



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu  
BPlänen  
Telefon: +49 69 2577-1541  
Telefax: +49 69 2577-1547  
bauer@region-frankfurt.de

29. August 2023

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 12. Juli 2023 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden  
Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"  
**Beschluss Nr. V-115 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-32**

Wir bitten diesen Beschluss dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die Kenntnisnahme wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen: Beschluss Nr. V-115 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-32



## Beschluss Nr. V-115

aus der 11. Sitzung  
der **Verbandsversammlung**  
am Mittwoch, 12.07.2023



- 15. 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ hier: Abschließender Beschluss**

**V-2023-32**

### Beschluss:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den vorgelegten Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: „Gewerbegebiet Kapellenstraße“ wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist vorgelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

### Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-32**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Abschließender Beschluss**

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)  
Beschluss Nr. V-102 des Regionalvorstandes vom 09.02.2023  
Beschluss Nr. V-93 der Verbandskammer vom 08.03.2023  
zu DS V-2023-8 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden, Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 20.03.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 28.03.2023 bis 27.04.2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2023 beteiligt.

- 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 Dietzenbach

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Eppertshausen  
Gemeindeverwaltung Messel  
Magistrat der Stadt Rodgau

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Magistrat der Stadt Dreieich

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

**haben sich nicht geäußert:**

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinden, in Deutschland K.d.ö.R.  
Forstamt Langen, Hessen-Forst  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessenenergie GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises  
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatliches Schulamt, für den Landkreis Offenbach  
TRIWO Egelsbach Airfield GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Westnetz GmbH

**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  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Offenbach am Main  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landessportbund Hessen e.V.  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, K.d.ö.R.  
PLEdoc GmbH  
Polizeipräsidium Südhessen  
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Amt für Bodenmanagement Heppenheim, - Außenstelle Michelstadt -  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest  
e-netz Südhessen AG  
Kreisausschuss des Kreises Offenbach  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege  
NABU - Gruppe Rödermark e.V.  
Regierungspräsidium Darmstadt  
Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg, Wasserwerk Hergershausen

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

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden

Gebiet: "Gewerbegebiet Kapellenstraße"

Beschluss

---

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.



### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NABU - Gruppe Rödermark e.V. Dr. Rüdiger Werner**  
**Gruppe: TöB**

**ROEDE\_002\_B-03206**

**Dokument vom: 31.03.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08488**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen das Umwandlungsverfahren selbst, aus einer bereits vorhandenen Weißfläche nun ein Gewerbegebiet machen zu wollen, haben wir keine konkreten Einwände.  
Jedoch bedauert der NABU jegliche Form neuer Flächenversiegelung und bittet alle Beteiligten, mit der Ressource „Fläche“ verantwortungsbewusst umzugehen und sich der Endlichkeit dieser Ressource bewusst zu sein. Jede zusätzliche Bebauung der Feldflur heißt auch weniger Fläche für Blühpflanzen, für Tiere der Feldflur, weniger landwirtschaftliche Produktionsfläche, weniger Versickerungsfläche und dadurch weniger Grundwasserneubildung, weniger Naherholungsfläche für den Bürger und dadurch noch stärkere Konzentration der Freizeitaktivitäten auf die verbleibenden Gebiete. Wir behalten uns vor, zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren (auf Bebauungsplanebene), konkrete Anmerkungen und Vorschläge zum Artenschutz und andere, den Naturschutz betreffende Belange zu machen

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine konkreten Einwände gegen die Planung auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung erhoben werden, aber dass sich der Stellungnehmer hinsichtlich eines verantwortungsbewussten Umganges mit der Ressource „Fläche“ vorbehält, zu einem späteren Zeitpunkt im Verfahren (auf Bebauungsplanebene), konkrete Anmerkungen und Vorschläge zum Artenschutz und andere, den Naturschutz betreffende Belange, zu machen.

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: e-netz Südhessen AG**  
**Gruppe: TöB**

**ROEDE\_002\_B-03207**

**Dokument vom: 17.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08521**

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. Bei einer Entwidmung von Wegeparzellen und Grundstücken sind die Betriebsmittel im Grundbuch dinglich zu sichern. In den Flurstücken 7 / 166, 7 / 278 und 7 / 279 verläuft eine Gas-HD-Leitung. Vor Baubeginn hat eine Einweisung durch den Anlagenbetreiber zu erfolgen.  
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 07.12.2021. Die dort gemachten Aussagen gelten unverändert.  
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](http://www.e-netz-suedhessen.de/bauen-anschliessen/planauskunft-fuer-bauvorhaben)) ein.

*Anmerkung:*

*In der Stellungnahme vom 13.09.2022 zu diesen Verfahren (nicht vom 07.12.2021) wurden vom Stellersnehmer 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 vorgebracht.*

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise bezüglich nötiger Leitungsumlegungen, Grundbuchdinglichmachungen bei Entwidmungen von Wegeparzellen, Einweisungen vor Baubeginn bezüglich der vorhandenen Gasleitungen, 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

**ROEDE\_002\_B-03209**

**Dokument vom: 18.04.2023  
Dokument-Nr.: S-08527**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die aktuellen Pläne sind unter <https://trassenauskunftkabel.telekom.de/start.html> ersichtlich und jederzeit einsehbar.  
Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:  
Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.  
Zur Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich folgender Straßen stattfinden werden.  
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.  
Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB folgende Flächen als mit einem Leitungsrecht zu belasten festgesetzt werden und im zweiten Schritt eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut eingetragen wird: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, in Abstimmung mit uns im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch kostenlos zu sichern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise bezüglich ausreichender Trassen für Telekommunikationslinien im Plangebiet, Baumstandorten, Koordinierung bekannter Maßnahmen Dritter, Anzeige von Beginn der Erschließungsarbeiten, Nutzung der Verkehrswege, Leitungsrechten/Dienstbarkeiten, Flächen für Schaltgehäuse, Abstimmung der Tiefbaumaßnahmen und Unveränderbarkeit der TK-Infrastruktur 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Amt für Bodenmanagement Heppenheim -  
Außenstelle Michelstadt - FB 22  
Gruppe: TöB**

**ROEDE\_002\_B-03212**

**Dokument vom: 21.04.2023  
Dokument-Nr.: S-08534**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zur im Betreff genannten Planung nehmen wir als Träger öffentlicher Belange für die Bereiche Bodenordnung nach dem BauGB, Flurbereinigung (landeskulturelle Belange) sowie Kataster- und Vermessungswesen wie folgt Stellung: Die Grundstücke im Geltungsbereich sind teilweise im Privateigentum. Die künftig öffentliche Fläche (Straßenfläche, Grünanlage) ist in das Eigentum der Stadt zu überführen. Wir empfehlen zur Regelung der Eigentums- und Grundstücksverhältnisse eine Baulandumlegung nach § 45 – 79 BauGB durchzuführen. Bei diesem Verfahren handelt es sich um ein gesetzliches geregeltes Verfahren, für die keine Notarverträge sowie Teilungsgenehmigungen notwendig sind. Die Grundstücke werden nach Lage, Form und Größe in der Weise neu geordnet, dass zweckmäßig Grundstücke entstehen. Gerne können wir Sie über weite Vorteile einer Baulandumlegung beraten. Darüber hinaus bestehen keine Anregungen, Einwände oder Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise bezüglich der Eigentumsverhältnisse, der Baulandumlegung und Grundstücksteilungen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg  
Wasserwerk Hergershausen  
Gruppe: TöB**

**ROEDE\_002\_B-03215**

**Dokument vom: 18.04.2023  
Dokument-Nr.: S-08535**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Der Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 können wir entnehmen, dass die durch das Plangebiet verlaufende Trinkwasserfernleitung Nord erwähnt wird. 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, das 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 Wasserwerks Rollwald. Aufgrund des niedrigen Flurabstandes ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers hoch. Außerdem 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 öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege**  
**Gruppe: TöB**

**ROEDE\_002\_B-03216**

**Dokument vom: 24.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08537**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen o.g. Planung werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht. Mit der Bitte um Ergänzung von Unterpunkt 11 der textlichen Begründung wird Folgendes mitgeteilt: Mit Blick auf das Einzelkulturdenkmal „Friedhofskapelle“ (Beim Kirchhof, Einzelkulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 HDSchG), das sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet, können unter Umständen Belange des Umgebungsschutzes betroffen sein, die gem. §18 Abs. 2 HDSchG der Genehmigungspflicht unterliegen.  
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Bau- und Kunstdenkmalpflege (LfDH, Abt. B).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Umweltberichte dieser Änderung wird im Kapitel B 2.1 "Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands" unter "Kultur- und sonstige Sachgüter" auf das Vorhandensein von Friedhofskreuzen und der Friedhofskapelle als Denkmäler ohne Fernwirkung hingewiesen.  
Der Hinweis bezüglich der Betroffenheit von Belangen des Umgebungsschutzes von Denkmälern (hier: Friedhofskapelle) und der Genehmigungspflicht gem. §18 Abs. 2 HDSchG betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.  
Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten.

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**ROEDE\_002\_B-03217**

**Dokument vom: 19.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08532**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Rödermark im Zuge einer städtebaulichen Entwicklung und Erschließung im nördlichen Anschluss an die Ortslage des Stadtteils Ober-Roden bedarfsorientiert Gewerbegrundstücke auszuweisen und die künftige Bebauung somit bis an den Rödermarkring heranzuführen. Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,5 ha.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

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

1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen  
Die Ausführungen in Kapitel A 4 sind 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 wurde nun in den Planungsunterlagen geklärt. Darüber hinaus wurde die Zielabweichung auch nur mit Maßgaben und Hinweisen zugelassen, auf die zweckmäßigerweise bereits in Kapitel A 4 eingegangen werden sollte (was nun erfolgt ist). 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 Ober-Roden 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. Nun sind bereits Ergebnisse dieser Untersuchung in die Begründung der RegFNP-Änderung aufgenommen worden, um die Wahrung des Hinweises zu belegen.

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

Mit der Planung besteht nun Einverständnis.

**II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt**

Bezüglich der vom Regierungspräsidium Darmstadt - Abteilung Umwelt Darmstadt - zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit: Aus Sicht der Fachdezernate Oberflächengewässer, Bodenschutz und Abwasser bestehen keine Bedenken gegen den Flächennutzungsplan.

#### 1. Dezernat IV/Da 41.1 – Grundwasser

Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des RegFNP Gewerbegebiet Kapellenstraße, STT Ober-Roden, 2. Änderung. Ich verweise auf meine bisherige Stellungnahme zum parallelen Bauleitplanverfahren vom 9. Dezember 2021. Diese hat weiterhin Gültigkeit.

#### 2. Dezernat IV/Da 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen hat ergeben, dass gegen die geplante 2. Änderung des regionalen Flächennutzungsplans für das Gewerbegebiet Kapellenstraße hinsichtlich der von mir zu vertretenden Belange des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Mit der schalltechnischen Untersuchung der KREBS+KIEFER Ingenieure GmbH, Aktenzeichen 20210362-809-3 ist der Nachweis erbracht worden, dass das betrachtete Gebiet an der Kapellenstraße aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann, wenn hierzu gewisse schalltechnische Einschränkungen (wie z.B. Emissionskontingente) getroffen werden. Hierzu schlägt die o.g. schalltechnische Untersuchung für die verbindliche Bauleitplanung textliche Festlegungen vor, die eine konfliktfreie Nachbarschaft in und um das betrachtete Gebiet ermöglichen. Diese oder derartige Festsetzungen sollten aus immissionsschutzrechtlicher Sicht daher in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan mitaufgenommen werden.

### III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden

#### 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Für die beregretliche 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 erneut keine Sachverhalte entgegen.

### IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

#### 1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Rödermark eine bedarfsorientierte Ausweisung von Gewerbegrundstücken im Stadtteil Ober-Roden unter Heranführung der zukünftigen Bebauung bis an den Rödermarkring. Aus Sicht des von mir zu wahren öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zur vorgenannten Planung wie folgt Stellung:

Das Plangebiet mit einer Flächengröße von ca. 8,5 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 als „Weißfläche“ (ca. 7,1 ha), „Grünfläche – Friedhof“ (ca. 0,8 ha) und „Grünfläche – Park“ (ca. 0,6 ha) dargestellt und soll im vorliegenden RegFNP- Änderungsverfahren in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 8,5 ha) geändert werden. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens war ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen, das mit Beschluss vom 04.03.2022 genehmigt worden ist. Gegenwärtig besteht das Plangebiet überwiegend aus landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie sonstigen Grün- und Freiflächen mit Gehölzbeständen einschließlich des Verlaufs eines bestehenden Gewässergrabens, der das Gebiet von West nach Ost durchquert. Die betroffenen landwirtschaftlichen Flächen sind im bestehenden aktualisierten Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) 2021 in der Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der Stufe 2 dargestellt, was eine entsprechende Wertigkeit des Bereichs für die Landwirtschaft unterstreicht. Im BodenViewer Hessen 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. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche ist gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stellt das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche dar. Die Nachfrage nach Pachtflächen übersteigt das Angebot bei weitem, was sich in überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschlägt. Insofern bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken gegen die Planung. 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. Wie bereits im Zielabweichungsverfahren vorgetragen, ist aus landwirtschaftlicher

Sicht erforderlich, 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, da ansonsten keine nachvollziehbare Herleitung der notwendigen funktionalen Kompensation des Schutzgutes Boden möglich ist. Dies ist im Übrigen als zu beachtender Hinweis im Rahmen der regionalplanerischen Entscheidung der Regionalversammlung vom 04.03.2022 unter Ziffer 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. Die vorgelegten Planunterlagen enthalten keine Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung/Ausgleichsregelung. Es wird darauf hingewiesen, dass die Regionalversammlung Südhessen im vorgelagerten Zielabweichungsverfahren 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.“ Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft wird gefordert, dass der durch den Eingriff entstehende erforderliche Ausgleich vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans abgegolten wird. Soweit dies nicht möglich ist, sollten vorzugsweise vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder der bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur zur Kompensation genutzt werden. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist der unwiederbringliche Verlust der landwirtschaftlichen Flächen sehr zu bedauern. Die diesbezüglich bestehenden grundsätzlichen Bedenken können vorliegend zurückgestellt werden, wenn die vorgenannten Aspekte berücksichtigt werden.

#### 2. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Gegen die o. g. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die vorgesehene Änderung überlagert keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura 2000-Gebiet ist von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Gemäß Umweltbericht liegt im Plangebiet ein Graben mit Röhricht, welches ggf. dem gesetzlichen Schutz des § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterliegt. Nach telefonischer Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Offenbach ist noch nicht abschließend geklärt, ob es sich tatsächlich um ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt. Da der Graben nach der Planung jedoch ohnehin erhalten bleiben soll, ist eine biotopschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG voraussichtlich nicht erforderlich. Insgesamt werden die biotopschutzrechtlichen Probleme auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als bewältigbar angesehen. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Stand: Juli 2022) sind von der Planung europäische Vogelarten und nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Arten betroffen. Konkret gehen durch die Planung je ein Revier von Bluthänfling, Goldammer, Stieglitz, Feldlerche und Schwarzkehlchen verloren. Außerdem werden Lebensräume der Zauneidechse in Anspruch genommen. Quartiere der Mückenfledermaus und der Zwergfledermaus können im Plangebiet ebenfalls nicht ausgeschlossen werden. Durch die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgesehenen Maßnahmen können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG jedoch vermieden werden, sodass die artenschutzrechtlichen Probleme auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich lösbar sind. Die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgeschlagenen Maßnahmen sind im Bebauungsplan schließlich verbindlich festzusetzen.

#### C. Hinweise

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits Aussagen dieser Art getroffen. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen das folgende Dezernate und Abteilungen des Regierungspräsidiums Darmstadt keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung haben:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr: 1. Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

II. Abteilung IV/Da- Umwelt Darmstadt: 1. Dezernat IV/Da 41.1 - Grundwasser und 2. Dezernat IV/Da 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz: 2. Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)

zu III. Abteilung IV/Wi- Umwelt Wiesbaden: 1. Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht

Der Hinweis zum „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand nordöstlich der Planfläche ist im Umweltbericht unter B 2.1 Bestandsaufnahme "Boden und Fläche" vorhanden.

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

zu IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz:

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Im Umweltbericht dieser Änderung wird unter Punkt B2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ bereits auf folgendes hingewiesen: „Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktion 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.“

Im Bebauungsplan sind mehrere Festsetzungen vorgesehen, um den Ausgleichsflächenbedarf zu minimieren. Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen sind wasserdurchlässige Befestigungen von oberirdischen Pkw-Stellplätzen, Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Auch wurde die Begrünung der Fassadenflächen festgesetzt. Außerdem soll der Gewässergraben naturnah gestaltet werden. 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. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Des Weiteren wird der der Stadt Rödermark mitgeteilt, dass ein Bodengutachten im weiteren Verfahren erstellt werden muss.

Im Umweltbericht dieser Änderung wird unter B 2.2 „Prognose und Bewertung der Auswirkungen - Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“ folgendes ausgeführt: „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.“

Die Belange der Flächenversiegelung wurden abgewogen. Im Innenbereich lässt sich die geplante bedarfsorientierte städtebauliche Entwicklung des größeren Gewerbegebiets aufgrund des Flächenbedarfs und verkehrliche Anforderung sowie der immissionsschutzrechtlichen Anforderung nicht umsetzen. Auch stehen der Stadt Rödermark laut Gemeindedatenblatt des RPS/RegFNP 2010 für die örtliche Gewerbeentwicklung 20 ha „Gewerbliche Bauflächen Planung“ zu. Die Stadt bleibt deutlich unter dem regionalplanerisch zugewiesenen Gewerbeflächenkontingent, denn seit 2006 sind nur 3,3 ha Gewerbliche Bauflächen in Anspruch genommen wurden. Außerdem ist eine Neuversiegelung laut Umweltbericht Kapitel 1.3.1 nur auf 5,8 von 8,5 ha bei der Umsetzung des Bebauungsplan zulässig.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreises Offenbach Fachdienst  
Bauaufsicht  
Gruppe: TöB**

**ROEDE\_002\_B-03218**

**Dokument vom: 25.04.2023  
Dokument-Nr.: S-08543**

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:

Die Hinweise und Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde aus dem ersten Beteiligungsverfahren werden aufrecht erhalten, da diese bislang keinen Eingang in die Planung gefunden haben:

Demnach 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 offenbar inzwischen ein gesondertes Gutachten erstellt wurde - überhaupt geleistet werden kann. Das neu vorgelegte Bodengutachten kann nicht bewertet werden, da es nur in einem knappen tabellarischen Auszug den Unterlagen beiliegt und daraus weder die Herleitung der Ist- noch der Sollbewertung sowie der Kompensationsmaßnahmen nachvollzogen werden kann.

Es wird erneut 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. Hilfsweise sollte der 20 m breite Bauverbotsstreifen entlang des Rödermarkringes in einen Grünstreifen mit verbindlichen Pflanzfestsetzungen zur Ortsrandbegrünung umgewidmet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aussagen in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes auf S. 26, 4. und 6. Punkt nicht zutreffend sind: Es handelt sich bei den artenschutzrechtlichen Maßnahmen entgegen den gutachterlichen Aussagen überwiegend nicht um CEF-, sondern um FCS-Maßnahmen.

Es sind bezüglich der Arten Zauneidechse, Feldlerche, Schwarzkehlchen, Stieglitz und Bluthänfling artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Der entsprechende Genehmigungsantrag wurde von der Stadt Rödermark bereits bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich überwiegend auf landwirtschaftlichen Flächen stattfinden sollen, und damit eigentlich der geforderten Bedingung aus dem Zielabweichungsverfahren widersprochen wird.

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 nach der derzeitigen Verziehung des Grabens in der Verrohrung nach Norden laufende Graben soll zukünftig zwischen der Verrohrung und dem Friedhof nach Süden verlegt werden. Der nach Norden verzogene Verlauf des Grabens soll verfüllt und stattdessen weiter südlich ein naturnäherer, ökologisch hochwertigerer Gewässerbereich mit ausreichend breitem Gewässerrandstreifen geschaffen werden. Im neuen östlichen Gewässerabschnitt ist der zukünftige Gewässerrandstreifen analog zu dem bestehenden westlichen Gewässerabschnitt entsprechend im Planwerk zu kennzeichnen.

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. Grundsätzlich ist die Zugänglichkeit der Trinkwasserversorgungsanlagen des Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg zu gewährleisten.

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.

Für diesen Bebauungsplan sind planungsrechtlich Betriebswasseranlagen (z.B. Zisternen oder Brunnen) vorgesehen. Diese müssen von den künftigen Betreibern gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung formlos bei uns angezeigt werden.

Gemäß § 1 (6) Ziffer 3 des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Bildungswesens zu berücksichtigen. Das geplante, neu auszuweisende Gewerbegebiet liegt gegenüber der Oswald-von-Nell-Breuning-Schule. Die Zufahrt zum Gewerbegebiet müsste über die Umgehungsstraße erfolgen und eine Durchfahrt Kapellenstraße untersagt sein wegen der Verkehrswege der Schülerinnen und Schüler.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

Zu Gehölz- und Biotopstrukturen sowie gewachsene Böden:

Auswirkungen der Planung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Dazu sind Eingriffsminimierende und grünordnerische Festsetzungen, wie Minimierung der Neuversiegelung, Ausschluss von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien zur Freiflächengestaltung, Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan enthalten.

Im Umweltbericht dieser Änderung werden in B 2.1 „Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands“ auf die randlichen Gehölzbestände am Rödermarkring im Südwesten, im Westen und im Nordosten des Plangebietes hingewiesen.

Im Kapitel B 2.2 „Prognose und Bewertung der Auswirkungen“ des Umweltberichts werden bei der Eingriffsbewertung die vorhandenen Biotope (§ 30 BNatSchG Biotoptyp: „Röhricht“) dargelegt und festgehalten, dass eine genauere Abgrenzung auf Bebauungsplanebene erfolgt. Unter „Auswirkungen der Planänderung“ wird desweiteren beschrieben, dass die Renaturierung und Neugestaltung des Grabens sich voraussichtlich positiv auf die Biotope/biologische Vielfalt auswirkt.

Im Kapitel B 2.4 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ wird schließlich darauf hingewiesen, dass durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem Entwicklungsziel „Gewässerrandstreifen“ vorhandene standortgerechte Gehölze zu erhalten und weitere anzupflanzen sind.

Zu Bodengutachten:

Im Kapitel B 2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ des Umweltberichts dieser Änderung werden Maßnahmen, die den Umweltauswirkungen (hier: Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen) entgegenwirken, aufgeführt.

Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen der Bauleitplanung bzw. Fachplanung 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“ zu leisten. Zu den Maßnahmen gehören u.a. Entsiegelung und Rekultivierung. Die Übernahme der Ergebnisse des in Bearbeitung befindlichen Bodenkundlichen Gutachtens erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

Zu 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 Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 von 1: 50 000 nicht umsetzbar. Sie ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Anregung, dass der 20 m breite Bauverbotsstreifen entlang des Rödermarkringes in einen Grünstreifen mit verbindlichen Pflanzfestsetzungen zur Ortsrandbegrünung umgewidmet werden soll, ist ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu CEF- und FCS-Maßnahmen:

Der Stellungnahme wird gefolgt und der Umweltbericht unter B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" um den Hinweis ergänzt, dass es sich sowohl um CEF- (vorgezogene Maßnahmen des Vorkommensgebietes) als auch FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der genannten Arten) handelt.

Zu Genehmigungen der Unteren Naturschutzbehörde:

Der Hinweis, dass der nötige Ausnahmegenehmigungsantrag nach § 45 (7) BNatSchG von der Stadt Rödermark bereits gestellt wurde, wird zur Kenntnis genommen.

Die Genehmigung des Antrags durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte am 05.04.2023.

Zu landwirtschaftlichen Flächen / Zielabweichung:

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

Mit Stellungnahme vom 19.04.2023 zu der vorliegenden Planung teilte das Regierungspräsidium Darmstadt mit, dass mit "der Planung nun Einverständnis besteht", insbesondere mit allen Nebenbestimmungen, die das RPS/RegFNP-Änderungsverfahren betreffen.

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.

Zu Gewässerrandstreifen:

Die angeregte Darstellung Gewässerrandstreifens 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 und Schadstoffeinträgen ins Grundwasser:

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.

Zu Belange des Bildungswesens:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Festsetzung einer Erschließungsvariante erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht



## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Dreieich Planung und Bau / Stadt- und Verkehrsplanung**  
**Gruppe: Gemeinde**

**ROEDE\_002\_B-03237**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08555**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### Stellungnahme:

Das im Betreff genannte Vorhaben wurde am 24. April 2023 im Magistrat der Stadt Dreieich vorgestellt. Im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB werden von Seiten der Stadt Dreieich folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht.

„Der Magistrat der Stadt Dreieich fordert eine Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf die B 486 in Richtung Langen.

Begründung: Die vorgelegte Verkehrsuntersuchung ist unvollständig. Es ist damit zu rechnen, dass ein erheblicher Teil des Verkehrs mit Zielen in Südwestdeutschland und Frankreich über die A5 (AS 24 Langen/Mörfelden) und die B 486 abgewickelt werden wird. Damit ist die Stadt Dreieich betroffen. In der Stadt Rödermark selbst ist der Stadtteil Urberach (Rodaustraße und angrenzende Wohngebiete) betroffen.“

### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

### Begründung:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist.

Die Abwicklung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus dem Plangebiet erfolgt über zwei Anbindungen an das städtische Straßennetz. Die Verteilung der Neuverkehre orientiert sich zum einen an den im Bestand erfassten Knotenstromverteilungen. Zum anderen wurden anhand der geographischen Lage des Änderungsbereichs realistische Fahrbeziehungen abgeleitet und berücksichtigt. Gemäß Verkehrsgutachten wird der Großteil des Verkehrs über den nördlichen Knotenpunkt (B 459/Frankfurter Straße) abgewickelt. Demzufolge ist mit keinen wesentlichen Mehrbelastungen durch das geplante Gewerbegebiet auf der B 486 in Richtung der A 5 zu rechnen.

Seitens des Straßenbaulasträgers der A 5 (Die Autobahn GmbH des Bundes - Niederlassung West) wurden keine Einwände zu dem vorliegenden Änderungsverfahren vorgebracht.



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

### Abschließender Beschluss

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

---

### Beschlussübersicht Verbandsversammlung

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:         | 06.07.2022                |
| Frühzeitige Beteiligung:       | 16.08.2022 bis 16.09.2022 |
| Auslegungsbeschluss:           | 08.03.2023                |
| Öffentliche Auslegung:         | 28.03.2023 bis 27.04.2023 |
| Abschließender Beschluss:      |                           |
| Bekanntmachung Staatsanzeiger: |                           |

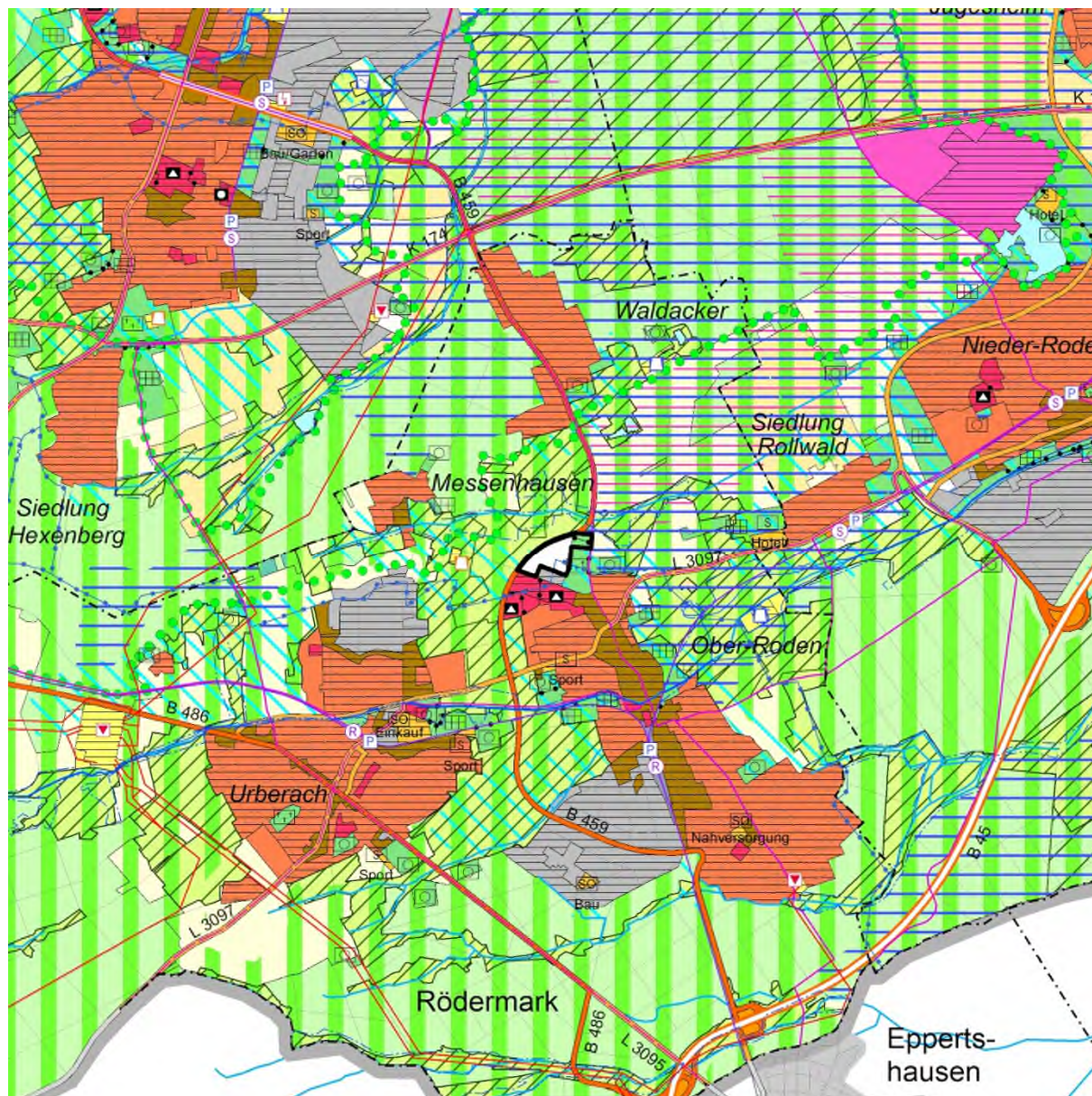


## Fakten im Überblick

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

---

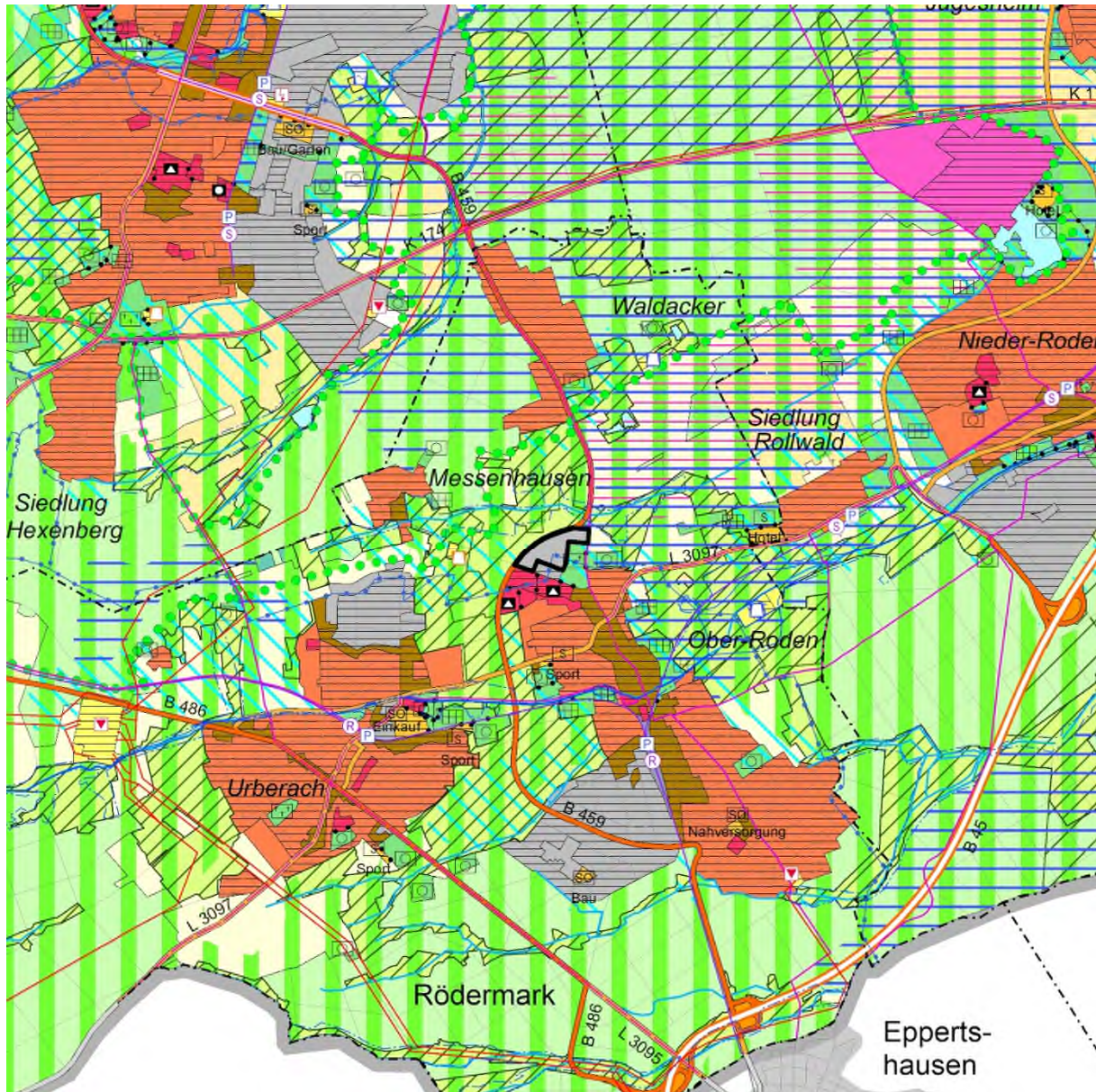
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 50 000**

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

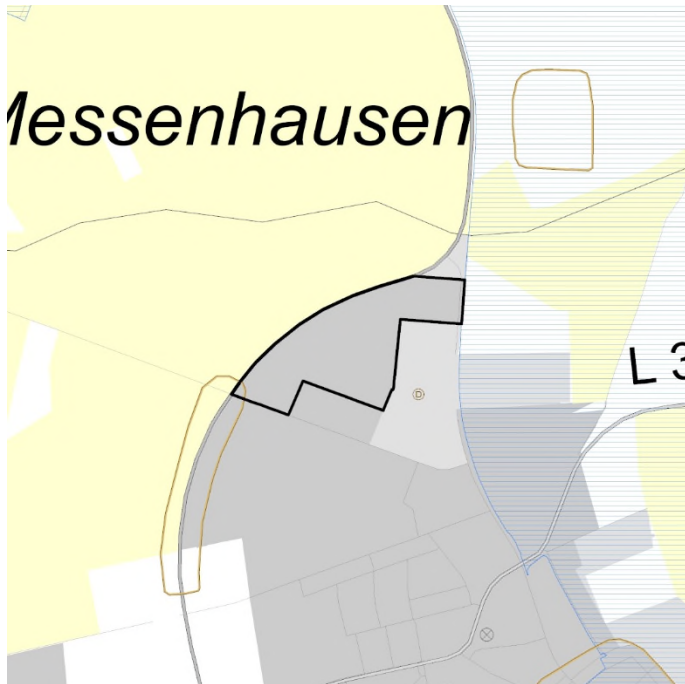



Grenze des Änderungsbereiches

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)

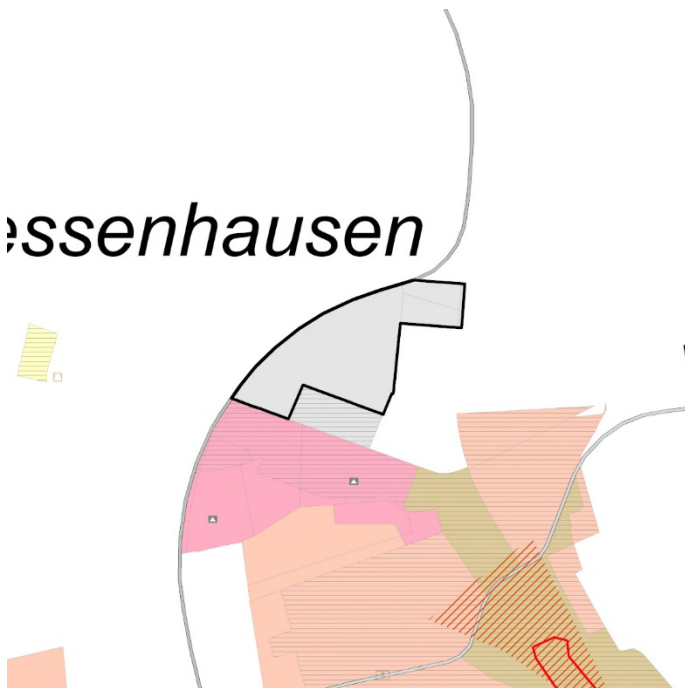
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



## Luftbild (Stand 2019)



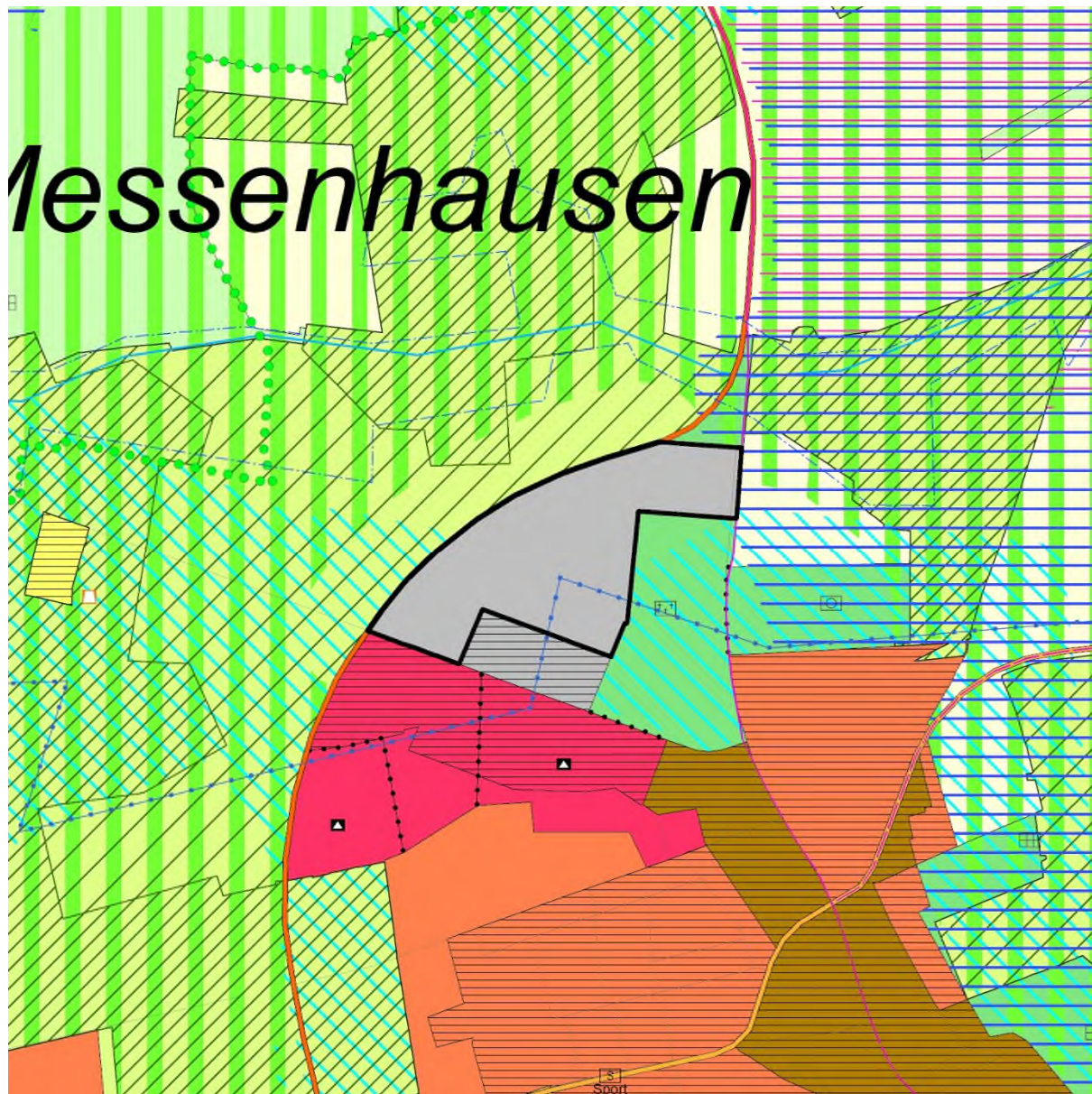
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



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   |
|  | Fläche für die Landbewirtschaftung |
|  | Wald, Bestand/Zuwachs              |

### 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 | § 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b 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<br>§ 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 Bahnhofpunkt 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

#### Abschließender Beschluss

---

- 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 unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) und Bodengüte wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, Wiederherstellung der Bodenstruktur
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Ausweisung von Bodenschutzflächen, Ausnahme von Flächen vom Baustellenverkehr
- Vermeidung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien bei der Freiflächengestaltung
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung, ggfs. mit eigenständigem Bodengutachten 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

Abschließender Beschluss

---

- 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 Gewässerungsverlaufs mit zugehörigen Uferbereichen sowie Störsteinen zur Brechung der Gewässerdynamik und Sicherung der Gewässersohle. Die umgebenden Flächen sind entlang des Gewässerungsverlaufs 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- bzw. FCS-Maßnahmen, u.a. Ausgleich für Feldlerche und Schwarzkehlchen; Ausgleich für Bluthänfling; Anbringen von geeigneten Fledermauskästen; Anlage strukturreicher Flächen (z.B. Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen, Steinhaufen) 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