



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-8

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. V-54 des Regionalvorstandes vom 09.06.2022
Beschluss Nr. V-58 der Verbandskammer vom 06.07.2022 zu DS V-2022-30
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. 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 08.08.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 32/22 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.08.2022 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 16.08.2022 bis 16.09.2022 statt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie erfolgte die öffentliche Unterrichtung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch telefonische Beratung oder Anfragen per E-Mail.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Dreieich, Planung und Bau / Stadt- und Verkehrsplanung

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

Gemeindeverwaltung Messel, Der Bürgermeister
Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen
Magistrat der Stadt Dietzenbach, FB Zentrale Verwaltung und Stadtentwicklung
Magistrat der Stadt Rodgau

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

haben sich nicht geäußert:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 12
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
e-netz Technik GmbH & Co. KG, HEAG Südhessische Energie AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
IHK Offenbach am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und
Bauleitplanung
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Offenbach
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Maingau Energie GmbH, Obertshausen
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Polizeipräsidium Südothessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatliche Schlösser und Gärten Hessen
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Forstamt Langen, Hessen-Forst
GASCADE Gastransport GmbH
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessische Landesbahn GmbH
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

e-netz Südhessen AG
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Kreises Offenbach
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Wasserwerk Hergershausen

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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:

- Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt
- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)

- Unterlagen zum Bebauungsplan A 32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße" in Rödermark Ober-Roden Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB, Wettenberg, November 2021
- Unterlagen des Antrags 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, Februar 2022
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan A32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße", Plan Ö, Biebental-Fellingshausen, Juli 2022
- Bestands- und Maßnahmenkarte zum Artenschutzrechtlichen Ausgleich, Planungsbüro Fischer, Wettenberg, November 2022
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "GE Kapellenstraße" in Ober-Roden Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt, Dezember 2022
- Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet in der Kapellenstraße in Rödermark, Erläuterungsbericht Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden, Oktober 2022
- Auszug aus dem Bodenkundlichen Gutachten: Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose), Karte Erfüllungsgrad der aggregierten Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD5L), Karte Geplante Flächeninanspruchnahme und Wirkfaktoren Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen Zwischenstand: April/Mai 2022

Umweltbezogene Stellungnahmen:

- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
- Kreisausschuss des Kreises Offenbach
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
- Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Wasserwerk Hergershausen

III. Erläuterung des Beschlusses

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.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



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

ROEDE_002_B-03122

Dokument vom: 02.09.2022
Dokument-Nr.: S-07838

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die Ausführungen in Kapitel A 4 sind zunächst grundsätzlich zutreffend. Die Regionalversammlung Südhessen hat die Zielabweichung in ihrer Sitzung am 13. Mai 2022 zugelassen. Der Bescheid an die Stadt Rödermark erging mit Schreiben vom 26. Juli 2022. Allerdings umfasste der Zielabweichungsantrag nur eine Fläche von 8 ha (als Geltungsbereich des Bebauungsplanes). Mit der nun vorgelegten RegFNP-Änderung soll eine Fläche von 8,5 ha geändert werden. Die Diskrepanz der Flächengrößen ist zu überprüfen und der Umgriff dem Umfang des Zielabweichungsverfahrens anzupassen.

Darüber hinaus wurde die Zielabweichung auch nur mit Maßgaben und Hinweisen zugelassen, auf die zweckmäßigerweise bereits in Kapitel A 4 eingegangen werden sollte.

Im Einzelnen stellen diese sich wie folgt dar: Die Zielabweichung wurde unter folgenden Auflagen und Bedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ im Stadtteil OberRoden sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zugelassen:

„1. In die Begründung zum hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan ist eine Abschätzung aufzunehmen, inwieweit die betreffende Fläche klimatische Relevanz entfaltet, und durch welche Festsetzungen im Bebauungsplan dem Rechnung getragen werden kann. Solche Festsetzungen sind, soweit abwägungsfehlerfrei möglich, zu treffen.
2. In den nachgelagerten Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgt.“

Folgende Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu beachten:

„1. Die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gebiet ist darzulegen.

2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um nachzuweisen, dass die Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht und nachweist.

3. Nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) ist im nachgelagerten Bebauungsplanverfahren ein eigenständiges Bodengutachten zu erstellen.“
Für diese RegFNP-Änderung sind insbesondere von Bedeutung: Maßgabe 2 sowie Hinweis 2.

Kapitel A 5 erhält den Hinweis, dass eine Verkehrsuntersuchung gegenwärtig im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt werde. Im weiteren Verfahren sollten daher bereits Ergebnisse dieser Untersuchung in die Begründung der RegFNP-Änderung aufgenommen werden, um die Wahrung des Hinweises zu belegen.

In Kapitel B 2.2. sollte unter der Überschrift Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Maßgabe 2 eingegangen werden, auch dies, um deren Einhaltung zu dokumentieren.

Eine weitergehende bzw. abschließende Stellungnahme behalte ich mir daher für das weitere Verfahren vor.

Zu der o.g. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nehme ich aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wie folgt Stellung: Die vorgesehene Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. In dem Plangebiet wurden in Abschnitten des darin verlaufenden Grabens Röhrriechtbestände festgestellt, die gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope sind. Da es sich bei dem Plangebiet darüber hinaus in Teilen um einen strukturreichen Gehölz-Offenland-Komplex handelt und Magerkeitszeiger erfasst wurden, ist zu prüfen, ob weitere gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 gesetzlich geschützte Biotope vorkommen (bspw. Magerrasen, Magere Flachland- Mähwiesen oder Streuobstbestände). Sofern gesetzlich geschützte Biotope von der Planung beeinträchtigt oder zerstört werden, sind die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme zu prüfen und darzulegen. Da der gesetzliche Biotopschutz als höherrangiges Recht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden kann, ist eine Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nur möglich, wenn eine

biotopschutzrechtliche Ausnahme oder eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann. In den Unterlagen wird zudem darauf hingewiesen, dass die faunistischen Untersuchungen noch nicht abgeschlossen wurden, aber bereits Vorkommen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Zauneidechse festgestellt werden konnten. Nach dem Abschluss der faunistischen Erfassungen ist daher zu prüfen, in wie weit durch die Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden können und es ist darzulegen, welche Maßnahmen erforderlich sind, um das Eintreten der Verbotstatbestände zu vermeiden.

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

Oberflächengewässer (Abflussregelung /Hochwasserschutz/Hydrologie)

Im Plangebiet verläuft von West nach Ost ein Gewässer 3. Ordnung (Nebengewässer der Rodau). Im Rahmen der 2. Änderung des RPS/Reg FNP werden das Schutzgut „Oberflächengewässer“ und „Gewässerrandstreifen“ ausreichend berücksichtigt.

Bodenschutz

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung: Durch die Umsetzung der Planung wird eine Fläche von mehreren Hektar potentiell neu versiegelt. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung mit der zu erwartenden Bodenneuversiegelung ist bei Durchführung der Planung die Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Bodenhaushaltes als erheblich zu bewerten. Insbesondere die Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen (einschließlich landwirtschaftliche Nutzfunktion) sowie als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium sind im Bereich der geplanten Neuversiegelungen in deutlichem Ausmaß betroffen.

Nachsorgender Bodenschutz: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangebietsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Vorsorgender Bodenschutz: Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung zu kompensieren. „Nach Inhalt des mir vorgelegten Umweltberichtes (Vorentwurf, Stand 03.11.2021) zum Bebauungsplan Nr. A 32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ wurde unter Punkt 3, S. 32 bereits daraufhin gewiesen, dass die Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung zum Entwurf des Bebauungsplans im Umweltbericht ergänzt wird.“ Insbesondere weise ich auf folgendes hin: Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²: „Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf“. Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden. Die hierfür geforderte gutachterliche Betrachtung liegt grundsätzlich dem Umweltbericht als eigenständiges Dokument (Bodenkundliches Gutachten) bei. Bodenkundliche Baubegleitung bei Eingriffsflächen > 5.000 m² (DIN 19639): Das Neubauvorhaben ist durch eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten. Sie kann Teil der ökologischen Baubegleitung sein, die für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere bereits vorgesehen ist, sofern das beauftragte Büro die notwendige Fachkunde nachweisen kann. Grundsätzliches Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen im Zuge der Baumaßnahme. Die Bodenkundliche Baubegleitung muss im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden (Bodenabtrag, Bodentrennung, Zwischenlagerung, Wiedereinbau, Rekultivierung) überwachen zu können. Im Zuge der Überwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch zu führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden.

Immissionsschutz

In der Beschreibung wird darauf hingewiesen, dass derzeit im Rahmen des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan Nr. A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ schalltechnische Untersuchungen durchgeführt werden, deren Ergebnisse in einem Schallimmissionsgutachten einfließen und auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, etwa durch die Festsetzung von sog. Emissionskontingenten für das geplante Gewerbegebiet, zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt werden sollen. Die Ergebnisse dieses Schallimmissionsgutachten sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht abzuwarten. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass hinsichtlich des Friedhofs östlich des Plangebiets (Immissionsrichtwert tagsüber: 55dB(A)) ebenfalls ein Konfliktpotential besteht. Prinzipiell bestehen allerdings gegenüber dem o.g. Vorhaben keine Bedenken hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010,

Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:
Rohstoffsicherung: Ca. 50 m nordöstlich des Plangebiets weist der RPS/RegFNP ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand aus. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen.
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.
Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegluftebilder hat ergeben, dass sich das in Ihrem Lageplan näher bezeichnete Gelände am Rande eines Bombenabwurfgebietes befindet. Es gibt jedoch keinen begründeten Verdacht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, bitte ich Sie, den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Sie werden gebeten, diese Stellungnahme in allen Schritten des Bauleit- bzw. Planfeststellungsverfahrens zu verwenden, sofern sich keine wesentlichen Flächenänderungen ergeben.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Zu Raumordnung:

Die Flächengröße der Änderungsfläche im Bebauungsplan und der Zielabweichung errechnet sich bis zu den Straßenbegrenzungslinien. Die zu ändernde Fläche im RegFNP 2010 wiederum geht aus technischen Gründen bis zur Straßenmittellinie. Da das Gebiet im Nordosten, Süden und Nordwesten von Straßen eingefasst wird, ergibt sich über die Straßenlängen gesehen eine Mehrfläche von ca. 0,5 ha.

Der Stellungnahme wird gefolgt und der Text unter A 4 "Regionalplanerische Aspekte" in der Begründung um die Beschreibung der Größendifferenz ergänzt.

Ebenfalls unter A 4 "Regionalplanerische Aspekte" werden die aufgeführten Maßnahmen und Hinweise aus der Zielabweichung ergänzt.

Zu Maßnahme 2: Nach Aussage der Kommune ist die über die Gebietsentwicklung hinausgehende Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen so weit wie möglich minimiert worden. Lediglich der artenschutzrechtliche Ausgleich erfordert zwingend Maßnahmen in unmittelbarer räumlicher Nähe. Hierfür werden ca. 2 ha Landwirtschaftsfläche benötigt. Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt durch den Zukauf von Ökopunkten von der Ökoagentur des Landes. Eine diesbezügliche Reservierungsvereinbarung ist endabgestimmt und steht kurz vor der Unterschrift. Die Stadt hat einen örtlichen Runden Tisch „Landschaftspflege, Umwelt und Naturschutz“ ins Leben gerufen, in welchem Nutzungskonflikte - insbesondere in den Offenlandbereichen - diskutiert werden. Ziel ist u.a. eine adäquate Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange.

Zu Hinweis 2: Für die geplante Entwicklung im Änderungsgebiet ist zwischenzeitlich im Rahmen des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ein Verkehrsgutachten erstellt worden. Dieses Gutachten wird Teil der im Zeitraum vom 28.03.2023 bis 27.04.2023 in den Räumen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain offengelegten Unterlagen des RegFNP-Änderungsverfahrens sein. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass im Kapitel A 5 (Verkehrsplanerische Aspekte) auf das Gutachten eingegangen wird. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes als verkehrsverträglich eingestuft werden kann.

Zu Biotop/faunistische Erfassung/Artenschutz:

Im Jahr 2021 wurden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans faunistische Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Bilche (Haselmaus), Reptilien, Amphibien und Maculinea ssp. (Faltergattung Wiesenknopf-Ameisenbläuling) durchgeführt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Kuckuck, Neuntöter, Schwarzkehlchen, Steinkauz, Stieglitz, Teichrohrsänger und Waldohreule,

als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Haselmäuse, Amphibien oder Maculinea -Arten wurden hingegen nicht nachgewiesen. Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann nach Prüfung für die zuvor genannten Tierarten bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden (CEF-Maßnahmen für Feldlerche, Schwarzkehlchen, Zauneidechse, Bluthänfling, Fledermäuse). Für die übrigen genannten, besonders zu prüfenden Tierarten besteht kein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial. Demnach ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht erforderlich. Innerhalb der Maßnahmenflächenfläche für das Schwarzkehlchen kann auch der Ausgleich für die im Plangebiet liegenden Flächen erfolgen, die als geschützter Lebensraumtyp (LRT) „Magere Flachland-Mähwiesen“ funktional zu kompensieren sind. Darüber hinaus werden keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope innerhalb des Plangebietes berührt.

Die Änderungsunterlagen wurden um diese Informationen ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Schutzgut „Oberflächengewässer“ und „Gewässerrandstreifen“ ausreichend berücksichtigt wurde.

Bodenschutz:

Die Ergebnisse aus dem in Bearbeitung befindlichen Bodenkundlichen Gutachten (Ingenieurbüro Schnittstelle Boden GmbH) werden in dem Bebauungsplan übernommen.

Nachsorgender Bodenschutz: Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.

Vorsorgender Bodenschutz: Die Hinweise bezüglich der Konkretisierung von Einzelflächen, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, eine bodenkundliche Baubegleitung und eines Bautagebuchs betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Immissionsschutz:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan "Gewerbegebiet Kapellenstraße" wurde vom Büro Kiefer & Krebs Ingenieure GmbH (Darmstadt) eine schalltechnischen Untersuchungen erarbeitet (Stand 07.12.2022). Diese belegt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Konflikte aus dem Verkehrslärm bestehen. Im Rahmen des Bebauungsplans sind Vorgaben hinsichtlich der schalltechnischen Dimensionierung von Außenbauteilen zum Schutz vor vorhandenem Verkehrslärm zu machen. Mit der durchgeführten Geräuschkontingentierung des Anlagenlärms wurden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Festlegungen getroffen, bei dessen Beachtung eine konfliktfreie Nachbarschaft der Gewerbenutzung mit Wohnnutzungen im Umfeld möglich bleibt. Die Einhaltung der Kontingente für die im Plangebiet vorgesehenen gewerblichen Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der Stellungnahme wird gefolgt und der Text des Umweltberichts um die Beschreibung der Ergebnisse ergänzt.

Zur bergrechtlichen Stellungnahme:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt und ein Hinweis zum „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand nordöstlich der Planfläche im Umweltbericht unter B 2.1 Bestandsaufnahme "Boden und Fläche" aufgenommen.

Es wird ansonsten zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen stehen.

Die Hinweise bezüglich des Einschaltens des Kampfmittelräumdiensts betrifft die verbindliche Planungsebene, für das laufende Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist er nicht von Belang. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



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: Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg
Wasserwerk Hergershausen
Gruppe: TöB**

ROEDE_002_B-03130

**Dokument vom: 12.09.2022
Dokument-Nr.: S-07859**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wie wir der Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 entnehmen, wird die durch das Plangebiet verlaufende Trinkwasserfernleitung Nord erwähnt. Wir möchten darauf hinweisen, dass hier ein Schutzstreifen, links und rechts der Leitung von 10 m einzuhalten ist, der von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet ein Entleerungsbauwerk der Fernwasserleitung Nord, dass in den namenlosen Graben Flur 9 Flurstück 277 abschlägt, sowie ein Haupteinspeiseschacht mit Wasserzähleranlage für die Trink- und Brauchwasserversorgung des Gebietes Kapellenstraße. Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit der Trinkwasserversorgungsanlagen zu gewährleisten und falls erforderlich diese im Grundbuch dinglich zu sichern.

Das Gebiet befindet sich an der Grenze der festgesetzten Schutzzone III, des Wasserwerkes Rollwald. Aufgrund des niedrigen Flurabstandes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch. Des Weiteren hat die zukünftige Bebauung im Plangebiet einen hohen Versiegelungsgrad der für die Grundwasserneubildung relevanten Fläche zur Folge. Wir bitten im Rahmen der weiteren Planung darum, die technische Ausführung so zu gestalten, dass ein möglichst großer Teil des Regenwassers, unter Beachtung der hydrogeologischen Verhältnisse und den gesetzlichen Vorschriften versickert wird.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltberichte dieser Änderung wird unter Kapitel B 2.1 "Bestandsaufnahme" auf das Vorhandensein der Trinkwasserleitung und des Einleitbauwerks hingewiesen.

Die Hinweise bezüglich des Schutzstreifen der Trinkwasserfernleitung und der Zugänglichkeit des Einleitungsbauwerks und des Haupteinspeiseschachts betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Lage an der Grenze des Trinkwasserschutzgebietes Zone III: Gemäß der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen beginnt die Schutzzone des WSG östlich der Frankfurter Straße, das Plangebiet befindet sich westlich der Straße. Eine Überschneidung des WSG mit dem Plangebiet ist somit nicht gegeben.

Ein Hinweis auf die hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und die Grundwasserneubildung ist in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes dieser Änderung enthalten.

Auch geeignete Maßnahmen bezügl. der Gestaltung sind in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes enthalten. Die Konkretisierung kann erst auf Bebauungsplan-Ebene erfolgen.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



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: e-netz Südhessen AG
Gruppe: TöB

ROEDE_002_B-03136

Dokument vom: 13.09.2022
Dokument-Nr.: S-07863

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir nehmen dazu Stellung für die Netze der ENTEGA AG und der e-netz Südhessen AG und ENTEGA Medianet GmbH. Im Gebiet der Stadt Rödermark sind wir Netzbetreiber folgender Sparten: Strom, Gas und Straßenbeleuchtung.

Bei der weiteren Planung bitten wir zu beachten:

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Betriebsmittel unseres Unternehmens bzw. der ENTEGA AG. Notwendige Leitungsumlegungen gehen zu Lasten des Veranlassers bzw. werden nach geltenden Verträgen geregelt und sind rechtzeitig mit uns abzusprechen.

Im Bereich der Baumaßnahme verläuft eine Gas-HD-Leitung. Vor Baubeginn hat eine Einweisung durch den Anlagenbetreiber zu erfolgen. Ihr Ansprechpartner ist Herr Volker Hofmeyer in unserer Regionalstelle Darmstadt, Tel.: (06151) 701-8774. Unsere vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Längs der Leitungen ist ein Schutzstreifen von beidseitig jeweils einem Meter von Bebauung freizuhalten. Falls dies nicht möglich ist, müssen die Leitungen auf Kosten des Veranlassers umgelegt werden.

Bei der Baumaßnahme muss sichergestellt sein, dass nach der Oberflächenwiederherstellung die Erdüberdeckung zu unserem Kabel und Leitungen dem Regelwerk entspricht. In der Regel liegen Kabel und Leitungen in einer Tiefe von 0,5 bis 1,6m.

Hinsichtlich der geplanten Anpflanzungsmaßnahmen im Bereich der Leitungstrasse ist zu beachten, dass tiefwurzelnde Bäume lt. DIN 18920 und den technischen Richtlinien GW 125 einen Mindestabstand von 2,5 m zu unseren Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind die Leitungen gegen Wurzeleinwirkungen zu sichern, oder die Standorte der Bäume dementsprechend zu verschieben.

Pflanzmaßnahmen im Nahbereich unserer Betriebsmittel sind deshalb vorher mit uns abzustimmen.

Wir beantragen, Leitungs- bzw. Baumschutzmaßnahmen in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Im Rahmen Ihrer Baumaßnahme ist von uns vorgesehen Stromversorgungskabel zu verlegen. Die Stromversorgung des Planungsgebietes kann durch Ergänzung und Erweiterung unseres bestehenden Versorgungsnetzes im Zuge der Erschließungsmaßnahmen entsprechend dem Leistungsbedarf der zukünftigen Abnehmer realisiert werden.

Neue Versorgungsleitungen können erst dann gelegt werden, wenn die Bauarbeiten für Kanalisation und Wasserversorgung abgeschlossen, die Erschließungsarbeiten lage- und höhenmäßig hergestellt und die Grenzen sichtbar vermarktet sind.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist es erforderlich, frühzeitig in die Planung bezüglich vorgesehener Parkflächen, die mit Ladesäulen für Elektrofahrzeuge auszustatten sind, einbezogen zu werden. In Abhängigkeit der vorgesehenen Parkflächen mit Ladesäulen ist der Energiebedarf im Bezug auf benötigte Transformatorstationen und die Anzahl der Stromkabel in den öffentlichen Gehwegen und Straßen ein wesentlicher Planungsfaktor. Daraus kann ein Mehrbedarf an Flächen für die Errichtung von zusätzlichen Transformatorstationen zur Sicherstellung des Energiebedarfs für die E-Mobilität resultieren. Für eine ökonomisch nachhaltige Erschließung sind die Flächen zur Errichtung von Transformatorstationen bereits in die Bauleitplanung als Vorhalteflächen mit aufzunehmen.

Bei erhöhtem Leistungsbedarf einzelner Gewerbeansiedlungen kann der Bau zusätzlicher Transformatorstationen erforderlich werden. Wir planen den Bau von zwei Transformatorstationen vom Typ K 2000 FD (7,30m*4,50m); gemäß §6 HBO inkl. Abstandsflächen und Abstände von 1 Meter) mit Flachdach vor. Für die zu errichtenden Transformatorstationen bitten wir sie nach § 14 BauNVO und § 63 HBO die Errichtung der Transformatorstationen auch außerhalb der Bebauungslinie bzw. Baugrenzen zuzulassen. Zur Sicherstellung der Stromversorgung beantragen wir dementsprechend zwei Versorgungsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB zur Errichtung von zwei Transformatorstationen. Die geplanten Standorte haben wir in den Vorentwurf eingetragen - s. Anlage. Ihr Ansprechpartner ist Herr Thomas Staffinger in unserer Regionalstelle Groß-Umstadt, Tel.: (06151) 701-8472.

Bitte holen Sie sich vor Baubeginn die Bestandspläne sowie unser „Merkblatt zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ über unser Online-Portal (www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben) ein.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich nötiger Leitungsumlegungen, Überbauung, Schutzstreifen und Überdeckungen der vorhandenen Leitungen, Anpflanzungen im Bereich von Leitungen, Festsetzungen zu den Leitungen im Bebauungsplan, nötiger neuer Versorgungsleitungen, Transformatorenstationen sowie dem betreffenden Merkblatt betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



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 Kreises Offenbach Fachdienst
64

ROEDE_002_B-03153

Gruppe: TöB

Dokument vom: 13.09.2022

Dokument-Nr.: S-07905

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße", wird seitens des Kreises Offenbach folgende Stellungnahme abgegeben:

Das Gebiet wird von West nach Ost von einem namenlosen Oberflächengewässer durchflossen. Diesem direkt zugeordnet sind beidseitig die Gewässerrandstreifen in einer Breite von jeweils 10 m ab Böschungsoberkante. Der Gewässerverlauf und seine Uferbereiche sind im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie zu entwickeln.

Da innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Rödermark mehrere Bebauungspläne aktuell sich in der Abstimmung befinden — siehe Skizze — sind in dem Abschnitt zwischen der B459 Frankfurter Straße und der B459-L3097 die Veränderungen des Verkehrsvolumens in eine Gesamtbetrachtung zusammen zu fassen. Die Leistungsfähigkeit der drei Knotenpunkte:

B459 / Frankfurter Straße

B459 / Kapellenstraße

B459 Rödermarkring / L3097 Ober-Rodener-Straße / Hanauer Straße

sind festzustellen. Ergänzend ist Hessen Mobil — als Eigentümer der Bundesstraße 459 — in das TÖB-Verfahren aufzunehmen / einzubeziehen.

Sollten zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit und Flüssigkeit des Verkehrs Änderungen an den Signalplanungen entlang der B459-L3097 bzw. L3097 bzw. Anpassungen an dem Knotenpunkt notwendig werden, sind die Kostentragungen von der Stadt Rödermark zu realisieren (Erlasse des HMWEVL vom 06.02. und 23.11.2015).

Zwar sind im Umweltbericht unter Kapitel B 2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ einige Anregungen aus der naturschutzfachlichen Stellungnahme zum parallel laufenden B-Planverfahren Nr. A 32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ aufgenommen worden und es ist richtig, dass auf dieser Planungsebene detailliertere Regelungen nicht möglich sind. Jedoch bleibt es ein zentrales naturschutzrechtliches Anliegen, dem Erhalt bestehender Gehölz- und weiterer Biotopstrukturen sowie gewachsener Böden einen größeren Stellenwert einzuräumen. Damit würde voraussichtlich zugleich auch die Klimaresilienz der Fläche erhöht werden.

Bislang ist fraglich und in den bisherigen Unterlagen noch nicht belegt, ob die erforderliche Kompensation, insbesondere der Eingriffe in den Boden, für die ein gesondertes Gutachten samt funktionaler Kompensation gefordert ist, überhaupt geleistet werden kann. Es wird daher angeregt, die vorhandenen Gebüschbereiche im Süden an der Kapellenstraße, in der Mitte und im Norden am Rödermarkring, einen 10-20 m breiten Streifen entlang des Radweges am Rödermarkring sowie einen breiteren Grünlandstreifen südlich des westlichen Grabenteiles zu erhalten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. Bei Trinkwasserleitungen und deren Anlagen müssen die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden (z.B. DIN, DVGW, VDI). Hinsichtlich des Trinkwasseranschlusses des Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg ist dafür Sorge zu tragen, dass neben der gewünschten Trinkwassermenge auch der entsprechende Druck ausreichend ist. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser sind entsprechende Schutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Gesetzeslage (WHG, LWG) und dem Stand der Technik umzusetzen z.B. Lagerung von wassergefährdenden Bau- und Treibstoffen auf abgedichteten Flächen, etc. Falls für diesen Bebauungsplan planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen sind, müssen diese von den künftigen Betreibern gern. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserversorgung formlos bei uns angezeigt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:**Zu Oberflächengewässer:**

Im Umweltbericht der vorliegenden Änderung wird der Graben, der das Gebiet durchfließt, beschrieben und unter B.2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" folgendes aufgeführt: "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 Gewässerverlaufes".

Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. A 32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße" der Stadt Rödermark werden diese Maßnahmen aufgenommen.

zu Verkehr:

Für die geplante Entwicklung im Änderungsgebiet ist zwischenzeitlich im Rahmen des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ein Verkehrsgutachten erstellt worden. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes als verkehrsverträglich eingestuft werden kann. Dies gilt insbesondere für die Knotenpunkte im Zuge des Rödermarkrings (B 459).

Hessen Mobil wurde und wird in den weiteren Verfahrensschritten dieses RegFNP-Änderungsverfahrens beteiligt. Die vertraglichen Regelungen, z.B. die Finanzierung von erschließungsbedingten Maßnahmen (Änderungen an Lichtsignalanlagen), sind zwischen den betroffenen Fachbehörden und der Stadt Rödermark im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu klären.

Zu Gehölz- und Biotopstrukturen:

Wie in der Stellungnahme selbst aufgeführt, sind detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich und müssen im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren erfolgen, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

Zu Erhalt eines Grünlandstreifen:

Die angeregte Darstellung eines 10 - 20 m breiten Grünlandstreifens entlang des Radweges und der Straßen, um die Gebüschbereiche zu erhalten, ist im Maßstab des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1 : 50 000 nicht umsetzbar. Sie ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zu Trinkwasserversorgung:

Die Hinweise bezüglich der Anwendung der allgemein anerkannten Regeln der Technik bei der Herstellung der Trinkwasserleitung und deren Anlagen, des nötigen Wasserdrucks, Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeintrag in das Grundwasser, der Lagerung wassergefährdender Bau- und Treibstoffe sowie der Anzeigepflicht bei Betriebswasseranlagen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"



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 FB 60.10
Gruppe: TöB

ROEDE_002_B-03161

Dokument vom: 28.09.2022
Dokument-Nr.: S-07909

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Planungsanlass und Ziel

Planungsanlass und Ziel der 2. Änderung des RegFNP für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, ist die Planungsabsicht der Stadt Rödermark bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke in dem Änderungsbereich auszuweisen und damit die zukünftige Bebauung bis an den Rödermarkring heranzuführen. Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 8,5 ha.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Änderungsbereich ist im gültigen RegFNP als „Weißfläche“ (ca. 7,1 ha), „Grünfläche – Friedhof“ (ca. 0,8 ha) und „Grünfläche – Park“ (ca. 0,6 ha) dargestellt und soll mit dem RegFNP-Änderungsverfahren in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 8,5 ha) geändert werden.

Hierzu war zunächst, als Voraussetzung für die folgenden Bauleitplanverfahren, ein Zielabweichungsverfahren erforderlich, was von Seiten der Stadt Rödermark beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt wurde und gem. § 8 (5) HPLG von Seiten der Regionalversammlung Südhessen mit Beschluss vom 04.03.2022 genehmigt wurde.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich unterliegt im Bestand überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ist der Bereich mit kleinräumig wechselnden Acker-/Grünlandzahlen (BFD5L) von 25 bis 50 dargestellt. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl für die Gemarkung Ober-Roden liegt dabei bei 32 und somit in Teilen im Geltungsbereich darüber. Es handelt sich somit um einen Gunststandort für die landwirtschaftliche Produktion in der Gemarkung Ober-Roden. Im dem für den Regierungsbezirk Darmstadt bestehenden aktualisierten Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021 ist der Bereich in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der Stufe 2 dargestellt, was eine entsprechende Wertigkeit des Bereichs für die Landwirtschaft unterstreicht. Durch die planerische Vorbereitung einer gewerblichen Baufläche wird den betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben bei Umsetzung die Fläche und damit der Boden als Produktionsgrundlage entzogen.

Bei Umsetzung und Überbauung des Plangebietes ist somit die Eingriffswirkung auf das Schutzgut Boden mehr als erheblich, da hiervon sämtliche Bodenfunktionen betroffen sind. Aus landwirtschaftlicher Sicht insbesondere auch die Ertragsfunktion des Bodens. Daran ändert auch nichts, dass die Böden im Geltungsbereich gem. BodenViewer Hessen „nur“ einen geringen bis mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad aufweisen.

Nach Prüfung der vorgelegten Planunterlagen erachten wir es als unabdingbar, dass für den Planbereich ein eigenständiges Bodengutachten nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) erstellt wird. Dies ist im Übrigen als zu beachtender Hinweis im Rahmen der regionalplanerischen Entscheidung der Regionalversammlung vom 04.03.2022 unter Ziffern III 3. im Rahmen des Bauleitplanverfahrens enthalten. Im Zuge des RegFNP-Änderungsverfahrens ist insoweit die Stadt Rödermark auch nochmals für das Bebauungsplanverfahren von Seiten des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain auf die Notwendigkeit eines eigenständigen Bodengutachten hinzuweisen.

Weiterhin ist auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung einzugehen. Wenngleich sich die Flächennutzungsplanung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung beschränkt und hier nur allgemeine Aussagen getroffen werden können, so ist hier auch nochmals auf das planerisch vorgelagerte Zielabweichungsverfahren beim RP Darmstadt einzugehen, demnach die Regionalversammlung Südhessen in ihrem Beschluss vom 04.03.2022 unter Ziffer II 2. als Auflage und Bedingung für das nachgelagerte Bauleitplanverfahren vorgegeben hat, „dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgt.“ Dies ist in dem laufenden RegFNP-Änderungsverfahren auch nochmals aufzugreifen und beispielsweise in der Begründung unter Punkt A 6: Landschaftsplanerische

Aspekte sowie im Umweltbericht unter B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich textlich aufzunehmen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu 1. Planungsanlass und Ziel und 2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken:
Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

zu 3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken:

Im Umweltbericht dieser Änderung wird unter Punkt B.2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" bereits auf folgendes hingewiesen: "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."

Der Text wird um die genannte Arbeitshilfe ergänzt.

Desweiteren wird der Stadt Rödermark mitgeteilt, dass ein Bodengutachten im weiteren Verfahren erstellt werden muss.

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.

Die Begründung wird im Umweltbericht unter B 2.2 "Prognose und Bewertung der Auswirkungen - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung" um folgende Aussage ergänzt: "Laut Nebenbestimmung Nr. 2 der Zielabweichung muss im nachgelagerten Bauleitplanverfahren sichergestellt werden, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgen wird. Nach Aussagen der Kommune vom 09.12.2022 werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan sowohl im Plangebiet selbst stattfinden als auch auf einer ca. 2 ha großen landwirtschaftlichen Fläche im Main-Kinzig-Kreis (für Wanderschäferrei) sowie durch Ankauf von Ökopunkten erfolgen."

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

06.07.2022

Frühzeitige Beteiligung:

16.08.2022 bis 16.09.2022

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

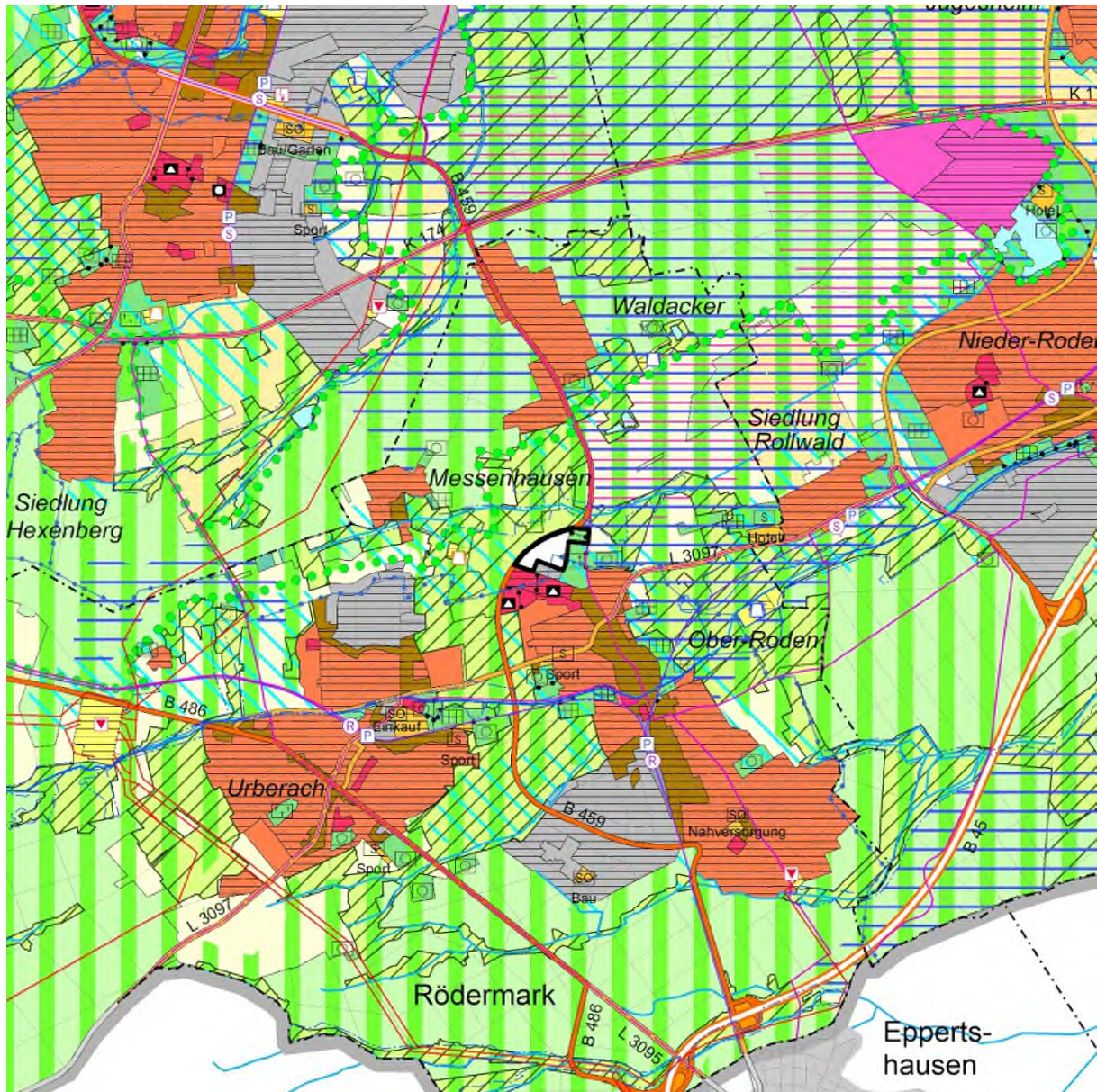
Abschließender Beschluss:

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: Artenschutz Emissionen/Immissionen Verkehr

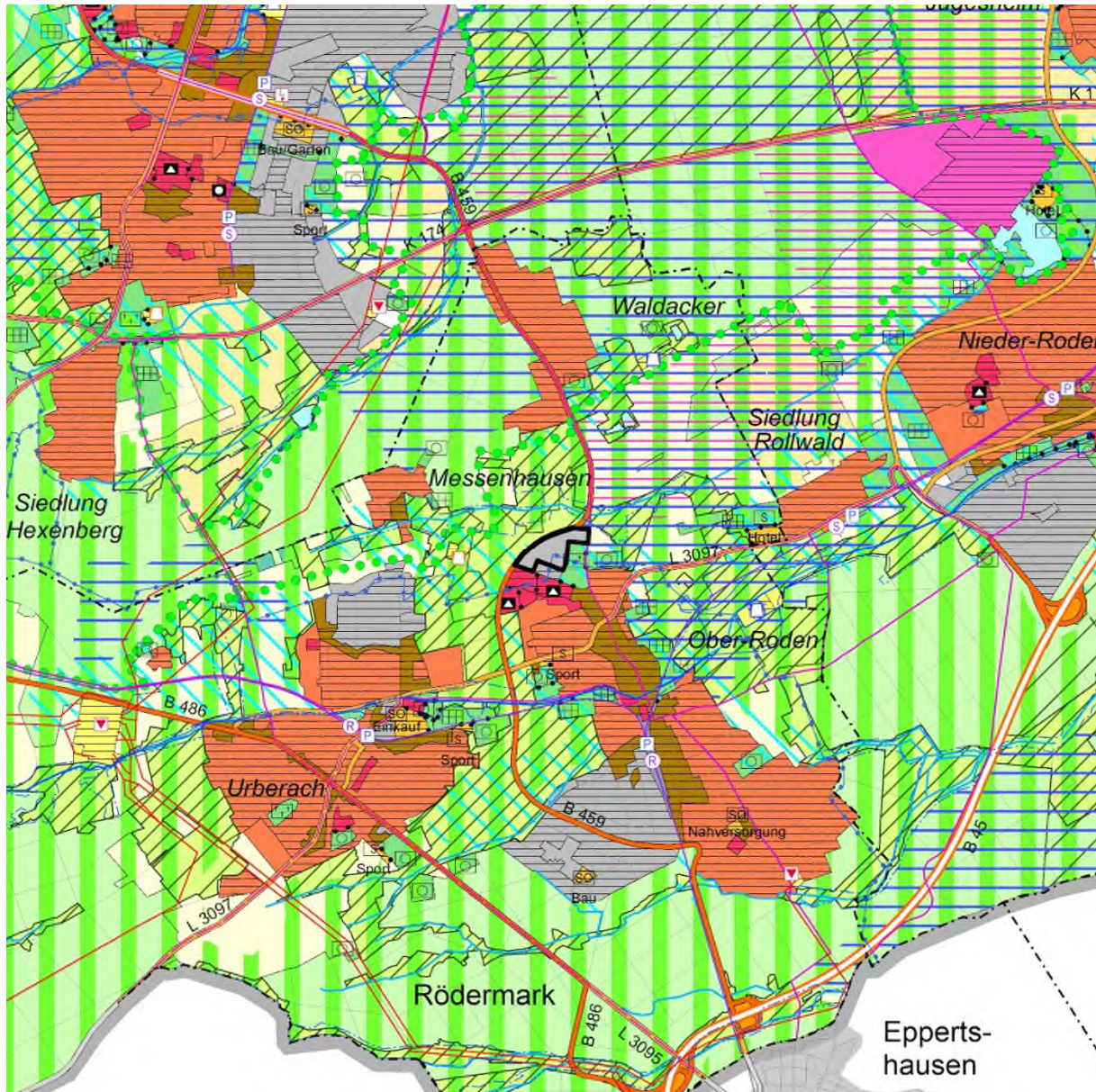
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



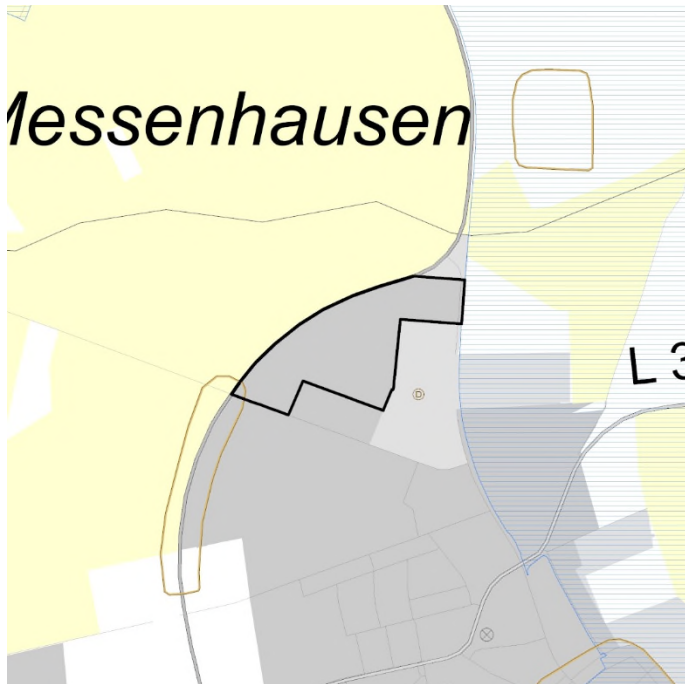
Grenze des Änderungsbereiches


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)

Offenlage

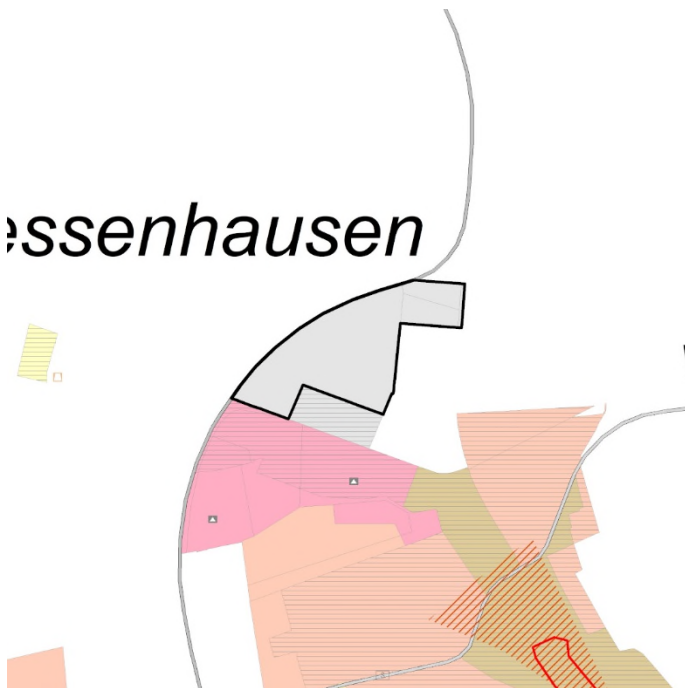
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



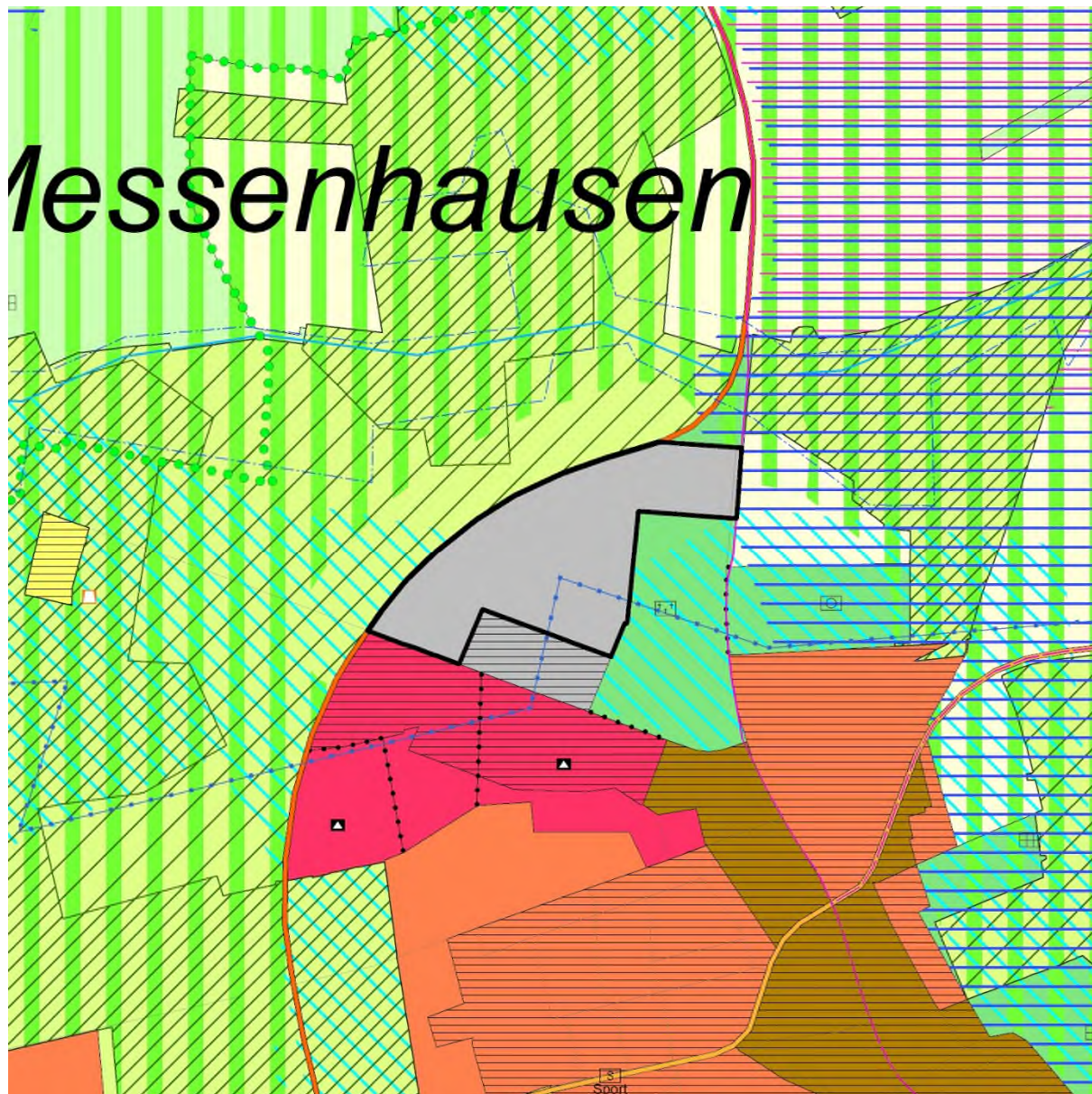
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



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.
	Wohnungserne 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 Schienenverkehrsstrecke 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 Produktleitung (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
	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 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

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 Flächennutzungsplans 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 Flächengröße der Änderungsfläche von ca. 8,0 ha in der Zielabweichung (und auch im Bebauungsplan) errechnet sich bis zu den Straßenbegrenzungslinien. Die zu ändernde Fläche im RegFNP 2010 wiederum geht aus technischen Gründen bis zur Straßenmittellinie. Da das Gebiet im Nordosten, Süden und Nordwesten von Straßen eingefasst wird, ergibt sich über die Straßenlängen gesehen eine Differenz von ca. 0,5 ha.

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.

Die Zielabweichung wurde unter folgenden Auflagen und Bedingungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes A32 „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ im Stadtteil OberRoden sowie die entsprechende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans zugelassen:

„1. In die Begründung zum hier verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan ist eine Abschätzung aufzunehmen, inwieweit die betreffende Fläche klimatische Relevanz entfaltet, und durch welche Festsetzungen im Bebauungsplan dem Rechnung getragen werden kann. Solche Festsetzungen sind, soweit abwägungsfehlerfrei möglich, zu treffen.

2. In den nachgelagerten Bauleitplanverfahren ist sicherzustellen, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgt.“

Folgende Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren zu beachten:

„1. Die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Gebiet ist darzulegen.

2. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Verkehrsgutachten zu erstellen, um nachzuweisen, dass die Auswirkungen und die Leistungsfähigkeit der Anbindung des Planvorhabens auf das umliegende Straßennetz untersucht und nachweist.

3. Nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14) ist im nachgelagerten Bauleitplanverfahren ein eigenständiges Bodengutachten zu erstellen.“

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

In einem Verkehrsgutachten (HEINZ + FEIER GmbH, Oktober 2022) wurden für das gesamte Entwicklungsareal die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung (Analyse 2022) des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2035 aufgezeigt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zwei Erschließungsvarianten geprüft. Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt entweder nur über die im südlichen Bereich verlaufende Kapellenstraße oder zusätzlich über eine zweite Anbindung an die östliche Frankfurter Straße. Die Ergebnisse zeigen auf, dass die Entwicklung des Gewerbegebietes mit den zugrunde gelegten Erschließungsvarianten an den untersuchten Knotenpunkten als verkehrsverträglich eingestuft werden kann. Die abschließende Festsetzung einer Erschließungsvariante erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

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 ist mit dem Bahnhofspunkt Rödermark-Ober-Roden mit Anbindung an die Dreieichbahn (RB-61) und der S-Bahn-Linie S1

(Wiesbaden - Rödermark-Ober-Roden) verknüpft. 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 Freizeitanwendung - Flächen, die in besonderem Maße 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 Gewässerlauf naturnah umgestaltet und die umgebenden Flächen als Uferstaudensaum und im Übrigen als Extensivgrünland entwickelt. Dieser Grünstreifen dient auch dem Mikroklima innerhalb des Gewerbegebietes.

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, wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, 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.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen (z.B. durch die Lage an der B 459) ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

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 der Verbandsversammlung (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. VI-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68) muss ein Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie erfolgen, wenn eine Fläche für die Landwirtschaft, 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)

HAItBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

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 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

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
- Vorhandensein eines „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand nordöstlich der Planfläche
- Ackerzahlen zwischen >20 bis <45

Wasser

Offenlage

- 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 Biotoptyp „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
- In dem parallelen Bebauungsplanverfahren wurden im Jahr 2021 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans faunistische Erfassungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse, Bilche (Haselmaus), Reptilien, Amphibien und Maculinea ssp. (Faltergattung Wiesenknopf-Ameisenbläuling) durchgeführt. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Bluthänfling, Feldlerche, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Grünspecht, Haussperling, Klappergrasmücke, Kuckuck, Neuntöter, Schwarzkehlchen, Steinkauz, Stieglitz, Teichrohrsänger und Waldohreule, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Kleiner Abendsegler, „Langohr“, Mückenfledermaus, Rauhautfledermaus und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Haselmäuse, Amphibien oder Maculinea-Arten wurden hingegen nicht 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)
- 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, HAItBodSchG, 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.
- 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.
- Belastung der Nutzer durch Straßenlärm und Gewerbelärm
- 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.

Laut Nebenbestimmung Nr. 2 der Zielabweichung muss im nachgelagerten Bauleitplanverfahren sichergestellt werden, dass keine Inanspruchnahme weiterer landwirtschaftlicher Flächen für naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen erfolgen wird.

Nach Aussagen der Kommune vom 09.12.2022 werden die Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan sowohl im Plangebiet selbst stattfinden als auch auf einer ca. 2 ha großen landwirtschaftlichen Fläche im Main-Kinzig-Kreis (für Wanderschäferei) sowie durch Ankauf von Ökopunkten erfolgen.

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").

Derzeit wird ein Bodenkundliches Gutachten erarbeitet, dessen Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Das entstehende Defizit wird laut Aussage der Kommune mit Ökopunkten ausgeglichen.

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 unbekannt 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 nach Maßgabe des Leitfadens „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (HLNUG, Heft 14), 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. Übernahme der Ergebnisse aus dem in Bearbeitung befindlichen Bodenkundlichen Gutachten (Ingenieurbüro Schnittstelle Boden GmbH) in dem Bebauungsplan.
- Ausgleichsmaßnahmen sollten sowohl im Plangebiet selbst stattfinden als auch auf einer ca. 2 ha großen landwirtschaftlichen Fläche im Main-Kinzig-Kreis (für Wanderschäferei) sowie durch Ankauf von Ökopunkten erfolgen.
- 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 Glastypen 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 (als CEF für Zauneidechse)
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen, u.a. Ausgleich für Feldlerche und Schwarzkehlchen; Ausgleich für Bluthänfling; Anbringen von geeigneten Fledermauskästen; Anlage strukturreicher Flächen (z.B. Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen, Steinhäufen) für Zauneidechsen
- Anbringung von Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse an allen geeigneten Gebäudefassaden
- Das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kann nach Prüfung für die zuvor genannten Tierarten bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
- Es wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, deren Ergebnisse auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden, wie Vorgaben hinsichtlich der schalltechnischen Dimensionierung von Außenbauteilen zum Schutz vor vorhandenem Verkehrslärm und 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 Umweltberichtes

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 - 11 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
- [7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan A32 "Gewerbegebiet Kapellenstraße"
Plan Ö, Biebertal-Fellingshausen
Stand: Juli 2022
- [8] Bestands- und Maßnahmenkarte zum Artenschutzrechtlichen Ausgleich
Planungsbüro Fischer, Wettenberg
Stand: November 2022
- [9] Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "GE Kapellenstraße" in Ober-Roden
Krebs+Kiefer Ingenieure GmbH, Darmstadt
Stand: Dezember 2022
- [10] Verkehrsuntersuchung zum geplanten Gewerbegebiet in der Kapellenstraße in Rödermark, Erläuterungsbericht
Heinz + Feier GmbH, Wiesbaden
Stand: Oktober 2022
- [11] Auszug aus dem Bodenkundlichen Gutachen: Ermittlung der Wertstufen und der Differenz für die Teilflächen der Planung vor und nach dem Eingriff (Konfliktanalyse/Auswirkungsprognose), Karte Erfüllungsgrad der aggregierten Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD5L), Karte Geplante Flächeninanspruchnahme und Wirkfaktoren
Ingenieurbüro Schnittstelle Boden, Ober-Mörlen
Zwischenstand: April/Mai 2022