



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2022-30

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 201 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:
"Weißfläche" (ca. 7,1 ha), "Grünfläche - Friedhof" (ca. 0,8 ha) und "Grünfläche - Park" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 8,5 ha)

2. Dem Antrag der Stadt Rödermark auf teilweise Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Das entsprechende Formblatt ist Bestandteil dieser Beschlussfassung.
Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich für die Weißfläche nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

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

In der Stadt Rödermark wird bereits seit mehreren Jahren die Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) auf einer im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Weißfläche diskutiert. Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen in diesem Bereich nunmehr bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden. Das Planziel des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes.

Damit der Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen. Mit Beschluss vom 13.05.2022 wurde die Abweichung vom Ziel Z3.4.2-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, wonach die bauleitplanerische Ausweisung von gewerblichen Bauflächen/Gewerbegebieten ausschließlich in den im Plan festgelegten Vorranggebieten Industrie und Gewerbe erfolgen darf, auf der Grundlage des Antrags der Stadt Rödermark vom 17. Februar 2022 sowie nach Maßgabe der aufgeführten Nebenbestimmungen zugelassen.

Die im Zielabweichungsbescheid aufgeführten Nebenbestimmungen betreffen ausschließlich das nachgelagerte Bebauungsplanverfahren der Stadt Rödermark.

Flächenausgleich:

Gemäß des Beschlusses Nr. 182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 unter Punkt 6.1. muss ein Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie zur Drucksache Nr. III-2015-26 erfolgen, wenn eine Fläche für die Landbewirtschaftung, ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, eine Grünfläche, eine Ökologisch bedeutsame Flächennutzung oder Wald in eine Wohnbaufläche, eine Gemischte Baufläche, eine Gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel oder eine Sonderbaufläche umgewandelt wird. Im vorliegenden Fall wird eine Weißfläche, die aus rein formalen Gründen von der Genehmigung ausgenommen wurde und für die nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen (da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Herbst 2009) geändert oder ergänzt worden war), in Gewerbliche Baufläche umgewandelt. Eine Abwägung der Fläche hatte demnach bereits bei der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 stattgefunden.

Die Stadt Rödermark hat für die ca. 1,4 ha in Anspruch genommenen Grünflächen zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für diese (Grün-)Flächenneuinanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt begründet, **kein Flächenausgleich geleistet** werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.

Anlage zur Drucksache Nr.

Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich

Gemäß Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß Verbandskammerbeschluss vom 29.04.2015 (DS-Nr. III-2015-26), geändert durch Verbandskammerbeschluss vom 11.12.2019 (DSNr. IV-2019-70)

Hier: Begründung der in der Richtlinie unter Punkt 3 genannten Ausnahme

Vorhaben:

Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: „Gewerbegebiet Kapellenstraße“

Bitte kreuzen Sie an:

Der Flächenausgleich kann nicht geleistet werden.



Der Flächenausgleich kann nicht in vollem Umfang geleistet werden.



Bitte kreuzen Sie an:

Antworten der Stadt/der Gemeinde mit Begründung:

a) Warum ist die angestrebte Flächenneuausweisung erforderlich?

- Eigenentwicklung
 Nahversorgung
 ...

Bitte begründen Sie:

In der Stadt Rödermark wird bereits seit mehreren Jahren die Option einer Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) diskutiert. Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden und wird bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zudem befinden sich hier weitere Grün- und Freiflächen mit Gehölzbeständen einschließlich des Verlaufs eines bestehenden Gewässergrabens, der das Plangebiet von West nach Ost durchquert. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen in diesem Bereich nunmehr bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden.

Die Stadt Rödermark ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten, was sich auch anhand bereits durchgeführter Bauleitplanverfahren nachvollziehen lässt. Die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes lässt sich jedoch aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung sowie der mit einer zweckentsprechenden gewerblichen Nutzung einhergehenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Innenbereich nicht umsetzen.

Vor diesem Hintergrund soll die angestrebte Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße und des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459) im unmittelbaren nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden zulasten bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen.

b) Stehen im Gebiet der Gemeinde andere RegFNP-Potentialflächen zur Verfügung?

- ja
 nein

Wenn ja: Warum werden diese nicht genutzt?

Bitte begründen Sie:

Im RPS/RegFNP 2010 werden in den Stadtteilen Ober-Roden und Urberach insgesamt rd. 13,2 ha Fläche zeichnerisch als „Gewerbliche Baufläche Planung“ dargestellt. Von diesen ausgewiesenen Flächen sind jedoch bereits rd. 9,4 ha im Rahmen verschiedener und zum Teil älterer Bebauungspläne seit mehreren Jahren bauleitplanerisch erfasst.

Zudem war im Rahmen der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen RPS/RegFNP 2010 für das Gebiet im Bereich „Im Heiligten“ westlich der Ortslage von Ober-Roden zwar ursprünglich eine „Gewerbliche Baufläche Planung“ mit einer Größe von rd. 10 ha vorgesehen, jedoch wurde im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens auf die Ausweisung eines entsprechenden „Vorranggebietes Industrie und Gewerbe“ verzichtet und zugunsten einer „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, überlagert von „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ sowie teilweise „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, entschieden. Dementsprechend befinden sich im Stadtgebiet von Rödermark gegenwärtig keine größeren zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Bauflächen, die den Anforderungen an aktuelle Gewerbeansiedlungen entsprechen.

c) Gibt es im Gebiet der Kommune Innenentwicklungspotentiale?

- ja
 nein

Wenn ja: Um welche handelt es sich?

- Baulücken
 Konversion
 Leerstand
 Nachverdichtung
 Sonstige

Warum sind diese für das beabsichtigte Planungsvorhaben nicht geeignet?

Bitte begründen Sie:

Im Stadtgebiet von Rödermark befinden sich gegenwärtig keine größeren zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Bauflächen, die den Anforderungen an aktuelle Gewerbeansiedlungen entsprechen.

- Werden Innenentwicklungspotentiale systematisch erfasst?
- Gibt es ein Baulückenkataster oder Ähnliches?
- Fand eine Eigentümeransprache statt?

d) Gibt es besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen?

- ja
- nein

Bitte begründen Sie:

Im Bereich des gesetzlichen Gewässerrandstreifens des innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gewässergrabens im Westen des Plangebietes sollen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ bestandsorientiert Wasserflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit den Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ festgesetzt werden. Zugleich sollen mit dem Bebauungsplan die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die abschnittsweise Verlegung und naturnahe Gestaltung des Gewässergrabens im südöstlichen Bereich des Plangebietes geschaffen werden. Hierdurch können in der Summe rd. 0,9 ha Grünflächen bauleitplanerisch als Freiflächen gesichert und aus naturschutzfachlicher Sicht aufgewertet werden.

e) Gibt es im Gebiet der Kommune geplante Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können?

- ja, aber nur teilweise
- nein

Warum können diese nicht genutzt bzw. nur teilweise genutzt werden?
(Bei teilweise möglichem Flächenausgleich diese hier mit Lage und Flächengröße nennen)

Bitte erläutern Sie:

Siehe zu b)

f) Gibt es rechtswirksame Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die noch nicht umgesetzt wurden und für eine Flächenrücknahme ggf. in Frage kommen?

- ja
- nein

**g) Warum wird nicht von der Möglichkeit eines interkommunalen
Flächenausgleichs gemäß Ziffer 1 Gebrauch gemacht?**

Bitte begründen Sie:

Eine besondere Gewichtung erfolgt in folgenden Fällen:

- Hat die Kommune geringe Bauflächenpotenziale, da sie im RegFNP2010–
Aufstellungsverfahren überdurchschnittlich auf Zuwachsflächen verzichtet hat?

- ja
 nein

Wenn ja, welche?

Bitte erläutern Sie:

Siehe zu b)

- Weicht der Bevölkerungszuwachs der Kommune von der für die Flächenausweisung
im RegFNP 2010- Aufstellungsverfahren zugrundeliegenden Bevölkerungsprognose
stark ab?

- ja
 nein

Bitte erläutern Sie mit konkreter Quellenangabe:

Die Stadt Rödermark hat aber insbesondere in den vergangenen zehn Jahren einen
kontinuierlichen – tatsächlichen – Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Innerhalb des
genannten Zeitraums erhöhte sich die Einwohnerzahl von ca. 26.200 (2011) auf ca.
28.400 (2021).


(<https://statistik.hessen.de>)

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Beschluss

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Beschluss

Rödermark, den 31.03.2022

Ort / Datum


Thomas Papp/ Fachabteilungsleiter Stadtplanung

Unterschrift / Funktionsbezeichnung

(wird von der Abteilung Planung des Regionalverbandes FRM ausgefüllt)

Eine Ausnahme vom Flächenausgleich zur o.g. RegFNP-Änderung

wird fachlich empfohlen

wird fachlich nicht empfohlen

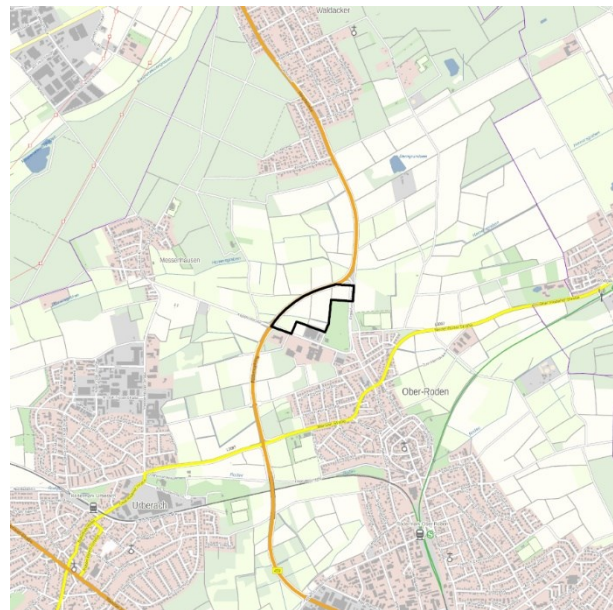
Begründung:

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Rödermark Stadtteil Ober-Roden Gebiet: Gewerbegebiet Kapellenstraße

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

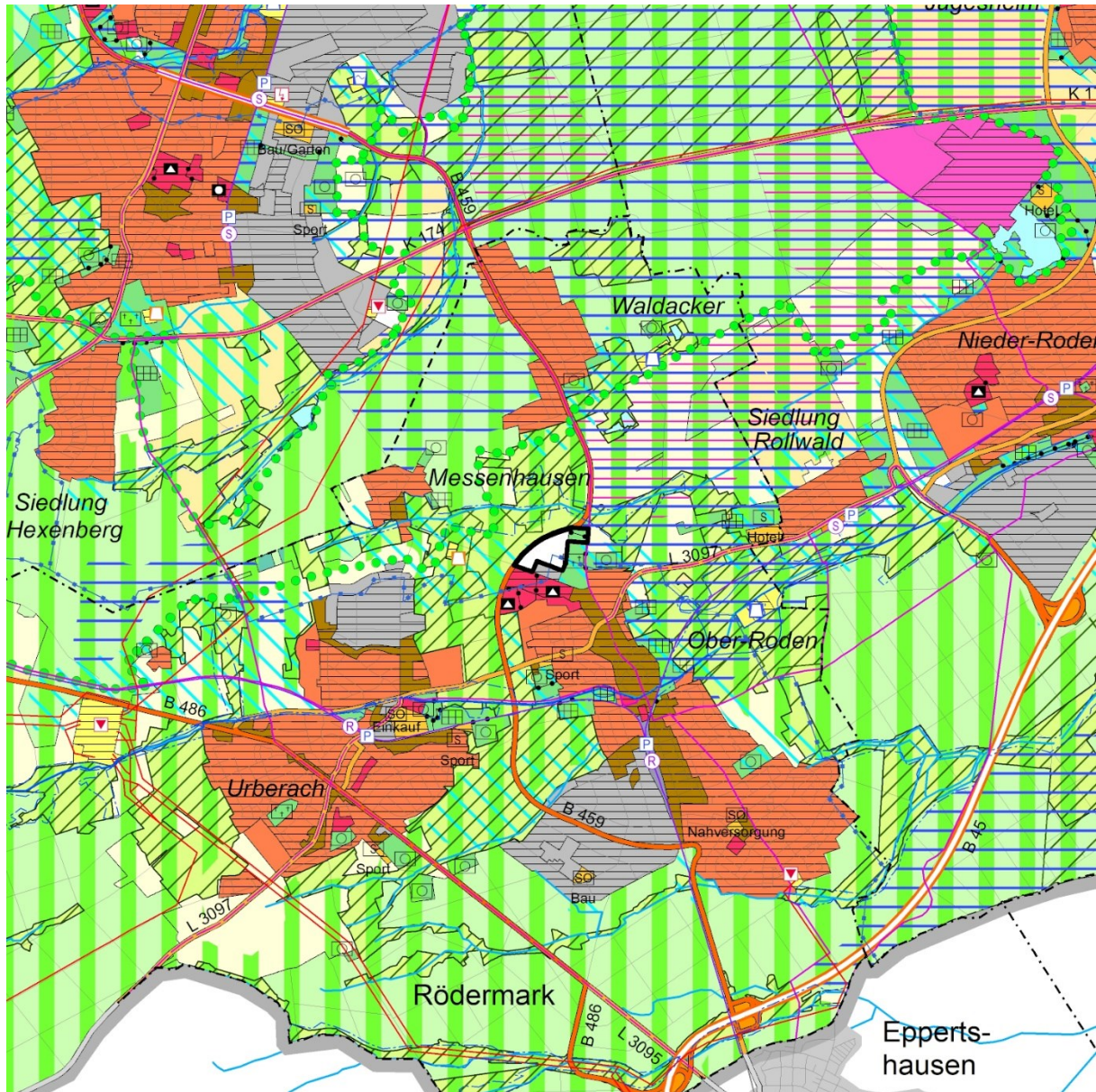
Aufstellungsbeschluss:
Frühzeitige Beteiligung:
Auslegungsbeschluss:
Öffentliche Auslegung:
Abschließender Beschluss:
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung: In der Stadt Rödermark wird bereits seit mehreren Jahren die Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) auf einer im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Weißfläche diskutiert. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden.

Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	ca. 8,5 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	06.07.2021
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Nr. A 32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“
FFH-Vorprüfung	
Vorliegende Gutachten	zu Themen:

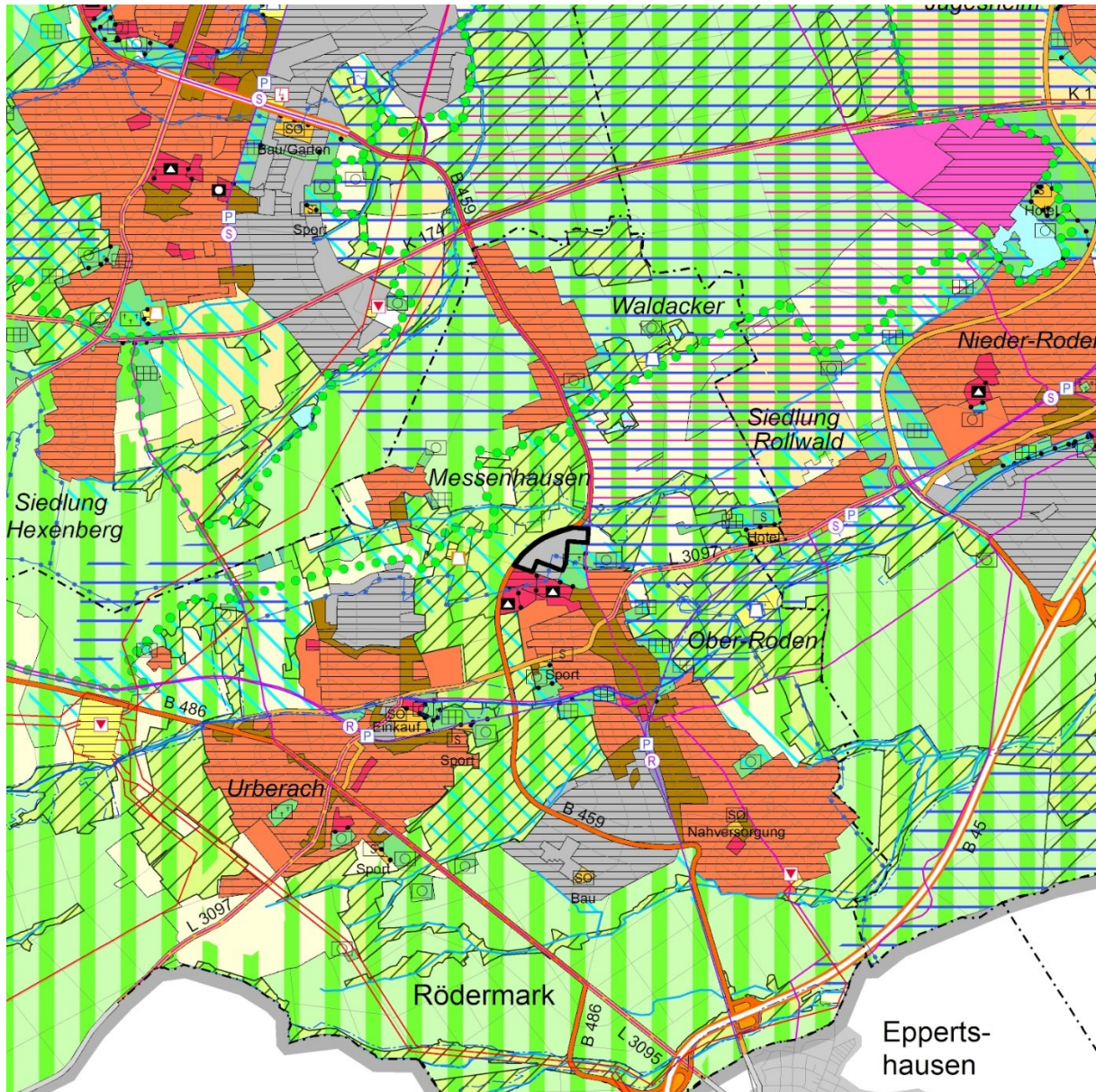
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

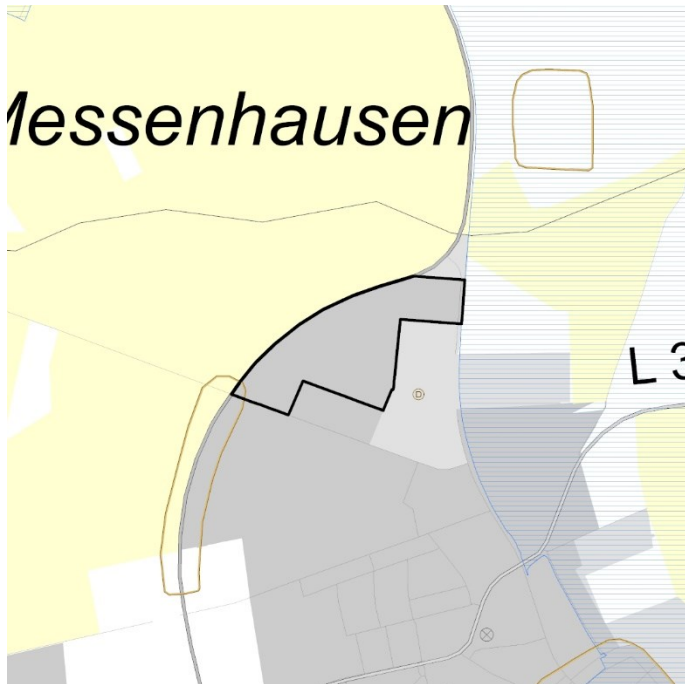


 Grenze des Änderungsbereiches

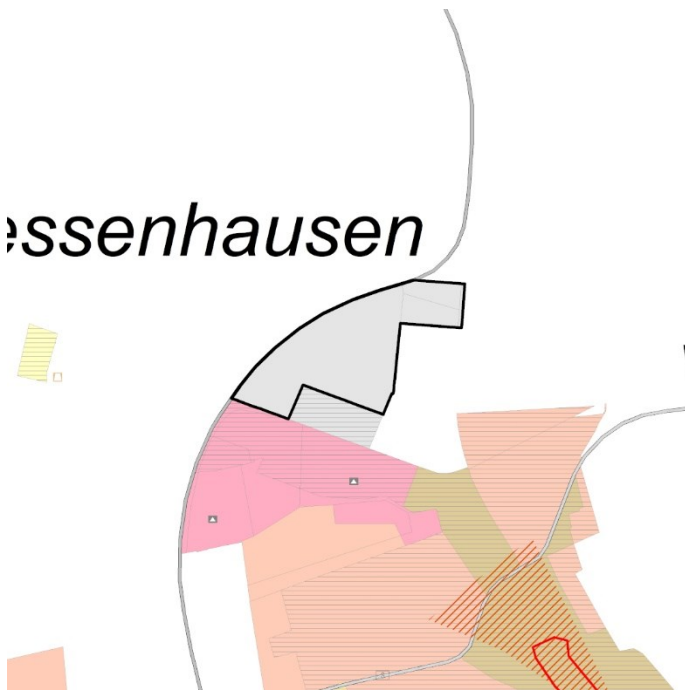
Maßstab: 1 : 50 000

"Weißfläche" (ca. 7,1 ha), "Grünfläche - Friedhof" (ca. 0,8 ha) und "Grünfläche - Park" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 8,5 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2019)



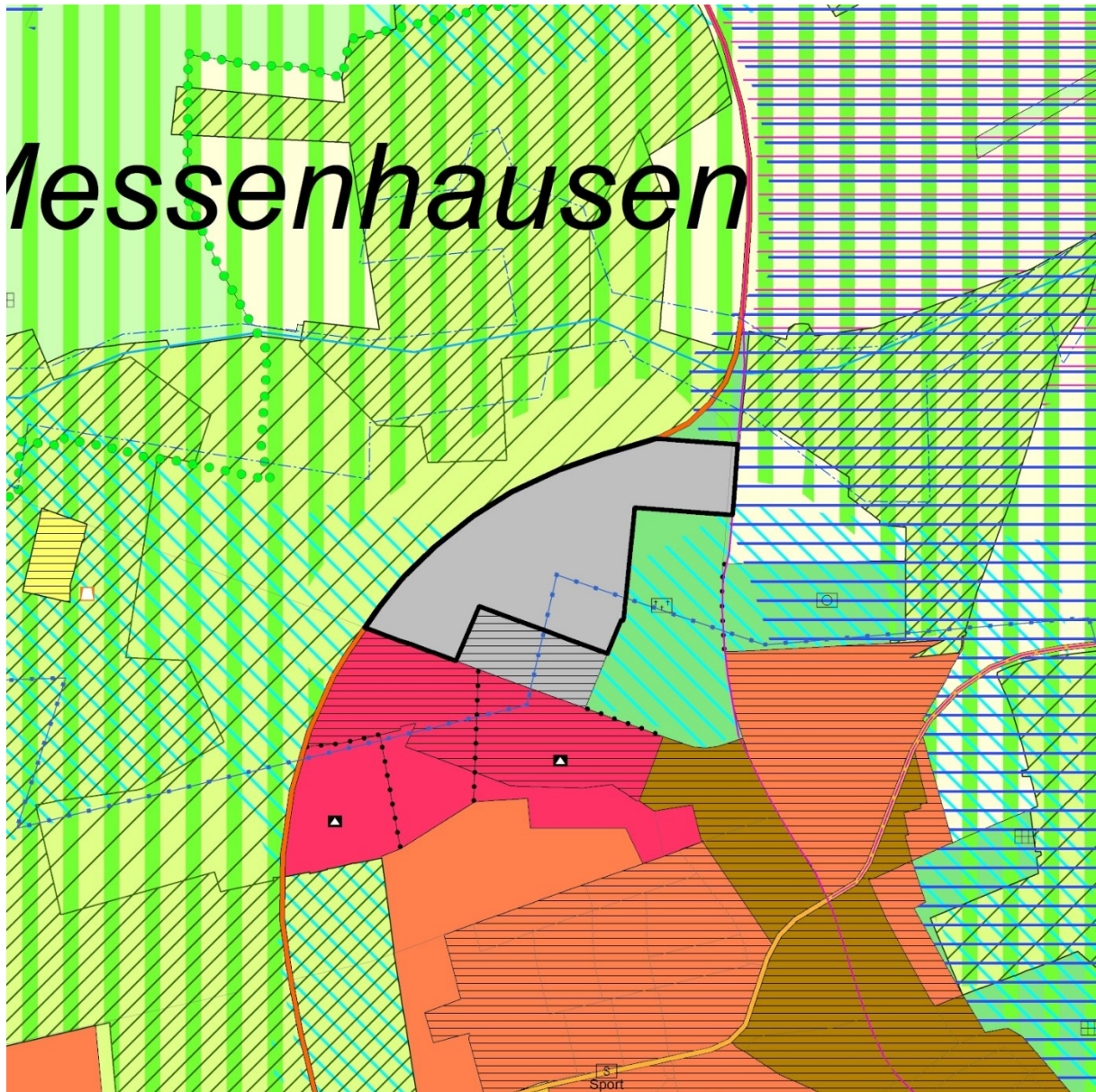
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

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 - Umpannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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


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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erlensee)
 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

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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 HPLG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HPLG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 8,5 ha.

Das Änderungsgebiet liegt in Rödermark im nördlichen Anschluss an die Ortslage von Ober-Roden und bildet eine Abrundung des derzeitigen Siedlungsgefüges bis an den Straßenverlauf des Rödermarkrings (Bundesstraße B 459).

Im Westen und Norden verläuft der Rödermarkring (Bundesstraße B 459), im Osten die Frankfurter Straße und das Friedhofsgelände, im Süden eine im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Gewerbliche Baufläche, Bestand und die Kapellenstraße sowie weiter südwestlich die Gemeinbedarfsfläche, Bestand der Feuerwehr Ober-Roden.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

In der Stadt Rödermark wird bereits seit mehreren Jahren die Option einer Gewerbegebietsentwicklung im Bereich zwischen der Kapellenstraße sowie dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) diskutiert. Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden. Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen in diesem Bereich nunmehr bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden. Am 16.02.2021 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes. Im RPS/RegFNP 2010 ist der Bereich des Plangebietes größtenteils als sogenannte Weißfläche (rd. 7,1 ha) enthalten, während weitere Teilbereiche als „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „Park“ (rd. 0,8 ha und rd. 0,6 ha) sowie im Nordosten überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (0,1 ha) dargestellt sind. Zwar wurde im Zuge der Aufstellung des derzeit rechtsgültigen RPS/RegFNP 2010 im Bereich der Weißfläche die Darstellung als „Gewerbliche Baufläche“ vorgesehen, jedoch wurde im Verlauf des Planaufstellungsverfahrens auf die Ausweisung eines entsprechenden „Vorranggebietes Industrie

und Gewerbe“ verzichtet, sodass die raumordnerischen Festlegungen und flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nicht Gegenstand der Offenlegung des Planentwurfs waren und somit keine Rechtskraft erlangt haben. Demnach kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ nicht als gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat daher in ihrer Sitzung am 06.07.2021 die Beantragung einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sowie die Einreichung eines Antrags auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 beschlossen. Das Verfahren zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde am 13.05.2022 in der Regionalversammlung Südhessen positiv beschlossen.

Im Änderungsbereich befindet sich die Darstellung einer Fernwasserleitung im Bestand. Die Lage dieser Fernwasserleitung ist nicht Gegenstand dieser Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Weißfläche" (ca. 7,1 ha), "Grünfläche - Friedhof" (ca. 0,8 ha) und "Grünfläche - Park" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 8,5 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Die Änderungsfläche ist im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Weißfläche“ und "Grünfläche - Park" und "Grünfläche - Friedhof" mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" dargestellt bzw. festgelegt.

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Eine sogenannte Weißfläche ist ein Bereich ohne planerische Aussage. Gemäß der raumordnerischen Zielvorgabe Z3.4.2-4 hat die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten innerhalb der dargestellten „Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung“ stattzufinden. Die geplante Ausweisung des Gewerbegebietes außerhalb eines „Vorranggebiets für Industrie- und Gewerbe“ bzw. innerhalb einer Weißfläche und einem Vorranggebiet Siedlung Bestand widerspricht dem genannten Ziel der Raumordnung. Das als "Grünfläche - Park" und "Grünfläche - Friedhof" dargestellte Änderungsgebiet liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, es ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Mit Datum vom 17.02.2022 hat die Stadt Rödermark beim Regierungspräsidium Darmstadt einen Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) gemäß § 6

Raumordnungsgesetz (ROG) i.V.m. § 8 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) zugunsten eines Gewerbegebietes für den Bereich des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ gestellt.

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 13.05.2022 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) zugunsten einer gewerblichen Nutzung des Plangebietes zugelassen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Verkehrserschließung des Änderungsgebietes erfolgt im südlichen Bereich an die Kapellenstraße und im Nordosten an die Frankfurter Straße. Im weiteren Verlauf besteht über die Bundesstraße B 459/Rödermarkring, B 45 und B 486 Anschluss an die Bundesautobahnen BAB 661 und BAB 3.

Eine Verkehrsuntersuchung wird gegenwärtig im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt.

Derzeit ist die Erschließung der Planfläche durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur über die ca. 500 m entfernte Bushaltestelle „Friedhof“ mit der Linie OF-95 (Rödermark-Urberach - Dietzenbach) gegeben. Die Buslinie hat Anschluss am Bahnhof Rödermark-Ober-Roden an die Dreieichbahn (RB-61) und die S-Bahn-Linie S 1. Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren sind Möglichkeiten der Verbesserung der ÖPNV-Anbindung des Plangebietes zu prüfen.

Entlang der östlich des Änderungsgebietes verlaufenden Frankfurter Straße ist im gültigen RPS/RegFNP 2010 eine überörtliche Fahrradrouten dargestellt, die das Plangebiet mit dem städtischen Radwegenetz verbindet.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Plangebiet befinden sich überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in Form von Acker-, Grünland- und Brachflächen, die in Teilbereichen stark durch Gehölzstrukturen geprägt werden. Zudem befindet sich ein artenreicher Graben innerhalb der Fläche. Durch die Ebenendigkeit ergeben sich weiterreichende Blickbeziehungen in alle Himmelsrichtungen. Das Gebiet wird durch die Lage entlang der überörtlichen und vielbefahrenen Bundesstraße B 459 sowie den Übergang zur angrenzenden freien Landschaft geprägt.

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs ist im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000) als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt, mit der tatsächlichen Nutzungen "Acker" und "Grünland". Der nordöstliche Bereich zwischen B 459/Rödermarkring, Frankfurter Straße und Friedhof ist als "Grünflächen und Freizeitnutzung - Flächen, die in besonderen Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen (§ 3 (2) Ziff. 6 HENatG [neu: § 14 bis 16 HAGBNatSchG bzw. § 34 HAGBNatSchG])" dargestellt, mit der tatsächlichen Nutzung "Acker" und "Ruderalflur" überlagert. Im Süden an der Kapellenstraße anschließend an die Gewerbliche Baufläche befindet sich eine Fläche "Verkehrsr Grün, einschließlich Lärmschutzanlagen". Entlang der B 459/Rödermarkring ist ein "Biotopvernetzungselement - Allee (flächenhaft), Baumreihe (flächenhaft)" dargestellt. Der von Ost nach West das Gebiet querende Graben ist als "Uferbereich (§ 68 (1) und (2) HWG [neu: § 23 Hessisches Wassergesetz in Verbindung mit § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes])" dargestellt. Außerdem befinden sich im Plangebiet noch zwei "Flächen mit rechtlichen Bindungen (§ 3 (2) Ziff.1 HENatG [neu: § 29 BNatSchG]) gemäß Hessischem Naturschutzgesetz": im Südwesten ein "Lebensraum und Landschaftsbestandteile gem. § 23 (1) HENatG [neu: § 12 (6) HAGBNatSchG] (die Darstellungen unterliegen der Prüfung durch die Naturschutzbehörden im Einzelfall)" und im Nordwesten eine größere "Fläche

für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziff. 9 HENatG [neu: § 15 BNatSchG und § 10 HAGBNatSchG]), Vorschläge des Planungsträgers und Übernahme aus Planentwürfen". Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan A 32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße" der Stadt Rödermark wird entlang des vorhandenen Bachlaufs ein ca. 20 m breiter Grünstreifen, der von West nach Ost durch das Gebiet führt, festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche wird der Gewässerverlauf naturnah umgestaltet und die umgebenden Flächen als Uferstaudensaum und im Übrigen als Extensivgrünland entwickelt. Dieser Grünstreifen dient auch dem Mikroklima innerhalb des Gewerbegebiets.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

A 7. Planerische Abwägung

Bei der RPS/RegFNP 2010 im Sommer 2011 hat die Landesregierung aus formalen Gründen Flächen von der Genehmigung ausgenommen, für die eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen, da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs geändert oder ergänzt worden waren. Sie blieben somit unbeplant (sogenannte Weißflächen). Für einen Großteil dieser Flächen wurde ein Sammel-Ergänzungsverfahren durchgeführt. Bei der Weißfläche Nr. 44 in Rödermark, Ortsteil Ober-Roden, bei der es sich um die geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes handelte, hatte die Stadt die Planungsvorstellung allerdings nicht bestätigt und deshalb wurde sie nicht ins Sammelverfahren aufgenommen. Für diese Weißfläche hat die Stadt Rödermark mit Schreiben vom 23.03.2022 die Änderung des RPS/RegFNP 2010 beantragt.

Im Gemeindedatenblatt des RPS/RegFNP 2010 werden der Stadt Rödermark für die örtliche Gewerbeentwicklung insgesamt rd. 20 ha „Gewerbliche Bauflächen Planung“ zugestanden. Im Stadtgebiet von Rödermark sind seit dem Jahr 2006 insgesamt rd. 3,3 ha Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen worden. Damit bleibt Rödermark deutlich unter dem regionalplanerisch zugewiesenen Gewerbeflächenkontingent. Zur Zeit stehen der Stadt Rödermark außerdem nur ca. 13,2 ha geplante Bauflächen verteilt auf sechs Flächen zur Verfügung. Von diesen sechs Flächen sind vier von Bebauungsplänen überplant und zwei Flächen liegen im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Mit der ursprünglich vorgesehenen Darstellung als „Gewerbliche Baufläche Planung“ wurde insofern bereits die grundsätzliche Eignung der Fläche für eine Gewerbegebietsentwicklung beschrieben. Hierbei ist unter anderem hervorzuheben, dass sich das Gebiet in einer verkehrsgünstigen Lage in räumlicher Nähe zum Rödermarkring (B 459), zur Kapellenstraße sowie zur Frankfurter Straße befindet und darüber hinaus keine Alternativflächen in der entsprechenden Größenordnung im Stadtgebiet verfügbar sind. Weiterhin befindet sich der Bereich der vorgesehenen bedarfsorientierten Gewerbegebietsentwicklung im Norden der Ortslage von Ober-Roden, sodass aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsgefüges bis an den Rödermarkring (B 459) erfolgen kann.

Hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Konflikte, vor allem im südlichen Bereich in Richtung der vorhandenen Schulen, erfolgen derzeit schalltechnische Untersuchungen, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, etwa durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Flächenausgleich:

Gemäß des Beschlusses Nr. 182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 unter Punkt 6.1. muss ein Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie zur Drucksache Nr. III-2015-26 erfolgen, wenn eine Fläche für die Landbewirtschaftung, ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, eine Grünfläche, eine Ökologisch bedeutsame Flächennutzung oder Wald in eine Wohnbaufläche, eine Gemischte Baufläche, eine Gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel oder eine Sonderbaufläche umgewandelt wird.

Im vorliegenden Fall wird eine Weißfläche, die aus rein formalen Gründen von der Genehmigung ausgenommen wurde und für die nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen hätte erfolgen müssen (da sie nach der letzten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (Herbst 2009) geändert oder ergänzt worden war), in Gewerbliche Baufläche umgewandelt. Eine Abwägung der Fläche hatte demnach bereits bei der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 stattgefunden.

Die Stadt Rödermark hat für die ca. 1,4 ha in Anspruch genommenen Grünflächen zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss der Verbandskammer vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich gestellt. Für diese (Grün-)Flächenneuanspruchnahme kann, wie im anhängenden Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich von der Stadt begründet, kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wurde nachvollziehbar beantwortet.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung sollen im Bereich zwischen der Kapellenstraße und dem Rödermarkring (Bundesstraße B 459) bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke ausgewiesen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring herangeführt werden.

Die Stadt Rödermark hat für diesen Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ beschlossen. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung auf der Grundlage eines hierfür erstellten städtebaulichen Konzeptes. Im RPS/RegFNP 2010 ist der Bereich des Plangebietes größtenteils als sogenannte Weißfläche (rd. 7,1 ha) enthalten, während weitere Teilbereiche als „Grünfläche“ mit den Zweckbestimmungen „Friedhof“ und „Park“ (rd. 0,8 ha und rd. 0,6 ha) sowie im Nordosten überlagernd als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (0,1 ha) dargestellt sind.

Demnach kann der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ nicht als an die Ziele der Raumordnung angepasst und aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Die Stadt Rödermark hat daher sowohl einen Antrag auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gestellt als auch eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 beantragt.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Weißfläche" (ca. 7,1 ha), "Grünfläche - Friedhof" (ca. 0,8 ha) und "Grünfläche - Park" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 8,5 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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. (§ 1 BBodSchG)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BlmSchG)

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft 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 zu schützen.

Dazu zählen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft. (§ 1 BNatSchG)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. 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, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Flächen des Änderungsgebietes werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Im Norden und Westen sind Gehölz- bzw. Streuobstflächen vorhanden. Von West nach Ost durchzieht ein Graben das Plangebiet.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- keine Altflächen bekannt
- kein begründeter Verdacht, dass im Gebiet mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist
- gering versiegelte Fläche (Versiegelungsgrad < 10%)
- Bodenarten Auengley aus Auensand (Holozän) über tiefem kiesführendem Flusssand im Umfeld des Grabens, darüber hinaus Gley-Braunderde aus lössarmem flugsandführendem Sand über kiesführendem Flusssand (Pleistozän)
- Bewertung der Bodenfunktionen für die Planung überwiegend 1 bis 2
- Nitratrückhaltevermögen und Feldkapazität sehr gering bis gering
- keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung
- sehr geringe bis geringe Hangrutschungsgefährdung
- Ackerzahlen zwischen >20 bis <45

Wasser

- Verlauf eines (namenlosen), teilweise verrohrten Grabens von West nach Ost
- Mündung einer Spülleitung/Notentlastung einer Fernwasserleitung im Bereich der Verrohrung Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen

- sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und Grundwasserneubildung

Luft und Klima

- überwiegend Lage in relevantem Kaltlufteinzugsgebiet gem. Entwurf der Klimaanalyse Hessen, mit hoher Empfindlichkeit
- sehr hohe thermische Wärmebelastung gem. Entwurf der Klimaanalyse Hessen

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- erhöhter Artenreichtum mit Vegetation frischer bis feuchter Standorte im Bereich des Grabens
- Teilbereiche des Grabens können ggfs. als § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Biotoyp „Röhricht“ angesprochen werden
- Pflanzenarten magerer Standorte im Bereich der Ackerrandstreifen
- Wiesenbereiche mit Pflanzenarten magerer Standorte
- randliche Gehölzbestände am Rödermarkring im Südwesten, im Westen und im Nordosten des Plangebietes
- Vorkommen von Großem Wiesenknopf, Sumpfschafgarbe und einem kleinen Vorkommen der Wiesen-Silge auf der Feucht-/Frischwiese südlich des westlichen Graben-Abschnittes
- Mit faunistischen Erhebungen wurde bereits begonnen, der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag liegt jedoch noch nicht vor.
- relevante Artengruppen sind Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien sowie Haselmaus und Wiesenknopf-Ameisenbläuling, weitere Schmetterlinge, Heuschrecken, weitere Säugetiere wie Igel, Reh und Feldhase
- Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Nördliches Messeler Hügelland
- hohe bis sehr hohe Einsehbarkeit des Geländes
- Verlauf eines Radweges Kategorie B entlang der Frankfurter Straße
- Rad- und Fußweg entlang des Rödermarkrings
- keine Regionalpark- oder Fahrradrouten vorhanden
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen oder sonstigen attraktiven Freiflächen

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm entlang des Rödermarkrings von LNight (22-6 Uhr): >65-70 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >60-65 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A)
- derzeit erfolgen schalltechnische Untersuchungen, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten dargelegt und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.
- Störfallbetriebe i.S.d. der sog. Seveso-III-Richtlinie sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (Vorgeschichtliche Siedlung) im Südwesten des Plangebietes
- Baudenkmal ohne Fernwirkung (Friedhofskreuze, Friedhofskapelle)
- Verlauf einer regional und überregional bedeutsamen Fernwasserleitung, wobei der genaue Verlauf im Rahmen der konkretisierenden Planungen zu ermitteln und mit dem Leitungsträger abzustimmen ist. Die Lage dieser Fernwasserleitung ist nicht Gegenstand dieses RegFNP-Änderungsverfahrens

- Verlauf einer Gashochdruckleitung sowie einer unterirdischen 20-kV-Stromversorgungsleitung
- ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" für Kiessand aus. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen
- Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Bei der bisherigen Planung handelt es sich überwiegend um eine sogenannte "Weißfläche". Im Verfahren des RPS/RegFNP 2010 wurde diese Fläche von der Genehmigung ausgenommen und keine konkrete Planung dargestellt.

Somit kann zur Auswirkung der bisherigen Planung für diesen Teil des Gebietes keine Aussage getroffen werden.

Der Flächenanteil im Norden ist aktuell als Grünfläche (Parkanlage bzw. Friedhof) dargestellt. Beide Darstellungen wurden bisher nicht umgesetzt, der Bereich wird als Ackerfläche genutzt.

Bei einer Umsetzung der Planung sind gegenüber dem derzeitigen Zustand Auswirkungen in Form von geringgradiger Flächenversiegelung und Grünflächengestaltung zu erwarten. Dies betrifft in geringem Umfang die Schutzgüter Boden (Beeinträchtigung des natürlichen Bodens) sowie Tiere und Pflanzen (Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen).

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Gewerbliche Bauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, HAItlBodSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, WHG, BauGB dar.

- Die Renaturierung und Neugestaltung des Grabens und seines Umfeldes wirkt sich voraussichtlich positiv auf das Schutzgut Wasser und Biotope/biologische Vielfalt aus.

- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Sicherstellung der Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Rödermark voraussichtlich nicht relevant sind

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG, BNatSchG, BauGB dar.

- Verlust und Veränderung sowie Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- möglicher Verlust von wertvollen Biotopen, Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung

- Im Änderungsgebiet liegt ein Biotop - Graben mit Röhricht -, das nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt. Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich.

- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Schallgutachten erstellt, das die bestehenden und zukünftigen Lärmemissionen aufzeigen und bewerten soll. Eine geeignete Lärmkontingentierung soll dafür sorgen, dass für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte verursacht werden.

Diese Auswirkungen stellen ggfs. einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- mögliche Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HAItIBodSchG, HDSchG, BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung und Verlust von potenziellen Habitaten für verschiedene Tierarten. Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in 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 der kommunalen Landschaftspläne, 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. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. 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, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

FFH-Verträglichkeit

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. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) und Bodengüte wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, Wiederherstellung der Bodenstruktur
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Ausweisung von Bodenschutzflächen, Ausnahme von Flächen vom Baustellenverkehr
- Vermeidung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien bei der Freiflächengestaltung
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung, ggfs. mit eigenständigem Bodengutachten, zu leisten. 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.
- Anlage eines naturnah gestalteten neuen Gewässerverlaufes mit zugehörigen Uferbereichen sowie Störsteinen zur Brechung der Gewässerdynamik und Sicherung der Gewässersohle
- Empfehlung, die Gewässerparzelle und den Randstreifen in kommunaler Hand zu behalten
- Entwicklung eines Uferstaudensaumes auf den umgebenden Flächen entlang des Gewässerverlaufs
- Betreiben der erforderlichen wasserrechtlichen Plangenehmigung parallel zum Bauleitplanverfahren, diese muss bis zum Satzungsbeschluss mindestens förmlich in Aussicht gestellt sein
- Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen in Zisternen oder Regenwassernutzungsanlagen und anschließende Verwertung als Brauchwasser, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen
- Ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser oder direkte Einleitung über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer, wobei auch die hydraulische sowie stoffliche Belastung der Rodau mit zu berücksichtigen ist
- Berücksichtigung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden, die mit einem hydrogeologischen Gutachten nachzuweisen ist
- Versickerungsanlagen dürfen nicht zulasten der 10% Gehölzpflanzflächen innerhalb der Gewerbegrundstücke gebaut werden
- Konzept für den Rückhalt von wassergefährdenden Stoffen erarbeiten, so dass z. B. bei einem Löscheinsatz oder bei Unfällen mit der Einleitung aus dem Trennsystem eine Gewässerverunreinigung (Grund- und oberirdische Gewässer) verhindert wird

- Sicherstellung der Wasserversorgung incl. Löschwasser sowie der Abwasserentsorgung für das Baugebiet
- Vermeidung von Schottergärten
- möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Korbweiden sind alle 3-5 Jahre zurückzuschneiden und als Kopfweiden zu entwickeln
- extensive Pflege der Uferbereiche des Gewässergrabens und Erhalt der vorhandenen standortgerechten Gehölze, Anlage eines naturnah gestalteten neuen Gewässerverlaufs mit zugehörigen Uferbereichen sowie Störsteinen zur Brechung der Gewässerdynamik und Sicherung der Gewässersohle. Die umgebenden Flächen sind entlang des Gewässerverlaufs als Uferstaudensaum und im Übrigen als Extensivgrünland zu entwickeln.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen, dabei eine gesicherte Mindest-Durchgrünung gewährleisten um eine Vernetzung und Funktionalität der Ausgleichsflächen zu erzielen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Fahrzeugstellplätzen
- Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sind auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10) zu beschränken
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten ist für die funktionale Außenbeleuchtung auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Es sind Leuchten mit LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (warmweiße Lichtfarbe), die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig
- Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen
- Betriebsdauer von künstlicher Beleuchtung ist durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf die absolut notwendige Nutzungszeit zu begrenzen
- Werbebeleuchtungen und Anstrahlungen von Fassaden sind auf das Nötigste zu begrenzen
- Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Feuchtwiese zumindest teilweise erhalten und zu diesem Zweck den zu erhaltenden Wiesenstreifen südlich des Gewässers deutlich zu verbreitern
- Netz von geeigneten Biotopstrukturen zumindest in ausreichend großen Randbereichen des Baugebietes (CEF für Zauneidechse)
- Anbringung von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse an allen geeigneten Gebäudefassaden
- Festsetzung von Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet für die Tages- und Nachtzeiten / Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 Einhaltung der für den östlich angrenzenden Friedhof und die südlich gelegenen Oswald-von-Nelle-Breuning-Schule geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) Tagsüber Sofern diese Schule, bzw. das westlich angrenzende Sportgelände über eine

Hausmeisterwohnung verfügt, sind für die Nachtzeit Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) nachzuweisen.

- grelle Farben sind als vollflächige Fassadenfarben unzulässig
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan enthalten, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Rödermark plant die bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes. Dieses lässt sich aufgrund des Flächenbedarfs und der Anforderungen insbesondere an die verkehrliche Erschließung im Innenbereich nicht umsetzen. Dies gilt ebenfalls hinsichtlich der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen, die mit einer gewerblichen Nutzung einhergehen.

Die im vorliegenden Verfahren angestrebte Gewerbegebietsentwicklung kann aus den oben genannten Gründen nicht im Innenbereich erfolgen und soll deshalb zu Lasten bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden.

Die Stadt ist grundsätzlich bestrebt auch kleinere Flächen im Innenbereich einer baulichen Nutzung zuzuführen und so einen Beitrag zur baulichen Innenentwicklung zu leisten. Geeignete Alternativflächen für die städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines Gewerbegebietes mit vergleichbarer Größe stehen an anderer Stelle im Stadtgebiet für die vorgesehene Planung jedoch nicht zur Verfügung.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 4 und 6 herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] SUP
- [2] Luftbild
- [3] Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für den Bereich des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ in Rödermark Ober-Roden - Langfassung - Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wettenberg
Stand: Februar 2022
- [4] Bebauungsplan A 32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße" in Rödermark Ober-Roden
Begründung mit Umweltbericht und textlichen Festsetzungen
Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wettenberg
Stand: November 2021
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [6] Abwägungsergebnisse Bebauungsplan-Vorentwurf