1.4 Schutzgut Boden

Entsprechend der naturräumlichen Gliederung liegt die Gemeinde Rockenberg in der Haupteinheitengruppe „Rhein-Main-Tiefland“ bzw. in der Haupteinheit „Wetterau“. Für den Geltungsbereich ist die Untereinheit „Butzbacher Becken“ angegeben.

Als Naturraum ist Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland genannt.

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplanes der Gemeinde Rockenberg bildet sich der anstehende Boden des Untersuchungsgebietes aus Kolluvium auf Lößlehm oder Löß. In Randbereichen wird ein Vorkommen von Braunerde-Ranker auf Tonschiefer bzw. Braunerde auf Kies und vulkanischen Gesteinen abgebildet.

Die Kartendarstellungen des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie⁹ stellen im Untersuchungsraum die Bodenartengruppe Lehm dar.

Innerhalb des Geltungsbereiches schwanken die Ertragsmesszahlen der ackerbaulich genutzten Flächen zwischen 52 und 68. Ab einem Schwellenwert von 45 sind

⁹ Kartendarstellungen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie <http://bodenviewer.hessen.de>, mittelmaßstäbliche Darstellung, Internetzugriff 06.04.2018

ackerbauliche Flächen gemäß der Hessischen Kompensationsverordnung (§ 2 Abs. 3) von untergeordneter Bedeutung.

Die Bodenerosionsgefahr durch Wasser wird als schwach bis mäßig eingestuft. Altablagerungen sind für das Plangebiet nicht bekannt.

8.3.1.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer bzw. Quellen befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

In einem Abstand von ca. 500 m verläuft in westlicher Richtung die Wetter. Entlang der Wetter wurde nach § 76 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Dieses liegt in einem Abstand von ca. 50 - 150 m in westlicher Richtung. Aufgrund seiner topographischen Lage ist das Plangebiet nicht von Überschwemmungen betroffen.

Gemäß den Kartendarstellungen des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen (GruSchu) liegt der Geltungsbereich innerhalb von zwei Heilquellenschutzgebieten: Oberhessisches Heilquellenschutzgebiet (440-088) und Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim (440-084). Südlich der Gemeinde Rockenberg liegt der Kurort Bad Nauheim, dessen Umkreis in verschiedene Heilquellenschutzgebietszonen gemäß der Heilquellenschutzgebietsverordnung Bad Nauheim vom 24.10.1984 eingeteilt ist.

Die Grundwasserneubildung beträgt im Jahr ca. 77 mm. Aktuelle Daten zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist in den Kartendarstellungen des Fachinformationssystems Grund- und Trinkwasserschutz Hessen mit wechselnd mittel bis gering dargestellt.

8.3.1.6 Schutzgut Luft

Die Anforderungen der EU-Luftqualitätsrahmenrichtlinie wurden mit dem Bundes-Immissionsschutzgesetz¹⁰ und der Verordnung über Immissionswerte¹¹ in deutsches Recht überführt. Folgende Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind benannt:

- Im Jahresmittel dürfen die PM₁₀- und die NO₂-Konzentration 40 µg/m³ nicht überschritten werden.

¹⁰ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

¹¹ Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 02.08.2010 zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 10.10.2016 (BGBl. I S. 2244)

- Der 24-Stunden-Grenzwert der PM₁₀-Konzentration darf maximal an 35 Tagen pro Kalenderjahr überschritten werden.

Für die Luftqualität werden die Kennwerte des Umweltatlas Hessen, Immissionskataster¹² herangezogen. Demnach beläuft sich die PM₁₀-Konzentration auf Werte zwischen 20-30 µg/m³ in der Region um Rockenberg und Oppershofen. Auch die NO₂-Konzentration ist mit 20-30 µg/m³ angegeben.

Damit kann derzeit von keiner wesentlichen Belastung ausgegangen werden.

8.3.1.7 Schutzgut Klima

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Rhein-Main-Klimabezirk. Die klimatische Region zeichnet sich durch warme Sommer, milde Winter und relativ geringe Jahresniederschlagsmengen aus. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge wird im Landschaftsplan der Gemeinde mit sehr gering angegeben (500 - 550 mm). Niederschlagsmaxima werden in den Sommermonaten durch niederschlagsintensive Gewitterschauer erreicht.

Die Durchschnittstemperatur innerhalb des Gemeindegebietes beträgt ca. 9° C. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Der Landschaftsplan stellt nördlich des Plangebietes entlang des Hammelhäuser Grabens einen Kaltluftstrom von Ost nach West dar. Dem Plangebiet werden keine besonderen klimatischen Funktionen zugewiesen.

8.3.1.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist durch seine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Auf den Ackerflächen wird beispielsweise Getreide oder Raps angebaut. Die Ackerflächen werden von kleinteiligen Obstbaumbeständen unterbrochen. Eine weitere Fläche wird als Weide genutzt.

Im Westen des Plangebietes verläuft die Landesstraße L 3134. Dahinter senkt sich das Gelände zur Niederung der Wetter ab. Vom Untersuchungsraum aus bestehen Blickbeziehungen zum Gebiet der Wetter, deren Niederungsflächen überwiegend durch eine Grünlandnutzung charakterisiert sind.

An den nördlichen Geltungsbereich grenzt ein großflächiger Streuobstbestand, der den Übergang zur Ortslage Rockenberg bildet. Im Osten des Untersuchungsraumes grenzen weite Ackerfluren und vereinzelte Grünlandflächen an das Plangebiet. In einem Abstand von ca. 500 m in östlicher Richtung befindet sich eine Freilandleitung. Südlich grenzen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen an den Geltungsbereich. Im Anschluss bilden Streuobstbestände den Übergang zur Wohnbebauung der Ortslage Oppershofen.

¹² <http://atlas.umwelt.hessen.de/servlet/Frame/atlas/naturschutz/naturraum/karten/attrib/234-20.htm>, Internetzugriff April 2018

8.3.1.9 Schutzgut biologische Vielfalt

Streuobstwiesen gelten als „Hot-Spots“ der biologischen Vielfalt. Sie bieten zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und stehen deshalb auch gemäß § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG unter Biotopschutz. Der Obstbestand innerhalb des Plangebietes ist kleinflächig. Er nimmt jedoch zwischen den nördlich und südlich befindlichen großflächigen Streuobstwiesen eine Verbundfunktion ein.

Die Ackerflächen des Plangebietes besitzen aufgrund ihrer intensiven Bewirtschaftung eine geringe biologische Vielfalt.

8.3.1.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Nationale Schutzgebiete

Nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte befinden sich nicht innerhalb des Untersuchungsraumes.

In einem Abstand von rd. 100-200 m liegt in westlicher Richtung das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Wetterau“. In nordwestlicher Richtung (ca. 1,5 km) befinden sich die Naturschutzgebiete (NSG) „Klosterwiesen von Rockenberg“ und „Hölle von Rockenberg“. Südlich grenzt das NSG „Wingertsberg bei Oppershofen“ an die Ortslage Oppershofen in ca. 1,3 km Entfernung.

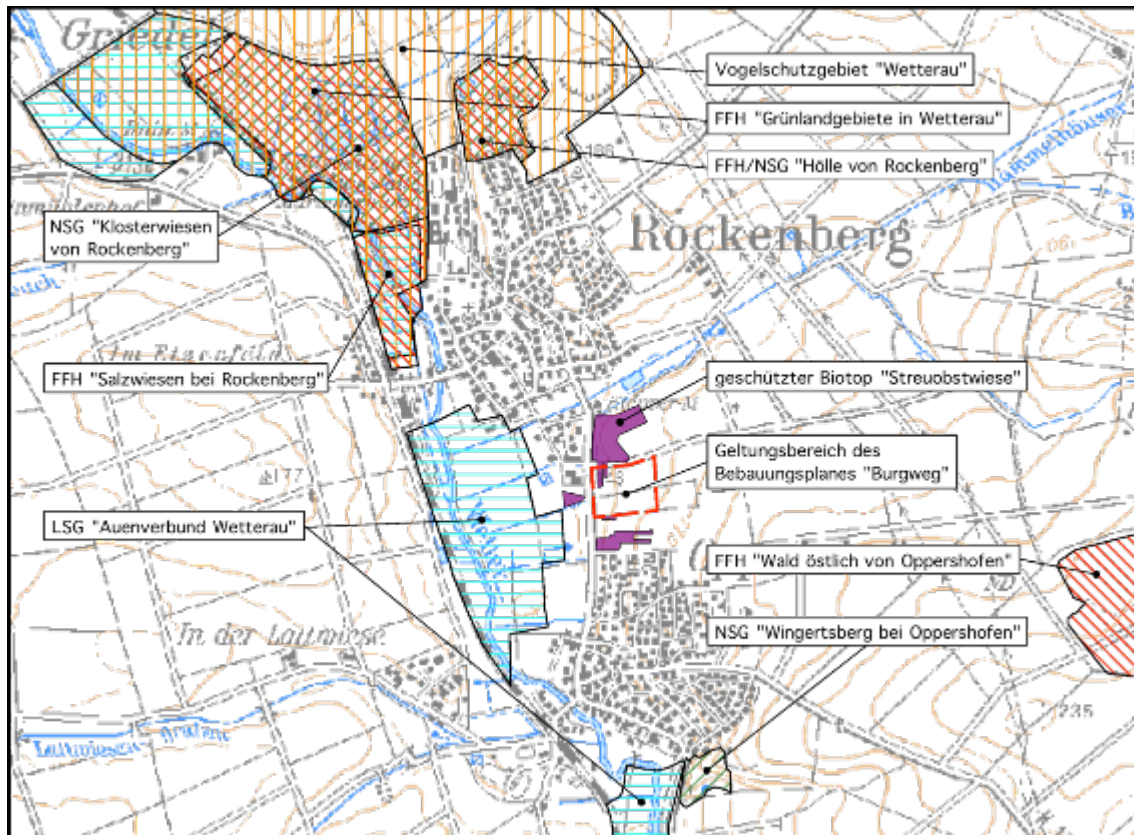
Internationale Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine internationalen naturschutzrechtlichen Schutzgebiete.

In einem Abstand von ca. 1 km bzw. 1,5 km liegen nordwestlich des Plangebietes die Fauna-Flora-Habitat Gebiete (FFH-Gebiete) „Salzwiesen bei Rockenberg“ (Gebietsnummer 5518-303), „Grünlandgebiete in der Wetterau“ (Gebietsnummer 5619-306) und „Hölle von Rockenberg“ (Gebietsnummer 5518-305). In einem Abstand von ca. 1,5 km in südöstlicher Richtung befindet sich das FFH-Gebiet „Wald östlich von Oppershofen“ (Gebietsnummer 5518-306).

Überlagernd zu den FFH-Gebieten im Nordwesten der Ortslage Rockenberg ist das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ (Gebietsnummer 5519-401) ausgewiesen.

Abb. 12: Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und -objekte (gem. Natureg Hessen)



8.3.1.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die Gemeinde Rockenberg setzt sich aus den zwei Ortsteilen Rockenberg und Oppershofen zusammen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich zwischen den beiden Ortsteilen. Die ersten Wohnungsbauten liegen in ca. 200 bis 400 m Entfernung zum Plangebiet.

Großflächige Streuobstwiesen bilden den Übergang zu den Ortslagen.

Eine Erholungs- und Freizeitnutzung findet derzeit innerhalb des Plangebietes ausschließlich über die bestehenden landwirtschaftlich genutzten Betriebswege in Form von Wandern bzw. Radfahren statt. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes wird ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender Wanderweg dargestellt. Zusätzlich verbindet ein neu ausgebauter Fuß- und Radweg parallel zur Landesstraße L 3134 die Ortslagen Rockenberg und Oppershofen.

Lärm

Hauptverursacher von Lärm ist der Verkehr. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Westen durch die L 3134 begrenzt. An der L3134 (nördlich der Schillerstraße) wurden im Juli 2017 Zählungen zum Verkehrsaufkommen vorgenommen (Büro Heinz+Feier, Wiesbaden). Hochgerechnet auf DTV werden überschläglich folgende Zahlen genannt:

- Fahrtrichtung Süden 3.000 Kfz / 24 h
- Fahrtrichtung Norden 2.900 Kfz / 24 h

Aussagen zur aktuellen Lärmbelastung durch die angrenzende Landesstraße liegen nicht vor. Auf der Straße ist vor allem morgens und nachmittags ein stärkerer Durchgangsverkehr zu verzeichnen.

Lärmemissionen werden zusätzlich durch die ca. 3,0 km westlich des Plangebietes verlaufende Autobahn A5 hervorgerufen. Aufgrund der topographischen Verhältnisse sowie der Strukturarmut der landwirtschaftlichen Flächen sind bei ungünstigen Wetterlagen die Geräuschemissionen bis in die Ortslagen Rockenberg und Oppershofen wahrnehmbar.

Gesundheitsbeeinträchtigende Faktoren können allerdings von der aktuellen Angabe zu den Verkehrsmengen nicht abgeleitet werden.

8.3.1.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmalsbereiche, Bau-, Garten- oder Bodendenkmale eingetragen. Der Landschaftsplan der Gemeinde weist archäologische Fundstellen westlich der Landesstraße und im weiteren Umfeld östlich und nördlich des Geltungsgebietes auf.

8.3.1.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die ackerbauliche Nutzung vermutlich fortgesetzt werden. Die festgestellten Eingriffe in Natur und Landschaft würden nicht eintreten.

8.3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In den folgenden Kapiteln werden die vermuteten Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung der Planung in allgemeiner Form qualitativ dargestellt. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

In der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose erfolgt soweit möglich auch die Prüfung der Auswirkungen während des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben. Zusätzlich werden die Auswirkungen auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt geprüft.

8.3.2.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Bau- bzw. -abrissbedingte Auswirkungen lassen sich unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (nach § 39 BNatSchG keine Entfernung von Gehölzen bzw. kein Abschieben der Vegetationsdecke in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September) erheblich minimieren. Unter Einhaltung dieser Schutzzeit können erhebliche negative Auswirkungen auf die lokale Fauna ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung der Planung gehen anlagebedingt Lebensraumstrukturen von Tierarten innerhalb der Baubereiche verloren. Aufgrund der Biotopausstattung und der Dominanz von Ackerflächen wird davon ausgegangen, dass überwiegend mit weit verbreiteten, störungstoleranten Brutvögeln zu rechnen ist.

Bei der vorgesehen GRZ plus Überschreitung durch Nebenanlagen bleiben 40 % der Baugebietsflächen erhalten und können gärtnerisch angelegt werden. Zudem wird über eine geeignete Festsetzung eine Mindestbegrünung ermöglicht. Dies und insbesondere auch die Flächen zum Anpflanzen bergen Lebensraumpotenziale, so dass ein beträchtlicher Anteil an Lebensraumstrukturen neu entstehen wird. Bei einer Verwendung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen minimiert werden und neue Lebensräume für Tiere entstehen.

Insbesondere für Insekten und Vögel entstehen durch die Anlage von extensiver Dachbegrünung dauerhaft neue Lebensräume.

Im Gegensatz zu einer eher ausgeräumten Agrarlandschaft erfolgt in Teilbereichen eine Strukturhöhung was sogar eine Aufwertung als Lebensraum für die Fauna bedeuten kann.

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Erläuterungen erfolgen in Kapitel 8.4.

8.3.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Durch die Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu einem vollständigen und flächigen Verlust der Biotopstrukturen kommen. Großflächig sind insbesondere die intensiv bewirtschafteten Äcker betroffen. Dabei handelt es sich um einen weniger wertvollen, wenig naturnahen Biotop- bzw. Nutzungstyp.

Von einer Überbauung ebenfalls betroffen sein wird ein Streuobstwiesenbestand, der nach § 13 HAGBNatSchG (in Verbindung mit § 30 BNatSchG) geschützt ist. Die Möglichkeit den Bestand zu erhalten, ist mit Umsetzung des Bebauungsplanes nicht gegeben. Für die Überplanung von geschützten Streuobstbeständen kann ein flächengleicher Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen ermöglicht werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen können ebenfalls durch die Festsetzung zur Mindestbegrünung, der Stellplatzbegrünung und der Straßenbaumpflanzung minimiert werden. 40 % der Grundstücksflächen bleiben unversiegelt und können gärtnerisch beplant werden. Somit kann ein hoher Durchgrünungsgrad erreicht werden.

Bei Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen können die anlagebedingten Auswirkungen weiterhin minimiert werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der Charakter und die Artenzusammensetzung der Biotopstrukturen mit der Realisierung der Planung zwar verändern wird, wesentliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut jedoch weitestgehend auszuschließen sind.

Betriebsbedingte Auswirkungen der geplanten Nutzungen werden auf das Schutzgut Pflanzen nicht erwartet.

8.3.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Mit der geplanten Neubebauung werden bau- und anlagebedingt Flächen nutzbar gemacht, die derzeit weitestgehend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Grundsätzlich ist es sinnvoll, Bedarf für Neubebauung auf bereits vorgenutzten, wenig naturnahen Flächen und in verkehrstechnisch erschlossenen Bereichen zu decken.

Positiv ist zu bewerten, dass bei einer Lage zwischen den beiden Ortschaften eine sehr gute Erreichbarkeit der Einrichtungen für Rockenberg und Oppershofen gewährleistet sein wird. Zusätzlich entstehen durch die Zusammenlegung von Gemeinbedarfseinrichtungen in den Ortsteilen selber langfristig neue Flächenpotenziale.

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

8.3.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden liegen vor, wenn das Bodengefüge und die Bodenfunktionen nachhaltig verändert werden. Dies ergibt sich vor allem durch die Überbauung und Versiegelung von Flächen. Die Versiegelung stellt einen der stärksten möglichen Eingriffe dar, weil diese Flächen dann kaum einen Bodenfunktionswert mehr aufweisen.

Während der Bauphase werden baubedingt Flächen in Anspruch genommen z. B. durch Materiallager. Diese Beeinträchtigungen sind temporär bedingt und die davon betroffenen Flächen werden nach Beendigung der Bauphase wiederhergestellt.

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich aufgrund der maximal möglichen Überbauung, die auf Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ 0,4 inklusive Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO) ermittelt wird. Zuzüglich der Erschließungsflächen wird durch die Planung die Möglichkeit eröffnet rd. 34.000 m² neu zu versiegeln (3.115 m² öffentliche Verkehrsfläche + 1.451 m² öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung + GRZ 0,6 bei 49.332 m² Bauland). Damit erhöht sich der Versiegelungsgrad erheblich von derzeit rd. 8,5 % auf dann rd. 50 %.

Positiv wirkt sich diesbezüglich die Textfestsetzung aus, dass die befestigten Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu erfolgen haben. Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen können damit minimiert werden.

Im Rahmen der geplanten Nutzung sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

8.3.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Geltungsbereich liegt im Heilquellenschutzgebiet Bad Nauheim. Negative Auswirkungen durch die Planumsetzungen sind nicht zu befürchten, weil verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen entsprechend der Heilquellenschutzgebietsverordnung nicht versickert, sondern in das örtliche Entwässerungsnetz abgeführt wird.

Dementsprechend sind auch im Rahmen der Baumaßnahmen ggf. Maßnahmen zu ergreifen, um Beeinträchtigungen zu verhindern.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird sich mit der Realisierung der Planungsziele anlagebedingt der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die vollversiegelten Flächen stehen für eine Versickerung bzw. Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung. Zu beachten ist, dass die Flächen aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse (unabhängig vom Versiegelungsanteil) nur bedingt versickerungsfähig sind.

Grundsätzlich ist aber vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu belassen und vor Ort zu versickern.

Dazu sind parallel zur westlichen Geltungsbereichsgrenze zwei Bereiche für die dezentrale Versickerung vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann dort aufgefangen und verzögert abgegeben werden. Eine naturnahe Gestaltung wirkt sich zusätzlich positiv auf Flora und Fauna aus.

Auch die textliche Festsetzung die befestigten Grundstücksfreiflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen ermöglicht eine Versickerung und die Anreicherung von Grundwasser.

Nach Umsetzung der Planung bleiben rd. 40 % der Baugebiete künftig unversiegelt. Sie werden gärtnerisch angelegt und stehen ebenfalls für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser über die Bodenpassage zur Verfügung.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser als eher gering zu beurteilen.

8.3.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Im Rahmen von Baumaßnahmen können auf die Bauzeit beschränkte und durch den Baustellenbetrieb verursachte Emissionen und Staub entstehen, die allerdings auf das unmittelbare Umfeld beschränkt bleiben. Diese Auswirkungen werden als unerheblich für das Schutzgut bewertet.

Anlagebedingt sind durch die geplante Nutzung keine erheblich negativen lufthygienischen Belastungen zu erwarten.

Betriebsbedingt ist mit einer erhöhten Luftschadstoff-Emission infolge der erwarteten Verkehrszunahme zu rechnen, die allerdings als geringfügig eingestuft wird.

8.3.2.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird sich anlagebedingt der Versiegelungsgrad erhöhen. Die befestigten Flächen werden sich stärker aufheizen und dabei auf mikroklimatischer Ebene eine lokale Veränderung hervorrufen. Über den Eingriffsbereich hinausgehende klimatische Veränderungen sind allerdings nicht zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse des Untersuchungsraumes können mittels grünordnerischer Festsetzungen minimiert werden. Positiv hervorzuheben ist dabei die Mindestbegrünung der Baugrundstücke und die Festsetzung zur

Stellplatzbegrünung, da somit eine Abmilderung extremer Temperaturen auf befestigten Flächen eintritt.

Auch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung wirkt sich positiv aus. Der verstärkte Wasserrückhalt sowie die erhöhte Verdunstungsrate auf den begrünten Dächern werden die negativen Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation im Plangebiet zusätzlich mindern.

Die im Landschaftsplan dargestellte Kaltluftbahn südlich von Rockenberg am Hammelhäuser Graben bleibt erhalten und ist von der Neubebauung nicht betroffen.

In der Summe ist von relativ geringen Eingriffen in das Schutzgut Klima auszugehen.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.

8.3.2.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Im Zuge der Planungsrealisierung verändert sich der Charakter des Plangebiets vollständig und es entsteht eine neue räumliche Situation. Aufgrund der exponierten Lage wird die Neubebauung in der Umgebung, trotz Begrenzung der Vollgeschosse auf zwei bis drei, deutlich sichtbar sein.

Durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen entlang der Grenzen des Geltungsbereiches kann ein Übergang zur umliegenden Landschaft aufgebaut werden. Innerhalb dieser Flächen ist die Pflanzung von Obstbäumen vorgesehen, so dass sich das Vorhaben harmonisch in den umliegenden Bestand an Streuobstwiesen einpassen kann. Diese grüne Kulissenbildung ist positiv zu bewerten und besonders dazu geeignet das Bauvorhaben in den Landschaftsraum zu integrieren.

Eine optische Beeinträchtigung durch die neuen Dachflächen kann durch eine extensive Dachbegrünung ebenfalls hinlänglich gemindert werden.

Weitere Festsetzungen mit Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches wie die Straßenbaumbepflanzung und die Mindestbegrünung haben ebenfalls das Ziel das Plangebiet intensiv zu durchgrünen und führen dazu, Eingriffe in das Schutzgut zu mindern.

Auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind keine bau-, anlage- bzw. betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

8.3.2.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Derzeit kommen mit den Ackerflächen vor allem allgemein weit verbreitete und zudem anthropogen intensiv genutzte Biotope von geringer Wertigkeit.

Im Vergleich dazu werden die geplanten Festsetzungen die Strukturvielfalt und damit auch die Lebensraumvielfalt für Pflanzen und Tiere erhöhen.

Streuobstwiesen stehen grundsätzlich für biologische Vielfalt. Der Obstbestand innerhalb des Plangebietes ist allerdings eher kleinflächig und aufgrund der geringen Anzahl von Obstbäumen als weniger wertvoll zu bezeichnen.

Durch die geplanten Ausweisungen von Obstbaumpflanzungen in den Flächen zum Anpflanzen kann der Erhalt der biologischen Vielfalt weiterhin gewährleistet werden.

Nördlich und südlich des Geltungsbereiches befinden sich großflächige Streuobstbestände. Durch die innerhalb der Flächen zum Anpflanzen festgesetzten Obstbaumpflanzungen wird gewährleistet, dass der Erhalt der lokalen Biotopverbundfunktion auch mit einer Bebauung des Geltungsbereiches bestehen bleibt bzw. sogar noch gestärkt wird.

8.3.2.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Es sind keine bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf internationale bzw. nationale naturschutzrechtliche Schutzgebiete zu erwarten.

8.3.2.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Die möglicherweise baubedingt auftretenden Lärmentwicklungen sind lokal begrenzt. Aufgrund der Abstände zur südlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung können hier negative Auswirkungen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baumaßnahmen wird es auch zu Beeinträchtigungen des Verkehrs kommen. Mögliche Auswirkungen sind z. B. temporäre Behinderungen durch Baufahrzeuge, Anlieferungen oder Abtransporte. Die prognostizierten Auswirkungen sind jedoch temporär und baustellenbedingt und werden somit als unerheblich bewertet.

Der Geltungsbereich steht im Bestand nicht für eine Erholungs- und Freizeitnutzung zur Verfügung. Die bestehenden Betriebswege werden zum Wandern bzw. Radfahren genutzt. Im Bebauungsplan werden Fuß- und Radwege bzw. Wirtschaftswege / Fuß- und Radwege festgesetzt, die eine Durchwegung in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung ermöglichen.

Mit diesem Wegenetz ist eine ausreichende Anbindung in den umliegenden Landschafts- und Siedlungsraum gesichert und anlagebedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

Lärm / Verkehr

Als Lärmquelle ist hauptsächlich der Verkehr bzw. die L 3134 auszumachen. Die lärmempfindlichen Nutzungen Seniorendorf und Schule werden im hinteren Planbereich untergebracht. Zudem wird die im Geltungsbereich liegende Böschung der Straße bepflanzt, womit weiterer Lärmschutz gegeben ist und wesentliche Auswirkungen durch Lärm auf das Schutzgut Mensch nicht zu befürchten sind.

8.3.2.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Durch die geplanten Festsetzungen ergeben sich nach aktuellem Stand weder bau-, anlage- noch betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale gefunden werden, sind die Regelungen des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) zu beachten. Die Arbeiten an der Fundstelle sind dann sofort einzustellen und die Entdeckung unverzüglich der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen.

8.3.2.13 Wechselwirkungen

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z.B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit

zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen. Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tabelle 3: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten.

8.3.3 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen werden im Bebauungsplan keine Vorgaben festgesetzt.

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan ebenfalls keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund des Planungsstandes nicht möglich.

8.3.4 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

Solaranlagen sind von der Gestaltungsvorschrift zur Dachdeckung ausgenommen, um eine umweltfreundliche Energiegewinnung zu fördern und nicht durch gestalterische Vorschriften auszuschließen.

8.3.5 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese erhebliche negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten sind keine Betriebe oder Nutzungen zulässig, die erheblich negative Einflüsse auf die Luftqualität haben könnten. Insgesamt ist durch die Planung nur mit einer geringfügigen Steigerung verkehrsbedingter Luftschadstoffe aufgrund der zu erwartenden Verkehrszunahme zu rechnen.

8.3.6 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Durch die zukünftige Nutzung innerhalb des Plangebiets werden verkehrsbedingte Stoff- und Lärmemissionen hervorgerufen. Im Rahmen einer Luftschadstoffuntersuchung wird eingeschätzt, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV für PM10 von 40 µ/m³ und PM10 von 25 µ/m³ im Jahresmittel für den Prognose-Planfall eingehalten werden können.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

8.3.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans können Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nur grundsätzlich dargestellt werden.

Entstehende Haushaltsabfälle werden im Zuge der üblichen Hausmüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

Gemäß der Gewerbeabfallverordnung gilt für gewerbliche Siedlungsabfälle der folgenden Abfallfraktionen die getrennte Sammlung und Beförderung: Papier, Pappe und Karton mit Ausnahme von Hygienepapier, Glas, Kunststoffe, Metalle, Holz, Textilien und Bioabfälle. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen der zulässigen Nutzung erzeugten Abfälle fachgerecht gelagert, beseitigt und ggf. verwertet werden.

Die abfallrechtlichen Normen sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

8.3.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Betriebe, die der sog. „Seveso-III-Richtlinie“ (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates) und der Sprengstoffverordnung unterliegen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

8.3.9 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Westlich an das Plangebiet bzw. die Bad Nauheimer Straße grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rockenberg Süd“. Ziel dort ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes. Es ist vorgesehen, dass der dort befindliche Lebensmittelmarkt in den dafür vorgesehenen Bereich im Bebauungsplan „Burgweg“ umzieht.

Auch hier ist mit einer Zunahme von Verkehr und einer Mehrbelastung zu rechnen.

Unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen ergeben die Auswirkungen des Bebauungsplans „Burgweg“ allerdings keine Summationseffekte mit den Auswirkungen der Planungsziele des benachbarten Plangebietes.

8.3.10 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Unter dem Aspekt eines sich immer weiter abzeichnenden Wandels der zukünftigen klimatischen Bedingungen gilt es auf der Ebene der Bauleitplanung bereits Anpassungsstrategien zu entwickeln. Der Erhalt und die Sicherung der Lebensqualität ist dabei oberstes Ziel und findet mit der Novellierung des Baugesetzbuches verstärkte Beachtung in der Bauleitplanung, die über die grundsätzlichen Hinweise zum Schutzgut Klima hinausgehen. Auf der Ebene der Bauleitplanung gilt es bereits Anpassungsstrategien für die Wetterextreme zu entwickeln.

Maßnahmen sollen die Resilienz der gebauten Strukturen und der Freiflächen gegenüber extremen Wetterereignissen erhöhen. Dafür wurden die wesentlichen Faktoren Hitze und Starkniederschläge identifiziert.

Ein Überflutungsnachweises wäre empfehlenswert auf dessen Grundlage die Freianlagen so zu gestalten sind, dass ein schadloser Abfluss auch bei Starkregenereignissen gewährleistet ist.

Zu den wesentlichen Aspekten der Anpassungen zur Reduzierung von Hitzestress die im Plangebiet ausgeschöpft werden können, gehören neben der Berücksichtigung von Grünflächen und Vegetation (Verdunstungskühle und Beschattung) die Gestaltung von Gebäudeoberflächen und -dächern. Durch helle Farbwahl kann die Rückstrahlung erhöht werden. Die Festsetzung zu einer Dachbegrünung erhöht die Verdunstungskühle. Die Dachbegrünung kann gleichzeitig zum Rückhalt von Regenwasser genutzt werden.

Insbesondere zusammenhängende, größere und versiegelte Flächen (Stellplatzanlagen) können sich stark aufheizen und dann mikroklimatisch zu Belastungsräumen werden. Maßnahmen wie Baumpflanzungen können durch Verschattung und erhöhte Verdunstungsraten mikroklimatische Belastungen mindern.

Auch die Festsetzung zur Ausführung von Wege- und Stellplatzflächen in teilversiegelter Bauweise kann durch erhöhte Verdunstungsraten zu einer positiven Bilanz beitragen.

Die Grünfestsetzungen wie die Mindestbegrünung der Baugebiete und die Baumpflanzung der Stellplatzanlagen wirken sich positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus.

Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung sind keine hohen Anfälligkeiten des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

8.3.11 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Bebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei der durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzung (Fläche für Gemeinbedarf, Sondergebiet Einkauf und Seniorendorf) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

8.4 Artenschutzrechtliche Einschätzung

Unabhängig von der Eingriffsbetrachtung nach § 15 BNatSchG ist das Artenschutzrecht gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG für besonders geschützte Pflanzen, Tiere und ihre Lebensstätten zu beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 sind folgendermaßen gefasst:

- Tötungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Störungsverbot Tiere: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.
- Schädigungsverbot geschützter Lebensstätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG. Es ist verboten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- Beschädigungsverbot Pflanzen: Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gemäß § 44 (5) Satz 5 BNatSchG gelten die Zugriffsverbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in die Natur und Landschaft derzeit nur für europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten, d.h.

- alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der Richtlinie 2066/105/EG
- alle europäischen Vogelarten.

Diese stellen das betrachtungsrelevante Artenspektrum dar. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, sind diese ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung des § 15 BNatSchG zu behandeln.

Für den Geltungsbereich liegt keine faunistische Kartierung vor. Für den in unmittelbarer Nähe befindlichen Bebauungsplan „Rockenberg Süd“ wurde ein faunistisches Gutachten erstellt und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Aufgrund der räumlichen Nähe können Rückschlüsse zum Arteninventar und den daraus folgenden artenschutzrechtlichen Erfordernissen abgeleitet werden.

Brutvögel

Aufgrund der Habitatausstattung kann angenommen werden, dass der Geltungsbereich Lebensraum für Brutvögel ist. Alle europäischen Vogelarten gehören nach § 7 (13)

BNatSchG zu den besonders geschützten Arten, woraus sich die in § 44 BNatSchG aufgeführten Vorschriften für besonders geschützte Tierarten ergeben.

Bei Vögeln mit einem günstigen Erhaltungszustand kann aufgrund ihrer Häufigkeit und Anpassungsfähigkeit davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 1 & 3 BNatSchG) weiterhin gewahrt bleibt bzw. keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population eintritt (bezogen auf § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Freibrüter

Die Fortpflanzungsstätten der Freibrüter sind dann geschützt, wenn sich darin Entwicklungsstadien befinden, d.h. vom Beginn des Nestbaus bis zum Ausfliegen der Jungvögel bzw. einem sicheren Verlassen (§ 44 Abs. 1 (3) BNatSchG).

Durch die Gehölzentnahmen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört sowie Individuen inkl. ihrer Entwicklungsstadien direkt oder indirekt beschädigt werden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine jahreszeitliche Beschränkung für Maßnahmen an Gehölzen und der Baufeldfreimachung zu beachten (s. unten stehende Maßnahmen).

Höhlenbrüter

Die Nistplätze der Höhlenbrüter (hauptsächlich Höhlen in Bäumen) sind ganzjährig geschützt, da sie über mehrere Jahre genutzt werden.

Durch die Entnahme von Gehölzen mit Baumhöhlen können Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört sowie Individuen inkl. ihrer Entwicklungsstadien direkt oder indirekt beschädigt werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist eine jahreszeitliche Beschränkung für Maßnahmen an Gehölzen und der Baufeldfreimachung, die Neuanlage entfallender Streuobstbestände sowie die Anbringung künstlicher Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme) zu beachten (s. unten stehende Maßnahmen).

Nischenbrüter

Die Nistplätze der Nischenbrüter befinden sich hauptsächlich an Gebäuden. Da im Geltungsbereich keine Gebäude vorkommen, ist eine Betroffenheit von Nischenbrütern weitestgehend auszuschließen.

Bodenbrüter

Bei den Bodenbrütern handelt es sich um eine nistökologische Gilde, die insbesondere auf störungsarme, deckungsreiche Bodenflächen angewiesen ist. Da die vorkommenden Biotoptypen wie Acker, Wiese und auch die Streuobstwiese intensiv bewirtschaftet werden, ist ein Vorkommen und eine Betroffenheit dieser Vogelarten eher unwahrscheinlich.

Allgemeine Konfliktanalyse

baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverluste

Im Rahmen der Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen kann eine Beeinträchtigung brütender Vögel und deren Entwicklungsstadien nicht ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG im Rahmen der Baufeldfreimachung und Gehölzentnahmen kann nicht ausgeschlossen werden.

anlagebedingte Flächeninanspruchnahme

Durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme kann es zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Form von Baumhöhlen, Bäumen und Hecken kommen. Ein Verbotstatbestand der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann nicht ausgeschlossen werden.

anlagebedingte Veränderung der Habitatstruktur

Durch eine dauerhafte Veränderung der Biotopstruktur kann eine Beeinträchtigung der Avifauna vorliegen, wenn diese den Geltungsbereich als regelmäßiges Nahrungshabitat nutzt, obwohl sie in selbigem nicht brütet.

Als essentielles Nahrungshabitat kann im vorliegenden Fall die Streuobstwiese genannt werden. Aufgrund der umgebenden Biotopstruktur kann davon ausgegangen werden, dass genügend Ersatzhabitate in der Umgebung zu finden sind. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist somit auszuschließen.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind im benachbarten Bebauungsplan „Rockenberg Süd“ als geeignet dargestellt, das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. die vorhabenbedingten Wirkungen hinreichend zu minimieren, so dass es zu keiner erheblichen Beeinträchtigung insbesondere von artenschutzrechtlich relevanten Arten kommen kann. Per Analogieschluss sind diese Maßnahmen auch auf den Bebauungsplan „Burgweg“ übertragbar.

Ökologische Baubegleitung

Das Vorhaben soll in Bereichen, in denen Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und –minderung sowie Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, durch eine Ökologische Bauüberwachung begleitet werden. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung ist es, über die Umsetzung, Einhaltung und den Erfolg der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen zu wachen.

Jahreszeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung und Maßnahmen an Gehölzen

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG dürfen Eingriffe wie Entnahme und Abschneiden an Gehölzen in der freien Landschaft nicht während der Vegetationsperiode (1. März bis 30. September) durchgeführt werden. Auch der Beginn der Baufeldfreimachung (Entfernung des Bewuchses, Abschieben des Oberbodens etc.) sollte sich nach den in § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG genannten Zeiten richten.

Von dieser zeitlichen Beschränkung kann in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Person Brutfreiheit der betroffenen Gehölze festgestellt wird und somit keiner der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG erfüllt ist.

Neuanlage entfallender Streuobstbestände sowie Anbringung künstlicher Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten (CEF-Maßnahme)

Bei anstehenden Rodungsarbeiten sind die Bestandsbäume auf das Vorhandensein von Höhlen zu kontrollieren. Zum vorgezogenen Ausgleich der rodungsbedingten Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in den vorgefundenen Höhlenbäumen sowie zur Gewährleistung der ökologisch-funktionalen Kontinuität gem. § 44 (5) BNatSchG sind vor Beginn der Baumfällarbeiten Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten in geeigneten, angrenzenden Gehölzbeständen fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme).

Die Anzahl der anzubringenden Nistkästen richtet sich nach der Menge der zuvor vorgefundenen Baumhöhlen (zwei Nistkästen pro gefundener Baumhöhle).

Zusammenfassung

Unter Beachtung und Umsetzung der dargestellten Maßnahmen ist es möglich, dass

- kein Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG gegeben ist, da eine signifikante Erhöhung der Mortalität weitestgehend ausgeschlossen werden kann,
- kein Verbotstatbestand der erheblichen Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG gegeben ist, da mögliche vorkommende Populationen im aktuellen Erhaltungszustand verbleiben und
- kein Verbotstatbestand der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG gegeben ist, da für mögliche vorkommende Arten die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Das geplante Vorhaben kann unter diesen Gesichtspunkten als verträglich für die Avifauna eingestuft werden.

Fledermäuse

Das Vorkommen von Fledermäusen kann im Geltungsbereich nicht vollständig ausgeschlossen worden. Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der FFH-Richtlinie gelistet und gelten dadurch gem. § 7 BNatSchG als streng geschützt. Sie zählen damit zu den planungsrelevanten Arten.

Allgemeine Konfliktanalyse

baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverluste

Im Rahmen von Rodung/Fällung von Höhlenbäumen kann eine Beeinträchtigung von Fledermausarten und deren Nachkommen nicht ausgeschlossen werden.

Ein Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG im Rahmen der Bau-
feldfreimachung und Gehölzentnahmen kann nicht ausgeschlossen werden.

Maßnahmen

Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag für den benachbarten Bebauungsplan „Rockenberg Süd“ werden folgende Maßnahmen als geeignet angesehen, das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen zu vermeiden bzw. die vorhabenbedingten Wirkungen hinreichend zu minimieren, so dass erhebliche Beeinträchtigungen auf möglicherweise vorkommende Fledermäuse auszuschließen sind.

Ökologische Baubegleitung

Beschreibung der Maßnahme siehe Brutvögel

Baumhöhlenkontrollen und Verschluss

Jeder im Zusammenhang mit dem Vorhaben zu fällende Höhlenbaum ist vorher auf Besatz zu untersuchen und unbesetzte Höhlen zu verschließen, um eine Besiedlung bis zur Fällung zu vermeiden. Der Fällzeitraum für Höhlenbäume ist im Falle von Winterquartieren von Fledermäusen auf die Zeit bis zum Beginn der Frostperiode (ca. ab 01. November) zu beschränken. Ggfs. sind gefundene Quartierbäume bis zum Ausflug aus dem Winterquartier von der Fällung auszunehmen.

Insbesondere unter Beachtung und Umsetzung der oben genannten Maßnahmen ist für die Federmausfauna

- kein Verbotstatbestand der Tötung gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG gegeben, da eine signifikante Erhöhung der Mortalität ausgeschlossen werden kann,
- kein Verbotstatbestand der erheblichen Störung gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG gegeben, da lokale Populationen im aktuellen Erhaltungszustand verbleiben und
- kein Verbotstatbestand der Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG gegeben, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleiben kann.

Das geplante Vorhaben ist somit für Fledermäuse unter den Gesichtspunkten der artenschutzrechtlichen Betrachtung als verträglich einzustufen.

Weitere planungsrelevante Arten in den Faunengruppen Amphibien, Reptilen oder Kleinsäugetiere können aufgrund der Habitatausstattung im Geltungsbereich weitestgehend ausgeschlossen werden.

8.5 Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sowie Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

8.5.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

(Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz).

Zu berücksichtigen ist, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

8.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Auswirkungsprognose hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden sind. Das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot wird durch folgende Regelungen berücksichtigt:

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Begrenzung der zulässigen Versiegelung in den Sonder- und Gemeinbedarfsgebieten auf das zwingend erforderliche Maß. Die Grundflächenzahl soll auf 0,4 (zzgl. Überschreitung von 50%) beschränkt werden.

Die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen dürfen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung vermindert die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima innerhalb des Geltungsbereichs und fördert gleichzeitig das Wasserhaltevermögen der Dachflächen. Weiterhin bieten begrünte Dachflächen nahezu ungestörte Rückzugsräume für Insekten und somit auch Nahrungsgrundlagen für Vögel und Fledermäuse.

Als Vermeidungsmaßnahme für Eingriffe in die Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild sind Baumpflanzungen in Form einer Mindestbegrünung und einer Stellplatzbegrünung durch Festsetzung aufgenommen. Zudem umgeben und gliedern Flächen zum Anpflanzen die Bauflächen. Da die Festsetzung eine Bepflanzung mit Obstbäumen vorsieht, ist damit auch der Biotopverbund zu angrenzenden Streuobstbeständen gesichert.

Die Summe dieser Festsetzungen dient der Gewährleistung einer Durchgrünung des Plangebiets. Es werden insbesondere positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt, da neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden.

Auch negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung und Versiegelung auf die klein-klimatische Situation können vermindert werden. Positive klimatische Aspekte der Durchgrünung bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserhaltevermögen und Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung des Baugebiets mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in die grünräumlichen Gesamtstrukturen des Plangebiets integriert werden. Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können so vermieden werden.

Die lärmsensiblen Nutzungen Seniorendorf und Schule werden im hinteren Geltungsbereich angeordnet. Zusammen mit einer vorgesehenen Bepflanzung der Böschungsbeiche können negative Auswirkungen vermieden werden.

An den tiefsten Geländepunkten sind parallel zur L3134 Regenrückhaltebereiche als Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Zusammen mit einer naturnahen Gestaltung können diese Bereiche zur Minimierung für Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden- und Grundwasserhaushalt angesehen werden.

8.5.3 Eingriffsbeurteilung gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für die Beurteilung, ob durch den Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft zugelassen wird, ist die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses bestehende planungsrechtliche Situation maßgebend. Die Flächen im Geltungsbereich sind nach § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Aus dem bereits festgesetzten Bebauungsplan Nr. 7 „Kroppengärten“ wird ein Teilstück der L3134 / Bad Nauheimer Straße übernommen. Hier waren als Ausgleichsmaßnahmen Straßenbaumpflanzungen vorgesehen. Diese Ausgleichspflanzungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan „Burgweg“ übernommen. Sie sind von keiner Überplanung betroffen.

Da die Baumpflanzungen bereits als Ersatz für Versiegelung im Bebauungsplan „Kroppengärten“ vorgesehen waren, werden sie im „Burgweg“ nicht erneut angerechnet.

Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Die verbal-argumentative Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich wird durch die rechnerische Bilanzierung nach Hessischer Kompensationsverordnung (KV 2005) konkretisiert. Es erfolgt eine Gegenüberstellung von Bestand und Planung im Planungsgebiet.

Bei der Streuobstwiese handelt es sich um einen flächenmäßig kleinen Bestand mit nur sieben Bäumen. Drei davon haben einen relativ schlechten Gesundheitszustand, so dass eine vollständige Obstbaumreihe nicht vorhanden ist. Zudem bestehen Vorbelastungen durch intensive Tritt- und Weidebewirtschaftung. Diese Belastungen werden bei der Bilanzierung relativierend berücksichtigt. Es wird nicht die in der Kompensationsverordnung vorgesehene Punktzahl von 32 vergeben, sondern ein zustandsgewichtender Abzug von 12 Punkten gewährt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Geltungsbereich Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP / qm	Fläche je Nutzungstyp im qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
Bestand							
03.110	Streuobstwiese,	20	1.400		28.000		
04.100	Einzelbaum	31	200		6.200		
04.210	Baumgruppe, einheimische standortgerecht Obstbäume	33	200		6.600		
06.200	Weide	21	2.800		58.800		
09.210	Ruderalfluren	39	1.500		58.500		
09.160	Straßenränder	13	1.300		16.900		
10.510	Asphalt/Beton	3	4.300		12.900		
10.610	bewachsene Feldwege	21	2.500		52.500		
11.191	Acker, intensiv bewirtschaftet	16	53.000		848.000		
11.221	gärtnerisch gepflegte Anlagen	14	800		11.200		
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP / qm	Fläche je Nutzungstyp im qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
Planung							
03.121	Streuobstwiese neu angelegt (Flächen mit Pflanzbindung)	23		7.240		166.520	
04.110	Einzelbäume (Mindestbegrünung, Stellplatzanlage)	31		594 ¹		18.414	
04.110	Straßenbäume Burgweg	31		15		465	
05.342	Künstliche Stillgewässer / Kleinspeicher	27		1.200		32.400	
09.160	Straßenränder (Bestand L3134)	13	1.300			16.900	
10.510	Asphalt/Beton (öffentliche Verkehrsfläche – L3134)	3	4.300			12.900	
10.510	öffentliche Verkehrsfläche	3		3.115		9.345	
10.510	öffentliche Verkehrsfläche – besondere Zweckbestimmung	3		1.451		4.353	
10.710	Überbaubare Fläche (GRZ 0,4 von 49.332 Bauland)	3		19.732		59.196	
10.540	Befestigte und begrünte Flächen Rasengittersteine etc. (50% Überschreitung durch Nebenanlagen und Wegeflächen)	7		9.866		69.062	
10.720	Dachflächen extensiv begrünt	19		15.786 ²		299.934	
11.221	Grundstücksfreiflächen	14		19.732		276.248	

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV		WP / qm	Fläche je Nutzungstyp im qm		Biotopwert		Differenz
Typ-Nr.	Bezeichnung		vorher	nachher	vorher	nachher	
11.221	gärtnerisch gepflegte Anlagen (Bestand westlich L3134)	14	800			11.200	
Summe					1.099.600	976.937	- 122.663

- ¹ Festgesetzt wird eine Mindestbegrünung von einem Baum je angefangener 250 m² Grundstücksfläche mit einem Stammumfang von 16 cm. Daraus ergibt sich bei 49.332 m² Baufläche eine Anzahl von 198 Bäumen. Gemäß Kompensationsverordnung können 3 m² pro Baum angerechnet werden.
- ² Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung stehen rd. 19.733 m² (überbaubare Fläche 49.332 m² x GRZ 0,4) zur Begrünung zur Verfügung. Aufgrund von technische Aufbauten, Entlüftungsschächten, Kuppeldächern oder Brandschutzwegen kann davon ausgegangen werden das nur ca. 80 % der Dachflächen tatsächlich zur Begrünung genutzt werden können. Damit stünde eine Fläche von 15.786 m² für eine Begrünung zur Verfügung.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass eine rechnerische Vollkompensation innerhalb des Planungsgebietes nicht erreicht werden kann. Es verbleibt ein Defizit von insgesamt 122.663 Wertpunkten.

Zur Herstellung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen. Die auf Flächen außerhalb des Plangebietes stattfindenden Maßnahmen werden gemäß KV in Wertpunkte umgerechnet, um deren Summe sich der Ausgleichsbedarf dann verringert.

Als Ausgleich möglich wäre:

- Streuobstwiesen neu anlegen (23 Punkte = rd. 5.333 m²)
- flächiger Ersatz- oder Neupflanzung in vorhandene Streuobstbestände (31 Punkte = rd. 3.957 m²)

Es bestünde ebenfalls die Möglichkeit Maßnahmen zu realisieren, die in Gewässerentwicklungskonzepten zur Wasserrahmenrichtlinie die Erreichung bzw. den Erhalt des guten Zustandes einzelner Gewässer anstreben. Hier wären die Maßnahmen zu konkretisieren, um eine entsprechende Umrechnung in Wertpunkte zu ermöglichen.

Die Kompensation des verbleibenden Defizits kann in Hessen auch über den Kauf von Ökopunkten erzielt werden.

Angeregt wird das Defizit mit dem ebenfalls in Bearbeitung befindlichen benachbarten Bebauungsplan Nr. 13 „Rockenberg Süd“ zusammenzulegen und eine gemeinsame Maßnahme zu erarbeiten.

Wird nach Klärung über geeignete Ersatzflächen ergänzt.

8.5.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Mit der Realisierung der Planung erfolgt die Überplanung einer gesetzlich geschützten Streuobstwiese in einem Umfang von rd. 1.400 m².

Für die Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Biotopen ist eine Befreiung notwendig. Gemäß § 30 Abs. 4 BNatSchG (4) muss ein Antrag über eine Ausnahme von den Verboten des Absatzes 2 vor der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Von den Verboten des Absatzes 2 kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigung ausgeglichen werden kann.

An die Befreiung ist eine verbindliche Bereitstellung von geeigneten Ausgleichsflächen geknüpft. Es ist ein flächenmäßiger Ersatz in Form von Streuobstwiese in einem Verhältnis von 1:1 zu ermöglichen.

Im Rahmen der Festsetzungen (Fläche zum Anpflanzen) sieht der Bebauungsplan die Neuanlage von 7.240 m² Streuobstwiese vor.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.5.5 Feststellung, ob der Eingriff kompensiert ist

Soweit nach § 34 oder § 44 Abs. 5 des Bundesnaturschutzgesetzes kein weitergehender Ausgleich erforderlich ist, gilt die Rodung eines Streuobstbestandes als im Sinne des § 30 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes ausgeglichen, wenn der gerodete Bestand binnen eines Jahres ortsnahe flächengleich neu angelegt wird.

Soweit bei der Eingriffs-Ausgleichs-Berechnung nach den Anhängen 2 und 3 eine weitergehende Verpflichtung zum Ausgleich oder Ersatz besteht, so ist nach den allgemeinen Vorschriften Ersatz oder ein Ersatzgeld zu leisten (Hessische Kompensationsverordnung).

Wird nach Klärung über geeignete Ersatzflächen ergänzt.

8.5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bereits in Landschafts- und Flächennutzungsplan der Gemeinde Rockenberg ist die Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen.

Als Planungsalternative wäre auch eine andere Zusammensetzung von gemeindlichen Einrichtungen möglich.

8.6 Zusätzliche Angaben

8.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach der Hessischen Kompensationsverordnung (2005) im Punktwertverfahren pro Nutzungstyp. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

Folgende Untersuchungen wurden für die Bewertung herangezogen bzw. ausgewertet:

- Büro Heinz+Feier (2017): Zählungen zum Verkehrsaufkommen an der L3134 nördlich der Schillerstraße im Juli 2017, Wiesbaden 2017
- NATURPLANUNG (2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 13 „Rockenberg Süd“ Arrondierung / Änderung Gewerbegebiet Siemensstraße, Wölfersheim, April 2018

Eine wichtige Grundlage der Bestandsaufnahme war u.a. der Landschaftsplan der Gemeinde Rockenberg. In den beiliegenden Karten werden wichtige Informationen zu den behandelten Schutzgütern bereitgestellt. Zudem stellt das Land Hessen auf verschiedenen Internetportalen Informationen zu verschiedenen Schutzgütern zur Verfügung, die ebenfalls ausgewertet wurden.

Zudem erfolgte eine Biotopkartierung durch das Büro Stefan Wallmann.

8.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Ziel und Gegenstand des Monitorings nach § 4c BauGB ist die Prognosen des Umweltberichtes durch Überwachung einer Kontrolle zu unterziehen. Wichtigstes Ziel der Kontrolle ist eine Überwachung der Umsetzung der umweltrelevanten Festsetzungen. Dazu gehört insbesondere die Überwachung der Umsetzung von grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Festsetzungen. Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung obliegt der jeweils zuständigen Fachbehörde.

8.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Wird ergänzt



Legende

(Typ-Nr. gemäß KV 2005)

- Hecken- und Gebüschpflanzung (Typ-Nr. 02.600)
- Streuobstwiese intensiv bewirtschaftet (Typ-Nr. 03.110) (geschützt nach § 13 HAGBNatSchG)
- Einzelbaum (Typ-Nr. 04.100)
- Baumgruppe, einheimisch, standortgerecht, Obstbäume (Typ-Nr. 04.210)
- Graben naturfern (Typ-Nr. 05.243)
- Weide (Typ-Nr. 06.200)
- intensiv genutzte Frischwiesen (Typ-Nr. 06.320)
- Ruderalfluren (Typ-Nr. 09.210)
- Straßenränder (Typ-Nr. 09.160)
- Asphalt/Beton (Typ-Nr. 10.510)
- Pflaster (Typ-Nr. 10.520)
- Schotter-, Kies- und Sandwege (Typ-Nr. 10.530)
- bewachsene Feldwege (Typ-Nr. 10.610)
- Dachflächen nicht begrünt (Typ-Nr. 10.710)
- Acker, intensiv genutzt (Typ-Nr. 11.191)
- gärtnerisch gepflegte Anlagen (Typ-Nr. 11.221)
- geschützter Biotop gemäß § 13 Abs. 1 HAGBNatSchG
- Geltungsbereich

Bestandsplan - Biotoptypen

Gemeinde Rockenberg
Bebauungsplan "Burgweg"

Auftraggeber
P4LOESSE
Reuchlinstr. 10-11
10553 Berlin

Plannummer	Maßstab	Datum	Blattgröße	gez.	gepr.
1	1:1.300	06.04.2018	A3	Mo	Hu Wa



STEFAN WALLMANN
Landschaftsarchitekten BDLA

9 FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da Gemeinbedarfs- und Versorgungseinrichtungen im Plangebiet vorgesehen sind, werden die Festsetzungen „Flächen für den Gemeinbedarf“, hier mit den besonderen Zweckbestimmungen „Feuerwehr“ bzw. „Schule“, sowie „Sonstige Sondergebiete“, hier mit den besonderen Zweckbestimmungen „Markt / Einkauf / Dienste“, „Seniorendorf“ bzw. „Gemeinbedarf / Seniorendorf“ getroffen. Aus Gründen des angestrebten Gebietscharakters sind nur die festgesetzten Nutzungen zulässig.

Die FNP-Darstellung „Fläche für den Gemeinbedarf“ wird hier hinsichtlich ergänzender, zentraler Versorgungseinrichtungen – Seniorendorf mit Pflegestation, SB-Markt, Ärztehaus, – durch die Festsetzung „Sonstiges Sondergebiet“ präzisiert.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige überbaubare Grundstücksfläche (GRZ), die zulässige Geschossfläche (GFZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Ausgehend von den festgesetzten Nutzungen werden maximal zwei bzw. drei Vollgeschosse festgesetzt. Um der landschaftsplanerischen Zielsetzung, nach einer möglichst geringen Bodenversiegelung, Rechnung zu tragen, wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt. Die festgesetzten Werte orientieren sich an den vorhandenen baulichen Dichten in der Umgebung und bieten ausreichend Möglichkeit für eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke.

Nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen um 50 % überschritten werden. Bei der im Bebauungsplan Nr. 12 „Burgweg“ festgesetzten GRZ von 0,4 bedeutet das, dass eine Überbauung mit Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 möglich ist.

9.2 Die Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) wird eine Bebauung in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Damit wird den Anforderungen an eine besondere Baustruktur (Schule, SB-Markt etc) entsprochen.

Mit der Festsetzung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen, wird die Grundstücksnutzung auf den geplanten Gebietscharakter abgestimmt, sowie Mindestabstände zu angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches und zu öffentlichen Verkehrsflächen im Gebiet sichergestellt. Um eine differenzierte Siedlungsstruktur und ein erforderliches Maß an Flexibilität bei der Stellung der Gebäude innerhalb der Baugebiete zu ermöglichen, werden großzügige, durch Baugrenzen definierte Baufelder ausgewiesen.

Die Festsetzungen über die Stellung der baulichen Anlagen (zulässige Hauptgebäude-richtungen) sollen zu einem geordneten, aber vielfältigen und abwechslungsreichen

Siedlungsbild (gestaltete Dachlandschaft) beitragen und talseitige Gebäudeüberhöhungen einschränken.

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Grünstrukturen von störenden Einbauten freigehalten werden.

9.3 Erschliessung

Um die öffentliche Erschließung des Plangebietes zu sichern, wird die geplante, an der L3134 angebundene Erschließungsstraße, zusammen mit dem anteiligen Bereich der L3134 als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die im öffentlichen Straßenraum möglichen öffentlichen Parkplätze dienen der ausreichenden Versorgung des Plangebietes mit öffentlichen Besucherparkplätzen.

Das Fuß- und Radwegenetz dient zur Sicherstellung einer ausreichenden Durchwegung des Plangebiets sowie Anbindung an die umliegenden Landschafts- und Siedlungsbereiche. Die erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung "Fuß- und Radweg" festgesetzt.

Um die Nutzung bestehender Feldwege zu den angrenzenden bewirtschafteten landwirtschaftlichen Flächen für den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zu gewährleisten, werden diese als Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg / Fuß- und Radweg“ festgesetzt.

Um den Anforderungen des Straßenverkehrsamtes und des Hessischen Straßengesetzes gerecht zu werden, werden im Zufahrtsbereich der L3134 Haltesichtfelder berücksichtigt. Diese liegen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche. Entlang der L3134 ist ein Zufahrtsverbot festgesetzt.

9.4 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Gemeinde Rockenberg erfolgt über Fremdbezug durch die OVAG. Die notwendigen Feuerlöschmengen sind gewährleistet.

Die Abwasserversorgung erfolgt über bestehende Anlagen und deren Erweiterungen.

Entwässerungskonzept

Aufgrund der lehmigen Bodenverhältnisse im Geltungsbereich und der damit einhergehenden langsamen Versickerungsfähigkeit kann voraussichtlich nur ein Teil des auf den Grundstücken anfallenden - nicht schädlich verschmutzten Niederschlagswassers - sofort versickert werden. Das übrige auf den Grundstücken anfallende - nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser - ist in geeigneten Anlagen zurückzuhalten und verzögert in das örtliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

Zusätzlich muss zum Teil im Geltungsbereich auch der Umgang mit Regenwasser geregelt werden, das aus den östlich des Gebietes vorhandenen, topografisch höher liegenden Flächen aufgrund schlechter Versickerungsbedingungen der Böden oberflächlich zufließt. Hierzu ist auf der Grundlage einer Entwässerungsplanung eine Rückhaltung vorgesehen, die die Ableitung des Regenwassers in das örtliche Entwässerungsnetz verzögert gewährleistet.

An den tiefsten Geländepunkten sind entlang der L3134, parallel zum Hang, Rückhaltebereiche vorgesehen. Um die Regenrückhaltung hier zu sichern, werden die Flächen als Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.

Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind aufgrund des Bodenaufbaus sowie der Topographie nicht bzw. nur eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund ist auf den Grundstücken anfallendes Niederschlagswasser durch entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten.

Eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises wird im Rahmen der Bauerschließung des Gebietes u.a. bei der Einholung der wasserrechtlichen Genehmigung erfolgen.

Für die Entwässerung ist ein qualifiziertes Trennsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser soll in die Kanalisation eingeleitet werden. Aufgrund der topographischen Situation sind keine Hebeanlagen erforderlich.

Die elektrische Versorgung ist im gesamten Plangebiet über den Anschluss an das bestehende Netz gewährleistet. Eine Versorgung des Planungsgebietes mit Gas ist vorgesehen.

Die Versorgungsleitungen, insbesondere die Telekommunikationsanlagen, sind aus Gründen des Städtebaus und der Verkehrssicherheit nur unterirdisch zu führen. Es handelt sich bei dem Baugebiet um einen gestalterisch sensiblen Bereich. Eine oberirdische Verlegung der Versorgungsleitungen würde die Fernwirkung des Baugebietes sowie das Landschaftsbild beeinträchtigen. Darüber hinaus wären das Straßenbild und damit die städtebauliche Qualität des Baugebietes zu stark beeinträchtigt. Die für die Freileitungen erforderlichen Masten schränken die Gestaltungsmöglichkeiten der Straßenplanung ein, so würden u.a. die Baumpflanzungen in den Straßenräumen durch Freileitungen erschwert werden, und die Anlage von Fuß- und Radwegen bzw. Parkstreifen wäre eingeschränkt.

9.5 Immissionsschutz

Die lärmempfindlichen Nutzungen Seniorendorf und Schule wurden bewußt im dem hinteren Planbereich in einem Abstand von 100 bis 170 m zur L3134 angeordnet. Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist u.U. erforderlicher passiver Lärmschutz an den

Gebäuden nachzuweisen. Staub- und Abgasemissionen des Straßenverkehrs werden die bergseitig 6 bis 7 m höher liegenden Nutzungen nicht wesentlich beeinflussen.

9.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in Abhängigkeit vom Eingriff definiert und festgesetzt. Es werden geeignete Maßnahmen für die Kompensation von Bodenversiegelungen benannt.

Sollte ein vollständiger Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich sein, werden Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereiches vorgenommen. Die für Kompensationszwecke erforderlichen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs werden über entsprechende rechtliche Vereinbarungen gesichert.

Gemäß Kompensationsverordnung in Hessen ist ebenfalls ein Ausgleich über Ersatzzahlungen möglich.

Mittels Durchgrünung sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt und die Gebietsqualität erhöht werden. Im Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes getroffen:

Auf den Baugrundstücken ist für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen nur eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die negativen Auswirkungen von Versiegelung auf den Boden minimiert werden können. Die Festsetzung erfolgt aus Gründen des Bodenschutzes sowie der Anreicherung des Grundwassers. Beeinträchtigungen wichtiger Bodenfunktionen werden hierdurch reduziert.

In den Baugebieten ist je 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bzw. zwei kleinkronige Laub- oder hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I, II und III zwingend zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können angerechnet werden.

Durch die Festsetzung einer Mindestbegrünung innerhalb der Baugebiete sollen positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf den Biotop- und Artenschutz erzielt werden. Die Verpflichtung je 250 m² Grundstücksfläche einen Baum zu pflanzen stellt sicher, dass eine Durchgrünung entsteht. Obst- und Laubbäume sind dabei typische Elemente.

Zur Erreichung eines von Anbeginn der Pflanzung und Freiflächennutzung wahrnehmbaren Bildes wird die Pflanzung von Bäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm festgesetzt.

Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten, wird die Anpflanzung von standortgerechten, gebietstypischen Laub- und Obstbäumen entsprechend der Pflanzliste zwingend zu verwenden. Sofern sie den festgesetzten Qualitäten entsprechen, können vorhandene Bäume und aus anderen Festsetzungen resultierende Baumpflanzungen angerechnet werden, um keine zu hohe Pflanzdichte zu fördern.

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° ab einer Dachfläche von 10 m² sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

Zur klimatischen Entlastung für das Vorhaben wird für das Plangebiet eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Neben der Verminderung der negativen Auswirkungen auf das Mikroklima fördert die extensive Dachbegrünung gleichzeitig die Rückhaltung des Regenwassers und Schonung der Vorflut sowie eine mikroklimatische Verbesserung durch Verdunstung. Zusätzlich bieten die begrüneten Dachflächen zahlreichen Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum und fördern somit die biologische Vielfalt innerhalb des Vorhabengebietes. Eine Substratschicht von 10 cm bietet ausreichend Speicherkapazität für den dauerhaften Erhalt von Gräsern und Kräutern auch bei längeren Trockenperioden.

9.7 Flächen zum Anpflanzung

Die innerhalb der Baugebiete festgesetzten Flächen für Anpflanzungen bilden Gestalt- und Gliederungselemente, die eine Auflockerung und Durchgrünung der Baugebiete gewährleisten. Sie wirken sich positiv auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus und dienen zur Integration in die umgebende Streuobstlandschaft.

Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hochstämmigen Obstbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu bepflanzen. Die Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen. Innerhalb dieser Wiese sind die Obstbäume regelmäßig mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind Arten in Anlehnung an die Pflanzliste III zu verwenden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Wiesen sind zweimal jährlich nach dem 30.06 und nach dem 30.09 zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Gehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen.

Die Festsetzung dient dem Ausgleich der überplanten Streuobstwiese, bei der es sich um ein geschütztes Biotop handelt, das flächengleich ausgeglichen werden muss.

Streuobstwiesen sind zudem geeignet sich in besonderem Maße positiv auf die Belange der Flora und Fauna und des Landschaftsbildes auszuwirken. Sie dienen ebenfalls dem Biotopverbund.

Die Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind für die Wasserrückhaltung vorgesehen. Sie sind mit autochthonem Saatgut für Feuchtwiesen sowie auf 30 % der Fläche mit Schilf-Röhricht-Pflanzungen zu begrünen.

Parallel zur L3134 sind Bereiche für die Regenrückhaltung vorgesehen die als Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes festgesetzt sind. Sie haben eine positive Auswirkung auf das Grundwasser und dienen weiterhin zur Anreicherung wesentlicher Wasserreserven. Mit einer naturnahen Gestaltung sind diese Bereiche zudem geeignet negative Auswirkungen auf Flora und Fauna zu minimieren.

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mindestens vier zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zwingend zu verwenden.

Zusammen mit der Festsetzung zur Mindestbegrünung der Grundstücksflächen dient diese Festsetzung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und insbesondere auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichert einen Mindestanteil an optisch wirksamem Großgrün, gleichzeitig mildert eine Begrünung befestigter Flächen extreme Temperaturen, die bei starker Sonneneinstrahlung entstehen können.

In der öffentlichen Verkehrsfläche des Burgweges sind in einem Abstand von durchschnittlich 15 m einseitig hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von 16 cm zulässig. Es sind die in der Pflanzliste I angegebenen Arten zu verwenden.

Die Straßenbaumpflanzungen wurden festgesetzt, um den Straßenraum im Gebiet zu strukturieren und eine konsequente Durchgrünung der Verkehrsfläche und damit des neuen Baugebietes sicherzustellen.

Pflanzliste

Die festzusetzende Pflanzliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Gehölze gepflanzt werden. Die Beschränkung der Gehölze auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.

10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

Bei den Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften handelt es sich um örtliche Bauvorschriften der Gemeinde für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 1-5 HBO.

10.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die besondere städtebauliche Situation des Plangebietes (s.a. Städtebauliches Konzept) erfordert zur Sicherung eines geordneten Siedlungs- und Landschaftsbildes Gestaltungsfestsetzungen. Die Festsetzungen der Baukörpergliederung, Dachgestaltung und Werbeanlagen dienen der Integration des Baugebietes in die umgebende Landschaft und der Belebung des Siedlungsbildes.

Baukörpergliederung

Aneinandergrenzende Gebäude mit unterschiedlicher Traufhöhe oder Firstrichtung sollen durch einen eindeutigen Vor- oder Rücksprung der Fassade markiert werden, um eine klare Baukörpergliederung zu gewährleisten.

Dachform, Dachdeckung und Dachgestaltung

Gebäude können geneigte Dächer oder begrünte Flachdächer erhalten. Dachdeckungen werden zur Erzielung eines zusammenhängenden, ortstypischen Erscheinungsbildes der Neubebauung in Farbe und Material eingeschränkt. Solaranlagen sind von der Gestaltungsvorschrift zur Dachdeckung ausgenommen, um eine umweltfreundliche Energiegewinnung zu fördern und nicht durch gestalterische Vorschriften auszuschließen.

Werbeanlagen

Um Verunstaltungen durch Werbeanlagen im Baugebiet zu verhindern, werden diese hinsichtlich Standort und Anordnung am Gebäude eingeschränkt.

10.2 Gestaltung der Einfriedungen, der grundstücksfreiflächen und der Stellplätze

Das Erscheinungsbild eines Baugebietes wird in starkem Maße durch die Art und Höhe der Einfriedungen bestimmt. Aus diesem Grund werden zur Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen der Straßen und Grünräume sowie zur Erzielung eines ortstypischen Erscheinungsbildes entsprechende Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen.

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sind, entsprechend dem landschaftsplanerischen Ziel einer Minimierung der Versiegelung, vollständig bodenversiegelnde Ausführungen nicht zulässig.

Für Stellplätze, Zufahrten sowie Fuß- und Radwege wird daher ein Katalog von wasser- und luftdurchlässigen Materialien festgesetzt, die dennoch eine gestalterische Vielfalt ermöglichen.

Um eine Störung des Straßenbildes zu vermeiden, sollen Mülltonnenplätze einen festen Sichtschutz und eine zusätzliche Bepflanzung erhalten.

11 DURCHFÜHRUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Grundstücke befinden sich überwiegend in privatem Eigentum. Für die Durchführung des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt im Zusammenhang mit der Bebauung des Gebietes sowie entsprechend der Realisierung in verschiedenen Bauabschnitten. Die Sicherstellung der notwendigen Pflege und Unterhaltung der Maßnahmenflächen im angestrebten Entwicklungssinn erfolgt durch die Grundstückseigentümer.

Für Lärmschutzmaßnahmen an der L3134 können für die Gemeinde Kosten entstehen.

Die Aufteilung der Kosten für Erschließungsmaßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes durchgeführt werden, wird in städtebaulichen Verträgen geregelt.

Gemeinde Rockenberg, den

- Der Gemeinderat -

.....
(Bürgermeister)

II FLÄCHENBILANZ

FLÄCHE / NUTZUNG	ca. m ²	ca. ha	in %	In %
1 Geltungsbereich	68.111	6,8	100	
2 Öffentliche Verkehrsfläche (Bestand – L3134)	5.774	0,6	8,5	
3 Bruttobauland	62.337	6,2	91,5	100
3.1 Öffentliche Verkehrsfläche	3.115	0,3		5,0
3.2 Öff. Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung	1.451	0,1		2,3
3.3 Nettobauland	57.771	5,8		92,7
3.3.1 davon Flächen mit Pflanzbindung	8.439	0,8		13,5
3.3.2 davon Flächen ohne Pflanzbindung	49.332	4,9		79,1

III PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



BAUGEBIETSBEZEICHNUNG

für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise laut **FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL**

BAUGEBIET	NUTZUNGSART	NUTZUNGSMAß	
		GRZ	GFZ
	SO Markt / Einkauf / Dienste	0,4	0,8
	Gemeinbedarf	0,4	0,8
	Gemeinbedarf	0,4	0,8
	SO Seniorendorf	0,4	0,8
	SO Gemeinbedarf / Seniorendorf	0,4	0,8

SONSTIGES SONDERGEBIET (§ 11 BauNVO)

SO
 Markt / Einkauf /
 Dienste

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Markt / Einkauf / Dienste“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächiger Einzelhandel / SB-Markt , Ärztehaus
- Sanitätspflegedienst
- Bankzweigstelle/Postfiliale

SO Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Senioren-
 Seniorendorf dorf“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Seniorendorf

SO Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gemeinbe-
 Gemeinbedarf / Seniorendorf darf / Seniorendorf“ sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für Gemeinbedarf
 - Seniorendorf

Gemeinbedarf FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



ZWECKBESTIMMUNG SCHULE



ZWECKBESTIMMUNG FEUERWEHR

0,4

GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4



GESCHOSSFLÄCHENZAHL (§ 20 BauNVO)

z.B. GRZ 0,8

II

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 20 BauNVO)

z.B. II als Höchstgrenze

DIE BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

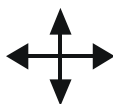
a

ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es können Gebäude in offener Bauweise ohne Längenbeschränkung errichtet werden.



BAUGRENZE (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



ZULÄSSIGE HAUPTGEBÄUDE- UND FIRSTRICHTUNGE

Untergeordnete Bauteile und Gebäude sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN SOWIE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Private Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, die Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 HBO sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gekennzeichneten Flächen zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



STRASSENVERKEHRSFLÄCHE



STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG



FUSS- UND RADWEG



WIRTSCHAFTSWEG / FUSS- UND RADWEG



BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



ABFALL (Recyclingbehälter)



ELEKTRIZITÄT (Umformerstation)

MASSNAHMEN SOWIE FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

NIEDERSCHLAGSWASSERBEHANDLUNG

Das auf den Dachflächen innerhalb der Baugebiete und den sonstigen befestigten Teilen der Baugrundstücke anfallende nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken durch Mulden oder Mulden-Rigolen zu versickern und / oder zurückzuhalten. Das Fassungsvermögen muss mindestens 20 l/m² versiegelte Grundstücksfläche (Gebäude, Erschließungsflächen etc.) betragen. Die Regenwasserrückhaltanlagen sind durch einen Überlauf an das örtliche Entwässerungssystem (soweit vorhanden offene Gräben) anzuschließen. Die Entnahme von Brauchwasser (z.B. für Gartenbewässerung) ist zulässig. Das von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließende Niederschlagswasser ist in das öffentliche Entwässerungsnetz einzuleiten.

Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

BEFESTIGUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN

Auf den Baugrundstücken ist für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen nur eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

ZUORDNUNG VON FESTSETZUNGEN FÜR AUSGLEICH UND ERSATZ ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 12 „Burgweg“ wurden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Die festgesetzten Maßnahmen werden den Eingriffsgrundstücken des Bebauungsplans zugeordnet. Als Eingriffsgrundstücke gelten alle Flächen der Grundstücke, für die gemäß § 1a BauGB ein Ausgleich zu schaffen ist.

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

ALLGEMEINE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANRECHNUNG VON ANPFLANZUNGEN

Auf die "Allgemeinen Pflanzfestsetzungen" sind nur anrechenbar:

- Bepflanzungen, die nach "Besonderen Pflanzfestsetzungen" auf den Grundstücken anzupflanzen sind sowie
- bestehende oder umzupflanzende Gehölzpflanzungen.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

MINDESBEPFLANZUNG DER GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

In den Baugebieten ist je 250 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum bzw. zwei kleinkronige Laub- oder hochstämmige Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I, II und III zwingend zu verwenden. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind vorhandene Bäume einzurechnen, sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten entsprechen. Die aufgrund anderer Festsetzungen anzupflanzenden Gehölze können angerechnet werden.

MINDESTBEPFLANZUNG DER STELLPLÄTZE

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mindestens vier zusammenhängenden Stellplätzen sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein gebietstypischer, hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu pflanzen und zu erhalten. Bei der Pflanzung sind die Arten der Pflanzliste I zwingend zu verwenden.

DACHBEGRÜNUNG

Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 5° ab einer Dachfläche von 10 m² sind extensiv zu begrünen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen.

EINFRIEDUNGEN

Für heckenartige Einfriedungen sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN AUF VERKEHRSFLÄCHEN



In der öffentlichen Verkehrsfläche des Burgweges sind in einem Abstand von durchschnittlich 15 m einseitig hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Es sind nur Bäume mit einem Stammumfang von 16 cm zulässig. Es sind die in der Pflanzliste I angegebenen Arten zu verwenden.

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG



Die Flächen zum Anpflanzen sind mit hochstämmigen Obstbäumen mit einem Mindeststammumfang von 16 cm zu bepflanzen. Die Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Innerhalb dieser Wiese sind die Obstbäume regelmäßig mit einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Pflanzung sind Arten in Anlehnung an die Pflanzliste III zu verwenden. Die Flächen sind extensiv zu pflegen. Die Wiesen sind zweimal jährlich nach dem 30.06 und nach dem 30.09 zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen. Die Gehölze sind bis zum Alter von 10 Jahren durch einen jährlichen Erziehungsschnitt, ab dem 10. Lebensjahr durch einen Erhaltungsschnitt im Abstand von 2-3 Jahren zu pflegen.

SONSTIGE PLANZEICHNUNGEN



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN UND STÜTZMAUERN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)



Die Flächen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen sind für die Wasserrückhaltung vorgesehen. Sie sind mit autochthonem Saatgut für Feuchtwiesen sowie auf 30 % der Fläche mit Schilf-Röhricht-Pflanzungen zu begrünen.

Die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind auf privaten Bauflächen (Baugrundstücken) zu dulden.

TEIL B: BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)

SACHLICHER GELTUNGSBEREICH

Die Vorschriften sind anzuwenden bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Instandsetzungsarbeiten für bauliche Anlagen, Einfriedungen, Kfz-Stellplätze und Grundstücksfreiflächen.

Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen nach § 54 HBO auch sämtliche genehmigungsfreie Maßnahmen nach § 55 und § 56 HBO.

1. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG UND BESONDERE ANFORDERUNGEN AN BAULICHE ANLAGEN (§ 81 Abs. 1 und 2 HBO)

BAUKÖRPERGLIEDERUNG

Aneinandergrenzende Gebäude bzw. Gebäudeteile mit unterschiedlicher Traufhöhe oder unterschiedlicher Firstrichtung müssen durch einen Vor- oder Rücksprung der Fassade um mindestens 0,3 m markiert werden.

DACHFORM UND DACHNEIGUNG

Geneigte Dächer sind mit mindestens 18° und höchstens 32° Dachneigung zulässig. Deren Hauptdachflächen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

Flachdächer sind zu begrünen soweit sie nicht für Solaranlagen/ Dachterrassen oder technische Aufbauten genutzt werden.

DACHDECKUNG

Zulässig sind für geneigte Dächer Ziegel- und Betondachsteine in den Farbtönen rot, rotbunt, rotbraun oder anthrazit sowie Schiefer, Falzbleche und Glas; eine grelle, leuchtende oder spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung ist unzulässig.

Solaranlagen sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

FASSADENGESTALTUNG

Für die Fassaden der Haup- und Nebengebäude ist eine grelle, leuchtende und spiegelnde Materialwahl bzw. Farbgebung unzulässig.

WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung am Gebäude zulässig; Leuchtschilder, Lichtwerbung, Werbung mit wechselndem, bewegtem und laufendem Licht (Schriftflächen) sind unzulässig.

2. VORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE FÜR KRAFTFAHRZEUGE UND DIE GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 HBO)

GESTALTUNG DER STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN, WEGE- UND HOFFLÄCHEN

Für die Befestigung der Stellplätze, Zufahrten, Wege- und Hofflächen ist ausschließlich eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zulässig (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Mülltonnen / Mülltonnenplätze / Lagerplätze / Abfallplätze sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

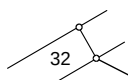
TEIL C: NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

BAUVERBOTSZONE

Im Abstand bis 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L3134 sind Hochbauten sowie bauliche Anlagen, die über Zufahrten an die Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen unzulässig (Hessisches Straßengesetz, § 23 (1), 23 (1) HStrG)

TEIL D: HINWEISE

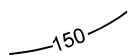
DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:



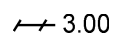
FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE,
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN



BÖSCHUNG



HÖHENLINIE



BEMASSUNG

GESTALTUNGSVORSCHLAG

Der dem Bebauungsplan beigelegte Plan "Gestaltungsvorschlag" ist Bestandteil der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB. Er dient der Erläuterung der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden funktionellen, städtebaulichen, baulichen und grünordnerischen Gestaltungsabsichten.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Bei Erdarbeiten entdeckte Bodenfunde, wie z.B. Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste und dergleichen, sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDSchG).

HEILQUELLENSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in der qualitativen Zone IV und in der quantitativen Zone D des Heilquellenschutzgebietes der Stadt Bad Nauheim (StAnz. 4811984 S. 2352). Insbesondere sind für dieses Plangebiet in der Zone IV verboten:

„b) das Versenken von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Wassers,

e) das Ablagern, Aufhalten oder Beseitigen durch Einbringen in den Untergrund von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen, z. B. Gifte, auswaschbare beständige Chemikalien, Öl, Teer, Phenoie; chemische Pflanzenschutz-, Aufwuchsbekämpfung-, Schädlingsbekämpfung- und Wachstumsregelmittel, Rückstände von Erdölbohrungen.

Die restlichen geltenden Verbote (Zone D) der oben genannten Verordnung sind ebenso zu beachten.“

SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

ABWASSER

Die Abwasserentsorgung erfolgt über bestehende Anlagen und deren Erweiterungen. Bei der Gebäudeplanung sind die Höhenangaben aus der Ausführungsplanung der Kanalisation zu beachten.

NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

Für die beabsichtigte Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet sind aus Gründen des Grundwasser- bzw. Heilquellenschutzes folgende Anforderungen zu stellen:

- Es darf nur weitgehend unverschmutztes Niederschlagswasser (von Dach- Terrassenflächen etc) versickert werden.
- Die Versickerung muss oberflächlich und breitflächig über eine bewachsene Oberbodenschicht von mind. 30 cm Mächtigkeit erfolgen. Eine punktuelle Versickerung über Schluckbrunnen o.ä. ist daher nicht zulässig. (siehe hierzu Verbot in § 3 der Heilquellenschutzverordnung für die Zone IV).
- Die Mächtigkeit des Sickerraums muss auch bei Grundwasserhöchststand mindestens 1 m betragen.

BODENKONTAMINATIONEN

Werden innerhalb des Geltungsbereiches im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Staatliches Umweltamt Frankfurt, die Gemeinde Rockenberg, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Wetteraukreises zu benachrichtigen, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Die Baumaßnahmen sind bis zu einer Entscheidung einzustellen.

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Behandlung und Verwertung von Erdaushub, Bauschutt und Straßenaufbruch sind folgende Vorschriften zu beachten bzw. anzuwenden:

- Gemeinsame Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 14. Oktober 2002, ab S. 3844
- Hinweise und Empfehlungen zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen am 13. Mai 2002 ab S. 1753.

SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Es wird empfohlen, für die Bebauung an der L3134 für Fassaden (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) von Räumen, die zum Schlafen genutzt werden (z.B. bei der Feuerwehr), die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III nach den Tabellen 8 und 9 der zum Zeitpunkt des Bauantrages gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuhalten.

Es wird empfohlen, in Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung zu verwenden, die z.B. in einen Fensterrahmen integriert werden kann.

PFLANZLISTE

Die festgesetzte Pflanzliste soll sicherstellen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes landschaftstypische bzw. heimische Gehölze gepflanzt werden. Die Beschränkung der Gehölze auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna sicherstellen.

I großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme

II kleinkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Swedische Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere

III Obstbäume:

Kultur-Apfel (Malus domestica), Sorten, wie:	Birnen (Pyrus communis) in Sorten wie:
`Boiken´	`Clairgeau´
`Gelber Bellefleur´	`Gellerts Butterbirne´
`Landsberger Renette´	`Gute Luise´
`Ribstone Pepping´	`Margarete Marillat´
`Goldparmäne´	`Poiteau´
`Champagnerrenette´	`Pastorenbirne´
`Altländer Pfannkuchenapfel´	`Bosc´s Flaschenbirne´

Süss- und Sauerkirschen (Prunus avium / cerasus) in Sorten wie:	Pflaumen (Prunus domestica) in Sorten wie:
`Fromms Herzkirsche´	`Anna Späth´
`Früheste der Mark´	`Cacaks Schöne´
`Nanni´	`Graf Althans Reneklode´
`Regina´	`Hauszwetsche´
`Morellenfeuer´	`Herman´
`Schneiders Späte Knorpel´	`Katinka´
`Maibigarreau´	`Wangenheim´
`Werderaner Glaskirsche´	



ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Baugebiet	Nutzungsart	Bauweise	Nutzungsmaß	
			GRZ	GFZ
A	SO Markt/ Einkauf/ Dienst	a	0,4	0,8
B	Gemeinbedarf	a	0,4	0,8
C	Gemeinbedarf	a	0,4	0,8
D	SO Seniorenort	a	0,4	0,8
E	SO Gemeinbedarf / Seniorenort	a	0,4	0,8

FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

F ZWECKBESTIMMUNG FEUERWEHR

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§§ 16 und 20 BauNVO) als Höchstmaß, z.B. II

BAUWEISE, ÜBERBAUBAREN UND NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a ABWEICHENDE BAUWEISE

+ BAUGRENZE

+ ZULÄSSIGE HAUPTGEBÄUDE- UND FIRSTRICHTUNG

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St STELLPLÄTZE

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

Ö ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

B BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FR FUSS- UND RADWEG

W+FR WIRTSCHAFTSWEG / FUSS- UND RADWEG

... BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERSORGUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

⚡ ELEKTRIZITÄT

⚡ ABFALL

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB)

BESONDERE PFLANZFESTSETZUNGEN:

■ FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG

■ FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

● ● ● ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMIGEN LAUBBÄUMEN AUF VERKEHRSFLÄCHEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

— GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 1 Abs. 2-9 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER:

32 FLURSTÜCKSGRENZEN, GRENZSTEINE, FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

100 BÖSCHUNG

3.00 HÖHENLINIE

3.00 BEMESSUNG

**Gemeinde Rockenberg**
Ortsteil Rockenberg

Bebauungsplan Nr. 12
"Burgweg"

Vorentwurf

Stand: 26.06.2018

M. 1:1.250 (A3)

Plan 3

