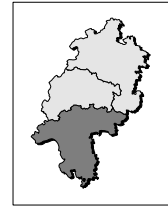


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 131.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 04.12.2015 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -7-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Rödermark, Stadtteile Ober-Roden und Urberach

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. III-2015-75 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin

Regierungspräsidium Darmstadt
Camillo Huber-Braun
Dezernatsleiter
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung
Wilhelminenstraße 1-3
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:
Ansprechpartner: Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung
Telefon: +49 69 2577-1560
Telefax: +49 69 2577-1528
herbst@region-frankfurt.de

12.11.2015

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 14. Oktober 2015 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rosbach v.d.Höhe**, Stadtteil Ober-Rosbach
Gebiet: "Die Sang"

Beschluss III-253 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-56

Wir bitten diesen Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Für den Bereich der **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Liederbach**, Ortsteile Niederhofheim und Oberliederbach, Gebiet A: "Nassgewann", Gebiet B: "Nördlich Weingärten" hat die Verbandskammer in ihrer Sitzung am 14. Oktober 2015 einen Aufhebungsbeschluss des Aufstellungsbeschlusses Nr. III-119 vom 03.07.2013 gefasst, der der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnisnahme vorgelegt wird.

Beschluss III-254 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-57

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in seiner Sitzung am 12. November 2015 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

8. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Fechenheim,
Gebiet: "Ernst-Heinkel-Straße/Cassellastraße"
Drucksache Nr. III-2015-72

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim,
Gebiet: "Vordere Voltastraße"
Drucksache Nr. III-2015-73

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mörfelden-Walldorf**, Stadtteil Mörfelden,
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Mörfelden-Ost"
Drucksache Nr. III-2015-74

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rödermark**, Stadtteil Ober-Roden und Urberach,
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessartrings"
Drucksache Nr. III-2015-75

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,
Gebiet: "Nahversorgung am Sportplatz"
Drucksache Nr. III-2015-76

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Antje Herbst
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

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

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden und Urberach, Gebiet A: "An der Rodau" und Gebiet B: "Östlich des Spessartings" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

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

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

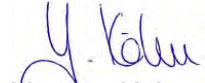
"Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,1 ha) in "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" (ca. 0,1 ha)

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

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND
Frankfurt am Main, 12.11.2015
Für die Richtigkeit:



Yvonne Köhn
Schriftführerin

II. Erläuterung der Planung

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

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark hat in ihrer Sitzung am 19.05.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "An der Rodau" gefasst. Mit Schreiben vom 20.05.2015 wurde für die Fläche "An der Rodau" und mit Schreiben vom 15.09.2015 für die Ausgleichsfläche "Östlich des Spessartrings" der Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 gestellt.

Ziel ist es, den zwischen Rodau und Alfred-Delp-Straße befindlichen Festplatz, der seit längerer Zeit brach liegt, für eine Nachnutzung zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Rödermark plant den Platz einer Wohnnutzung zuzuführen und die bestehenden südlich angrenzenden Baulücken zu schließen. Desweiteren ist eine Verlagerung einer sanierungsbedürftigen Kindertagesstätte in das östlich an den Festplatz angrenzende Grünland vorgesehen.

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs sollen bestehende wohnungsferne Gärten, die im RPS/RegFNP 2010 bisher als "Grünfläche - Parkanlagen" dargestellt sind, gesichert werden.

Flächenausgleich:

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

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

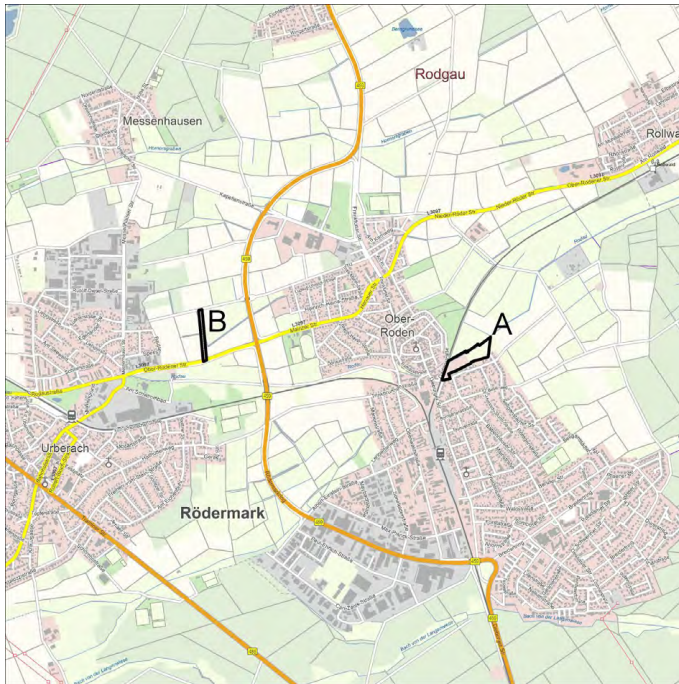
Gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich, die am 29.04.2015 von der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain beschlossen wurde, bedürfen Gemeinbedarfsflächen keines Flächenausgleichs. Daher wird in Abstimmung mit der Stadt Rödermark nur die verbliebene Wohnbaufläche mit der Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche in Urberach „Östlich des Spessartrings“ (ca. 0,6 ha) ausgeglichen.

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

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

Änderungsunterlagen

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

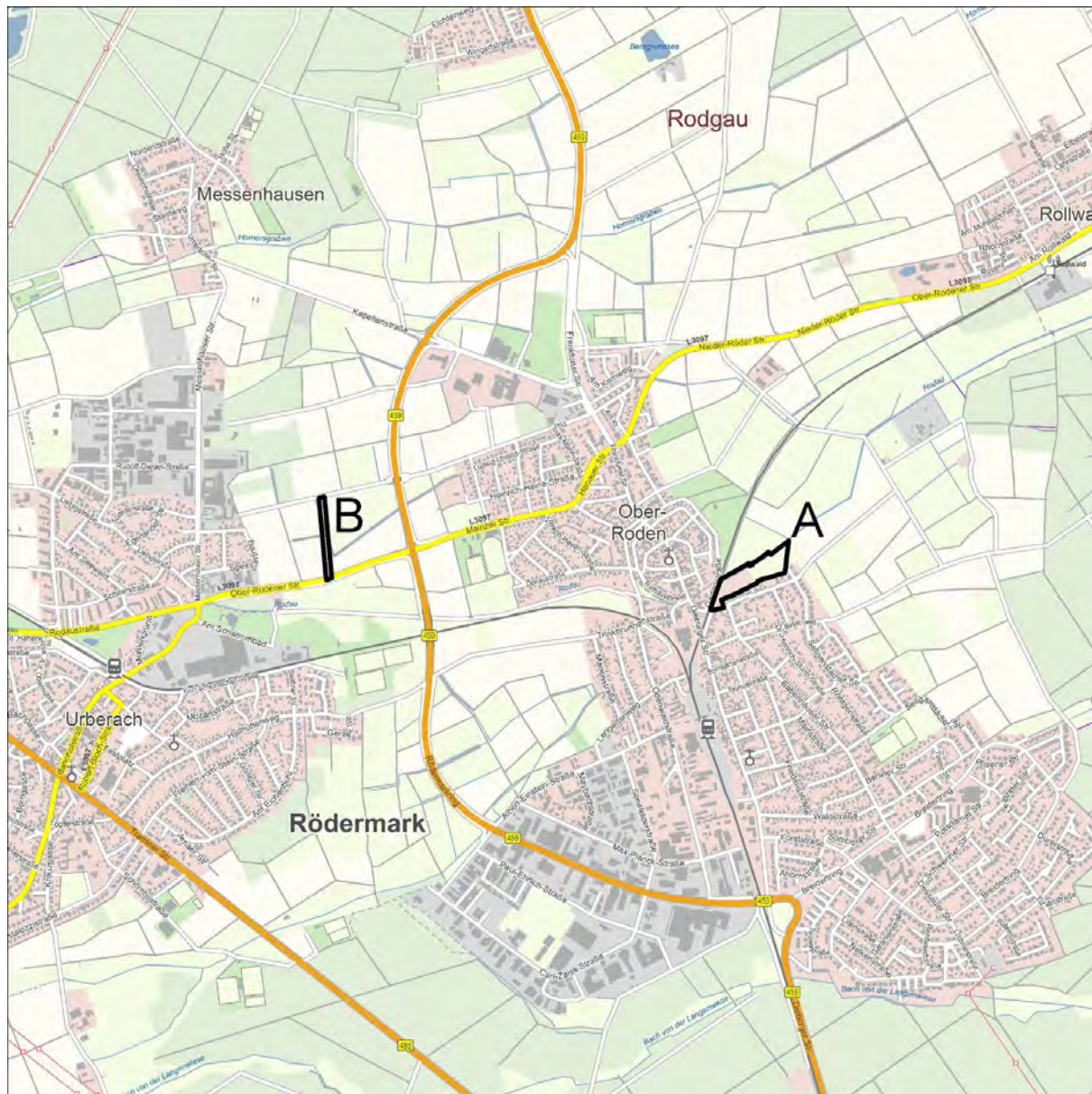


INHALTSVERZEICHNIS

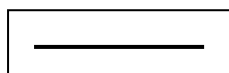
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

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

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

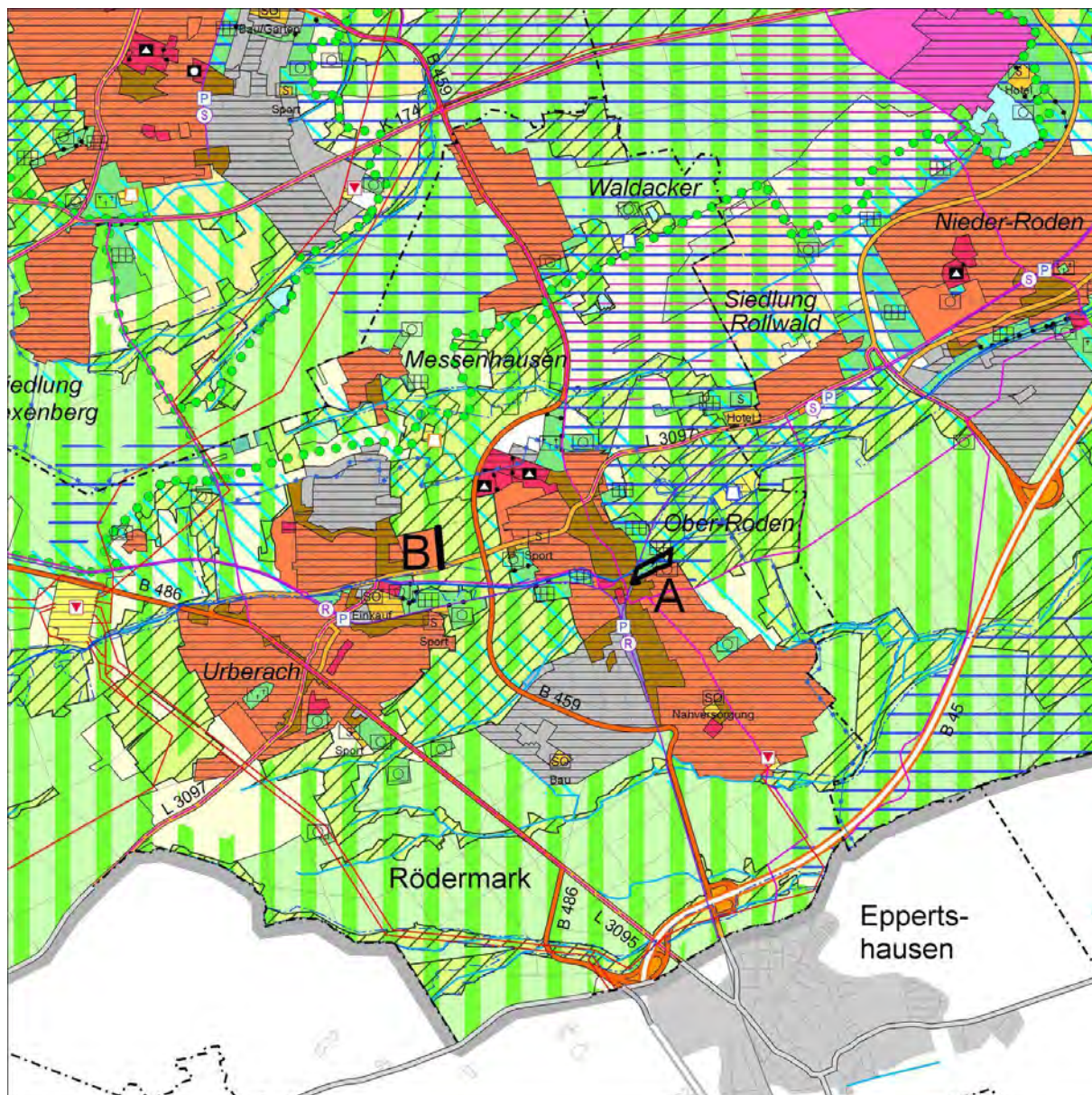


Ohne Maßstab

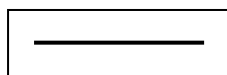


Grenze des Änderungsbereiches

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

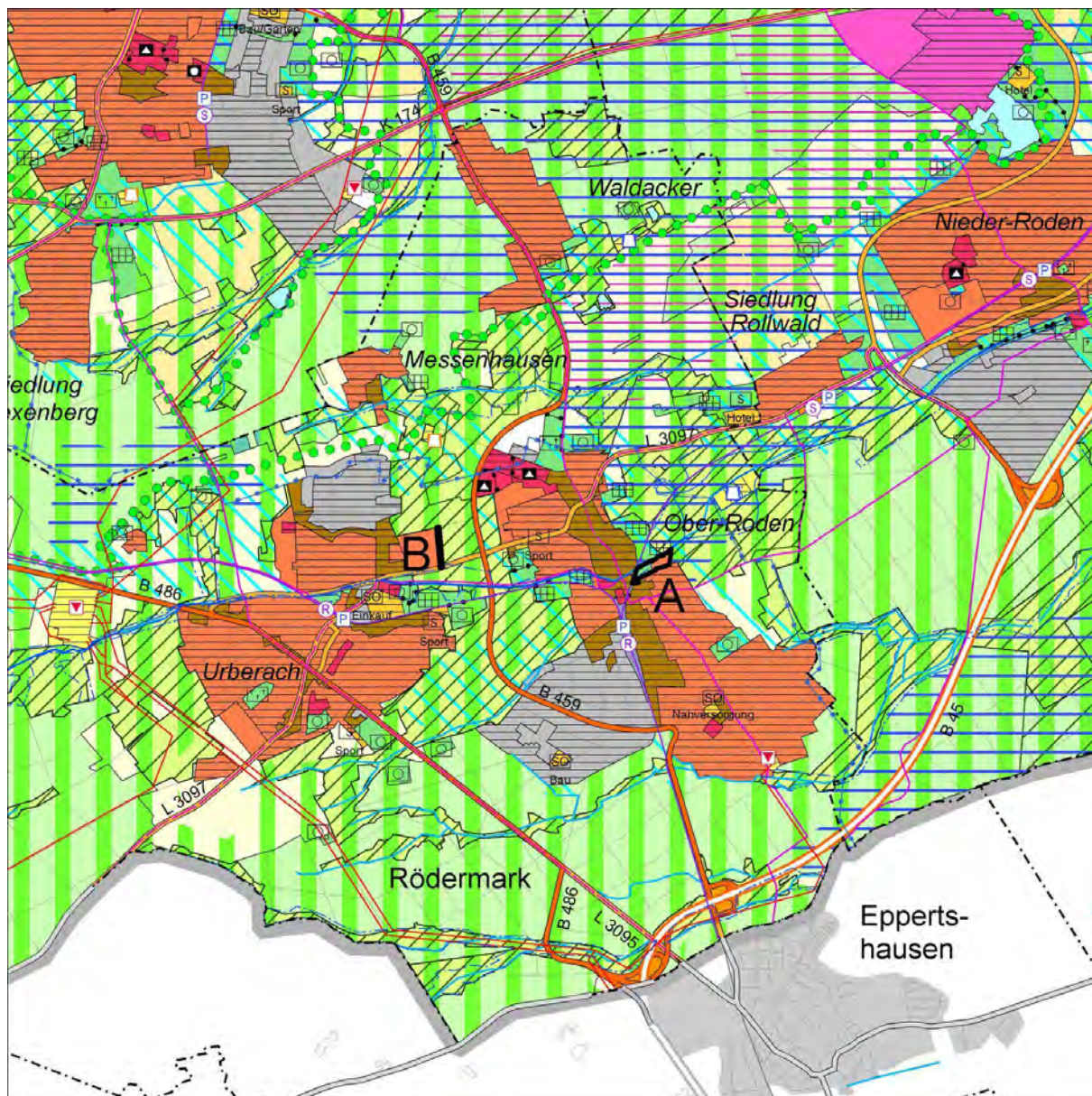


M. 1 : 50 000

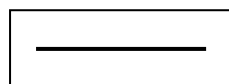


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

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

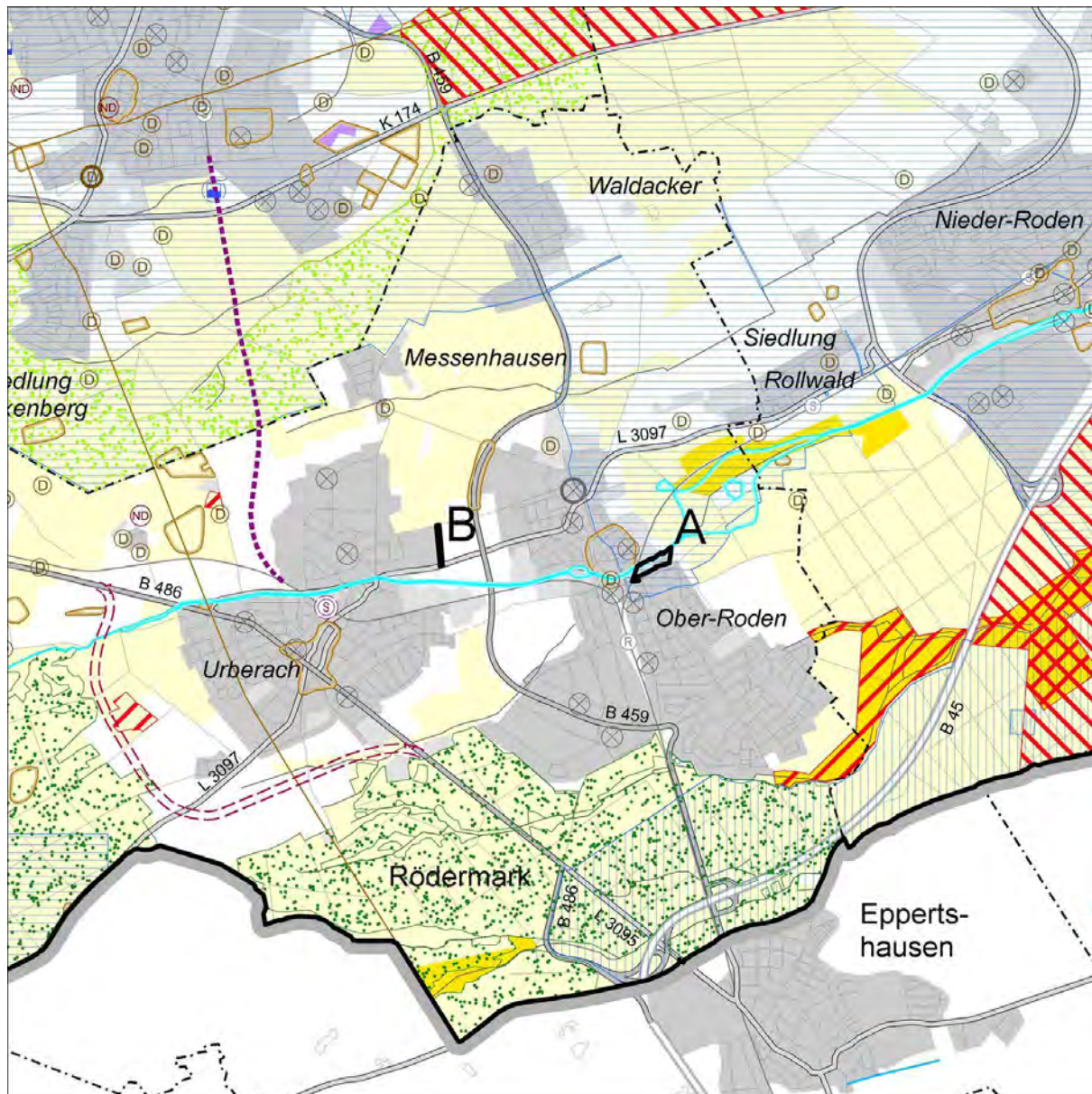
"Grünfläche, Parkanlage" (ca. 1,2 ha) in "Grünfläche, Wohnungsferne Gärten" (ca. 1,2 ha)

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

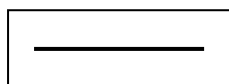
1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden und Urberach
Gebiet A: "An der Rodau"
Gebiet B: "Östlich des Spessarttrings"

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

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

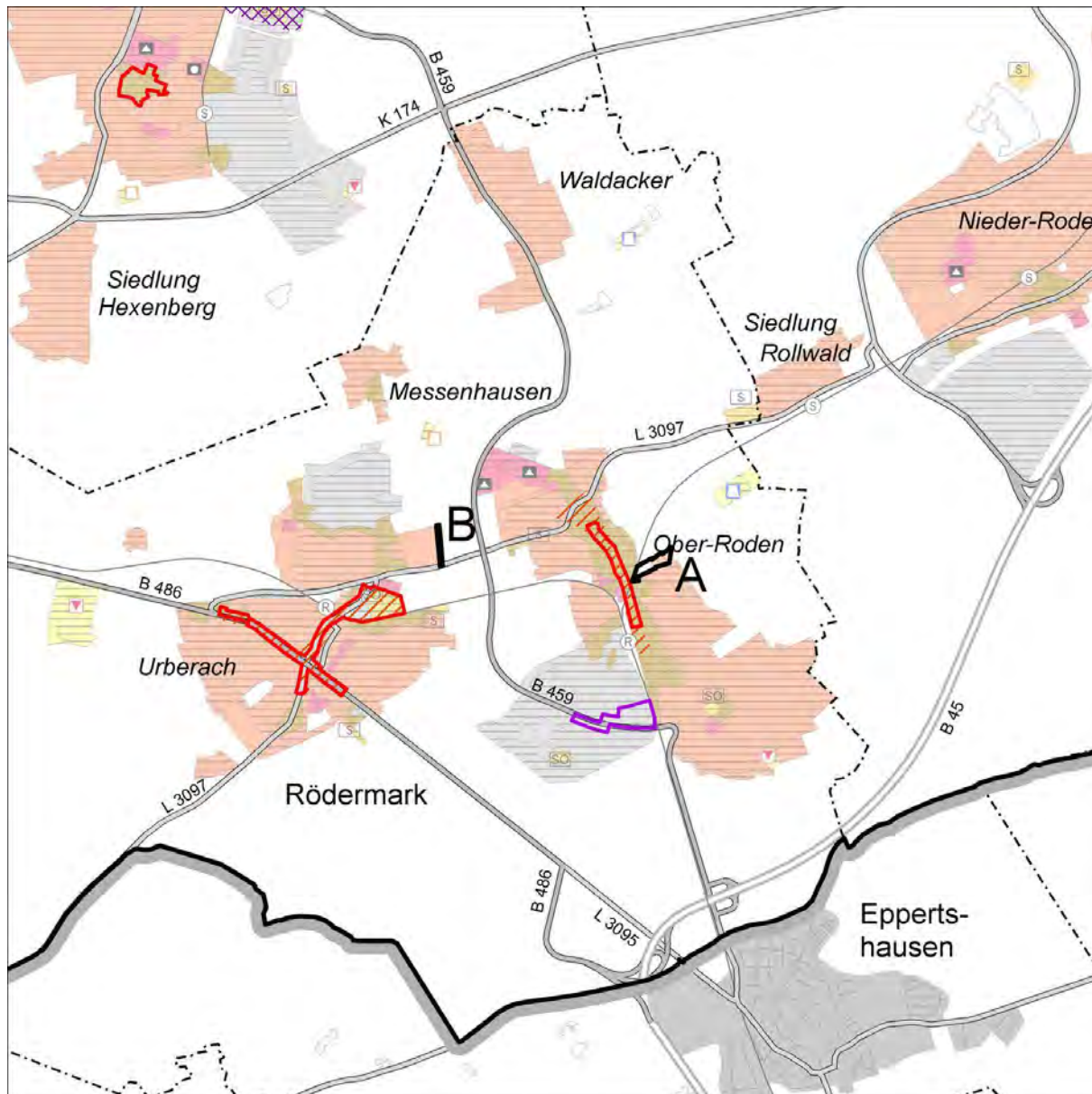


M. 1 : 50 000

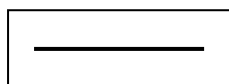


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

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

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A: "An der Rodau" und B: "Östlich des Spessartings" in der Stadt Rödermark, Stadtteile Ober-Roden und Urberach zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

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

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

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

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

Platz einer Wohnnutzung zuzuführen und die bestehenden südlich angrenzenden Baulücken zu schließen. Desweiteren ist eine Verlagerung einer sanierungsbedürftigen Kindertagesstätte in das östlich an den Festplatz angrenzende Grünland vorgesehen.

Im westlichen Teil des Änderungsbereichs sollen bestehende wohnungsferne Gärten, die im RPS/RegFNP 2010 bisher als "Grünfläche - Parkanlagen" dargestellt sind, gesichert werden.

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

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

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

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

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

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

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

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

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

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

Gebiet B: Die Rücknahme von "Wohnbaufläche, geplant", die zugleich ein Vorranggebiet Siedlung darstellt, zugunsten von "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" liegt mit einer Größe von ca. 0,6 ha unterhalb der regionalplanerischen Raumbedeutsamkeit von 5 ha.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist als "Flächen, die im besonderen Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen" dargestellt. Im westlichen Kleingartengebiet ist dafür als Entwicklungsziel "Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage" vorgesehen, östlich daran anschließend im Bereich des versiegelten Festplatzes "Sonstige Freizeit und Erholungsanlage".

Der Grünlandbereich im Osten des Plangebietes ist als "Ökologisch bedeutsames Grünland" dargestellt, welches in einem "Biotopverbundgebiet mit vorrangigem Handlungsbedarf zur Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen" liegt.

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

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

Mögliche Flächen hierfür wären die von der Stadt Rödermark geplanten Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen entlang der Rodau (südlich) und der Bahnlinie ("Am Rosengarten").

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

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

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

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

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

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

Vor dem Hintergrund steigender Qualitätserfordernisse für Kinderbetreuung hat die Stadt Rödermark die bestehende Kindertagesstätte "Am Motzenbruch", die sich in ca. 500 m Entfernung südlich der Änderungsfläche befindet, in Bezug auf den baulichen Zustand und die Wirtschaftlichkeit untersuchen lassen. In Anbetracht eines tiefgreifenden Sanierungserfordernisses plant die Stadt einen Neubau im Wiesenbereich östlich des Festplatzes, womit die Kinderbetreuung in Ober-Roden, östlich der Bahnlinie, weiterhin gegeben ist bzw. ausgebaut werden könnte.

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

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

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

Flächenausgleich:

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

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

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

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

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

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

Die Änderung in Gebiet A umfasst zwei unterschiedliche Bereiche:

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

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

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

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

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 5

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

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die

erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

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

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die

Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

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

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A ist durch verschiedene Nutzungen geprägt:

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

Daran schließt sich östlich ein asphaltierter Festplatz an, der nicht mehr als solcher benötigt wird. Im östlichen Teil findet extensive Grünlandnutzung statt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft als Fließgewässer III. Ordnung die Rodau in einem begradigten und eingetieften Verlauf. Der schmale Streifen nördlich der Rodau, welcher zum Änderungsbereich gehört, zählt noch zum Uferbereich.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltbelange sind relevant:

Boden

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

Wasser

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

Luft und Klima

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

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- In der Planfläche liegen keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete oder sonstige Flächen mit naturschutzrechtlicher Bindung.

- Im Osten grenzt in unmittelbarer Nähe das Landschaftsschutzgebiet "Landkreis Offenbach" an. In etwas weiterer Entfernung sind potenzielle naturschutzfachlich wertvolle Extensivgrünlandflächen vorhanden.
- Im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Planbereich fanden im Zeitraum September 2012 bis August 2013 faunistische Erhebungen statt [1]. Erfasst wurden die Tierartengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagfalter. Festgestellt wurden 16 Reviervogelarten, darunter die sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand befindlichen Arten Girlitz, Feld- und Haussperling. Die vorkommenden Brutreviere liegen hauptsächlich in dem vorhandenen Kleingartengebiet sowie in den Gehölzstrukturen am Rande der Planfläche. Die Fläche dient des Weiteren als Nahrungshabitat der Zwergfledermaus und des Kleinen Abendseglers. Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht zu erwarten. Ferner wurden eine Reptilien- und drei Amphibienarten, die allgemein häufig sind, sowie neun Tagfalterarten erfasst. Darunter befinden sich keine europarechtlich geschützten Arten.
- Ein Teil des extensiv genutzten Grünlandes im östlichen Bereich des Plangebietes liegt in dem im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch Bedeutsame Flächennutzung" dargestellten regionalen Biotopverbundsystem.

Landschaft und landschaftsbezogene Erholung

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

Mensch und seine Gesundheit

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

Kultur- und Sachgüter

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

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

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

Die Fläche liegt vollständig in einer potenziellen Überschwemmungsfläche sowie in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie zum Teil in einem Gebiet mit hoher Grundwasserneubildung. Im nördlichen Bereich verläuft von Norden nach Süden ein Graben.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A:

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

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

Gebiet B:

Die bisherige Planung hätte folgende voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zur Folge:

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

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind folgende Auswirkungen zu erwarten:

Gebiet A:

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

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

Boden

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

Wasser:

- Funktionsbeeinträchtigung der Zone III eines Trinkwasserschutzgebietes in einem Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers durch Teilversiegelung der Fläche

- potenzielle Beeinträchtigung eines Fließgewässers mit hoher Strukturgüte und biologischer Gewässergüte
- potentielle Beeinträchtigung des Sattlergrabens

Luft und Klima

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

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- dauerhafter Verlust eines ca. 0,6 großen extensiv genutzten Grünlandes mit hoher Lebensraumfunktion und großem naturschutzfachlichen Entwicklungspotenzial
- dauerhafter Flächen- und Funktionsverlust auf einer Fläche von 0,4 ha des regionalen Biotopverbundes durch Flächenversiegelung und Bebauung

Landschaft und landschaftsbezogene Erholung

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

Menschen und Gesundheit

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

Kultur- und Sachgüter

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

Gebiet B:

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

Im Vergleich zu der bisher vorgesehenen Nutzung "Wohnbaufläche, geplant" hat die Änderung positive Umweltauswirkungen vor allem bezüglich der Schutzgüter Boden, Wasser und biologische Vielfalt zur Folge.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die durch die Planung zu erwartenden o.g. voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgüter Boden, Grundwasser, Oberflächengewässer, Kleinklima und

biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und Gesundheit, Kulturgüter können durch folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder verringert werden:

- Entsiegelung bestehender Flächen (asphaltierter Festplatz)
- Minimierung der Neuversiegelung
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Wirksamer Schutz des gesetzlichen Uferlandstreifens bzw. Überschwemmungsbereichs der Rodau während der Baumaßnahmen
- ökologische Aufwertung der Rodau und ihres Uferbereichs
- Festsetzung zu Abstandsflächen zu Rodau und Sattlergraben
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung sowie zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen und der Stellung der baulichen Anlagen
- Festsetzungen zu aktivem und passivem Lärmschutz

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

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

B 3.3 Zusammenfassung

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

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

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

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

Durch die im östlichen Teil von Gebiet A neu vorgesehene "Wohnbaufläche" ergeben sich im Bereich des vorhandenen, ca. 0,6 ha großen Grünlandes erhebliche negative Umweltauswirkungen bezogen auf das Schutzgut "Boden" (dauerhafte Versiegelung von geologisch besonderen niedermoor geprägten Böden mit hohem Lebensraumpotenzial) und das Schutzgut "Biologische Vielfalt" (dauerhafter Verlust von naturschutzfachlich bedeutsamem extensiven Grünland mit hohem Entwicklungspotenzial, dauerhafter Verlust eines ca. 0,4 großen Teils des regionalen Biotopverbundes). Weitere voraussichtliche erhebliche negative Umweltauswirkungen können durch geeignete Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden, verringert oder ausgeglichen werden.

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

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

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

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

Quellenverzeichnis

- [1] Plan Ö (2013): Faunistische Erhebungen und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den Tiergruppen: Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien und Tagefalter - Städtebauliches Entwicklungskonzept „Bereich Festplatz“ Stadt Rödermark, Stadtteil Ober-Roden