



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartings"

hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Vorg.: Beschluss Nr. III-321 des Regionalvorstandes vom 12.11.2015
Beschluss Nr. III-265 der Verbandskammer vom 16.12.2015 zu DS III-2015-75
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Nach § 3 Abs. 1 Satz 3, Nr. 2 BauGB wird von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Rödermark, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 04.01.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/16 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2016 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Rödermark hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen
Magistrat der Stadt Dietzenbach, FB Zentrale Verwaltung und Stadtentwicklung
Magistrat der Stadt Dreieich

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Magistrat der Stadt Rodgau

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Gemeindeverwaltung Messel, Der Bürgermeister
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
HSE Technik GmbH & Co. KG, HEAG Südhessische Energie AG
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
Kreisausschuss des Kreises Offenbach
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung

Landrat des Kreises Offenbach
Maingau Energie GmbH, Obertshausen
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Zweckverband Abfallwirtschaft Vogelsbergkreis

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
GASCADE Gastransport GmbH
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main
Hessisches Immobilienmanagement
IHK Offenbach am Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Tennet TSO GmbH
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg

haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 12
hessenARCHÄOLOGIE
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich 60.10 Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Kreisausschuss des Kreis Offenbach, Fachdienst 64
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Die Bürgerbeteiligung zum Bbauungsplan fand vom 30.10.2015 bis zum 20.11.2015 statt. Es wurden 4 Stellungnahmen von Bürgern abgegeben, von denen keine dem Vorhaben entgegensteht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

- Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes
- Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt
- Bebauungsplan "An der Rodau" mit "Faunistischen Erhebungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" (Plan Ö/2013) und Umweltbericht (IBU/2015)
- Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt
- Stellungnahme des Kreises Offenbach
- Stellungnahme des Hochtaunuskreises

III. Erläuterung des Beschlusses

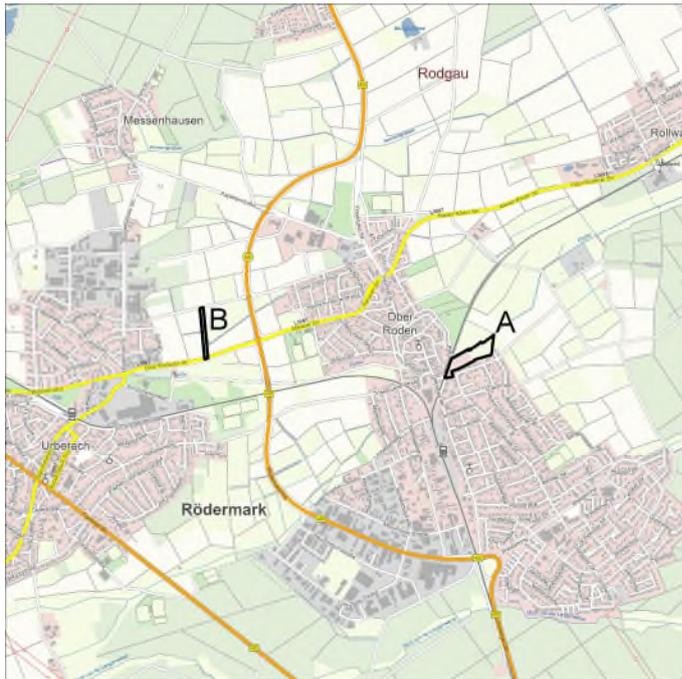
Nach § 3 (1) Satz 3, Nr. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt ist und sich daraus für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben haben.

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

Änderungsunterlagen

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

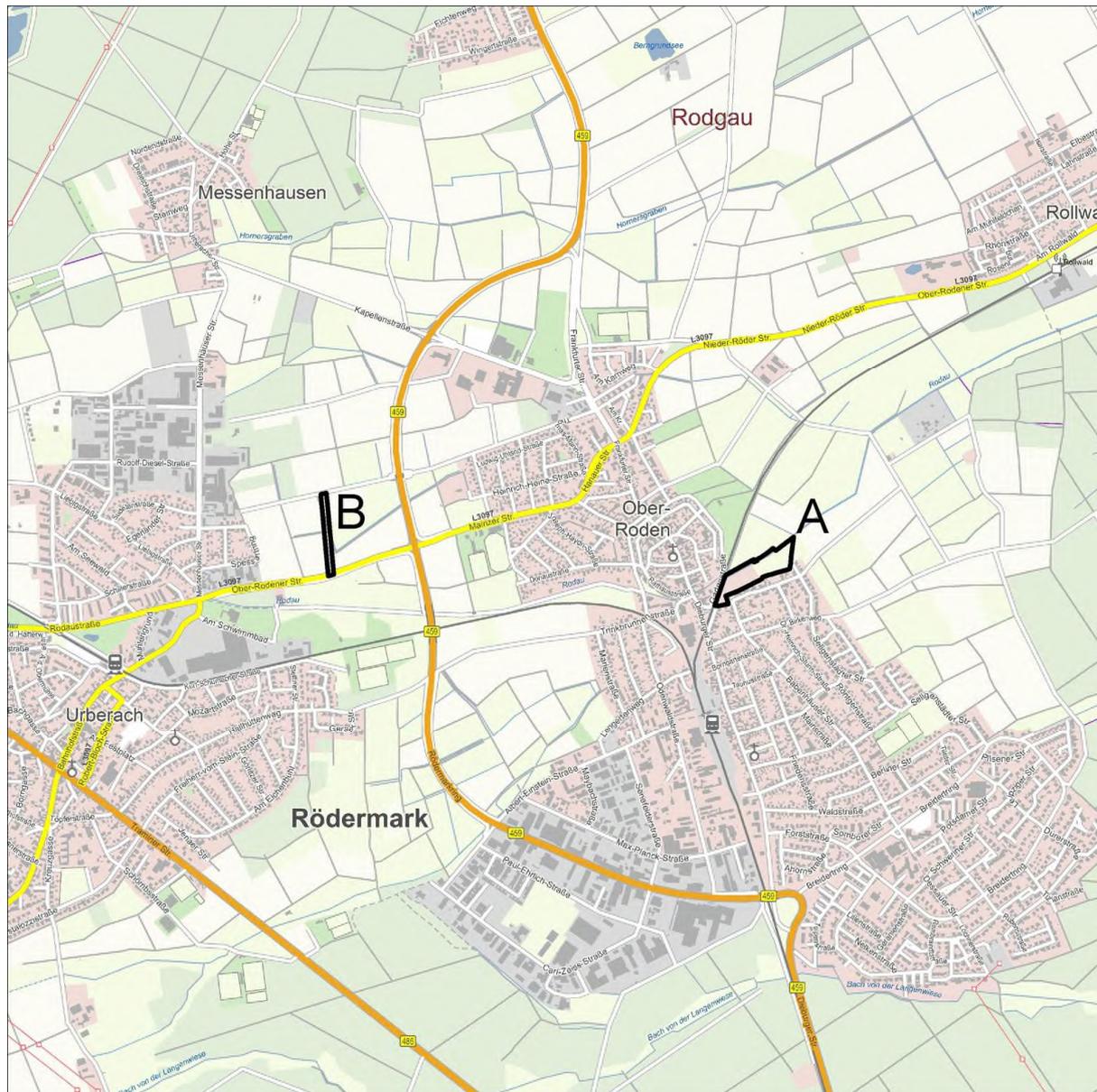


INHALTSVERZEICHNIS

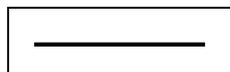
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartings"

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

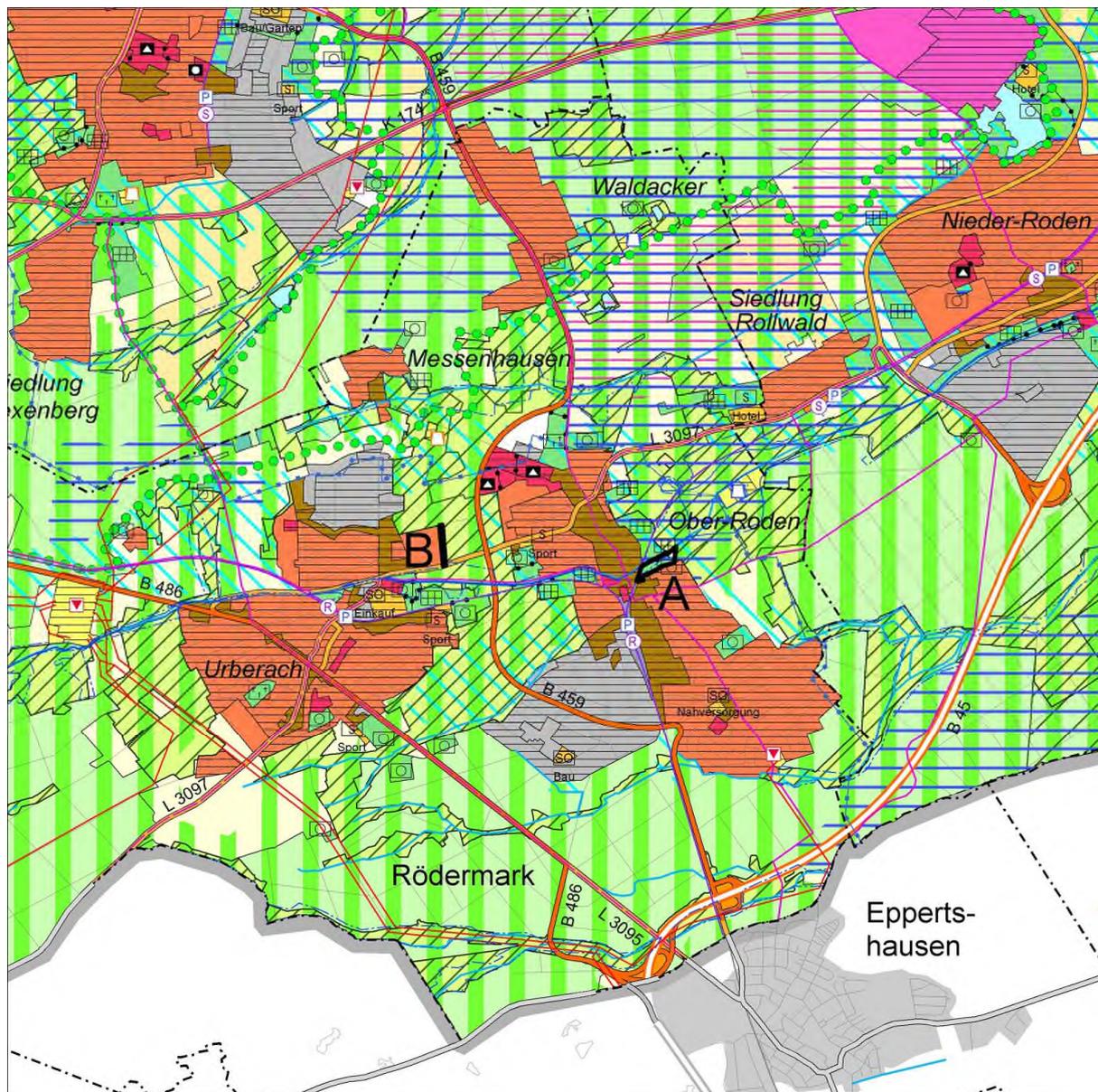


Ohne Maßstab

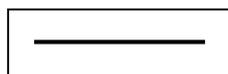


Grenze des Änderungsbereiches

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

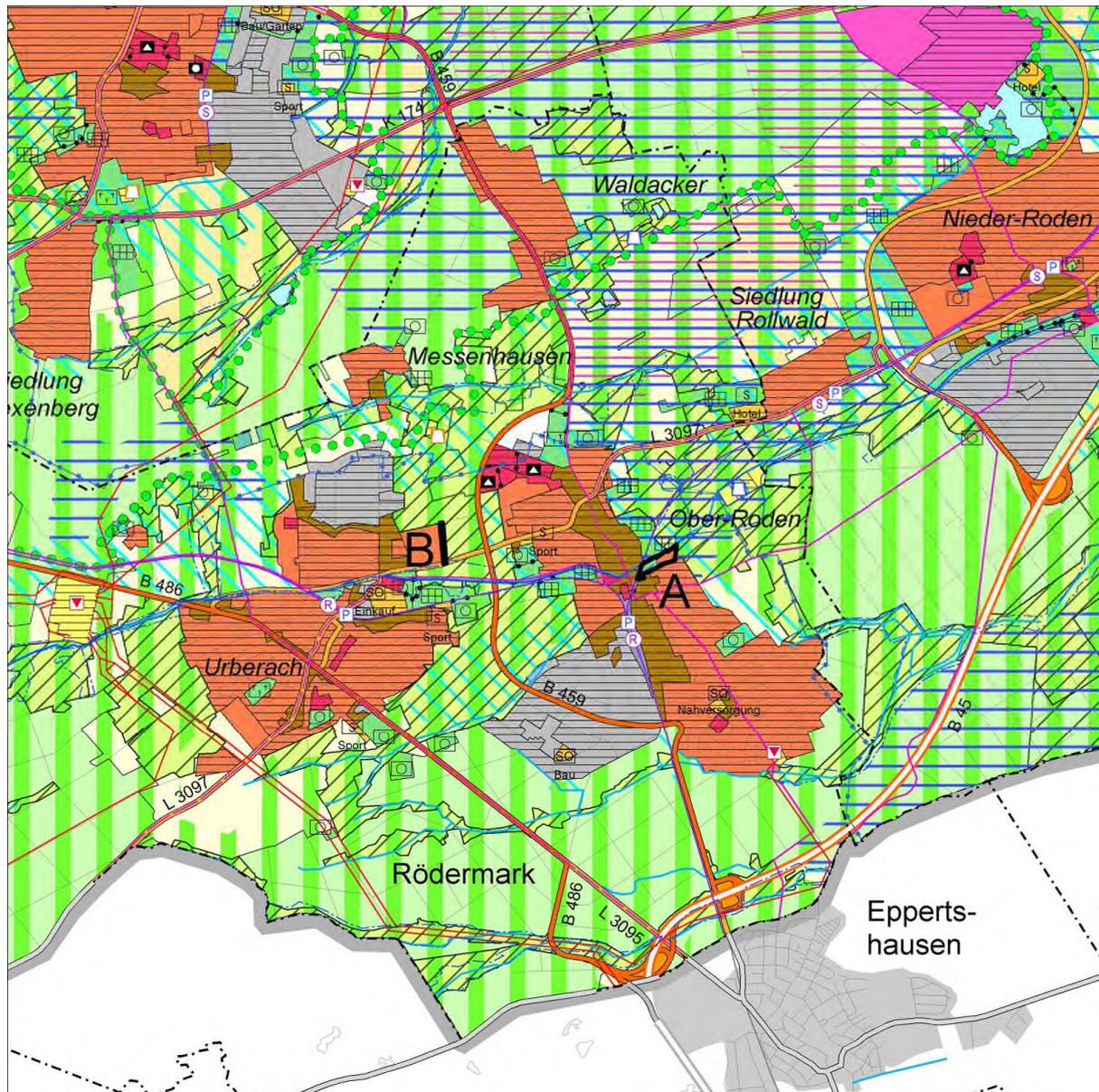


M. 1 : 50 000

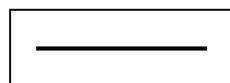


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Gebiet A: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (ca. 0,4 ha) und "Grünfläche, Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege" (ca. 0,7 ha; im Folgenden "Grünfläche, Festplatz" genannt) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)

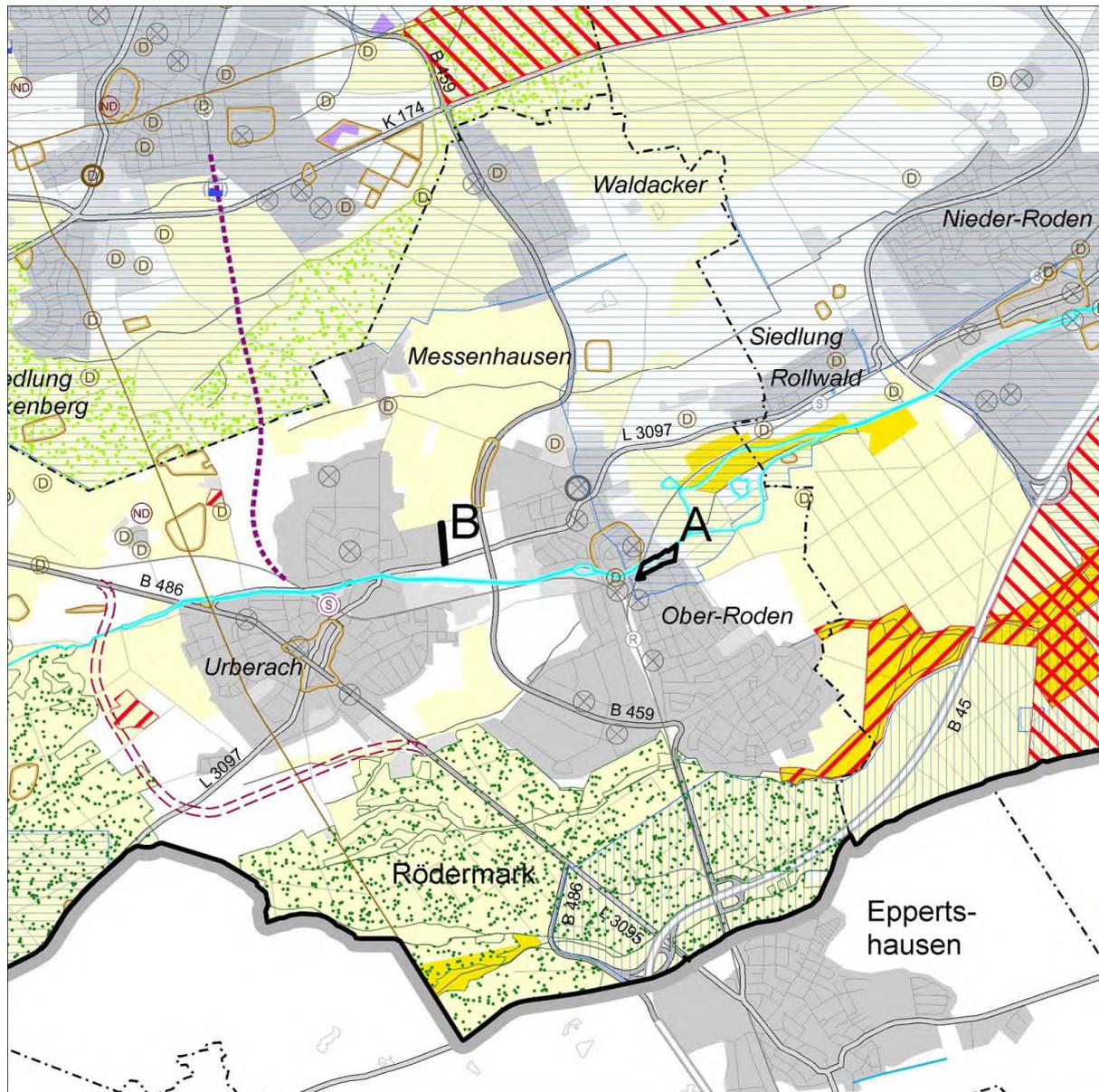
"Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,2 ha) in "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,2 ha)

"Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,1 ha)

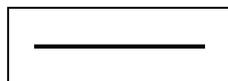
1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartings"

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (ca. 0,6 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

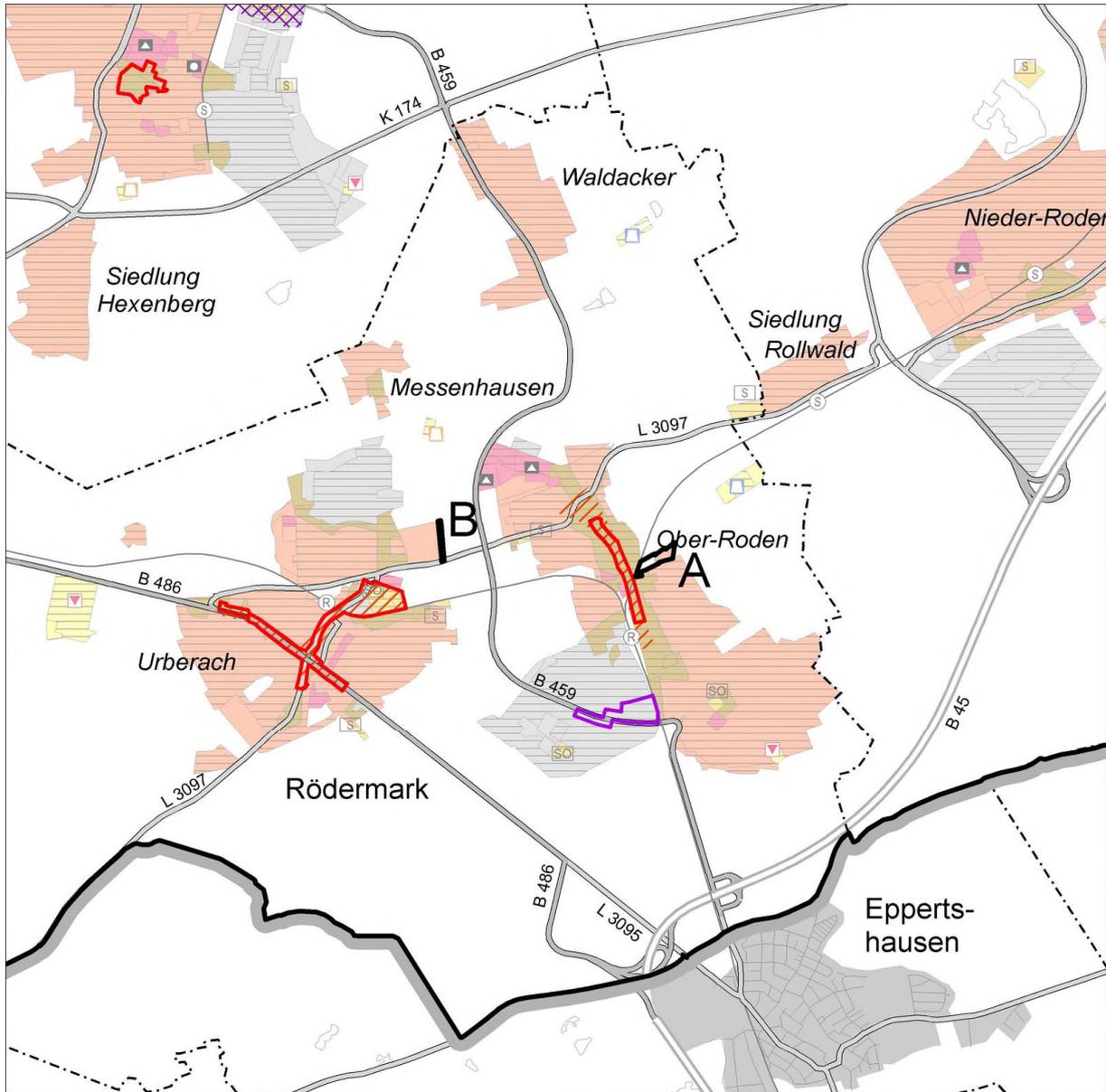


M. 1 : 50 000

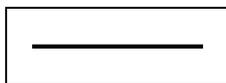


Grenze des Änderungsbereiches

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
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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.

Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	----------------------

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---

	Nr. 15.14 PlanzV
--	------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

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	MetropolG

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, Zoartikel, 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, Zoartikel, 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
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen 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 **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

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 in den Gebieten A: "An der Rodau" und B: "Östlich des Spessarttrings" in der Stadt Rödermark, Stadtteile Ober-Roden und Urberach zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Teilgebieten, die im Folgenden als Gebiet A und B unterschieden werden.

Gebiet A befindet sich im Stadtteil Ober-Roden. Im Westen wird es begrenzt durch die Bahnlinie, im Norden durch die Rodau bzw. einem schmalen parallelverlaufenden Streifen nördlich davon. Dieser schmale Streifen wurde dem Änderungsbereich aus technischen Gründen zugeordnet. Gemäß Kapitel 4.7.1 des Allgemeinen Textteils RPS/RegFNP 2010 können bei kleinen, mosaikartig aneinandergrenzenden Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung zu einer Grünflächenkategorie zusammengefasst werden. Im vorliegenden Fall ist die überwiegende Darstellung "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten", die sich nördlich der Rodau im Bestand fortsetzt. Weitere Aussagen zu diesem erheblich unter der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010 befindlichen Areals erfolgen im Weiteren nicht, da es sich lediglich um eine technische Anpassung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung handelt. Im Osten stellt der sogenannte Sattlergraben die Grenze des Änderungsbereiches dar und im Süden die Alfred-Delp-Straße und die daran befindliche Bebauung.

Das Gebiet B liegt im Stadtteil Urberach. Es ist Bestandteil der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbaufläche östlich des Spessarttrings und liegt an deren östlichen Rand. Im Süden wird sie begrenzt von der Ober-Rodener-Straße und im Norden von einem Feldweg.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Der zwischen Rodau und Alfred-Delp-Straße befindliche nicht genehmigte Festplatz liegt seit längerer Zeit brach und steht somit für eine Nachnutzung zur Verfügung. Die Stadt Röder-

mark plant den Platz einer Wohnnutzung zuzuführen und die bestehenden südlich angrenzenden Baulücken zu schließen. Desweiteren ist eine Verlagerung einer sanierungsbedürftigen Kindertagesstätte in das östlich an den Festplatz angrenzende Grünland vorgesehen. Im westlichen Teil des Änderungsbereichs sollen bestehende, ebenfalls nicht genehmigte wohnungsferne Gärten, die im RPS/RegFNP 2010 bisher als "Grünfläche - Parkanlagen" dargestellt sind, gesichert werden.

Als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme für Wohnnutzung im Gebiet A soll in Gebiet B im Stadtteil Oberbach die Rücknahme einer "Wohnbaufläche, geplant" vorgenommen werden. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung wird die Fläche in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" geändert.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Rodau" wurde am 19.05.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark gefasst. Mit Schreiben vom 20.05.2015 wurde für die Fläche "An der Rodau" und mit Schreiben vom 15.09.2015 für die Ausgleichsfläche "Östlich des Spessartrings" der Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 gestellt. Folgende Flächen werden geändert:

Gebiet A: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (ca. 0,4 ha) und "Grünfläche, Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege" (ca. 0,7 ha; im Folgenden "Grünfläche, Festplatz" genannt) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,1 ha)

"Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,2 ha) in "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,2 ha)

"Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,1 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (ca. 0,6 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Gebiet A: Der Änderungsbereich umfasst im westlichen Teil die Darstellungen "Grünfläche, Parkanlage" und weiter östlich "Grünfläche, Festplatz" (ca. 1,9 ha), zugleich "Vorranggebiet Siedlung", sowie "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Er wird im Osten, im Übergang zum Grünlandbereich überlagert von "Vorranggebiet für Natur und Landschaft". Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches befinden sich die Überlagerer "Regionaler Grünzug" sowie "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Im Westen in Richtung der Bahnlinie weitet sich um die Rodau ein "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" auf. Flächig wird der Änderungsbereich von einem "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" überlagert.

Ein geringer Anteil "Gemischte Baufläche, Bestand" wird im Südwesten des Änderungsbereiches zu "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" an die reale Nutzung angepasst.

Die Dichtewerte als Zielvorgabe der Regionalplanung werden auf Ebene des Bebauungsplanes umgesetzt. Ein qualifizierter Bebauungsplan liegt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Gebiet B: Die Rücknahme von "Wohnbaufläche, geplant", die zugleich ein Vorranggebiet Siedlung darstellt, zugunsten von "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" liegt mit einer Größe von ca. 0,6 ha unterhalb der regionalplanerischen Raumbedeutsamkeit von 5 ha. Im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 werden generell geeignete Kompensationsräume auch für kleinflächige Inanspruchnahmen des Regionalen Grünzugs festgelegt. Gebiet B wäre hierfür grundsätzlich geeignet.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung der Änderungsfläche im Gebiet A erfolgt über die Alfred-Delp-Straße. Die überörtliche Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (L 3097) in einer Entfernung von ca. 1,2 km ist im Wesentlichen über die Dieburger/Frankfurter Straße gewährleistet. Hier verläuft auch eine überörtliche Fahrradrouten, die über die zur Alfred-Delp-Straße parallel verlaufenden Hermann-Ehlers-Straße und dem Birkenweg nach Rodgau/Nieder-Roden führt. Inwiefern das vorhandene Straßennetz und die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte ausreichend dimensioniert sind, muss im Bebauungsplanverfahren geklärt werden. Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Stellplätze unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark vorgesehen.

Der Änderungsbereich liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Rödermark-Ober-Roden Bahnhof“ der Regionalbahn-Linie 61 (Frankfurt/M. Hbf. - Dreieich-Buchsschlag - Rödermark-Ober-Roden - Dieburg Hbf.) und der S-Bahn-Linie S 1 (Wiesbaden Hbf. - Rödermark-Ober-Roden). Zudem ist der Bahnhof mit mehreren Buslinien, 674/684 (Darmstadt - Ober-Roden) und 679 (Ober-Roden - Reinheim), verknüpft.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Die für das Gebiet A in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt (LP UVF 2000) dargestellten Entwicklungsziele entsprechen der bisherigen Planung des RPS/RegFNP 2010.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als "Flächen, die im besonderen Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen" dargestellt. Im westlichen Kleingartengebiet ist dafür als Entwicklungsziel "Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage" vorgesehen, östlich daran anschließend im Bereich des versiegelten Festplatzes "Sonstige Freizeit und Erholungsanlage". Der Grünlandbereich im Osten des Plangebietes ist als "Ökologisch bedeutsames Grünland" dargestellt, welches in einem "Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen" liegt.

Das Gebiet B wird im Landschaftsplan als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt; im Norden verläuft ein "Biotopvernetzungselement/Baumreihe". Laut der tatsächlichen Nutzung handelt es sich um Ackerfläche und Grünland.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist auf Ebene der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem des LP UVF 2000 sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind.

Mögliche Flächen hierfür wären die von der Stadt Rödermark geplanten Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entlang der Rodau (südlich).

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 in dem Umweltbericht (siehe Teil B) dokumentierte Umweltprüfung hat ergeben, dass sich Teilgebiet A durch die Änderung der bisherigen Planung "Grünfläche, Parkanlage" in dem vorhandenen Kleingartengebiet im Westen, der entsprechend dieser Nutzung zu "Grünfläche, Wohnungserne Gärten" geändert wird, geringe Umweltauswirkungen bezogen auf den Ist-Zustand zu erwarten sind.

Bezogen auf die Entsiegelung des brachliegenden Festplatzes unter Beanspruchung von weiteren Grünlandbereichen im Osten der Änderungsfläche werden die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Kleinklima und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und Gesundheit, Kulturgüter zum Teil erheblich beeinträchtigt.

Im Vergleich zur bisherigen Planung, deren Realisierung insgesamt eine Verbesserung des derzeitigen Umweltzustandes zur Folge hätte (siehe Umweltbericht B 2.2), stellt sich die geänderte Planung hinsichtlich der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (Versiegelung), Luft und Klima (Kaltlufthaushalt) und Tiere und Pflanzen (Grünlandverlust) schlechter dar.

Allerdings kann dies durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verringert werden.

Falls es sich bei den Kammseggenriedern im östlichen Teil von Gebiet B um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, sind im Falle von dessen Beeinträchtigung eine Ausnahme genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde sowie ein funktionaler Ausgleich erforderlich.

In Gebiet B ergeben sich durch die als Flächenausgleich vorgesehene Änderung von "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologische bedeutsame Flächennutzung" insgesamt erhebliche positive Umweltauswirkungen, vor allem bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und biologische Vielfalt.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Der im Stadtteil Ober-Roden zwischen Rodau und der Bebauung an der Alfred-Delp-Straße gelegene Festplatz hat seine Kernfunktion verloren: Veranstaltungen wurden an andere Standorte innerhalb des Stadtgebietes verlagert und es finden seit geraumer Zeit keine Festlichkeiten mehr statt. Der Platz wird auch nicht mehr als Parkplatz o.ä. genutzt, somit besteht die Möglichkeit, den versiegelten Festplatz rückzubauen und für eine Wohnnutzung und Einrichtungen des Gemeinbedarfs zur Verfügung zu stellen. Eine städtebauliche Aufwertung des Bereich wäre damit gegeben.

Vor dem Hintergrund steigender Qualitätserfordernisse für Kinderbetreuung hat die Stadt Rödermark die bestehende Kindertagesstätte "Am Motzenbruch", die sich in ca. 500 m Ent-

fernung südlich der Änderungsfläche befindet, in Bezug auf den baulichen Zustand und die Wirtschaftlichkeit untersuchen lassen. In Anbetracht eines tiefgreifenden Sanierungserfordernisses plant die Stadt einen Neubau im Wiesenbereich östlich des Festplatzes, womit die Kinderbetreuung in Ober-Roden, östlich der Bahnlinie, weiterhin gegeben ist bzw. ausgebaut werden könnte.

Durch die Wohnnutzung soll der Bereich um den ehemaligen Festplatz als Ausgangspunkt der Planung arrondiert werden, wobei hier ein Nutzungsmix aus Geschosswohnungsbau in einer moderaten und der Lage an der Rodau entsprechende Ausbildung der Kubatur und einer kleinteiligen Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern angestrebt wird. Gleichzeitig werden im Rahmen der Bebauungsplanung bestehende Baulücken, die im RPS/RegFNP 2010 direkt südlich angrenzen und sich in der Darstellung "Wohnbaufläche, Bestand" befinden, im Sinne einer Nachverdichtung geschlossen. Zielrichtung des Geschosswohnungsbaus ist das Wohnen ab 50+. Hierbei soll besonderes Augenmerk auf barrierefreies Wohnen gelegt werden, um demographischen Erfordernissen gerecht zu werden.

Neben der Entsiegelung des Festplatzes und der Wiedernutzbarmachung des Areals soll naturnah gestalteter, öffentlicher Raum als sogenannter "Kommunikationsraum" südlich der Rodau bereitgestellt werden. Hiermit wird der Uferbereich südlich entlang der bisher begrabten und stark eingetieften Rodau der Bevölkerung wieder zugänglich gemacht und für Naherholungszwecke ausgerichtet.

Die westliche Teilfläche des Änderungsbereiches soll der Sicherung und dem Erhalt bestehender Kleingärten dienen. Diese sind bereits in der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain angefertigten Realnutzungskartierung enthalten. Die Erschließung erfolgt derzeit über nicht asphaltierte Wegeparzellen in Verlängerung der Straße "Am Rosengarten". In diesem Gebiet findet somit eine Anpassung an den Bestand statt.

Flächenausgleich:

Im östlichen Teil der geplanten Wohnbaufläche im Bereich „An der Rodau“ soll im noch zu erstellenden Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte (ca. 0,5 ha) vorgesehen werden.

Kindertagesstätten gehen in der Regel in der Wohnbaufläche des RPS/RegFNP 2010 auf und werden unabhängig von ihrer Flächengröße nicht dargestellt.

Gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich, die am 29.04.2015 von der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain beschlossen wurde, bedürfen Gemeinbedarfsflächen keines Flächenausgleichs. Daher wird in Abstimmung mit der Stadt Rödermark nur die verbliebene Wohnbaufläche mit der Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche in Urberach „Östlich des Spessartings“ (ca. 0,6 ha) ausgeglichen. Für diese Fläche zeichnet sich aktuell keine bauliche Entwicklung ab.

Voraussetzung für diesen verminderten Flächenausgleich ist, dass im noch aufzustellenden Bebauungsplan „An der Rodau“ wirklich an der entsprechenden Stelle eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte festgesetzt wird.

Die Rücknahme von Wohnbauflächen im Gebiet B in Urberach als Flächenausgleich wird aufgrund der dargelegten Gründe als gerechtfertigt angesehen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Teilgebieten, die im Folgenden als Gebiet A und B unterschieden werden.

Die Änderung in Gebiet A umfasst zwei unterschiedliche Bereiche:

Im westlichen Teil der Planfläche soll zur Sicherung der dort bestehenden ungenehmigten Kleingärten die bisher vorgesehene Nutzung "Grünfläche, Parkanlage" und "Gemischte Baufläche, Bestand" in "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" geändert werden.

Im östlichen Teil der Planfläche befindet sich ein seit längerer Zeit brachliegender, ebenfalls ungenehmigter Festplatz. Dieser soll zurückgebaut und einer Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden. In den östlich an den versiegelten Festplatz angrenzender Gründlandbereich, der zu ca. 0,4 ha im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" dargestellt ist, soll eine Kindertagesstätte verlagert werden.

Planziel ist daher die Schaffung von Flächen für Wohnnutzung, die durch Gemeinbedarfsflächen (u.a. Kindertagesstätte, seniorengerechtes Wohnen) ergänzt werden soll.

In Gebiet B, das aktuell zum großen Teil landwirtschaftlich genutzt wird, ist als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme im Gebiet A auf ca. 0,6 ha die Rücknahme einer "Wohnbaufläche, geplant" vorgesehen. Die Fläche wird in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" geändert.

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, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, HAItIBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6

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.

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 un bebauter 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. ..."

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.

HAAltBodSchG: 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.

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.

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A ist durch verschiedene Nutzungen geprägt:

In der westlichen Hälfte befindet sich als Realnutzung ein nicht genehmigtes Kleingartengebiet, das durch eine nicht asphaltierte Wegeparzelle in Verlängerung der Straße "Am Rosengarten" entlang der Bahn erschlossen wird. Kleinteilige Strukturen, die bauliche Anlagen wie z.B. Gartenhütten umfassen, sowie eine in West-Ost-Richtung verlaufende, innere Erschließung prägen diesen Bereich.

Daran schließt sich östlich ein ebenfalls nicht genehmigter asphaltierter Festplatz an, der nicht mehr als solcher benötigt wird. Im östlichen Teil findet extensive Grünlandnutzung statt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft als Fließgewässer III. Ordnung die Rodau in einem begradigten und eingetieften Verlauf. Der schmale Streifen nördlich der Rodau, welcher zum Änderungsbereich gehört, zählt noch zum Uferbereich.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltbelange sind relevant:

Boden

- In der östlichen Hälfte des Plangebiets befinden sich auf einer Fläche von ca. 1,5 ha seltene und geologisch besondere, niedermoorartige Aueböden, die ein sehr hohes Biotopotenzial vor allem als Grünlandstandort aufweisen. Davon sind ca. 0,4 ha (Festplatz incl. Zufahrt) aktuell vollversiegelt.
- Im westlichen Bereich herrscht Auenlehm vor. In dem dort vorhandenen Kleingartengebiet sind anthropogene Vorbelastungen des Bodens durch Teilversiegelungen (Gartenhütten, befestigte Wege) und gärtnerische Nutzung vorhanden.

Wasser

- Der am nördlichen Rand der Planfläche verlaufende Abschnitt der Rodau weist einen guten biologischen Zustand, jedoch eine stark veränderte Gewässerstruktur (begradigt, stark eingetieft, überwiegend gehölzfreie Hochstaudenflur mit Neophyten etc.) auf. Die Rodau erfüllt damit in diesem Bereich die Qualitätsziele der EU-Wasserrahmenrichtlinie für Ortslagen.
- Das Überschwemmungsgebiet ("Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz") der Rodau beschränkt sich auf die Gewässerparzelle an sich.
- In westliche Richtung weitet sich um die Rodau ein "Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" auf. Potentielle Überflutungen können hier auftreten.
- Das Plangebiet liegt vollständig in der Trinkwasserschutzgebietszone III des Wasserschutzgebiets für das "Wasserwerk Rollwald" des Zweckverbands Gruppenwasserwerk Dieburg und weist eine hohe Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit auf.
- Am östlichen Rand der Änderungsbereichs befindet sich der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Sattlergraben.

Luft und Klima

- Die Planfläche liegt vollständig in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung (>25-27,5 Belastungstage pro Jahr).
- Der östliche Teilbereich hat eine sehr hohe Bedeutung als klimawirksame Fläche für den Kaltlufthaushalt.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Planbereich fanden im Zeitraum September 2012 bis August 2013 faunistische Erhebungen statt [1]. Erfasst wurden die Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter. Festgestellt wurden 16 Reviervogelarten, darunter die sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindlichen Arten Girrlitz, Feld- und Haussperling. Die vorkommenden

Brutreviere liegen hauptsächlich in dem vorhandenen Kleingartengebiet sowie in den Gehölzstrukturen am Rande der Planfläche. Die Fläche dient des Weiteren als Nahrungshabitat der Zwergfledermaus und des Kleinen Abendseglers. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht zu erwarten. Ferner wurden eine Reptilien- und drei Amphibienarten, die allgemein häufig sind, sowie neun Tagfalterarten erfasst. Darunter befinden sich keine europarechtlich geschützten Arten.

- Ein Teil des extensiv genutzten Grünlandes im östlichen Bereich des Plangebietes liegt in dem im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch Bedeutsame Flächennutzung" dargestellten regionalen Biotopverbundsystem.
- Im Bereich des extensiv genutzten Grünlandes befinden sich zwei Kammseggenbestände mit einem Umfang von rd. 800 m² (siehe [2]), bei denen es sich gemäß Hinweis der Oberen Naturschutzbehörde beim RP Darmstadt um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (seggen- und binsenreiche Nasswiesen) handelt. Gemäß Einschätzung des Gutachters [2] sind die Kammseggenbestände hingegen nicht gesetzlich geschützten Biotopen zuzurechnen. Eine abschließende fachliche Klärung steht noch aus.
- In der Planfläche liegen keine weiteren naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung.
- Im Osten grenzt in unmittelbarer Nähe das Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach" an. In etwas weiterer Entfernung sind potenzielle naturschutzfachlich wertvolle Extensivgrünlandflächen vorhanden.

Landschaft und landschaftsbezogene Erholung

- Die Landschaft ist im Bereich des Kleingartengebietes anthropogen überprägt, aber durch seine Kleinstrukturiertheit vielfältig und abwechslungsreich. Der asphaltierte Festplatz stellt ein naturfernes und störendes Landschaftselement dar. Das sich östlich anschließende Extensivgrünland und der Gewässerverlauf der Rodau stellen sich dagegen als vergleichsweise naturnah dar.
- Im Nordosten schließt sich an das sich dem örtlichen Ortsrand befindliche Plangebiet eine offene, unverbaute als Acker und Grünland genutzte Agrarlandschaft an.
- Das Plangebiet wird im Rahmen der siedlungsnahen Erholung regelmäßig von Spaziergängern sowie den Kleingartenbesitzern genutzt. Eine öffentliche Erschließung und Querungsmöglichkeit der Rodau existiert allerdings nicht.

Mensch und seine Gesundheit

- Im westlichen Teilbereich der Planfläche besteht eine Verkehrslärmbelastung in Höhe von 55-60 dB durch die direkt angrenzende Bahnlinie.

Kultur- und Sachgüter

- In der westlich an die Bahnlinie angrenzenden Ortslage befinden sich mit der Pfarrkirche St. Nazarius und der Trinkbornschule zwei Baudenkmäler mit Fernwirkung.
- Auf der Planfläche sind keine kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftselemente vorhanden und keine Bodendenkmäler bekannt.

Gebiet B wird in in der nördliche Hälfte als Acker und in der südlichen Hälfte als Grünland genutzt. Auf dem Grünland befinden sich einzelne Gehölze.

Bei den Böden handelt es sich um Pseudogleye aus flugsandreichen Soliflukationsdecken und Auengleye aus kalkfreiem Auenlehm. Sie weisen ein sehr hohes Biotopentwicklungspotenzial (potenzieller Nassstandort), eine hohe Seltenheit sowie ein hohes Ertragspotenzial auf.

Die Fläche liegt vollständig in einer potenziellen Überschwemmungsfläche sowie in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie zum Teil in ei-

nem Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung. Im nördlichen Bereich verläuft von Norden nach Süden ein Graben.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A:

Im östlichen Bereich des Plangebietes entspricht die bisherige Planung (Grünfläche, Festplatz und Ökologisch bedeutsame Flächennutzung) im Wesentlichen dem Realzustand. Die Beibehaltung der bisherigen Planung hätte hier keine erheblichen Umweltauswirkungen zur Folge.

Im westlichen Bereich weicht die bisherige Planung "Grünfläche, Parkanlage" von der aktuellen Nutzung als Kleingartengebiet ab. Die Realisierung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Planung hätte bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch (Erholung) Umweltverbesserungen zur Folge. Durch die Beseitigung der vorhandenen Gartenhütten würde sich der Versiegelungsgrad, durch die Einstellung der gärtnerischen Nutzung die Schadstoffgefährdung des Grundwassers reduzieren. Durch die bessere Zugänglichkeit und parkartige Umgestaltung des Geländes würde sich die Erholungseignung des Gebietes erhöhen. Dies gilt nicht für die Beibehaltung des 0,1 ha großen Areals, das als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt ist. Durch die Änderung in "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" tritt hier eine Umweltverbesserung ein.

Gebiet B:

Die bisherige Planung hätte folgende voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge:

- dauerhafte Flächen- und Funktionsverluste durch Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung von Böden mit hoher Lebensraum-, Ertragsfunktion und hoher Seltenheit,
- Reduzierung der Grundwasserneubildung,
- mögliche Grundwasserverschmutzung,
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Gebiet A:

Durch die Änderung der bisherigen Planung "Grünfläche, Parkanlage" und "Gemischte Baufläche, Bestand" in dem vorhandenen Kleingartengebiet zu "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" findet eine Anpassung der Planung an die aktuelle Nutzung statt. Bezogen auf den Ist-Zustand ergeben sich daher keine Umweltauswirkungen.

Durch die im östlichen Teil der Planfläche vorgesehene Nutzungsänderung in "Wohnbaufläche, geplant" ergeben sich folgende voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen:

Boden

- dauerhafte Flächen- und Funktionsverluste durch Versiegelung, Umlagerung und Verdichtung von Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion
- speziell im Bereich des großflächig versiegelten Festplatzes ergibt sich durch eine aufgelockerte Bebauung eine kleinräumige Verbesserung der Bodenverhältnisse

Wasser:

- Funktionsbeeinträchtigung der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes in einem Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers durch Teilversiegelung der Fläche
- potenzielle Beeinträchtigung eines Fließgewässers mit hoher Strukturgüte und biologischer Gewässergüte
- potentielle Beeinträchtigung des Sattlergrabens

Luft und Klima

- Beeinträchtigung einer Fläche mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt (auf ca. 0,9 ha) durch Bebauung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- dauerhafter Verlust eines ca. 0,6 großen extensiv genutzten Grünlandes mit hoher Lebensraumfunktion und großem naturschutzfachlichen Entwicklungspotenzial
- ggf. Beeinträchtigung oder Verlust eines gesetzlich geschützten Biotops nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG (seggen- und binsenreiche Nasswiese)
- dauerhafter Flächen- und Funktionsverlust auf einer Fläche von 0,4 ha des regionalen Biotopverbundes durch Flächenversiegelung und Bebauung

Landschaft und landschaftsbezogene Erholung

- durch die Schaffung von naturnah gestaltetem, öffentlichem Raum an der Rodau verbessert sich die Aufenthaltsqualität
- der überbaubare Teil im Osten der Fläche geht für Naherholungszwecke verloren und bildet einen neuen Ortsrand als Übergang in die freie Landschaft

Menschen und Gesundheit

- Schienenverkehrslärm (55-60 dB) dringt weiterhin in den Änderungsbereich ein.

Kultur- und Sachgüter

- im östlichen Teil ist eine Bebauung mit einer moderaten und der Lage an der Rodau entsprechenden Kubatur vorgesehen, die die Fernwirkung der benannten Baudenkmäler nicht negativ beeinflussen dürfte.

Gebiet B:

Die Änderung der Fläche in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" führt zunächst zur einer Erhaltung des derzeitiges Zustandes, so dass die Änderung keine tatsächlichen Umweltauswirkungen zur Folge hat. Durch das mit der Kategorie "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" verbundene Ziel ein ökologischer Aufwertung besteht grundsätzlich die Möglichkeit von Umweltverbesserungen.

Im Vergleich zu der bisher vorgesehenen Nutzung "Wohnbaufläche, geplant" hat die Änderung positive Umweltauswirkungen vor allem bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und biologische Vielfalt zur Folge, da eine Versiegelung der Fläche unterbleibt und sie als Lebensraum, der in Teilen noch entwickelbar ist, zur Verfügung steht.

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 o.g. voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Kleinklima und biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und Gesundheit, Kulturgüter können durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder verringert werden:

- Entsiegelung bestehender Flächen (asphaltierter Festplatz)
- Minimierung der Neuversiegelung
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Wirksamer Schutz des gesetzlichen Uferandstreifens bzw. Überschwemmungsbereichs der Rodau während der Baumaßnahmen
- ökologische Aufwertung der Rodau und ihres Uferbereichs
- Festsetzung zu Abstandsflächen zu Rodau und Sattlergraben
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe
- Sicherung der ggf. vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope (binsen- und seggenreiche Nasswiesen) oder deren funktionaler Ausgleich im Zusammenhang mit einer erforderlichen Ausnahmegenehmigung gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG
- Festsetzung von Vermeidungs- und ggf. erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung der baulichen Anlagen
- Festsetzungen zu aktivem und passivem Lärmschutz
- Festsetzung zur Anzeige von bei Erdarbeiten bekannt werdenden Bodendenkmälern bei der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde
- Festsetzung zur unverzüglichen Meldung bei der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Areitschutz und Umwelt, wenn sich bei Erdarbeiten Kenntnisse ergeben, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zu kompensieren. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung [s. HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen].

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der ursprüngliche städtebauliche Ausgangspunkt der vorliegenden Planung ist die Wiedernutzbarmachung des brachliegenden Festplatzes. Um diesen Ausgangspunkt herum wurde die Planung ergänzt und zu einem Gesamtkonzept entwickelt, sodass die vorliegende Planung an die räumliche Nähe des Festplatzes Ober-Roden gebunden ist. Auch die Bestandssicherung der Kleingärten ist an diesen Standort gebunden.

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

Im Rahmen der vorliegenden RegFNP-Änderung ist im westlichen Teil des Gebietes A zur Sicherung der dort bestehenden Kleingärten eine Änderung die bisher vorgesehenen Nutzung "Grünfläche Parkanlage" und "Gemischte Baufläche, Bestand" in "Grünfläche, Wohnungserneuerung Gärten" vorgesehen. Im östlichen Teil soll eine "Grünfläche, Festplatz" sowie ca. 0,4 ha "Ökologische bedeutsame Flächennutzung" in "Wohnbaufläche, geplant" geändert werden, in deren Zuge auch der Bau einer Kindertagesstätte vorgesehen ist.

In Gebiet B ist als Flächenausgleich für die Flächenneuanspruchnahme im Gebiet A auf ca. 0,6 ha die Rücknahme einer "Wohnbaufläche, geplant" vorgesehen. Die Fläche wird in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft" geändert.

Anhand der bei Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 angewandten Methodik wurde im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt, ob sich durch die Planänderung voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen ergeben.

In Gebiet A ergeben sich durch die Änderung im Bereich der vorhandenen nicht genehmigten Kleingärten bezogen auf den Bestand keinerlei Umweltauswirkungen. Im Vergleich der bisher vorgesehenen Nutzung "Grünfläche, Parkanlage" mit der neu geplanten Nutzung sind voraussichtliche Umweltverschlechterungen gegeben, die allerdings insgesamt nicht als erheblich zu beurteilen sind. Im Vergleich zur Darstellung "Gemischte Baufläche, Bestand" ergibt sich eine Verbesserung der Umweltbelange.

Durch die im östlichen Teil von Gebiet A neu vorgesehene "Wohnbaufläche" ergeben sich im Bereich des vorhandenen, ca. 0,6 ha großen Grünlandes erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut "Boden" (dauerhafte Versiegelung von geologisch besonderen niedermoorgeprägten Böden mit hohem Lebensraumpotenzial) und das Schutzgut "Biologische Vielfalt" (dauerhafter Verlust von naturschutzfachlich bedeutsamem extensiven Grünland mit hohem Entwicklungspotenzial, dauerhafter Verlust eines ca. 0,4 großen Teils des regionalen Biotopverbundes, ggf. Beeinträchtigung bzw. Zerstörung eines nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopes). Die voraussichtlichen erheblichen negative Umweltauswirkungen können durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verringert oder ausgeglichen werden. Eine vollständige Vermeidung negativer Umweltauswirkungen ist jedoch nicht möglich.

Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Durch die als Flächenausgleich vorgesehene Änderung in Gebiet B von "Wohnbaufläche, geplant" in "Ökologische bedeutsame Flächennutzung" ergeben sich erhebliche positive Umweltauswirkungen vor allem bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und biologische Vielfalt.

Natura 2000-Gebiete und sonstige naturschutzrechtliche Schutzkategorien sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist bei Beachtung ggf. erforderlicher Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) nicht zu erwarten.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

Quellenverzeichnis

- [1] Plan Ö (2013): Faunistische Erhebungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Tiergruppen: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagefalter - Städtebauliches Entwicklungskonzept „Bereich Festplatz“ Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
- [2] Ingenieurbüro für Umweltplanung (2015): Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan „An der Rodau“, Stadt Rödermark

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

001_ROEDE_B-01257

**Dokument vom: 22.01.2016
Dokument-Nr.: S-02991**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Oberleitung

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hin und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen, Dach-, Ober- und sonstigen Abwässern, Immissionen und der Oberleitung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

001_ROEDE_B-01258

**Dokument vom: 22.01.2016
Dokument-Nr.: S-02991**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Da durch die o. g. Bauleitplanung die Flurstücke 66/2, 68/1 und 109/1 der Flur 19 der DB Netz AG mit einbezogen werden, bitten wir Sie, folgende immobilienwirtschaftliche Stellungnahme in Ihrem weiteren Verfahren zu beachten bzw. mit einzubeziehen:
Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die drei aufgeführten Flurstücke befinden sich am Westrand des Teilgebietes A innerhalb der Fläche, die von "Grünfläche -Parkanlage" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" geändert werden soll. Die dort schon bestehenden wohnungsferne Gärten sollen lediglich gesichert werden.
Der Hinweis zu Eisenbahnbetriebsanlagen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Er betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest PTI 12
Gruppe: TöB**

001_ROEDE_B-01259

**Dokument vom: 22.01.2016
Dokument-Nr.: S-03008**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen — sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben. In den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan ist ein Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich der vorhandenen Telekommunikationsleitungen und der Möglichkeit von Trassen für diese Leitungen in allen Straßen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01263

Dokument vom: 29.01.2016
Dokument-Nr.: S-03043

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen:
„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

In der Begründung wird unter Punkt B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" folgender Halbsatz aufgenommen: "- Festsetzung zur Anzeige von bei Erdarbeiten bekannt werdenden Bodendenkmälern bei der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde"

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt
und Geologie**
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01268

Dokument vom: 01.02.2016
Dokument-Nr.: S-03068

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Auenlehm, der ggf. organische Lagen enthalten kann und Sande und Kiese der Rodau überdeckt. Die Mächtigkeiten der quartären Sedimente sind nicht im Detail bekannt. Im tieferen Untergrund sind Ablagerungen des Tertiärs und des Rotliegend zu erwarten. Ggf. ist im Plangebiet mit Auffüllungen der vorausgegangen Nutzung zu rechnen. In der Talaue können die Grundwasserstände bauwerksrelevant sein. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant, bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Der Auenlehm stellt einen stark setzungsfähigen Baugrund dar. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Untergundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts, zu Grundwasserverhältnissen, zur Sicherung von Baugruben, zur Hochwasserthematik, etc.) werden die Durchführung objektbezogener Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Offenbach Fachdienst
64**

001_ROEDE_B-01278

Gruppe: TöB

**Dokument vom: 03.02.2016
Dokument-Nr.: S-03080**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch Gebiet A fließt das Oberflächengewässer „Rodau“. Im gesamten Bereich des Vorhabens ist nach § 23 Absatz 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beidseitig des Gewässers ab Böschungsoberkante ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 m frei von jeglichen baulichen Einrichtungen zu halten, zur Sicherung des Wasserabflusses oder zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers. Nach § 23 Absatz 2 HWG dürfen in dem Gewässerrandstreifen durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden.
Mit der Bitte um Kenntnisnahme der Anlage: Planungsgrundsätze für die Bauleitplanung aus dem Klimaschutzbericht vom September 2007 (Klimaschutzbericht für eine Energieoptimierte Bauweise im Rahmen der Bauleitplanung).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich eines Gewässerrandstreifens von 10 m und die Planungsgrundsätze aus dem Klimaschutzbericht des Kreistages betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.
Die Darstellung einen 10 m breiten Gewässerrandstreifen ist im Maßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht umsetzbar.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01280

Dokument vom: 05.02.2016
Dokument-Nr.: S-03089

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die vorgelegte Planung hier (1. Änderung des Regionalplans der Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden und Urberach) wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als das Plangebiet im Anlagenschutzbereich des Götzenhain Radar belegen ist. Es bestehen derzeit für das Plangebiet A: „An der Rodau“ bis zu einer Bauhöhe von 19 m und dem Plangebiet B: „Östlich des Spessarttrings bis zu einer Bauhöhe von 16 m jedoch keine Einwände gegen die vorgelegte Planung.
Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauplanung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Offenbach Fachdienst

001_ROEDE_B-01296

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 03.02.2016

Dokument-Nr.: S-03080

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Kapitel A 6. „Landschaftsplanerische Aspekte“ wird auf mögliche Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen hingewiesen. Nicht nachvollziehbar ist, welche Maßnahmen entlang der Bahnlinie („Am Rosengarten“) hier gemeint sind.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Im Vorentwurf des Bebauungsplans "An der Rodau" vom 14.10.2015 sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entlang der Bahnlinie ("Am Rosengarten") vorgesehen. Der Hinweis auf diese Fläche im Kapitel A 6. "Landschaftsplanerische Aspekte" wird entfernt.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Offenbach Fachdienst

001_ROEDE_B-01299

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 03.02.2016

Dokument-Nr.: S-03080

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Kapitel B 2. „Bestandsaufnahme“ (und auch im Kapitel 2.2) fehlt jeglicher Hinweis darauf, dass es sich bei den im Plangebiet vorhandenen baulichen Anlagen (Kleingärten und Festplatz-Versiegelung) um einen bau und naturschutzrechtlich ungenehmigten Bestand handelt. Diese Information ist jedoch für die Einordnung der Umweltauswirkungen von erheblicher Relevanz.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Begründung wird im Kapitel A 3. "Anlass und Inhalt der Änderung" und in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichts um die Information ergänzt, dass sowohl der Festplatz als auch die Kleingartenanlage nicht genehmigt und somit illegal sind.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Offenbach Fachdienst

001_ROEDE_B-01300

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 03.02.2016

Dokument-Nr.: S-03080

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unter der Überschrift Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (S. 18 und S. 21) fehlt der Hinweis darauf, dass sich in der Grünfläche des östlichen Planbereichs nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope (zwei großflächige Kammseggenrieder) befinden. Der Bestand wurde im Rahmen der ersten Entwurfsplanung des Bebauungsplanes kartiert. Durch das Regierungspräsidium Darmstadt wurde in der Stellungnahme vom 19.11.2015 darauf hingewiesen, dass es sich entgegen der Beurteilung im Umweltbericht um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, dessen Überbauung nur mit entsprechender Ausnahmegenehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig ist. Dies wiederum erfordert die notwendige planungsrechtliche Vorbereitung, da nur bei Vorliegen zumindest einer Inaussichtstellung der Ausnahmegenehmigung der B- Plan Rechtskraft erlangen kann. Auf der Ebene der RegFNP-Änderung ist in den Kapiteln B 2.2-2.4 auf dieses §30-BNatSchG-Biotop zumindest hinzuweisen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Im Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan "An der Rodau" vom 14.10.2016 wird im Kapitel 2.4.4 "NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte (§1. Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)" folgendes ausgeführt: "Der Standort ist weder "Nass" im Sinne des § 33 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, noch handelt es sich um eine "Wiese", also eine mehr oder weniger regelmäßig ein- oder mehrschürig gemähten Grünlandbestand. Dass hier auch keine für Seggenriede und Nasswiesen charakteristischen Tierarten (mehr) zu finden sind, unterstreicht die Einschätzung, den Kammseggenbestand nicht als gesetzlich geschütztes Biotop anzusehen." Daher wurde der Hinweis auf die Seggenrieder nicht aufgenommen.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zu dieser RPS/RegFNP-Änderung vom 10.02.2016 wird kein Hinweis gegeben auf die o.g. Kammseggenrieder.

Ferner finden sich in dem NATUREG-Viewer des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (URL: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>) für das betreffende Gebiet keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope.

Nach Aussagen der Stadt Rödermark wird es aber zeitnah einen Termin mit der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde, dem Gutachter und der Stadt geben, in dem dieser Widerspruch der Beurteilung der Kammseggenrieder thematisiert werden soll. Sollte bei diesem Termin die Auffassung durchsetzen, dass es sich um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG handeln, muss die Stadt zur Realisierung der Kindertagesstätte ein Ausnahmezulassung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beantragt werden. Die Ausnahme kann nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden.

Der Umweltbericht dieser RPS/RegFNP-Änderung wird daher in den entsprechenden Kapiteln um einen Hinweis auf Vorkommen von eventuell gesetzlich geschützten Biotopen ergänzt.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01301

Dokument vom: 10.02.2016
Dokument-Nr.: S-03113

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Uferbereiche der Rodau sollten aus natur- und artenschutzfachlicher Sicht aus der Planung entnommen werden. Zumindest ist innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung der Bereich der Uferzonen in ausreichendem Maß zu erhalten, so dass dieser noch als Biotopverbund für die Fauna fungieren kann. Aufgrund der angedachten Wohnbebauung wird möglicherweise der Lebensraum der in den Gärten und freien Landschaft lebenden Tiere zerschnitten. Dies bedarf einer artenschutzfachlichen Untersuchung im Vorfeld der geplanten Änderung.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Gemäß § 5 (1) BauGB sind im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf „An der Rodau“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Flächen B und C) mit den Entwicklungszielen „Naturnahes Fließgewässer mit Uferzonen“ bzw. „Extensivgrünland“ haben zusammen eine Größe von ca. 0,46 ha und liegen damit unter der Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha des RPS/RegFNP 2010. Es ist technisch nicht möglich, eine so kleine Fläche im Maßstab 1:50.000 darzustellen.

Diese Flächen sind in der Darstellung „Wohnbaufläche“ des RPS/RegFNP 2010 enthalten.

Wie im Umweltbericht im Kapitel B 2.1. "Bestandsaufnahme" unter "Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt" erläutert, wurde bereits im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan "An der Rodau" ein Gutachten mit dem Titel "Faunistische Erhebungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Tiergruppen: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagefalter - Städtebauliches Entwicklungskonzept "Bereich Festplatz" Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden" vom Büro Plan Ö erstellt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01302

Dokument vom: 10.02.2016
Dokument-Nr.: S-03113

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der südliche Bereich Ausgleichsfläche (Gebiet B) scheint grundsätzlich für die Ausweisung als „ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ geeignet zu sein. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als Ackerfläche sollte der nördliche Bereich dieser Fläche nicht zum Ausgleich herangezogen werden. Alternativ könnten die Flurstücke 95/1, 96/1, 97/2, 97/3, 98/1 (Gemarkung Ober-Roden, Flur 3) für den Flächenausgleich fungieren. Die Abgrenzungen der Ausgleichsfläche sollten unbedingt den Abgrenzungen der Flurstücke angepasst werden. Warum durch die Änderungen für die Ausgleichsfläche „erhebliche positive Umweltauswirkungen“ (Änderungsunterlagen, S. 13, Punkt A 7) bei der Beibehaltung der tatsächlichen Flächennutzung als Acker und Grünland (vgl. Änderungsunterlagen, S. 11, Punkt A 3) prognostiziert werden, kann nicht nachvollzogen werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Wie im "Allgemeinen Teil" des Regionalen Flächennutzungsplan im Kapitel 4.5 "Natur und Landschaft, ökologisch bedeutsame Flächennutzung" erläutert wird, soll der Bereich für "ökologisch bedeutsame Flächennutzung" alle Naturschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen bündeln, um ein regionales Biotopverbundsystem umzusetzen. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf extensiver Land- und nachhaltiger Forstwirtschaft. Eine Ausdifferenzierung der "ökologisch bedeutsame Flächennutzung" nach einzelnen Planungszielen erfolgt im RPS/RegFNP nicht. Daher ist gerade eine Ackerfläche für diese Darstellung geeignet. Aufgrund seines Maßstabes von 1:50.000 ist der RPS/RegFNP 2010 nicht parzellenscharf. Die dargestellten Flächen richten sich nicht nach Flurstücksgrenzen. Die erheblich positiven Umweltauswirkungen entstehen, weil die Zielaussage der Nutzung von "Wohnbaufläche" in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" geändert wird. Verglichen wird die im Plan derzeit vorhandene mit der zukünftigen Darstellung.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartings"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01303

Dokument vom: 10.02.2016
Dokument-Nr.: S-03101

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich weise auf Ziffer 4.7.1 des RPS/RegFNP 2010 hin, wo die Rodauaue als Grünachse von besonderer Bedeutung aufgeführt wird, die als im Zusammenhang zu sehende Grünanlage nicht an die umliegende Nutzung „verloren gehen“ darf. Nach dem Ziel Z4.3-2 des RPS/RegFNP 2010 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig.... Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Nach Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug zugeordnet werden -vgl. auch Beschluss der Regionalversammlung vom 01.März 2013 (Drucksache Nr.: VIII / 55.1). Der durch die Ausweisung als Wohnbaufläche und als Gemeinbedarfsfläche beabsichtigte Eingriff in den Regionalen Grünzug ist im gleichen Naturraum zu kompensieren, die vorgesehene Kompensationsfläche konkret zu benennen und die vorgesehenen Maßnahmen zu beschreiben. Die festgelegten Kompensationsflächen werden im Raumordnungskataster der Oberen Landesplanungsbehörde gewahrt und bei der Neuabgrenzung der Regionalen Grünzüge im Rahmen der nächsten Regionalplanfortschreibung übernommen. Im Hinblick auf die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im sensiblen Bereich der Rodauaue werden aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung unter o.a. Maßgabe Bedenken zurückgestellt, da die hierfür vorgesehene Gesamtfläche einerseits nicht als raumbedeutsam zu bewerten ist und darüber hinaus bereits bislang weitgehend als Festplatz genutzt wurde und somit bereits langfristig anthropogen überprägt ist.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die unter der Ziffer 4.7.1 des Allgemeinen Textteils des RPS/RegFNP 2010 aufgeführten "Grünachsen von besonderer Bedeutung (...Rodauaue...)", welche überhöht dargestellt sind, um sie nicht an die umliegende Nutzung zu "verlieren", betrifft nicht den Bereich der Rodau in der vorliegenden Änderung in Rödermark. Wie aus dem Gemeindeteil des RPS/RegFNP 2010 unter den Beschreibungen der Kommunen Rödermark und Rodgau Kapitel "Grünflächen" zu entnehmen ist, ist die Rodauaue in der Nachbarkommune Rodgau überhöht dargestellt, um sie vor der heranrückenden Siedlungsnutzung zu schützen. In Rödermark dagegen trifft dies nicht zu. Die dort erwähnte "Grüne Mitte" befindet sich westlich des Stadtteils Ober-Roden.
Als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff in den Regionalen Grünzug ist die Fläche B "Östlich des Spessartings" geeignet. Dort wird eine "Wohnbaufläche, geplant" in einer Größe von 0,6 ha in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", welche von Bebauung frei zu halten ist, geändert. In der Begründung wird unter Punkt A 4 "Regionalplanerische Aspekte" Gebiet B eine Beschreibung der Kompensation wie folgt ergänzt: "Im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 werden generell geeignete Kompensationsräume auch für kleinflächige Inanspruchnahmen des Regionalen Grünzugs festgelegt. Gebiet B wäre hierfür grundsätzlich geeignet."

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01304

Dokument vom: 10.02.2016
Dokument-Nr.: S-03101

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen die geplante Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans folgende Bedenken:

Das Plangebiet A befindet sich in der Rodauaue, welche wichtige Funktionen des Biotopverbundes, lokalen Klimas und Hochwasserschutzes übernimmt. In den Zielsetzungen des Regionalen Flächennutzungsplans ist die Rodauaue als Grünachse von besonderer Bedeutung aufgeführt, die nicht unter die Darstellungsgrenze von 0,5 ha fällt. Um diese im Zusammenhang zu sehenden Grünanlagen nicht an die umliegende Nutzung zu verlieren, werden sie überhöht dargestellt und bleiben somit im Planwerk erkennbar. Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes A stellt der Regionale Flächennutzungsplan eine „ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, die Rodauaue als Grünachse und teilweise ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar. Die vorgelegten Änderungsunterlagen zum Regionalen Flächennutzungsplan sehen an dieser Stelle „Wohnbaufläche, geplant“ vor. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „An der Rodau“ stellt die nach § 9 Absatz 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzten Flächen B und C mit dem Entwicklungsziel „Naturnahes Fließgewässer mit Uferzone“ bzw. „Extensivgrünland“ dar. Die vorgesehene Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans würde den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den damit verbunden Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege widersprechen. Insofern bedarf es aus hiesiger Sicht in diesem Bereich keiner Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans. Demzufolge sollten die genannten Flächen aus der vorgesehenen Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans herausgenommen werden. Hinsichtlich der im Plangebiet befindlichen gesetzlich geschützten Biotope sowie der Gartenanlage verweise ich auf die Stellungnahme vom 23. November 2015 zum Bebauungsplanvorentwurf „An der Rodau“.

(Auszug aus der Stellungnahme vom 23.11.2015 zu geschützte Biotope: "Im Bereich der geplanten Kindertagesstätte befinden sich zwei großflächige Großseggenrieder, die zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen zählen. Zur Realisierung der Kindertagesstätte ist eine Ausnahmezulassung nach § 30 Absatz 3 BNatSchG durch die zuständige untere Naturschutzbehörde erforderlich. Die Ausnahme kann nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden." und zu der Gartenanlage "Wenn die folgenden eingriffsvermeidenden Maßnahmen zum verbindlichen Bestandteil der Planung werden, besteht gegen eine planungsrechtliche Sicherung der Kleingärten im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Die bestehenden Kleingärten südlich der Rodau grenzen unmittelbar an das Gewässer und Gartenabfälle werden direkt am Gewässer abgelagert. Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Rodau sind im weiteren Planungsverlauf die Kleingärten von der Rodau so weit zurückzunehmen, dass eine Beeinträchtigung ausgeschlossen, die natürliche Selbstreinigungskraft und Dynamik der Rodau wiederhergestellt bzw. erhalten werden. Der wasserrechtliche erforderliche Gewässerrandstreifen von 10m kann als Orientierungswert für die Zurücknahme angehalten werden.")

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die unter der Ziffer 4.7.1 des Allgemeinen Textteils des RPS/RegFNP 2010 aufgeführten „Grünachsen von besonderer Bedeutung (...Rodauaue...)“, welche überhöht dargestellt sind, um sie nicht an die umliegende Nutzung zu „verlieren“, betrifft nicht den Bereich der Rodau in der vorliegenden Änderung in Rödermark. Wie aus dem

Gemeindeteil des RPS/RegFNP 2010 unter den Beschreibungen der Kommunen Rödermark und Rodgau, Kapitel „Grünflächen“ zu entnehmen ist, ist die Rodauaue in der Nachbarkommune Rodgau überhöht dargestellt, um sie vor der heranrückenden Siedlungsnutzung zu schützen. In Rödermark dagegen trifft dies nicht zu. Die dort erwähnte „Grüne Mitte“ befindet sich westlich des Stadtteils Ober-Roden.

Gemäß § 5 (1) BauGB ist im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Die im Bebauungsplan-Vorentwurf festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im nordöstlichen Bereich des Plangebietes A sind in der Darstellung „Wohnbaufläche“ des RPS/RegFNP 2010 enthalten.

Im Bebauungsplan-Vorentwurf „An der Rodau“ haben die genannten Flächen B und C mit den Entwicklungszielen „Naturnahes Fließgewässer mit Uferzonen“ bzw. „Extensivgrünland“ zusammen eine Größe von ca. 0,46 ha und liegen damit unter der Darstellungsuntergrenze von 0,5 ha des RPS/RegFNP 2010. Da es technisch nicht möglich ist, eine so kleine Fläche im Maßstab 1:50.000 darzustellen, kann der Bebauungsplan „An der Rodau“ als aus der geplanten Darstellung Wohnbaufläche und Grünfläche - Wohnungsferne Gärten gem. § 8 (2) BauGB entwickelt angesehen werden.

Im Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan "An der Rodau" vom 14.10.2016 wird im Kapitel 2.4.4 "NATURA 2000-Gebiete und andere Schutzobjekte (§1. Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)" folgendes ausgeführt: "Der Standort ist weder "Nass" im Sinne des § 33 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, noch handelt es sich um eine "Wiese", also eine mehr oder weniger regelmäßig ein- oder mehrschürig gemähten Grünlandbestand. Dass hier auch keine für Seggenriede und Nasswiesen charakteristischen Tierarten (mehr) zu finden sind, unterstreicht die Einschätzung, den Kammseggenbestand nicht als gesetzlich geschütztes Biotop anzusehen." Daher wurde der Hinweis auf die Seggenrieder nicht aufgenommen.

In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zu dieser RPS/RegFNP-Änderung vom 10.02.2016 wird kein Hinweis gegeben auf die o.g. Kammseggenrieder.

Ferner finden sich in dem NATUREG-Viewer des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (URL: <http://natureg.hessen.de/Main.html?role=default>) für das betreffende Gebiet keine Hinweise auf gesetzlich geschützte Biotope.

Nach Aussagen der Stadt Rödermark wird es aber zeitnah einen Termin mit der Unteren und der Oberen Naturschutzbehörde, dem Gutachter und der Stadt geben, in dem dieser Widerspruch der Beurteilung der Kammseggenrieder thematisiert werden soll. Sollte bei diesen Termin die Auffassung durchsetzen, dass es sich um gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG handeln, wird die Stadt zur Realisierung der Kindertagesstätte ein Ausnahmezulassung nach § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde beantragen. Der Umweltbericht dieser RPS/RegFNP-Änderung wird daher in den entsprechenden Kapiteln um einen Hinweis auf Vorkommen von eventuelle gesetzlich geschützten Biotopen ergänzt.

Der Hinweis zu den eingriffsvermeidenden Maßnahmen (Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 23.11.2015) betrifft nicht die Ebene vorbereitenden sondern die der verbindlichen Bauleitplanung.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01305

Dokument vom: 10.02.2016
Dokument-Nr.: S-03101

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:
Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

In der Begründung, Teil B Umweltbericht, Punkt B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" wird folgender Halbsatz aufgenommen: - Festsetzung zur unverzüglichen Meldung bei der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt, wenn sich bei Erdarbeiten Kenntnisse ergeben, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01306

Dokument vom: 10.02.2016
Dokument-Nr.: S-03101

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Das Plangebiet A liegt in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets für das „Was- serwerk Rollwald“ des Zweckverbands Gruppenwasserwerk Dieburg. Die entsprechende Verordnung vom 18. Februar 1971 (StAnz. Nr. 13/1971, S. 573) ist zu beachten. Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten. Den Unterlagen konnte ich entnehmen, dass die Änderung eines Teilbereichs in „Grünfläche, Wohnungsferne Gärten“ nur zur Sicherung der bestehenden Kleingärten dienen soll. Ich weise darauf hin, dass gegen ein Neuanlegen von Kleingärten aus Sicht des Trinkwasserschutzes in der Zone III des Wasserschutzgebiets grundsätzliche Bedenken beständen. Neuere Was- serschutzgebietsverordnungen beinhalten ein entsprechendes Verbot.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

In der Begründung, Teil B Umweltbericht, Punkt B 2.1 Bestandsaufnahme, Unterpunkt "Wasser" wird die Trinkwasserschutzzone III aufgeführt. Der Name des Wasserschutzgebietes und des Zweckverbandes werden ergänzt.

Wie in der Begründung erläutert, werden die bestehenden wohnungsfernen Gärten gesichert, die Fläche aber nicht erweitert. Dies sieht auch der Bebauungsplan-Vorentwurf "An der Rodau" der Stadt Rödermark vor.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich 60.10 Ländlicher Raum
Gruppe: TöB

001_ROEDE_B-01336

Dokument vom: 10.02.2016
Dokument-Nr.: S-03135

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet A

Die Planung sieht im Bereich des Gebiet A, am Ober-Rodener Stadtrand, am ehemaligen Festplatz, eine Änderung des RegFNP von Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (ca. 0,4 ha) und Grünfläche, Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege (ca. 0,7 ha) in Wohnbaufläche, geplant (ca. 1,1 ha) vor. Weiterhin Grünfläche, Parkanlage (ca. 1,2 ha) in Grünfläche, Wohnungsferne Gärten (ca. 1,2 ha) und Gemischte Baufläche, Bestand (ca. 0,1 ha) in Grünfläche, Wohnungsferne Gärten vor.

Der in dem Bereich gelegene Festplatz liegt schon seit längerem Brach und soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Gemäß vorliegender Begründung, hier Ziffer A 3, wurde im Mai 2015 von Seiten der Stadt Rödermark ein Aufstellungsbeschluss für einen verbindlichen Bebauungsplan An der Rodau gefasst, der aber noch nicht in das Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB gegangen ist.

Aus landwirtschaftlicher und landespflegerischer Sicht ist im östlichen Gebietsbereich auf eine Beanspruchung eines ca. 0,6 ha großen naturschutzfachlich bedeutsamen extensiven Grünlandbereichs zu verweisen. Im übrigen handelt es sich, das Schutzgut Boden betreffend, um seltene niedermoorartige Auenböden, mit hohem Biotopentwicklungspotential als Grünland.

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens sind die sich hieraus ergebenden Umweltauswirkungen gem. § 2 (4) BauGB i. V. m. § 1 (6) BauGB und § 1 a BauGB noch entsprechend detailliert abzuarbeiten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Der Hinweis ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Der Bebauungsplan "An der Rodau" der Stadt Rödermark befand sich in der Behördenbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB vom 20.10. bis zu 20.11.2015. In diesem werden die Umweltauswirkungen detailliert abgearbeitet.