



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Rodenbach**, Ortsteil Niederrodenbach, Gebiet: "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur **1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Rodenbach, Ortsteil Niederrodenbach, Gebiet: "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"** eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Fläche 1: "Wohnbaufläche/geplant (ca. 1 ha) in "Gemischte Baufläche/geplant",  
Fläche 2: "Wohnbaufläche/geplant" (ca. 0,6 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung",  
Fläche 3: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,6 ha) in "Wohnbaufläche/geplant",  
Fläche 4: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (2,1 ha) in "Grünfläche/Sportanlage".

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisaufnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## II. Erläuterung der Planung

Anlass, Inhalt und Zweck der Änderung sind der vorgelegten Begründung zu entnehmen. An dieser Stelle erfolgt nur eine kurze Zusammenfassung:

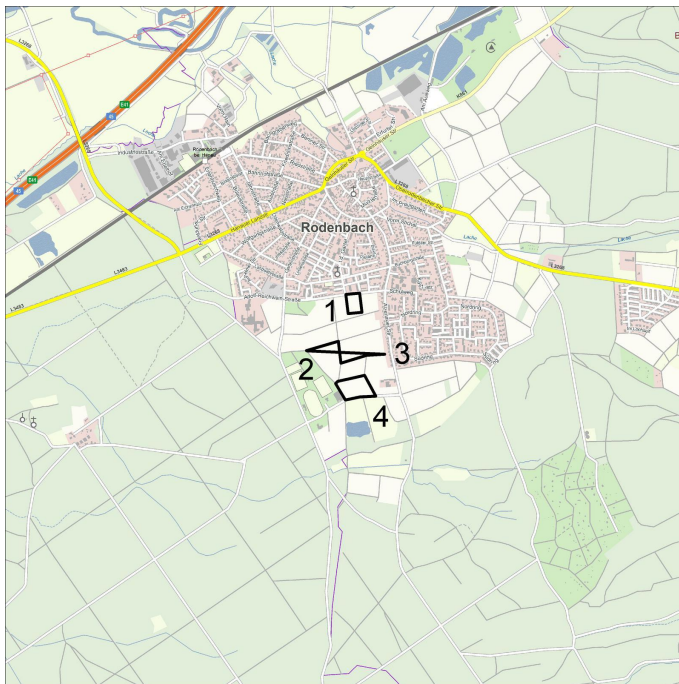
Die Gemeinde Rodenbach beabsichtigt, die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante große Wohnbaufläche (ca. 19 ha) im Ortsteil Niederrodenbach zu entwickeln. In einzelnen Bereichen dieser Flächendarstellung verfolgt die Gemeinde neue, der Darstellung des RPS/RegFNP 2010 nicht mehr entsprechende Planungszielsetzungen. Die Änderungsflächen liegen im derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich südlich der Adolf-Reichwein-Straße.

An der Südseite der Adolf-Reichwein-Straße ist eine gemischte Baufläche vorgesehen, auf der Einzelhandel ermöglicht werden soll, um in diesem Teil von Niederrodenbach die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern bzw. die Grundversorgung sicherzustellen. Darüber hinaus sollen auch Gemeinbedarfsnutzungen und Wohnen ermöglicht werden. Außerdem soll der südliche Grenzverlauf der geplanten Wohnbaufläche verändert werden, um einen sinnvollen Zuschnitt der neuen Wohnbauflächen zu ermöglichen. Darüber hinaus soll eine im Süden der geplanten Wohnbaufläche gelegene Grünfläche, Sportanlage nach Osten vergrößert werden, um das Sportangebot in der Gemeinde erweitern zu können.

Aus den genannten Gründen ist eine Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erforderlich, durch die der weitere Planungsvollzug ermöglicht wird. Die geänderte Planung soll nun mit der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

# Änderungsunterlagen

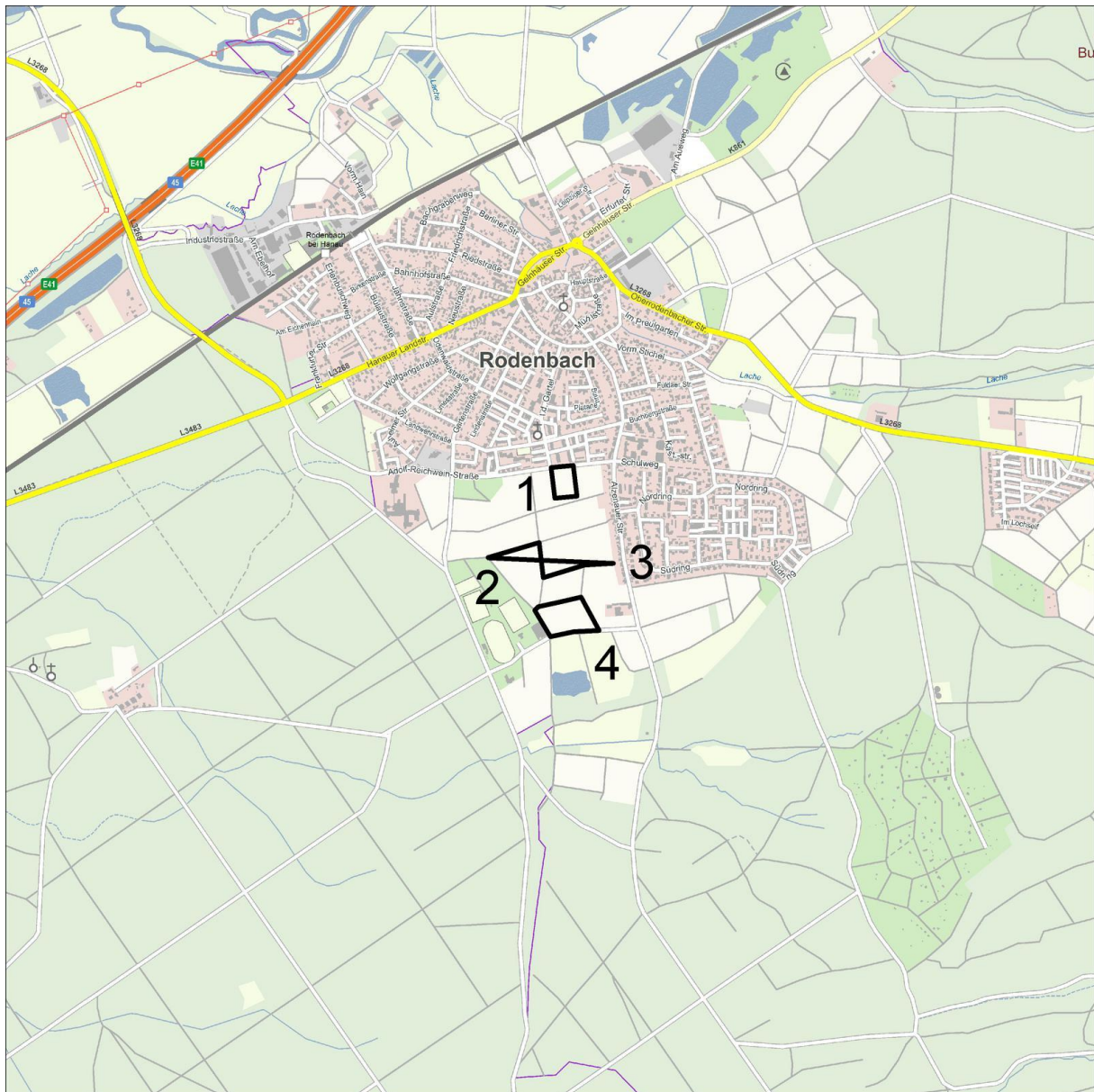
**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Rodenbach**, Ortsteil Niederrodenbach, Gebiet: "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"



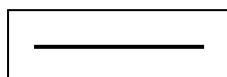
## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



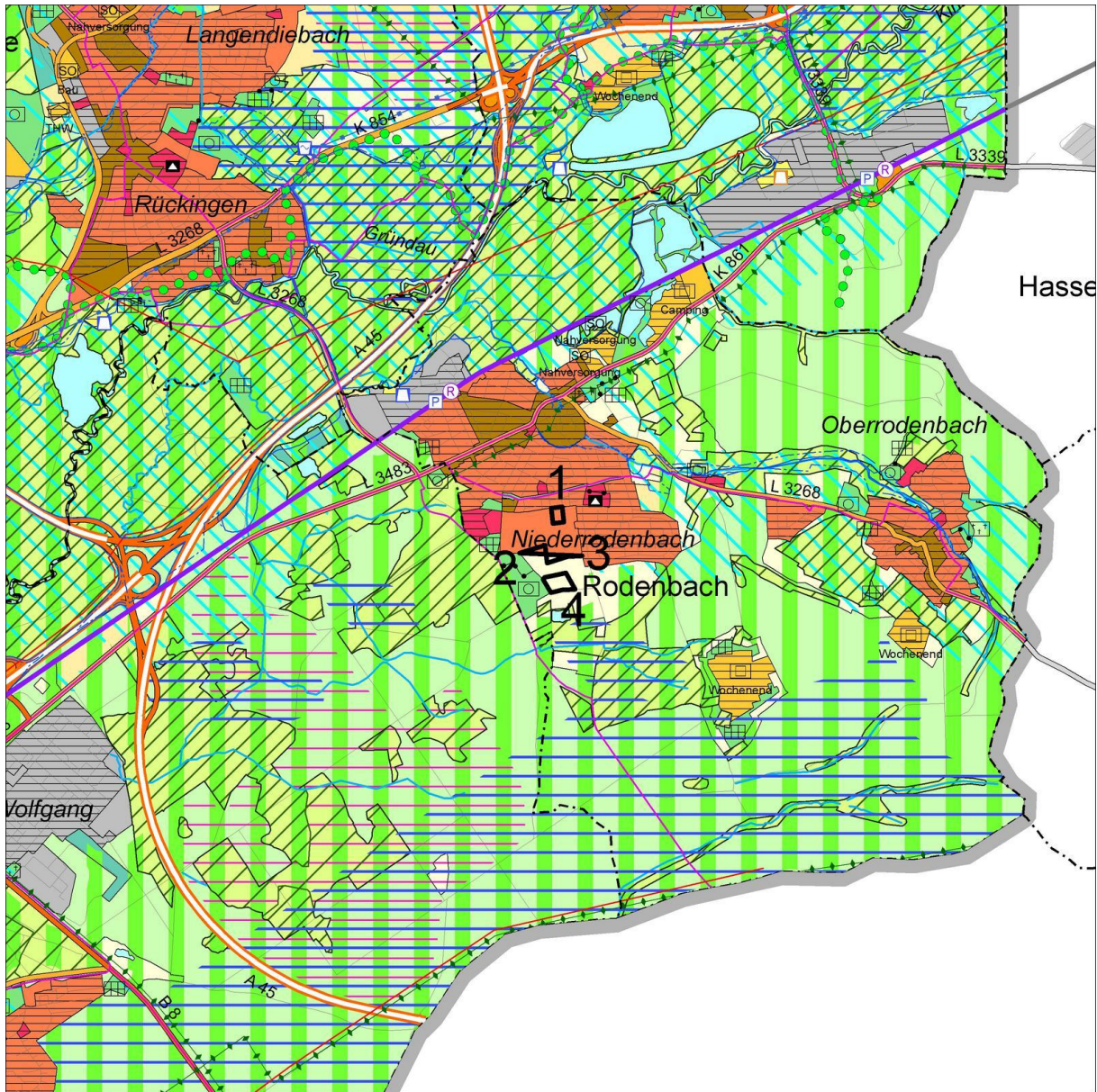
Ohne Maßstab



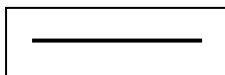
Grenze des Änderungsbereiches



Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014



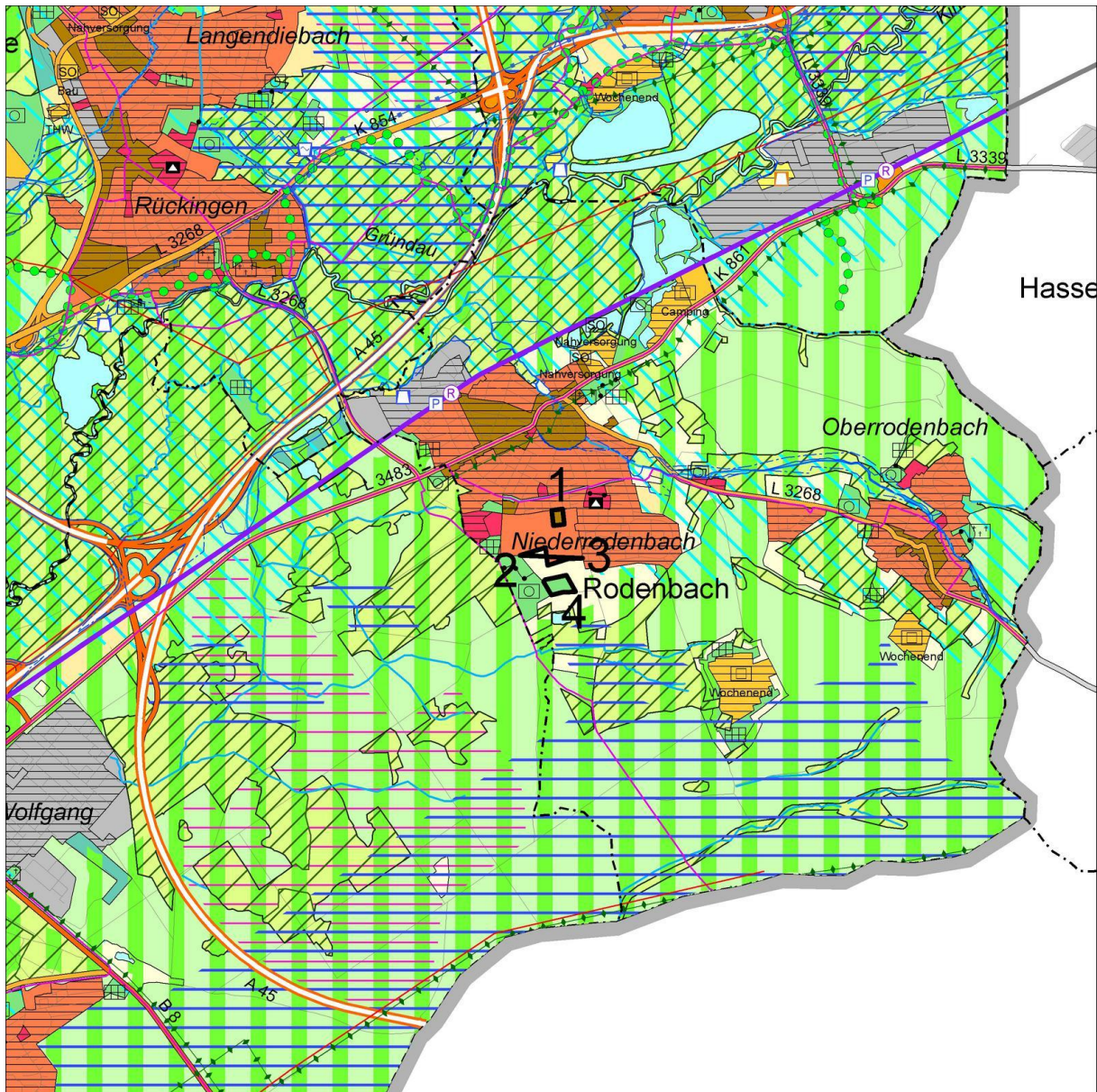
M. 1 : 50 000



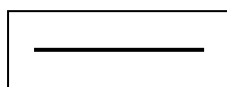
Grenze des Änderungsbereiches



## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

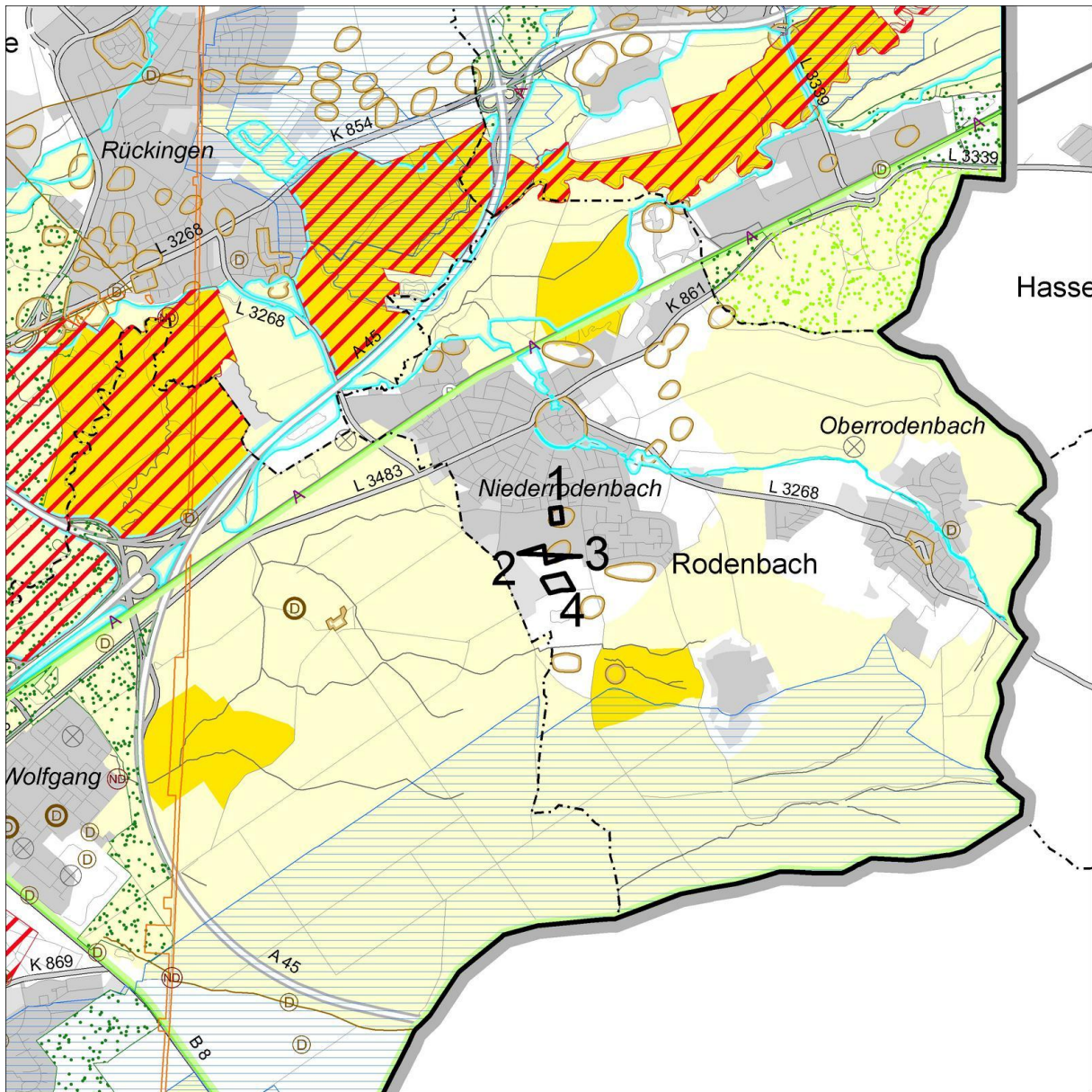


Grenze des Änderungsbereiches

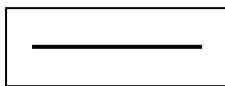
Fläche 1: "Wohnbaufläche/geplant" (ca. 1 ha) in "Gemischte Baufläche/geplant" ,  
Fläche 2: "Wohnbaufläche/geplant" (ca. 0,6 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft",  
Fläche 3: "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,6 ha) in "Wohnbaufläche/geplant",  
Fläche 4: "Fläche für die Landwirtschaft" (2,1 ha) in "Grünfläche/Sportanlage".



Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

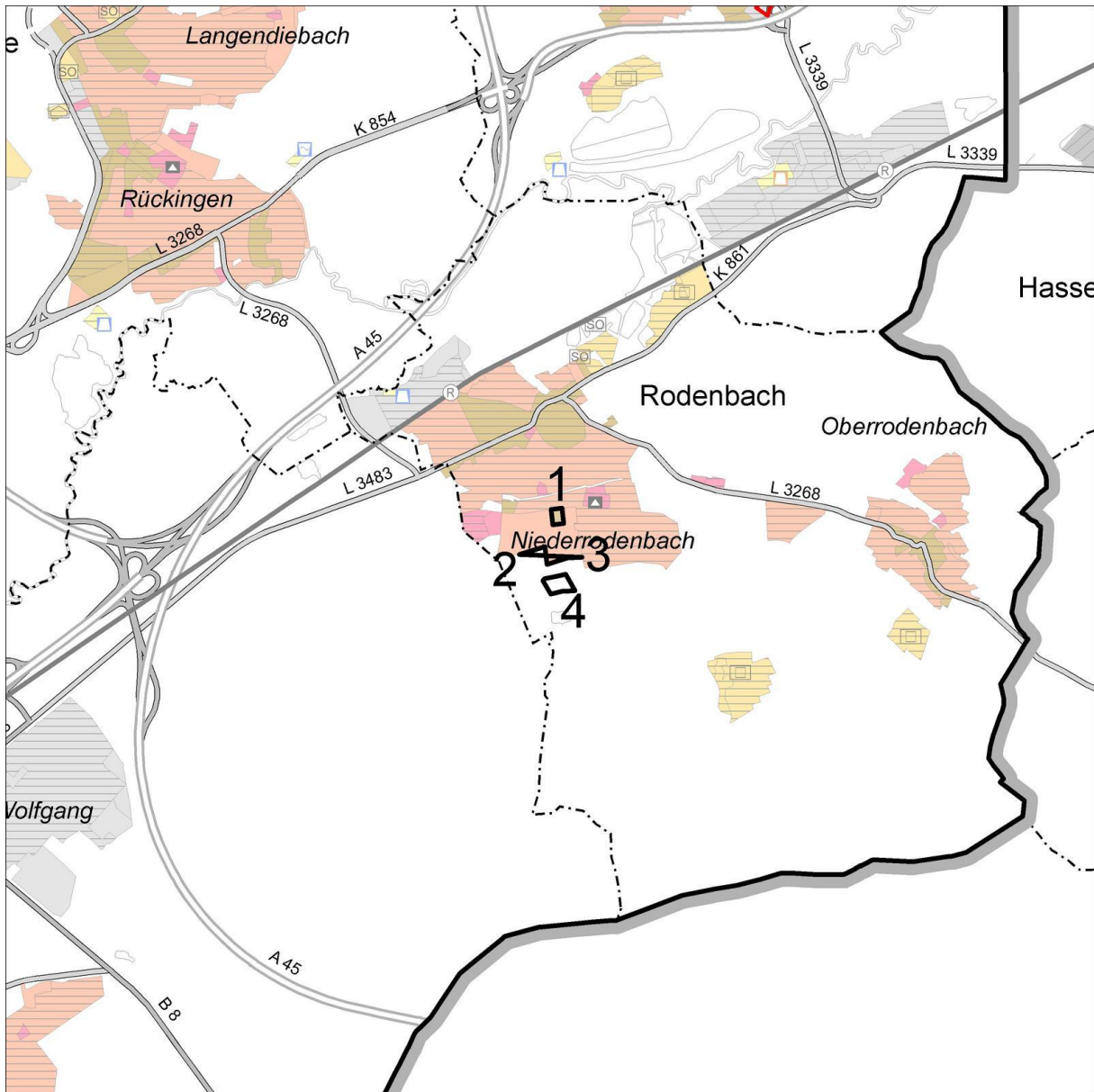


M. 1 : 50 000

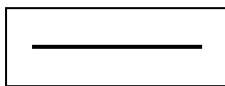


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

### Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)



	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

### \* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Rodenbach**, Ortsteil Niederrodenbach, Gebiet: "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" der Gemeinde Rodenbach, Ortsteil Niederrodenbach, zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Die Änderung umfasst vier Flächen mit einer Gesamtgröße von ca. 4,3 ha.

Die Änderungsflächen liegen im derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich südlich der Adolf-Reichwein-Straße. Östlich verläuft die Alzenauer Straße, westlich liegt die Zufahrtsstraße "Zum Waldstadion" zu den Sportplätzen und zur Bulauhalle. Im Süden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Fläche 1 befindet sich direkt südlich angrenzend an die Adolf-Reichwein-Straße. Die Flächen 2 und 3 liegen im Süden der geplanten Wohnbaufläche in der Feldflur zwischen Kleingärten im Westen und der Alzenauer Straße im Osten. Fläche 4 liegt ebenfalls in der Feldflur östlich der Bulauhalle. Im Osten grenzt ein Reiterhof an.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Die Gemeinde Rodenbach beabsichtigt, die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte große geplante Wohnbaufläche (ca. 19 ha) im Südwesten des Ortsteils Niederrodenbach als Schwerpunkt der weiteren Wohnbauentwicklung in Rodenbach zu entwickeln. In den letzten Jahren haben sich die Planungszielsetzungen der Gemeinde in einzelnen Bereichen dieser großen Wohnbaufläche wie folgt geändert:

Südlich angrenzend an die Adolf-Reichwein-Straße ist auf Fläche 1 eine ca. 1 ha große gemischte Baufläche vorgesehen. Hier beabsichtigt die Gemeinde, zur Versorgung der Bürger dieses Teils von Niederrodenbach sowie der Neubürger der zukünftigen Wohnbauflächen einen Nahversorgungsstandort zu entwickeln. Darüber hinaus sollen auch Gemeinbedarfsnutzungen und Wohnen ermöglicht werden.

Des Weiteren soll der südliche Grenzverlauf der geplanten Wohnbaufläche so verändert werden, dass ein sinnvoller Zuschnitt der Wohnbaufläche möglich wird. Dazu soll ein flä-



chenmäßig gleicher Tausch der Flächen 3 (bisher „Fläche für die Landbewirtschaftung“) und 2 (bisher „Wohnbaufläche, geplant“) erfolgen. Hierbei handelt es sich um eine kleinteilige Anpassung des Siedlungsrandes.

Da in Niederrodenbach weitere Sportflächen benötigt werden, soll auf Fläche 4 östlich der bestehenden Sportflächen (Waldstadion und Bulauhalle) eine "Fläche für die Landbewirtschaftung" in "Grünfläche, Sportanlage" geändert werden. Hier ist vorgesehen, Tennisplätze sowie Anlagen für den Reitsport anzusiedeln.

Die Gemeinde Rodenbach hat mit Beschluss vom 27.08.2009 die Aufstellung des Bebauungsplans "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße" beschlossen. Das Bebauungsplanverfahren wird parallel zum Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 durchgeführt.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Fläche 1: "Wohnbaufläche/geplant" (ca. 1 ha) in "Gemischte Baufläche/geplant" ,  
Fläche 2: "Wohnbaufläche/geplant" (ca. 0,6 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung",  
Fläche 3: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,6 ha) in "Wohnbaufläche/geplant",  
Fläche 4: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (2,1 ha) in "Grünfläche/Sportanlage".

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Die Änderungsgebiete liegen im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" und "Fläche für die Landbewirtschaftung".

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 beinhalten "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" Wohnbau- und gemischte Bauflächen, Sonderbaufläche, Grünflächen, innerörtliche Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen. Die Änderung von "Wohnbaufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" steht diesem Ziel dementsprechend nicht entgegen.

Innerhalb dieser gemischten Baufläche beabsichtigt die Gemeinde Rodenbach, ein Nahversorgungszentrum zu errichten. Vorgesehen ist insbesondere ein einzelner Lebensmittelvollversorger mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Die Ausweisung solcher großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist nach Ziel Z3.4.3-2 in begründeten Ausnahmefällen in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann nach Ziel Z3.4.3-2 für einen Lebensmittel-Vollversorger bis 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden.

Niederrodenbach ist der zentrale Ortsteil des Unterzentrums Rodenbach. Der Standort befindet sich im unmittelbaren Anschluss an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit überwiegenden Wohnanteilen. Er ist Bestandteil eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes im Zusammenhang mit der Entwicklung der geplanten Wohnbaufläche südlich der Adolf-Reichwein-Straße und ist daher als städtebaulich integriert einzuschätzen. Mit seiner zentralen Lage zwischen der vorhandenen Ortslage und dem Neubaugebiet soll er mit einem modernen Vollversorgermarkt in heute marktüblicher Größe eine "Neue Mitte" bilden. Das Vorhaben wird insbesondere die wohnortnahe Grundversorgung gerade für mobilitätseingeschränkte Teile der Bevölkerung sicherstellen.

Entsprechend des regionalplanerischen Grundsatzes des Kapitels 10.1 "Landwirtschaft" dienen die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ der Erhaltung und Entwicklung der Freiraum-

funktionen und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Für das gesamte Baugebiet „Südlich der Adolf-Reichwein-Straße“ wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2011 ein Verkehrsgutachten erstellt. Die Flächen dieser Änderung sind in diesem Gutachten berücksichtigt.

In dem Verkehrsgutachten sind die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt.

Das äußere Erschließungskonzept sieht die Anbindung des Baugebietes an das regionale Straßennetz über die Adolf-Reichwein-Straße vor. Das Gebiet wird an die westlich gelegene L 3483/Rodenbacher Straße und die östlich verlaufende L 3268/Oberrodenbacher Straße angeschlossen.

Die innere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen an die Adolf-Reichwein-Straße, die zur Abwicklung des zukünftigen erhöhten Verkehrsaufkommens als Kreisverkehrsplätze ausgebildet werden. Auch die Zufahrt zu den Sportflächen wird im Rahmen des Bebauungsplanes neu geregelt. Eine gute Rad- und Fußwegeerschließung sowohl innerhalb des zukünftigen Wohngebietes als auch in Beziehung zu den angrenzenden Erholungsräumen im Süden und Westen wird im Bebauungsplan gewährleistet.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den Buslinien MKK-38 in Richtung Erlensee und MKK-52 / MKK-53 in Richtung Hanau und Langenselbold über die Haltestellen „Niederrodenbach-Gartel“ und „Niederrodenbach-Altenzentrum“.

### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Die Änderungsflächen liegen am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Niederrodenbach und werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung ist überwiegend durch Ackerbau und Grünlandnutzung mit Pferdehaltung geprägt.

Das Landschaftsbild weist eine mäßige bis geringe Strukturvielfalt auf und ist geprägt durch ackerbetonte Feldflurbereiche.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Rodenbach aus dem Jahr 2000 sieht für die Änderungsgebiete eine generelle Anreicherung der Feldflur mit autochthonen Gehölzen und Saumstrukturen vor.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

### **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die aktuelle Planung und die Planänderung zu vergleichbaren Umweltauswirkungen führen. Mit zusätzlichen erheblichen negativen Umweltauswirkungen ist daher im Zuge der Planänderung nicht zu rechnen.

Im Rahmen des parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens werden erhebliche negative Umweltauswirkungen durch entsprechenden Festsetzungen und Maßnahmen weitgehend ausgeglichen bzw. minimiert.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen ist im Rhein-Main-Gebiet nach wie vor hoch. Die Gemeinde Rodenbach wirbt für sich als attraktive Wohngemeinde am Rande des Ballungsraumes. Sie will die ca. 19 ha große geplante Wohnbaufläche, die im RPS/RegFNP 2010 am südlichen Rand des Ortsteils Niederrodenbach dargestellt ist, nun entwickeln. Allerdings haben sich die Planungszielsetzungen der Gemeinde in einzelnen Bereichen dieser Fläche in den letzten Jahren geändert.

Südlich der Adolf-Reichwein-Straße ist auf Fläche 1 eine gemischte Bauflächen vorgesehen. Hier beabsichtigt die Gemeinde Einzelhandelsnutzung anzusiedeln, um die Versorgung der Bürger in diesem Teil von Niederrodenbach sowie der Neubürger der zukünftigen Wohnbauflächen mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern bzw. die Grundversorgung sicherzustellen. Darüber hinaus sollen auch Gemeinbedarfsnutzungen und Wohnen ermöglicht werden. Östlich von diesem Gebiet liegt das Rathaus von Rodenbach sowie die Adolf-Reichwein-Schule (Grundschule, Haupt- und Realschule) und ein Kindergarten. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesen Gemeinbedarfsflächen soll Fläche 1 als zentraler Bereich mit Einkaufsmöglichkeiten und Außenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Vorgesehen ist die Errichtung eines einzelnen großflächigen Lebensmittelvollversorgers mit maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ggf. ergänzt durch weitere, nicht-großflächige Ladeneinheiten, Gastronomie, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnen. Aus diesem Grund soll im Bebauungsplan der Gemeinde Rodenbach ein Kerngebiet festgesetzt werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wird die Gemeinde sicherstellen, dass innerhalb des Kerngebietes keine über den o.g. Lebensmittelvollversorgermarkt hinausgehende großflächige Einzelhandelsnutzungen zulässig sind. Zu dieser "Neuen Mitte" existiert eine Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung (Stand 04.11.2014). Untersuchungsgegenstand dieser Auswirkungsanalyse war damals ein Nahversorgungszentrum mit einem Supermarkt von 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VK), einem Lebensmitteldiscounter von 1.000 m<sup>2</sup> VK und einem Bäcker inkl. Bäckerei-Café. Die Gesamtverkaufsfläche dieses Nahversorgungszentrums sollte 2.900 m<sup>2</sup> betragen. Dieses Konzept ist inzwischen zwar überholt (s.o.), lässt aber dennoch hinreichende Aussagen über die Raumverträglichkeit des Vorhabens zu:

Demnach zeichnet sich der Standort durch eine gute innerörtliche Erreichbarkeit aus. Da die Adolf-Reichwein-Straße als innerörtliche Erschließungsstraße fungiert, ist eine Ausstrahlung auf ein überörtliches Zielpublikum nicht zu erwarten. Im fußläufigen Einzugsbereich des Vorhabens in einem 500 m Radius wohnen gegenwärtig bereits ca. 1.800 Einwohner und innerhalb einer Distanz von 800 m um den Standort ca. 4.500 Einwohner, was ca. 40 % der Gesamtbevölkerung von Rodenbach entspricht. Perspektivisch wird sich die Einwohnerzahl im Einzugsbereich des Vorhabens durch die Realisierung des Neubaugebietes südlich der Adolf-Reichwein-Straße mit ca. 470 Wohneinheiten um weitere rund 990 Personen erhöhen. Die Auswirkungen des Vorhabens auf den vorhandenen Lebensmitteleinzelhandel in Rodenbach sind städtebaulich nicht relevant, sondern lediglich als normale Wettbewerbseffekte einzustufen. Die Aufgabe eines vorhandenen Betriebes könnte durch den neuen Lebensmittelvollversorgermarkt kompensiert werden.

Der südliche Grenzverlauf der geplanten Wohnbaufläche soll so verändert werden, dass ein sinnvoller Zuschnitt der Wohnbaufläche möglich wird. Dazu wünscht die Gemeinde einen flächenmäßig gleichen Tausch der Flächen 3 (bisher "Fläche für die Landbewirtschaftung")



und 2 (bisher "Wohnbaufläche, geplant"). Dabei handelt es sich lediglich um eine kleinteilige Anpassung des Siedlungsrandes.

Da in Niederrodenbach ein Bedarf an weiteren Sportflächen besteht, sollen auf Fläche 4 östlich der bereits bestehenden Sportflächen (östlich Waldstadion und Bulauhalle) Tennisplätze sowie Flächen für den Reitsport angelegt werden. Dadurch werden die Sportflächen in diesem Teil von Niederrodenbach konzentriert.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung**

Die Gemeinde Rodenbach beabsichtigt eine ca. 19 ha große, im RPS/RegFNP dargestellte geplante Wohnbaufläche im Ortsteil Niederrodenbach zu entwickeln. Die Planungszielsetzungen in einzelnen Bereichen dieser Fläche haben sich jedoch geändert. Für diese Bereiche wird eine Änderung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich. Die Änderungsflächen liegen im derzeit landwirtschaftlich genutzten Bereich südlich der Adolf-Reichwein-Straße.

Südlich angrenzend an die Adolf-Reichwein-Straße ist eine gemischte Baufläche vorgesehen, auf der beabsichtigt ist, Einzelhandel sowie Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen anzusiedeln. Des Weiteren soll der südliche Grenzverlauf der geplanten Wohnbaufläche so verändert werden, dass ein sinnvoller Zuschnitt der Wohnbaufläche möglich wird. Darüber hinaus soll der Bedarf an Sportflächen in Niederrodenbach durch die Anlage weiterer Sportanlagen südlich der geplanten Wohnbaufläche gedeckt werden.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BBodSchG § 1, HAItIBodSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, BImSchG § 1, HDSchG § 1**

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

- sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

**BauGB:** Baugesetzbuch

### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

**HAItBodSchG:** Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

### **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004

(BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

- 1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- 2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- 3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
- 4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:



"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. 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, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

#### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz)

#### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

#### **§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Der Bereich, in dem die Änderungsflächen liegen, ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung. Auf Fläche 1 befindet sich eine extensiv genutzte Frischwiese mit Übergängen zu Sandrasen. Auf den Flächen 2 und 3 sowie teilweise 4 findet Ackernutzung statt. Der östliche Bereich von Fläche 4 ist zum Teil mit Schotter befestigt.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden

- Die Änderungsflächen sind geprägt durch Böden aus Braunerden mit Bändern aus mächtigem Flugsand über Mittelterrassen und in Teilbereichen über Hochflutlehm.

- Es handelt sich überwiegend um unversiegelte naturnahe Böden. Lediglich der östliche Bereich von Fläche 4 weist eine Teilversiegelung mit Schotter auf.
- Die Böden verfügen über ein mittleres Ertragspotenzial, mittlere Lebensraumfunktion sowie eine sehr hohe Archivfunktion (Binnendüne oder mächtige Flugsanddecke).
- Gemäß der Bodenfunktionsbewertung für die Raum- und Bauleitplanung sind die Flächen mit 1 (gering) bis 3 (mittel) eingestuft.
- Auf Fläche 3 befindet sich eine ehemalige Kies- und Sandgrube, die eine Altablagerung darstellt. Weitere Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.

#### Wasser

- Die Änderungsflächen liegen in einem Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung (200 - <275 mm/a) und mittlerer bis großer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers.

#### Arten und Biotope

- Im Rahmen eines Artengutachtens zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren fanden im Zeitraum März bis Juli 2011 in dem Änderungsbereich faunistische und floristische Erhebungen statt. Erhoben wurden die Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter und Widderchen, Heuschrecken sowie bemerkenswerte Pflanzenarten. Auf keiner der vier Änderungsflächen wurden Vorkommen der oben genannten Tierartengruppen festgestellt. Auch die in der weitgehend baumfreien Feldflur grundsätzlich zu erwartende Feldlerche (*Alauda arvensis*) konnte nicht nachgewiesen werden, was auf eine ungünstige Felderbewirtschaftung und Störungen durch Freizeitnutzung zurückzuführen ist. In dem mageren Extensivgrünland in Änderungsfläche 1 wurden hingegen die nach der Roten Liste Hessen als gefährdet eingestuften Pflanzenarten Sand-Wicke (*Vicia lathyroides*) und Kleines Filzkraut (*Filago minima*) sowie der auf der Vorwarnliste stehende Nelken-Schmielenhafer (*Aira caryophyllea*) festgestellt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um besonders oder streng geschützte Arten.
- In den Änderungsflächen liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung.

#### Landschaft

- Landschaftlich ist der Planungsraum geprägt durch eine mäßig strukturierte und reliefarme Feldflur.
- Die Änderungsflächen liegen im Naturpark Spessart sowie in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum mit einer Größe von 17,6 km<sup>2</sup>.

#### Luft und Klima

- Die Änderungsflächen liegen in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung.

#### Mensch und Gesundheit

- Der Planungsraum dient der wohnungsnahen Erholungsnutzung.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Es gibt folgende Hinweise auf Bodendenkmäler: Fläche 1: allgemeine Siedlungsspuren unbekannter Zeitstellung. Fläche 3: Siedlung/Gräber unbekannter Zeitstellung.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung werden Baumaßnahmen und zum Teil eine Versiegelung bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen vorbereitet. Durch die Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Böden kommt es zu einem dauerhaften Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, natürliche Ertragsfunktion, Archivfunktion). Durch die Versiegelung und Bebauung kommt es zudem zu einer

Reduzierung der Grundwasserneubildung und dem Verlust eines Teilbereichs eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes. Ferner kommt es zur Reduzierung der biologischen Vielfalt und dem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, jedoch nicht für besonders oder streng geschützte Arten. Darüber hinaus kann es durch die Umsetzung der bisherigen Planung zu einer Beeinträchtigung oder dem Verlust von Bodendenkmalen kommen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung von "Wohnbaufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" auf Fläche 1 sind die Umweltauswirkungen vergleichbar mit denen der bisherigen Planung. Gleiches gilt für die Flächen 2 und 3, bei denen es zu einem flächenmäßig gleichen Tausch von "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Wohnbaufläche, geplant" kommt. Diese Auswirkungen erstrecken sich durch die geplante Änderung von "Fläche für die Landbewirtschaftung" in "Grünfläche, Sportanlage" ebenfalls auf Fläche 4. Die Planänderung in "Grünfläche, Sportanlage" bedingt als Anlage für Sport und Freizeit jedoch eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weitgehend zu minimieren bzw. auszugleichen, so dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. verringert werden.

Der Bebauungsplanentwurf sieht folgende naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen vor:

- Umwandlung von Acker in Grünland,
- Extensivierung von Grünland,
- Neuanlage und Pflege von Obstbäumen,
- Nutzungsaufgabe / Prozessschutz in Buchenwäldern.

Ferner sind folgende folgende Artenschutzmaßnahmen geplant:

- Anlage von künstlichen Nisthilfen für Höhlenbrüter,
- Anlage von blütenreichen Säumen,
- Installation von Steinkauzröhren.

Darüber hinaus sollen folgende Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Umweltauswirkungen erfolgen:

- Minimierung der Neuversiegelung,
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen,
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen und Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder entsprechender Bauverfahren,
- Festsetzung von Vegetationsflächen,

- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen,
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen,
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau).

Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da in Rodenbach keine bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebaute Flächen vorhanden sind, die für das große zusammenhängende geplante Baugebiet in Frage kommen und als Alternativflächen zur Verfügung stehen.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen



Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Rodenbach beabsichtigt, die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte große geplante Wohnbaufläche (ca. 19 ha) am südlichen Ortsrand von Niederrodenbach zu entwickeln, für die sich die Planungszielsetzungen in einzelnen Bereichen in den letzten Jahren geändert haben. Das Gebiet ist derzeit durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weist nur eine geringe Strukturvielfalt auf. Die Böden in den Änderungsgebieten verfügen über ein mittleres Ertragspotenzial, mittlere Lebensraumfunktion sowie eine sehr hohe Archivfunktion. Zudem liegen sie in einem Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung und mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Besonders oder streng geschützte Arten konnten in den Änderungsgebieten nicht nachgewiesen werden.

Durch die aktuelle Planung und durch die Planänderung kommt es zu vergleichbaren Umweltauswirkungen. Diese werden im parallel laufenden verbindlichen Bauleitplanverfahren durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen weitgehend minimiert bzw. ausgeglichen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Nur Anschauungsmaterial



## Rodenbach, Niederrodenbach RODEN\_001\_A "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"

RegFNP-Änderungsverfahren,  
Vorbereitung - Aufstellungsbeschluss mit anschließender  
frühzeitiger Beteiligung

Gesamtfläche: 4,35 ha

Fläche 1

Gemischte Baufläche, geplant: 0,92ha

Fläche 2

Fläche für die Landwirtschaft: 0,64ha

Fläche 3

Wohnbaufläche, geplant: 0,64ha

Fläche 4

Grünfläche - Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz,  
Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur,  
Tiergehege: 2,14ha

Datengrundlagen:

- Realnutzungsinterpretation, Regionalverband FrankfurtRheinMain.  
- ATKIS®-Basis-DLM, 2005, Hessisches Landesamt für Boden-  
management und Geoinformation.

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Genehmigt von der Hessischen Landesregierung mit Bescheid  
vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land  
Hessen Nr. 42/2011 vom 17. Oktober 2011.

Berücksichtigt sind ferner die vom 17. Oktober 2011 bis  
31. Dezember 2014 abgeschlossenen und bekannt gemachten  
RegFNP-Änderungsverfahren sowie Verfahren der Innenentwicklung  
nach §13a BauGB, die bis zum 31. Oktober 2014 abgeschlossen  
und rechtswirksam geworden sind.

Das übrige Gebiet des Regierungsbezirkes Darmstadt gibt  
nicht den aktuellen Planungsstand wieder.

## RegFNP 2010

Planstand: 31.12.2014

Maßstab 1:10.000

erstellt am 26.06.2015

Herausgeber und Druck:

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

