













# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereiche

**RegFNP 2010 - Hauptkarte**  
Planstand 31.12.2017  
(Ausschnitt Stadtgebiet Rödermark)

## Siedlungsentwicklung/ Untersuchungsbereiche FB Bauverwaltung

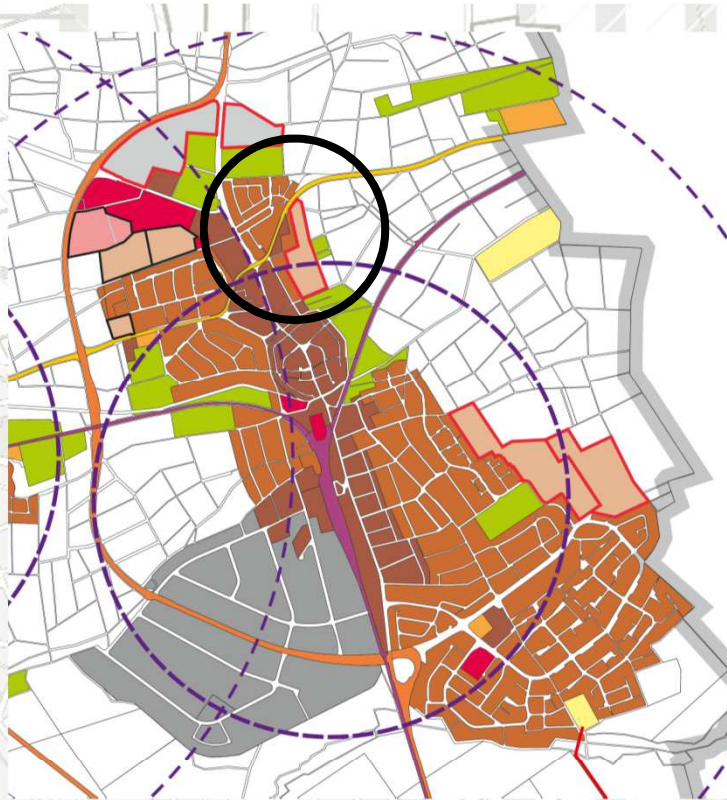
RegFNP 2020 - Siedlungsentwicklung/  
Untersuchungsbereiche

Wohnbauflächen	37,1 ha
gewerbliche Bauflächen	24,3 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,5 ha

-  Wohnbaufläche  
Bestand/ geplant (RegFNP 2010)
-  **Wohnbaufläche**  
**RegFNP 2020/ geplant**
-  gemischte Baufläche  
Bestand (Ist-Zustand 2018)
-  gemischte Baufläche  
RegFNP 2020/ geplant
-  gewerbliche Baufläche  
Bestand/ geplant (RegFNP 2010)
-  **gewerbliche Baufläche**  
**RegFNP 2020/ geplant**
-  Gemeinbedarfsfläche  
Bestand/ geplant (RegFNP 2010)
-  Gemeinbedarfsfläche  
RegFNP 2020/ geplant
-  Sonderbaufläche  
Bestand (Ist-Zustand 2018)
-  **Sonderbaufläche**  
**RegFNP 2020/ geplant**
-  400m-Abstandsbereich gem.  
LEP Hessen 2000/ 3. Änd.
-  1000/ 2000m-Radius um  
Schienenhaltepunkte

Stadtverwaltung Rödermark  
FB Bauverwaltung/ FA Stadtplanung  
Maßstab 1:25.000/ Stand 14.05.2019

# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 1



Lage: **Ober-Roden/ Flur 15**  
Größe: **ca. 3,4 ha**  
Geplante Nutzung: **Wohnbaufläche**  
Realnutzung (2016): **Nutz-/ Freizeitgärten, Ackerland, Grünland**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,1**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **7,1/ 1,1**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **sehr erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Straßenverkehrslärm (15%)**
- **Biotope (52%): Grünland/ extensiv genutzt (HBK), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)**
- **Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (53%)**
- **Potenzielle Überschwemmungsflächen (54%)**
- **Trinkwasserschutzgebiet – III, IIIA, IIIB (100%)**
- **Grundwasserneubildung (42%)**
- **Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)**
- **Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (97%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 2 (I)



Lage: **Ober-Roden/ Flur 18**  
Größe: **ca. 9,7 ha**  
Geplante Nutzung: **Wohnbaufläche**  
Realnutzung (2016): **Ackerland, Grünland, Freifläche**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,1**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **5,5/ 1,0**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

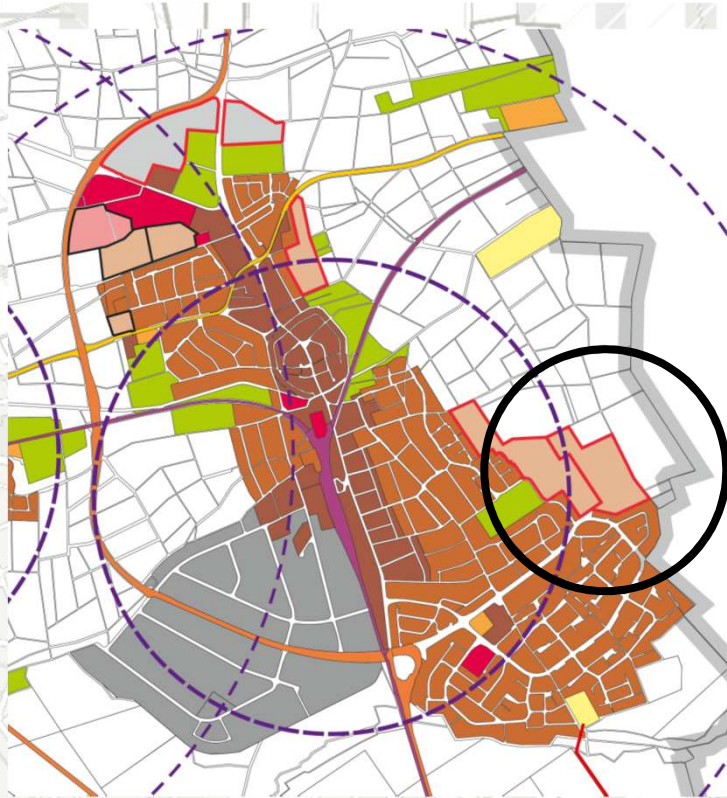
- **erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Biotope (21%): Magergrünland (LP), Grünland/ extensiv genutzt (HBK), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)**
- **Geotope/ geologische Besonderheiten: Anmoor (21%)**
- **Grundwasserneubildung (95%)**
- **Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)**
- **Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (90%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 2 (II)



Lage: **Ober-Roden/ Flur 18, 21**

Größe: **ca. 6,8 ha**

Geplante Nutzung: **Wohnbaufläche**

Realnutzung (2016): **Ackerland, Grünland**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,2**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **5,9/ 1,5**

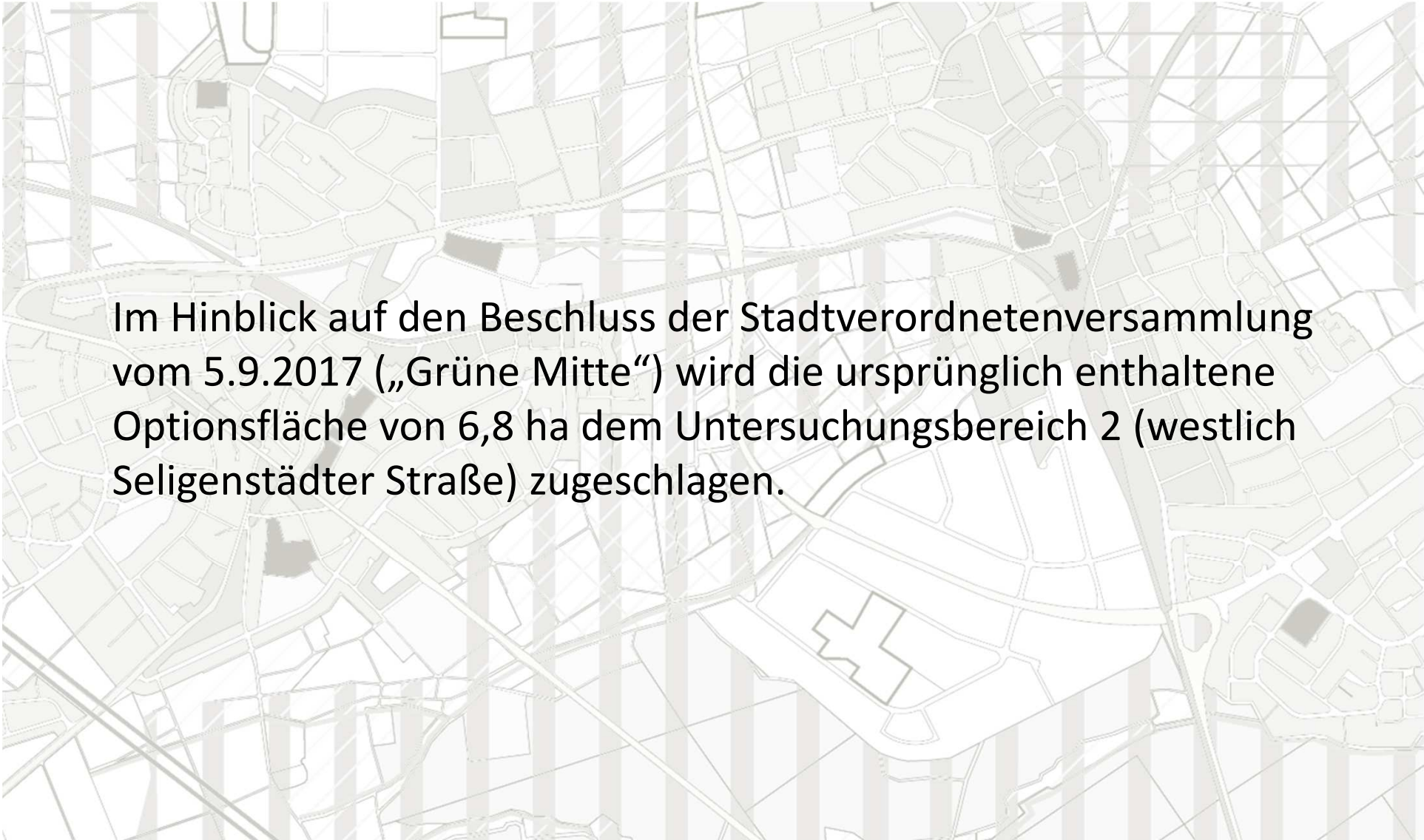
Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Biotope (8%): Magergrünland (LP), Grünland/ extensiv genutzt (HBK), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)**
- **Biotopverbundsystem (90%)**
- **Grundwasserneubildung (89%)**
- **Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)**
- **Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (76%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**

# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 3



Im Hinblick auf den Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 5.9.2017 („Grüne Mitte“) wird die ursprünglich enthaltene Optionsfläche von 6,8 ha dem Untersuchungsbereich 2 (westlich Seligenstädter Straße) zugeschlagen.



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 4



Lage: Urberach/ Flur 8, Ober-Roden/ Flur 3  
Größe: ca. 2,5 ha  
Geplante Nutzung: Wohnbaufläche  
Realnutzung (2016): Gehölze, Freifläche

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,1**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **5,6/ 1,5**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Landschaftsschutzgebiet (92%)**
- **Biotope (33%):** Schlagfluren u. Vorwald (HBK),  
Gebüsch (LP), Feldgehölz (LP), Baumgruppe  
(LP), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)
- **Biotopverbundsystem (97%)**
- **Böden mit hoher Gesamtbewertung der  
Bodenfunktion – BFD50 (29%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**
- **Bedeutender unzerschnittener  
Landschaftsraum (97%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 5



Lage: **Urberach/ Flur 11**

Größe: **ca. 2,3 ha**

Geplante Nutzung: **Wohnbaufläche**

Realnutzung (2016): **Ackerland, Freifläche**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,1**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **2,6/ 1,2**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Straßenverkehrslärm (38%)**
- **Biotopverbundsystem (23%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 6



Lage: **Urberach/ Flur 2, 12**

Größe: **ca. 3,0 ha**

Geplante Nutzung: **Wohnbaufläche**

Realnutzung (2016): **Ackerland, Grünland, Gehölz**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,1/ 0,1**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **2,8/ 0,9**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **erheblich**

Restriktionen/ Planfläche:

- **Kompensationsflächen (6%)**
- **Biotope/ BNatSchG, HAGBNatSchG (4%)**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Biotope (32%): Streuobstwiese m. Fettwiese (LP), Fettweide (LP), Gehölze (HBK), Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe (LP)**
- **Biotopverbundsystem (53%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 7



Lage: **Urberach/ Flur 1, 3, 7**  
Größe: **ca. 6,2 ha**  
Geplante Nutzung: **Wohnbaufläche**  
Realnutzung (2016): **Ackerland, Grünland, Laubwald**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,2**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **5,2/ 1,1**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **erheblich**

Restriktionen/ Planfläche:

- **Biotope/ BNatSchG, HAGBNatSchG (<1%)**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Straßenverkehrslärm (44%)**
- **Schienenverkehrslärm (23%)**
- **Biotope (12%): Gehölze (HBK), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)**
- **Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (40%)**
- **Potenzielle Überschwemmungsfläche (40%)**
- **Verschmutzungsempfindlichkeit (41%)**
- **Kaltlufthaushalt (99%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**

# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 8



Lage: **Waldacker/ Ober-Roden Flur 11, 14**  
Größe: **ca. 3,7 ha**  
Geplante Nutzung: **Wohnbaufläche, Sonderbaufläche**  
Realnutzung (2016): **Ackerland, Gehölz, Freifläche**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,1/ 0,3**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **7,1/ 0,6**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **sehr erheblich**

Restriktionen/ Planfläche:

- **Biotope/ HAGBNatSchG (11%)**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Straßenverkehrslärm (42%)**
- **Biotope (79%): Baumreihen, Alleen (HBK), Streuobst (HBK), Fettwiese, Fettweide (LP)**
- **Trinkwasserschutzgebiet – III, IIIA, IIIB (100%)**
- **Grundwasserneubildung (100%)**
- **Verschmutzungsempfindlichkeit (41%)**
- **Kaltlufthaushalt (91%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 9



Lage: **Ober-Roden/ Flur 7**  
Größe: **ca. 7,7 ha**  
Geplante Nutzung: **gewerbliche Baufläche**  
Realnutzung (2016): **Verkehrsgrün, Ackerland, Grünland**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,1**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **5,1/ 1,6**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

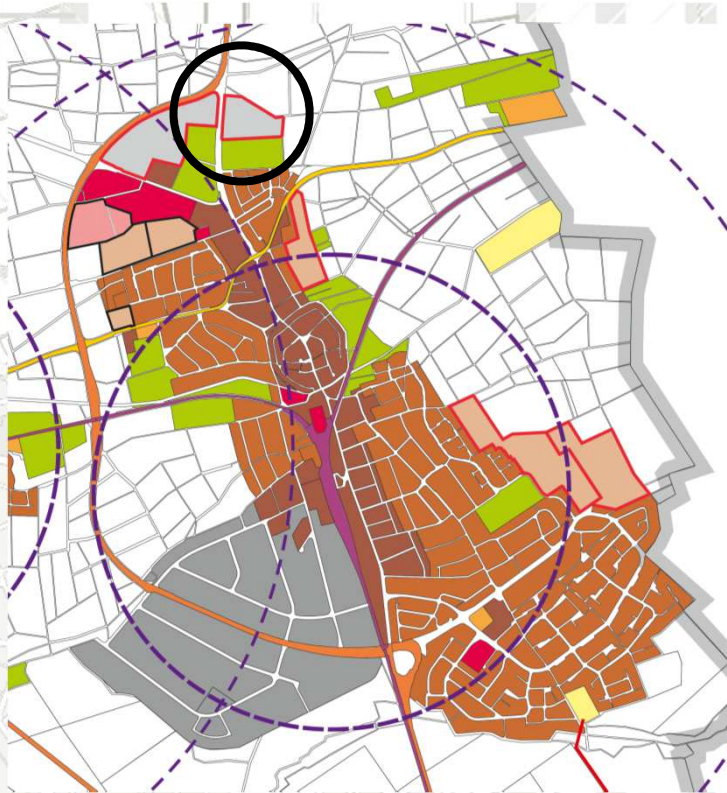
- **erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Straßenverkehrslärm (26%)**
- **Biotope (15%):** Hecke, Baumreihe (LP), Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe (LP), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)
- **Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (30%)**
- **Potenzielle Überschwemmungsflächen (35%)**
- **Grundwasserneubildung (60%)**
- **Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)**
- **Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (45%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 10



Lage: **Ober-Roden/ Flur 14, 15**

Größe: **ca. 3,6 ha**

Geplante Nutzung: **gewerbliche Baufläche**

Realnutzung (2016): **Ackerland**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

– **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,1**

– **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **6,6/ 1,6**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

– **sehr erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

– **Straßenverkehrslärm (17%)**

– **Biotope (12%): Gehölze (HBK), Gebüsche, Feldgehölz, Baumgruppe (LP), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)**

– **Böden mit hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktion – BFD50 (74%)**

– **Potenzielle Überschwemmungsflächen (79%)**

– **Trinkwasserschutzgebiet – III, IIIA, IIIB (100%)**

– **Grundwasserneubildung (23%)**

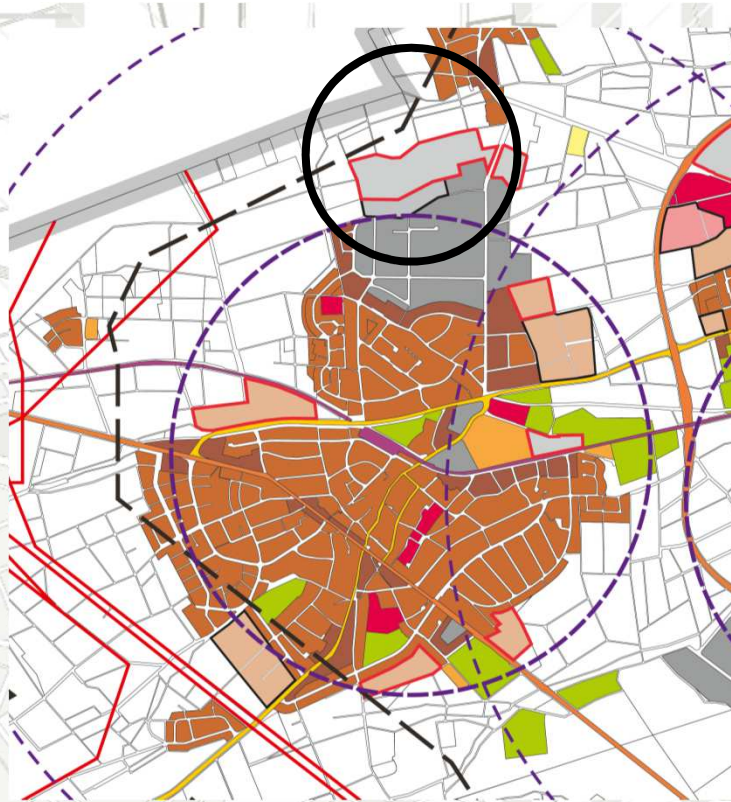
– **Hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (100%)**

– **Hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (45%)**

– **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 11



Lage: **Urberach, Messenhausen/ Flur 1, 2, 7**  
Größe: **ca. 9,2 ha**  
Geplante Nutzung: **gewerbliche Baufläche**  
Realnutzung (2016): **Industrie/ Gewerbe, Ackerland, Grünland, Laubwald**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,1**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **3,9/ 1,8**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Biotope (9%): Kleingarten, Grabeland (LP), Fettwiese (LP), Fettweide (LP)**
- **Altfläche (10%)**
- **Kaltlufthaushalt (49%)**
- **Hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (84%)**
- **Vielfalt des Landschaftsbildes (24%)**
- **bedeutende unzerschnittene Räume (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 12



Lage: **Messenhausen/ Flur 1**

Größe: **ca. 2,0 ha**

Geplante Nutzung: **gewerbliche Baufläche**

Realnutzung (2016): **Ackerland**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

– **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,2**

– **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **5,4/ 2,1**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

– **erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

– **Landschaftsschutzgebiet (100%)**

– **Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung  
über Grundwasserleitern (26%)**

– **Kaltlufthaushalt (100%)**

– **hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (84%)**

– **Vielfalt des Landschaftsbildes (19%)**

– **bedeutende unzerschnittene Räume (100%)**



# RegFNP 2020 – Untersuchungsbereich 13



Lage: **Urberach, Messenhausen/ Flur 9, 11**  
Größe: **ca. 1,8 ha**  
Geplante Nutzung: **gewerbliche Baufläche**  
Realnutzung (2016): **Industrie/ Gewerbe**

Zusammenfassende Bewertung gemäß WebSUP:

- **Restriktionen** (Planfläche/ Wirkzone): **0,0/ 0,1**
- **Konflikt** (Planfläche/ Wirkzone): **2,8/ 1,2**

Voraussichtliche Umweltauswirkungen:

- **erheblich**

Konfliktpotenziale/ Planfläche (u.a.):

- **Biotope (26%): Fettwiese, Fettweide (LP)**
- **potenzielle Überschwemmungsfläche (60%)**
- **Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (60%)**
- **hohe Wärmebelastung – „Bioklima“ (100%)**