
Gemeinde Biblis



Untersuchung von Siedlungsentwicklungspotentialen im Ortsteil Nordheim der Gemeinde Biblis

25. November 2020

Bearbeitung:
M.Sc. Julien Kogel
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schulz (Stadtplaner)
M.Sc. Kristina Tögel

PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT
Raabe, Schulz, Heidkamp
Stadtplaner und Architekten
Partnerschaft mbB

Alicenstraße 23 64293 Darmstadt
tel 06151 - 99 500 fax 99 50 22
mail@planungsgruppeDA.de
www.planungsgruppeDA.de

INHALTSVERZEICHNIS

SEITE

1.	Einleitung und Aufgabenstellung	4
2.	Darstellung des Bedarfs an Siedlungsflächen	4
3.	Grundlagen: Planungsregion Südhessen	6
4.	Definition von raumordnerischen Begriffen	7
4.1	Ziele	7
4.2	Grundsätze.....	7
5.	Definition Vorranggebiet	7
6.	Definition Vorbehaltsgebiet	7
7.	Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserschutzgesetzen	7
8.	Restriktionen / Raumwiderstände nach dem RPS/RegFNP	8
8.1	Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....	8
8.2	Vorranggebiet für Landwirtschaft	9
8.3	Vorranggebiet für Siedlung, Bestand und Planung	10
8.4	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	12
8.5	Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz	13
8.6	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz.....	14
8.7	Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft.....	15
9.	Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserschutzgesetzen	16
9.1	Naturschutzgebiet	16
9.2	Natura 2000	17
9.2.1	FFH-Gebiet.....	17
9.3	Wasserschutzgebiet	18
10.	Betrachtete Standorte für Erweiterungsflächen	19
10.1	Restriktionen / Raumwiderstände	20
10.2	Darstellung der potentiellen Erweiterungsstandorte	20
10.2.1	Standort A: Fläche im Nordosten bis zum ehemaligen Wasserwerk	21
10.2.2	Standort B: Gänsgrärten	24
10.2.3	Standort C: Westlich des Sportplatzes.....	26
10.2.4	Standort D: Bachlang.....	29
10.2.5	Standort E: Fläche für Nachverdichtung westlich der Wormser Straße, rückwärtige Grundstücke der Bebauung „Steinstraße“	32
11.	Gegenüberstellung der vorausgewählten Standorte	33
11.1	Konflikte mit Restriktionen und Raumwiderständen	33
11.1.1	Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete aus dem RPS/RegFNP 2010.....	33

11.2	Erschließung	34
11.3	Immissionen	34
11.4	Vergleich der verschiedenen Standorte	35
12.	Standortempfehlung	35

ABBILDUNGEN

Abb. 1:	Darstellung des Neubaubedarfs, Quelle: IWU, 2018	5
Abb. 2:	Lage von Nordheim in der Planungsregion Südhessen, (Regionalplan Südhessen 2010, S. 3).....	6
Abb. 3:	Vorranggebiet Regionaler Grünzug im RPS/RegFNP 2010.....	9
Abb. 4:	Vorranggebiet für Landwirtschaft im RPS/RegFNP 2010.....	10
Abb. 5:	Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen im RPS/RegFNP 2010.....	13
Abb. 6:	Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz im RPS/RegFNP 2010.....	14
Abb. 7:	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz im RPS/RegFNP 2010.....	15
Abb. 8:	Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft im RPS/RegFNP 2010	16
Abb. 9:	FFH Gebiete (Quelle: HLNUG Natureg Viewer 2020).....	18
Abb. 10:	Übersicht der zu betrachtenden Standorte (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....	19
Abb. 11:	Zusammenschau aller Restriktionen / Raumwiderstände	20
Abb. 12:	Standort A (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....	21
Abb. 13:	Restriktionen/ Widerstände gemäß RPS 2010 am Standort A.....	22
Abb. 14:	Ausschnitt Lärmkarte Standort A (Lärmviewer Hessen HLNUG)	23
Abb. 15:	Standort B „Gänsgärten“ (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....	24
Abb. 16:	Restriktionen/ Widerstände gemäß RPS 2010 am Standort B	25
Abb. 17:	Standort C (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....	26
Abb. 18:	Restriktionen/ Widerstände gemäß RPS 2010 am Standort C.....	27
Abb. 19:	Ausschnitt Lärmkarte Standort C (Lärmviewer Hessen HLNUG).....	28
Abb. 20:	Standort D „Bachlang“ (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....	29
Abb. 21:	Restriktionen/ Widerstände gemäß RPS 2010 am Standort D.....	30
Abb. 22:	Ausschnitt Lärmkarte Standort D (Lärmviewer Hessen HLNUG).....	31
Abb. 23:	Standort E (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation).....	32
Abb. 24:	Übersicht aller Standorte in Gemarkung mit Beschriftung A,B,C,D und E.....	33

TABELLEN

Tabelle 1:	Flächen für Siedlungsgebiete im Landkreis Bergstraße 2002-2020 (Auszug aus RPS/RegFNP 2010)	10
Tabelle 2:	Tabellarischer Vergleich der Standorte	35

1. Einleitung und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Biblis mit den Ortsteilen Biblis, Wattenheim und Nordheim befindet sich im südwestlichen Teil der Region Südhessen im Landkreis Bergstraße in unmittelbarer Nähe zu den Bundesländern Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg.

Hier überschneiden sich die beiden Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar. Insgesamt umfassen die beiden Ballungsräume über acht Millionen Einwohner.¹ Es werden länderübergreifende Verflechtungen begünstigt, welche bei der überörtlichen Raumentwicklung berücksichtigt werden müssen. Insbesondere die beiden wirtschaftsstarke Regionen Rhein-Main und Rhein-Neckar weisen annähernd gleiche Regionalentwicklungen auf. Diese länderübergreifende Verflechtung gilt es zu stärken, um im internationalen Wettbewerb bestehen zu können.

Für die Gemeinde Biblis bedeutet dies, dass eine urbane Qualität geschaffen und ein ausreichendes Wohnungsangebot gestärkt werden sollte. Im Regionalplan Südhessen (RPS/RegFNP) aus dem Jahr 2010 wird für die gesamte Gemarkung der Gemeinde Biblis ein Bedarf von 9 ha Siedlungsfläche vorgegeben.

Das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen 2018 (REK) wurde als informelle Grundlage im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP Südhessen erstellt. Dabei dient der REK Südhessen als erste Abwägung über die Flächen, d.h. ob und wie stark im Rahmen der Neuaufstellung in andere Funktionen wie beispielsweise die Landwirtschaft oder den Forst tatsächlich eingegriffen werden soll oder welche Kommune einen Siedlungs- oder Wirtschaftsschwerpunkt aufweist.

Im REK Südhessen wurden für den gesamten Landkreis Bergstraße ca. 140 ha weitere Flächen im Außenbereich für Siedlung identifiziert. Im Ortsteil Nordheim sind keine zusätzlichen Siedlungsflächen im REK Südhessen vorgesehen. Ziel der Flächenpotentialanalyse ist es daher mögliche Siedlungsentwicklungsflächen in der Gemarkung Nordheim zu identifizieren. Dabei gelten die im RPS/RegFNP Südhessen definierten räumlichen Restriktionen.

2. Darstellung des Bedarfs an Siedlungsflächen

Im Ortsteil Nordheim der Gemeinde Biblis sind im Regionalplan Südhessen 2010 keine Vorranggebiete Siedlung, Planung und im REK Südhessen keine prioritären oder weiteren Flächen für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen konzentrierte sich in den letzten Jahrzehnten auf den Ortsteil Biblis. Auf Grund der hohen Zahl und Dichte von Einwohnern, Arbeitsplätzen, Bebauung und Verkehr sowie der hohen Entwicklungsdynamik und der damit verbundenen Folgen ist im Ordnungsraum in besonderem Maße eine an überörtlichen Erfordernissen orientierte planerische Beeinflussung der räumlichen Nutzung erforderlich. Im Jahr 2017 wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Gemeinde Biblis erstellt, aus welchem hervorgeht, dass mit leicht wachsenden Einwohnerzahlen zu rechnen ist². Dies ist ein Indiz dafür, dass die Region durch die Überschneidung von zwei Metropolregionen beeinflusst wird. Im Rahmen einer IWU Untersuchung (Institut für Wohnen und Umwelt) für den Kreis Bergstraße aus dem Jahr 2018 ergab, dass sich die Wohnraumbedarfe ändern, sodass in Zukunft immer weniger Mehrraumwohnungen als Kleinraumwohnungen nachgefragt werden, was den Wohnraumbedarf insgesamt ansteigen lässt^{3 4}. Die Verflechtung der Gemeinde Biblis von zwei Metropolregionen, in denen die Mietpreise in

¹ ProjektStadt (2017): Biblis- Neue Energien nutzen. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtbau Hessen. Im Auftrag der Gemeinde Biblis. S. 18.

² Ebd. S. 10.

³ ProjektStadt (2017): Biblis- Neue Energien nutzen. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtbau Hessen. Im Auftrag der Gemeinde Biblis. S. 26.

⁴ IWU Institut für Wohnen und Umwelt GmbH (2018): Wohnungsbedarfsprognose für den Kreis Bergstraße. 2018.

den letzten Jahren immer weiter ansteigen, gilt es für die Gemeinde Biblis mit seinem preisgünstigem Bauland und Mieten als Chance zu nutzen⁵. Im Rahmen der Wohnraumbedarfsprognose wurde der Landkreis Bergstraße in sechs verschiedene Teilräume untergliedert. Die Gemeinde Biblis gehört mit Groß-Rohrheim, Bürstadt und Lampertheim zum Teilraum Ried I. Wie aus der Abb. 1 hervorgeht, ergibt sich hieraus ein Neubaubedarf an 3.015 Wohnungen. Auf Basis der Wohnraumbedarfsprognose ist dies der höchste Neubaubedarf, was auf den geringen Neubau von Wohnungen in den vergangenen Jahren zurückzuführen ist.

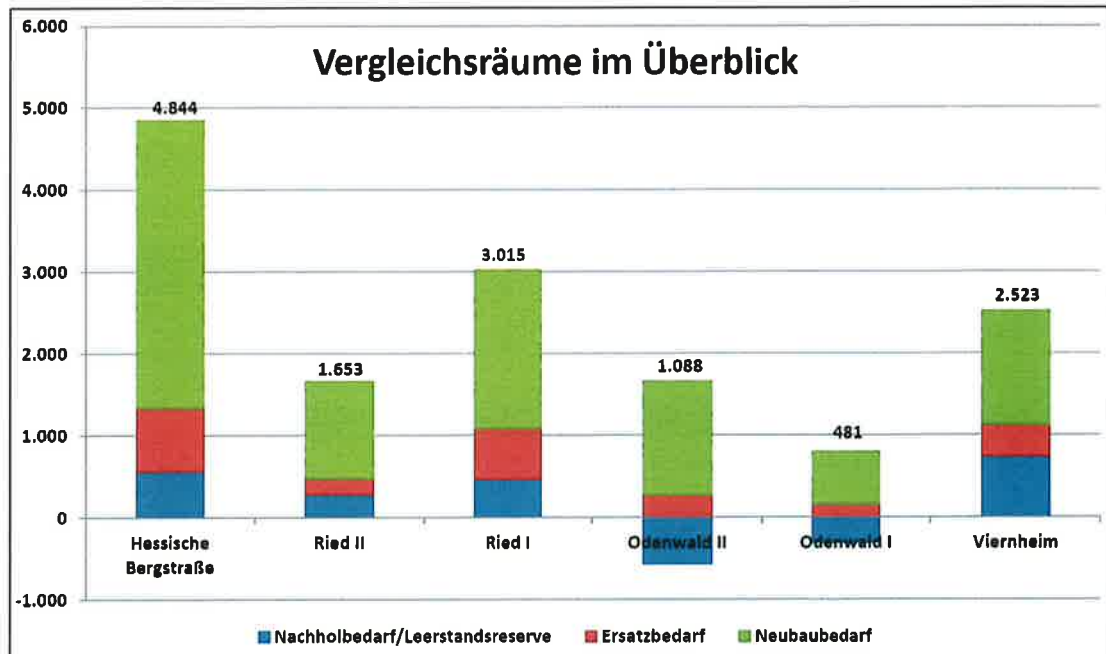


Abb. 1: Darstellung des Neubaubedarfs, Quelle: IWU, 2018

Die Entwicklungsmöglichkeiten in Nordheim werden durch die unterschiedlichen Ausweisungen und Restriktionen des Regionalplans Südhessen (RPS) 2010 begrenzt. Als Ausgangslage für die Erstellung der im REK Südhessen 2018 dargestellten Siedlungsflächen bildeten die im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Gebiete.

⁵ ProjektStadt (2017) S. 60.

3. Grundlagen: Planungsregion Südhessen

Für die Planungsregion Südhessen gilt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010.

Lage im Raum



Abb. 2: Lage von Nordheim in der Planungsregion Südhessen, (Regionalplan Südhessen 2010, S. 3)

Nordheim in der Gemeinde Biblis befindet sich im Einzugsgebiet der drei Bundesländer Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Hessen (s. Abb. 2). Von diesem Standort aus können die Wirtschaftszentren Mannheim und Heidelberg in der Metropolregion Rhein-Neckar sowie Darmstadt, Frankfurt am Main, Mainz und Wiesbaden als Oberzentren der Metropolregion Rhein-Main erreicht werden.

Der Regionalplan Südhessen dient der Steuerung der räumlichen Entwicklung der Region. Darin werden Vorgaben für die Flächennutzung getroffen und der planerische Rahmen für die räumliche Entwicklung der Region Südhessen gesetzt. Die im Plan festgelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind von allen öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Gegenüber der Bauleitplanung der Gemeinden begründen die Ziele eine Anpassungspflicht.

Im Text des RPS sind die Ziele besonders hervorgehoben. Die nicht als Ziele gekennzeichneten Plansätze sind Grundsätze oder sonstige Erfordernisse der Raumordnung, die von allen öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

4. Definition von raumordnerischen Begriffen

Nachfolgend werden die wesentlichen raumordnerischen Begriffe der Ziele und Grundsätze der Raumordnung i.S.d. § 3 ROG definiert.

4.1 Ziele

Sind **verbindliche Vorgaben** in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

4.2 Grundsätze

Sind **allgemeine Aussagen** zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen; Grundsätze der Raumordnung können durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden.

5. Definition Vorranggebiet

Nach § 7 (4) Nr. 1 ROG sowie § 6 (3) Nr. 1 HLPG sind Vorranggebiete als Gebiete definiert, welche für bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind. Andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten sind ausgeschlossen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. **Vorranggebiete sind Ziele der Raumordnung.**

6. Definition Vorbehaltsgebiet

Nach § 7 (4) Nr. 2 ROG sowie § 6 (3) Nr. 2 HLPG werden Vorbehaltsgebiete als Gebiete definiert, in denen bestimmte, raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. **Vorbehaltsgebiete sind Grundsätze der Raumordnung.**

Hinweis: Die im RPS/RegFNP festgelegten Grundsätze der Vorbehaltsgebiete sind auch inhaltlicher Bestandteil von Vorranggebieten.

7. Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserschutzgesetzen

Neben den im Raumordnungsgesetz festgeschriebenen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung existieren weitere raumbedeutsame Restriktionen. Diese sind nicht Bestandteil des RPS/RegFNP und werden in gesonderten Gesetzen geregelt (siehe Kap. 9).

8. Restriktionen / Raumwiderstände nach dem RPS/RegFNP

8.1 Vorranggebiet Regionaler Grünzug

Der RPS/RegFNP legt hierzu folgende Ziele fest:

Z4.3-2

„Die Funktion der Regionalen Grünzüge darf durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.“

Z4.3-3

„Abweichungen sind nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden.“

Begründung / weitergehende Erklärung:

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Weiterhin ist es die wesentliche Aufgabe des Planungsinstrumentes, ausreichend große, unbesiedelte Freiräume langfristig von Besiedlung freizuhalten und diese als gestalterische Gliederungselemente der Landschaft zu nutzen. Demnach bilden sie ein Gegengewicht zum besiedelten Raum. Wenn die Vorranggebiete mit Gebietskategorien wie Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen und Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft überlagern, werden hierbei hochwertige, überörtlich bedeutsam ausgeprägte Einzelfunktionen Durchlüftungsbahnen oder auch Biotopschutz hervorgehoben. Die Ausweisung als Vorranggebiet mit der harten Restriktionswirkung dient zum Schutz dieser bedeutsamen Einzelfunktionen. Demnach bilden Vorranggebiete des Regionalen Grünzugs ein wesentliches Element zur regionalplanerischen Sicherung von Freiräumen und Schutz von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft.

Einfluss auf Siedlungsnutzung in Nordheim:

Das Vorranggebiet Regionaler Grünzug schließt eine Siedlungsnutzung i.d.R. aus. Von dem Ziel des Vorranggebiets regionaler Grünzug kann durch Kompensation der in Anspruch genommenen Fläche an anderer Stelle abgewichen werden (vgl. Z4.3-3).

In Nordheim schließt das Vorranggebiet Regionaler Grünzug an die nordwestliche Siedlungsgrenze entlang der Gänsgrärten sowie gegenüber der L3261 an. Ein potenzieller Konflikt ist in diesen Bereichen bei der Standortanalyse zu berücksichtigen.



Abb. 3: Vorranggebiet Regionaler Grünzug im RPS/RegFNP 2010

8.2 Vorranggebiet für Landwirtschaft

Der RPS/RegFNP legt hierzu folgende Ziele fest:

Z10.1-10

„Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“

Begründung / weitergehende Erklärung:

Als "Vorranggebiete für Landwirtschaft" sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Diese Gebiete sollen die langfristige Sicherung von für nachhaltige landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden gewährleisten. Sie bilden die räumlichen Schwerpunkte der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte. Sie dienen insbesondere einer regionalen verbrauchernahen landwirtschaftlichen Produktion und tragen erheblich zur Sicherung der Einkommen und zur Stabilisierung des ländlichen Raumes bei. Landwirtschaftliche Flächen können zudem die Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe erfüllen. Die „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ können auch zur Produktion von Biomasse für die Erzeugung erneuerbarer Energien herangezogen werden.

Einfluss auf Siedlungsnutzung in Nordheim:

Allgemein ist eine Siedlungsnutzung innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft ausgeschlossen. Werden die Flächen durch eine Überführung in ein Vorranggebiet für Siedlungsflächen in Anspruch genommen, muss eine landwirtschaftliche Betroffenheitsanalyse erstellt werden. Darin ist der dauerhafte Verlust bzw. Entzug der landwirtschaftlichen Flächen prozentual zu ermitteln, der den einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben widerfahren wird.

Hinsichtlich des Entzugs der Flächen gelten folgende Grenzwerte:

- Bis zu 5 %: Bagatellgrenze
- Zwischen 5 und 10 %: Landwirtschaftliche Betroffenheit möglich
- Mehr als 10 %: Landwirtschaftliche Betroffenheit gegeben.

Es wird davon ausgegangen, dass durch eine Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche zwischen 5 und 10 ha innerhalb des Ortsteils Nordheim der Grenzwert von über 10 % nicht überschritten wird.

Die Vorranggebiete für Landwirtschaft grenzen unmittelbar an den Siedlungskörper von Nordheim an, sodass eine Inanspruchnahme bei einer angrenzenden Siedlungserweiterung berücksichtigt und ggf. die Betroffenheit der Landwirte überprüft werden muss.

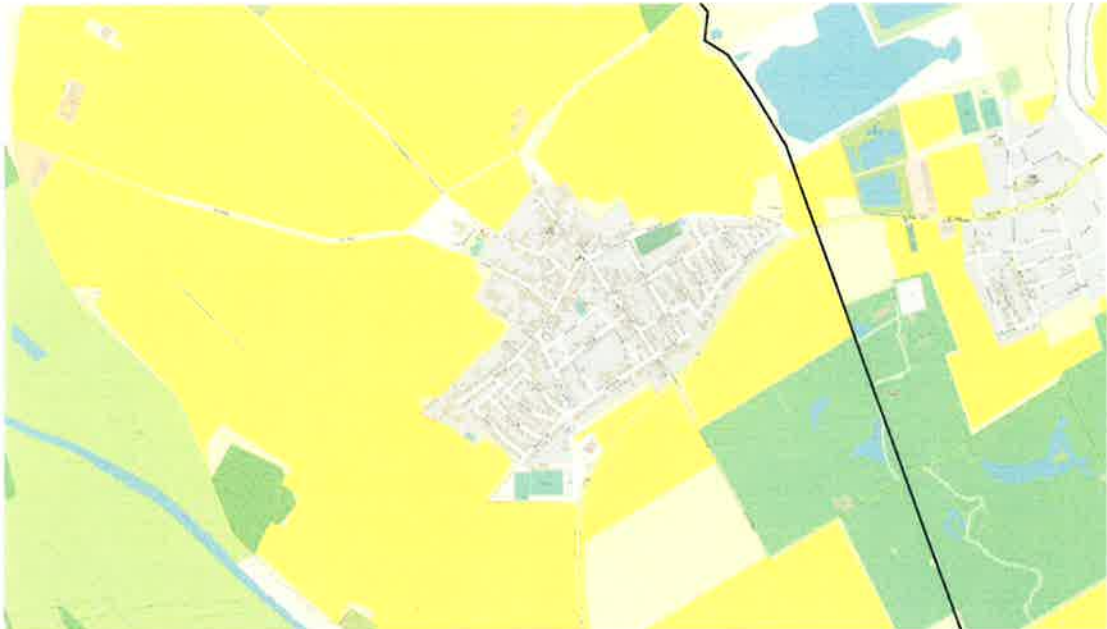


Abb. 4: Vorranggebiet für Landwirtschaft im RPS/RegFNP 2010

8.3 Vorranggebiet für Siedlung, Bestand und Planung

Der RPS/RegFNP legt hierzu folgende Ziele und Grundsätze fest:

Z3.4.1-3

„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen (u. a.). Diese Flächen werden nicht auf den maximalen Bedarf an Wohnsiedlungsfläche der Tabelle 1 angerechnet. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohn und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlichen Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen zugleich das "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung" dar“

Tabelle 1: Flächen für Siedlungsgebiete im Landkreis Bergstraße 2002-2020 (Auszug aus RPS/RegFNP 2010)

Planungsregion	RPS max. Bedarf an Siedlungsfläche ha (2002 – 2020)
Landkreis Bergstraße	363
Abtsteinach	<5
Bensheim	53
Biblis	9
Birkenau	9

Bürstadt	22
Einhausen	15
Fürth	15
Gorxheimertal	5
Grasellenbach	<5
Groß – Rohrheim	<5
Heppenheim (Berstraße)	40
Hirschhorn (Neckar)	7
Lampertheim	51
Lautertal (Odenwald)	8
Lindenfels	<5
Lorsch	21
Mörlenbach	14
Neckarsteinach	6
Rimbach	5
Viernheim	58
Wald-Michelbach	6
Zwingenberg	12

Z3.4.1-4

Bei der Inanspruchnahme von Flächen für Wohnsiedlungszwecke stellen die dem maximalen Bedarf der Städte und Gemeinden entsprechenden Flächenwerte der Tabelle 1 die Obergrenze dar. Auf diese Flächenwerte sind erkennbare größere Reserven im Bestand, wie z. B. freiwerdende Militärfächen, anzurechnen. Der Bedarf ist vorrangig im zentralen Ortsteil innerhalb der "Vorranggebiete Siedlung, Bestand" sowie in den ausgewiesenen "Vorranggebieten Siedlung, Planung" zu decken. Eine Eigenentwicklung ist aber auch in nichtzentralen Ortsteilen möglich. Die Innenentwicklung soll Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben. Die in Tabelle 1 angegebenen Werte im Bereich des Reg-FNP beinhalten die kartenmäßig dargestellten Wohnbauflächen zu 100% und die gemischten Bauflächen zu 50%.

Z3.4.1-5

Sofern keine "Vorranggebiete Siedlung, Planung" ausgewiesen sind, dürfen in allen Ortsteilen kleinere Flächen unterhalb der Darstellungsgrenze von 5 ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage zu Lasten der "Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft" in Anspruch genommen werden. Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main findet diese Regelung aufgrund der Darstellung von Bauflächen nach BauGB keine Anwendung.

Begründung:

Bei der Planung von neuen Siedlungsgebieten sollen diese an die natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasst werden. Hierbei ist eine hohe bauliche Dichte anzustreben. Eine Verdichtung der Wohnbebauung sollte insbesondere im fußläufigen Bereich attraktiver Haltestellen des ÖV erfolgen.

Vor der Ausweisung neuer Flächen sollen Baulandreserven in den bebauten Ortslagen mobilisiert sowie brachliegende Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächen, erforderlichenfalls nach vorheriger Sanierung, wieder verwendet werden. Hierzu zählen auch Konversionsflächen. Der Umbau, die Erneuerung und Ergänzung vorhandener Strukturen haben Vorrang vor größeren Wohnsiedlungs- und Gewerbeflächenneuausweisungen.

8.4 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

Der RPS/RegFNP legt hierzu folgende Grundsätze fest:

G4.6-2

„Die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt- und Frischluftabflussschneisen sollen gesichert, offen gehalten und soweit erforderlich, wiederhergestellt werden.“

G4.6-3

(...) „Diese Gebiete sollen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freigehalten werden. Planungen und Maßnahmen, die die Durchlüftung von klimatisch bzw. lufthygienisch belasteten Ortslagen verschlechtern können, sollen in diesen Gebieten vermieden werden.“

Begründung / weitergehende Erklärung:

Zur Minderung der heute schon absehbaren Folgen des Klimawandels sollen vorausschauende Anpassungsmaßnahmen auf allen relevanten Handlungsfeldern ergriffen werden. Hierzu gehören zum Beispiel Bauverbote in den „Vorranggebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz“ und die Sicherung von klimatisch bedeutsamen Freiräumen sowie von Wald.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Mit der Festlegung der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ leistet der Regionalplan/RegFNP einen wichtigen Beitrag zur Sicherung guter lufthygienischer und bioklimatischer Verhältnisse und für das menschliche Wohlbefinden.

Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

Grundlage der Festlegung der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ im RPS/RegFNP sind die Klimafunktionskarte (KFK) und die Klimabewertungskarte Hessen (KBK).

Dargestellt im RPS/RegFNP sind jeweils Gebiete ab etwa 5 ha Größe. Eine Überlagerung mit Siedlungsgebieten wird ebenfalls nicht dargestellt.

Einfluss auf Siedlungsnutzung in Nordheim:

Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen schließen eine Siedlungsnutzung insofern aus, dass davon ausgegangen werden kann, dass diese eine Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

Der Siedlungskörper Nordheims ist vollständig vom Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimafunktionen umschlossen. Jede Außenentwicklung ist mit einer Inanspruchnahme von Flächen des Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen verbunden. Diese ist als Konflikt im Rahmen der Standortanalyse zu bewerten.



Abb. 5: Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen im RPS/RegFNP 2010

8.5 Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz

Der RPS/RegFNP legt hierzu folgenden Grundsatz fest:

G6.1.1

„Das Grundwasser als eine natürliche Lebensgrundlage des Menschen sowie der Pflanzen- und Tierwelt ist flächendeckend zu schützen und nachhaltig zu sichern.“

G 6.1.7

„Zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht sind in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion Südhessen „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen und in der Karte dargestellt. 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.“

Begründung / weitergehende Erklärung:

„Die Darstellung der „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ in der Karte hat neben dem qualitativen Schutz des Grundwassers auch die mengenmäßige Sicherung der Ressourcen für die Trinkwasserversorgung zum Ziel.“

„Als „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind neben den Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I bis III/IIIA) Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung ausgewiesen. Diese Gebiete wurden durch die Fachverwaltung, insbesondere das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie, benannt und abgegrenzt.“

„Für die in die „Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ einbezogenen Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete gelten zusätzlich zu den genannten Grundsätzen der Raumordnung die jeweiligen Verbote der Schutzgebietsverordnungen gemäß den darin getroffenen wasserrechtlichen Festlegungen.“

Einfluss auf eine Siedlungsnutzung in Nordheim:

Eine Siedlungsnutzung ist unter Befolgung der Ansprüche des Grundwasserschutzes grundsätzlich möglich. „Vorhaben und Maßnahmen, die geeignet sind, die Grundwasser-güte bzw. die Nutzung von Grundwasser zu gefährden oder zu beeinträchtigen, müssen vermieden werden.

Um potentiellen Konflikten zwischen gewerblichen Nutzungen und den Anforderungen des Grundwasserschutzes entgegenzuwirken, werden diese Flächen für die Verortung vermieden.

Am Nördlichen Ortsrand grenzt der äußerste Rand eines Vorbehaltsgebiets für Grundwasserschutz an die Siedlungsfläche an.



Abb. 6: Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz im RPS/RegFNP 2010

8.6 Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz

Der RPS/RegFNP legt hierzu folgenden Grundsatz fest:

G6.3-1

In allen raumordnerischen Planungen sind die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

G6.3-13

„Die in der Karte dargestellten ‚Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz‘ dienen der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotentials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.“

Begründung / weitergehende Erklärung:

Als „Vorbehaltsgebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ sind im Regionalplan/Reg-FNP ausgewiesen:

- festgestellte oder in Ausweisung befindliche sowie fachlich bereits gesicherte zur Ausweisung vorgesehene Überschwemmungsgebiete nach HWG im baurechtlichen Innenbereich, mit ihren weitergehenden wasserrechtlichen Einschränkungen,
- erkennbarer rückgewinnbarer/zusätzlicher Retentionsraum, dessen Abgrenzung fachlich noch nicht ausreichend gesichert ist,
- Gebiete hinter Schutzeinrichtungen (an Rhein und Main), die überflutungsgefährdet sind und bei denen mit Wasserständen bis 3 m eine Gefahr für Leib und Leben beherrschbar ist und hochwasserangepasstes Bauen (Bauvorsorge) mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

Einfluss auf Siedlungsnutzung in Nordheim:

Innerhalb von Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz sind auf Schadenspotentialverminderungen durch Bauvorsorge zu achten. Die Nutzungen innerhalb dieser Gebiete sollen so gestaltet werden, dass sie eventuell eintretenden Überflutungen standhalten, Menschen sowie Sachwerten ausreichend Schutz gewähren und keine Beeinträchtigung der Umwelt im Schadensfall verursachen.

Für die Verortung von Siedlungsflächen ist eine Vermeidung dieser Gebietsflächen insofern vorteilhaft, dass keine zusätzlichen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz getroffen werden müssen. Eine grundsätzliche Ausweisung von Siedlungsflächen ist jedoch gegeben.

Da Nordheim vollständig im Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz des Rheinufergebietes liegt, kann ein Konflikt mit diesem Vorbehaltsgebiet nicht vermieden werden.

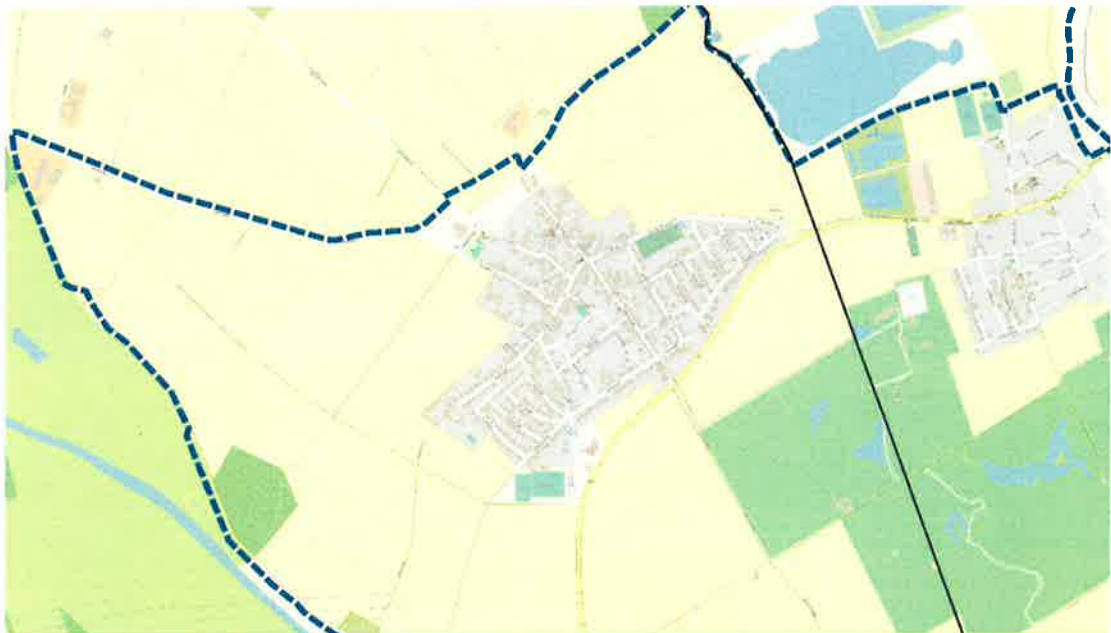


Abb. 7: Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz im RPS/RegFNP 2010

8.7 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

G10.1-11

„In den "Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft" ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen "Vorranggebiete Planung" in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich. Im RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main findet diese Regelung keine Anwendung.“

Begründung / weitergehende Erklärung:

„Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Sie können auch der Funktion des Anbaus nachwachsender Rohstoffe und der Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien dienen.“

„Dargestellt sind für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau geeignete Flächen. Die „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ stellen zudem Gebiete dar, die nicht vorrangig einer bestimmten Nutzung im regionalplanerischen Sinne zugeordnet sind. So sind in die Vorbehaltsgebiete auch größere, außerhalb der Siedlungsgebiete liegende, Grün- und Brachflächen, z.B. Golf- und Sportplätze, Freizeitanlagen und Kleingärten integriert.“

Einfluss auf Siedlungsnutzung in Nordheim:

Wenngleich Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktionen und das Offenhalten der Landschaft durch landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund stehen, sind in diesen Gebieten kleinflächige Inanspruchnahmen (< 5 ha) für o.g. Nutzungen sowie privilegierte Außenbereichsvorhaben möglich. Damit sind hier Handlungs- und Gestaltungsspielräume für lokale und fachliche Planungen gegeben.

In Nordheim bilden Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft schmale Streifen zwischen dem bestehenden Siedlungskörper und den Vorranggebieten für Landwirtschaft, sodass eine Inanspruchnahme durch eine arrondierende Gebietserweiterung zu erwarten ist.



Abb. 8: Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft im RPS/RegFNP 2010

9. Schutzausweisungen nach Naturschutz- oder Wasserschutzgesetzen

Innerhalb der Schutzausweisungen nach Natur- und Wasserschutzgesetzen ist eine gewerbliche Nutzung strikt ausgeschlossen. Sie fließen als harte Restriktionen in die Verortung der Gewerbeflächen ein.

9.1 Naturschutzgebiet

Von Naturschutzgebieten ausgehende raumbedeutsame Restriktionen und Raumwiderstände werden durch das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelt. Der Status eines Naturschutzgebiets ist in der Regel die strengste gesetzliche Gebietsschutzkategorie.

Nach § 23 (1) BNatSchG sind Naturschutzgebiete „rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist.“

„Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.“ (§ 23 (2) BnatSchG).

In der Gemarkung Biblis gibt es die Naturschutzgebiete „Steinerer Wald von Nordheim“ und „Hammer Aue von Gernsheim und Groß-Rohrheim“ entlang des Rheins, sowie die „Lochwiesen von Biblis“.

9.2 Natura 2000

Natura 2000 ist die Bezeichnung für ein europaweites Netz von Schutzgebieten. Es setzt sich zusammen aus Schutzgebieten nach der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL) der EU von 1979 und aus Schutzgebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) der EU von 1992.

Natura 2000-Gebiete sind im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verankert. Nach § 33 (1) BNatSchG zu allgemeinen Schutzvorschriften sind „alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können unzulässig.“

In Hessen wurde die formelle Gebietssicherung durch eine landesweite Rechtsverordnung „Natura 2000“ vorgenommen. Diese Verordnung, die am 08. März 2008 in Kraft getreten ist, enthält für jedes Gebiet die jeweiligen Erhaltungsziele für die zu schützenden Lebensräume und Arten sowie eine flurstücksgenaue Gebietsabgrenzung.

Die Erhaltungsziele sind Maßstab für Verträglichkeitsprüfungen bei Vorhaben in Natura 2000-Gebieten sowie Grundlage für das spätere Gebietsmanagement. Im Unterschied zu den bekannten Natur- oder Landschaftsschutzgebietsverordnungen enthält die Natura 2000-Verordnung keine weitergehenden Regelungen, insbesondere keine Ge- oder Verbote.

Für das gesamte ökologische Netz „Natura 2000“ gilt im Wesentlichen das, was für die nationalstaatlichen Schutzgebiete in Verbindung mit der Eingriffsregelung gilt: Pläne oder Projekte, die ein Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen könnten, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen und sind nur genehmigungsfähig, wenn festgestellt wird, dass das Gebiet als solches nicht erheblich beeinträchtigt wird. Aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses sind unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen hiervon möglich.

9.2.1 FFH-Gebiet

FFH-Gebiete (Fauna-Flora-Habitat) ist eine Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union. Gemeinsam mit der Vogelschutzrichtlinie 79/409/EWG dient es der Entwicklung des Schutzgebietssystems „Natura 2000“.

Rechtsgrundlage für die Ausweisung von FFH-Gebiete bildet die Richtlinie 92/43/EWG.

Die jeweiligen Erhaltungsziele für die zu schützenden Lebensräume und Arten sowie eine flurstücksgenaue Gebietsabgrenzung für jedes Gebiet erfolgt durch Rechtsverordnung der zuständigen Landesregierung.

In der Gemeinde Biblis gibt es die FFH – Gebiet „Hammer Aue von Gernsheim und Groß-Rohrheim“, welches auch als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Zudem gibt es im Westen von Nordheim, entlang des Rheins, das FFH-Gebiet „Maulbeeraue“. Aufgrund des ausreichenden Abstands zwischen diesen Naturschutzgebieten und der Siedlungsfläche Nordheims werden keine Naturschutzgebiete durch die Verortung einer an den Siedlungskörper angegliederten Erweiterung beeinträchtigt.

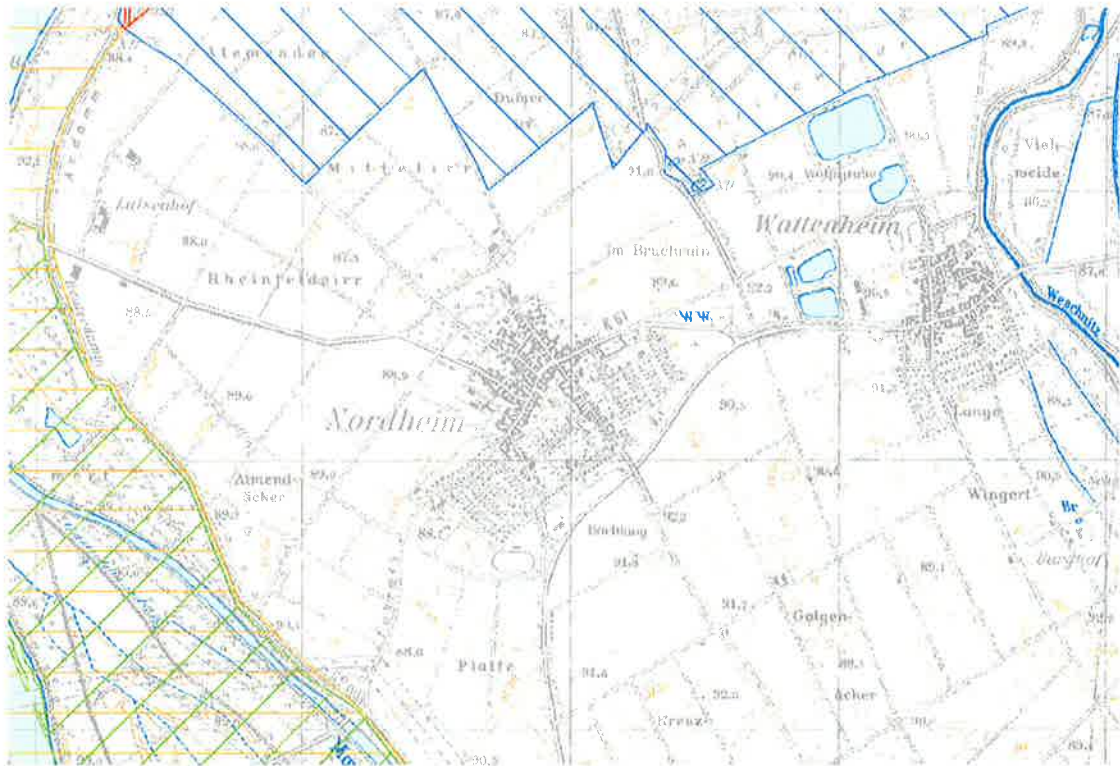


Abb. 9: FFH Gebiete (Quelle: HLNUG Natureg Viewer 2020)

9.3 Wasserschutzgebiet

Wasserschutzgebiete werden durch die §§ 51 und 52 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) geregelt. Die Festsetzung von Schutzgebieten erfolgt durch Rechtsverordnung der zuständigen Landesregierung.

Am östlichen Rand der Gemeinde Biblis befindet sich die Schutzzone III des WSG WW Hessenwasser (WSG-ID 431-139). Hierbei handelt es sich um ein Trinkwasserschutzgebiet i.S.d. WHG.

Grundsätzlich sind Siedlungsgebiete innerhalb der der Schutzzone IIIB zulässig. Die Lage im Schutzgebiet erfordert jedoch eine Abstimmung mit der Wasserbehörde Darmstadt-Dieburg (z.B. Lagerung wassergefährdender Stoffe, Abwasser- Niederschlagsversickerung im Schutzgebiet, Geländeabgrabungen - Verwendung von Recyclingmaterial).

10. Betrachtete Standorte für Erweiterungsflächen

Insgesamt werden fünf Standorte als potenzielle Siedlungserweiterungsflächen untersucht und anhand der Restriktionen und Raumwiderständen gemäß des RPS/RegFNP 2010 überprüft. Hierbei handelt es sich um vier alternative Standorte der Außenentwicklung sowie um eine zusätzliche Innenentwicklungsfläche. Auf diese Weise wird neben der Untersuchung von potentiellen Standorten der Außenentwicklung eine Alternative der Innenentwicklung betrachtet, um dem Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen. Grundsätzlich ist die Entwicklung eines Nachverdichtungsstandortes der Außenentwicklung vorzuziehen. Da Nachverdichtungspotentiale nicht immer abrufbar sind, wird die Verortung eines Außenentwicklungsstandortes unabhängig des bestehenden Innenentwicklungspotentials geführt. Die Aufnahme der Innenentwicklungsfläche dient als Referenzwert der Standortbewertung und bedarf keiner zusätzlichen Ausweisung von Siedlungsflächen im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen 2020.

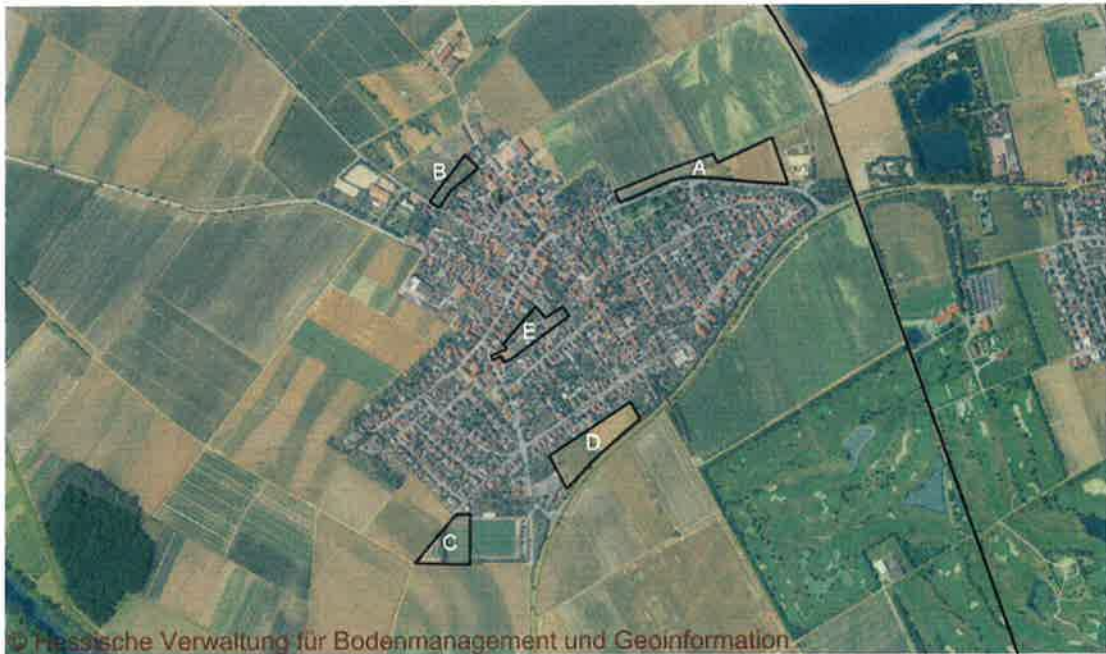


Abb. 10: Übersicht der zu betrachtenden Standorte (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Die Standortauswahl folgt dem Vorsatz der Minimierung von Konflikten mit anderen Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten. Hierbei bilden Schutzausweisungen nach Naturschutz- und Wasserschutzgesetzen sowie Vorranggebiete Natur und Landschaft strikte Ausschlusskriterien. Zudem werden bei der Standortauswahl auch städtebauliche Aspekte betrachtet wie die Möglichkeiten der Erschließungen, Anbindungen an den ÖPNV, Lärm- und Verkehrsimmissionen und eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur.

10.1 Restriktionen / Raumwiderstände

Durch die Zusammenschau aller erfassten und beurteilten Schutzgutfunktionen kann im Folgenden der Raumwiderstand ermittelt werden. Unter Raumwiderstand ist der Grad der Vereinbarkeit der geplanten Umnutzung mit den Naturraumpotenzialen zu verstehen bzw. der Grad der Qualitätsminderung der Umweltgüter, die im betroffenen Raum bei Inanspruchnahme zu erwarten ist.

Die in folgender Abbildung aufgezeigte Überlagerung aller Restriktionen und Raumwiderstände im Untersuchungsgebiet zeigt, dass alle vorausgewählten Standorte zur Siedlungserweiterung im Außenbereich im Konflikt mit Zielvorgaben der Regionalplanung stehen.

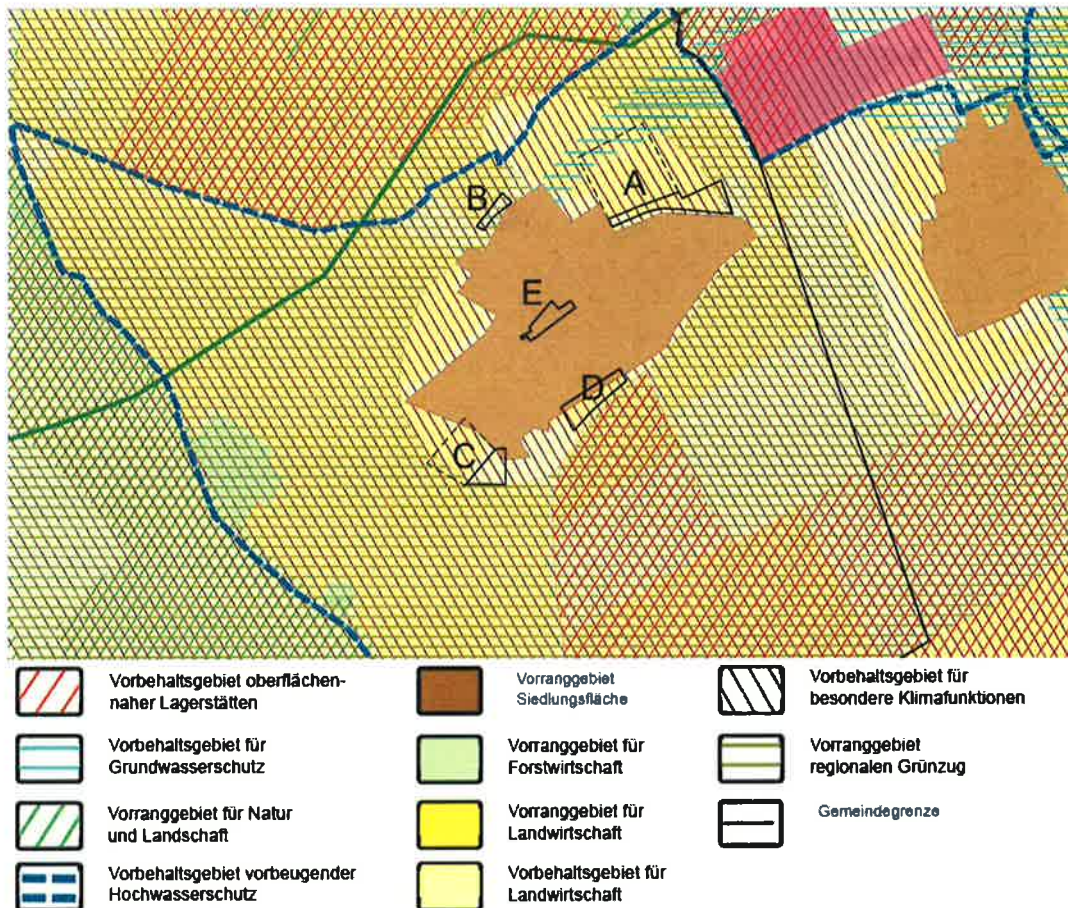


Abb. 11: Zusammenschau aller Restriktionen / Raumwiderstände

10.2 Darstellung der potentiellen Erweiterungsstandorte

Es werden vier Standorte der Außenentwicklung untersucht, die näher betrachtet und miteinander verglichen werden. Dabei wird auf die Restriktionskonflikte eingegangen und diese mit den Interessen der Erweiterung der Siedlungsflächen abgewogen. Gleichzeitig werden weitere Faktoren berücksichtigt, die sich auf die Standortauswahl auswirken können.

10.2.1 Standort A: Fläche im Nordosten bis zum ehemaligen Wasserwerk



Abb. 12: Standort A (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Lage des Standortes:

Standort A (Größe ca. 2,2 ha) befindet sich am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers. Das Gebiet wird südlich durch die Straße „Zum alten Wasserwerk“ und westlich von Privatgärten begrenzt. Nördlich umrahmen landwirtschaftliche Flächen den Standort. Neben der primären Erweiterungsfläche unmittelbar entlang der Straße „Zum alten Wasserwerk“ bietet sich eine nördliche Ausweitung (ca. 6,5 ha zusätzlich) bis an den landwirtschaftlichen Weg in der Flucht des nördlichen Siedlungsrandes entlang der Straße „Zum Steiner Wald“ an (siehe Abb. 12). Die Fläche ist zum Teil im Flächennutzungsplan der Gemeinde Biblis als Fläche für Landwirtschaft (Acker, Dauergrünland) ausgewiesen. Es sind keine Schutzgebiete im Standort A vorhanden.

An diesem Standort bestehen Konflikte mit folgenden Darstellungen des Regionalplans Südhessen:

- Vorranggebiet und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilweise)
- Vorbehaltsgebiet für Grundwasserschutz (nur bei Ausweitung)

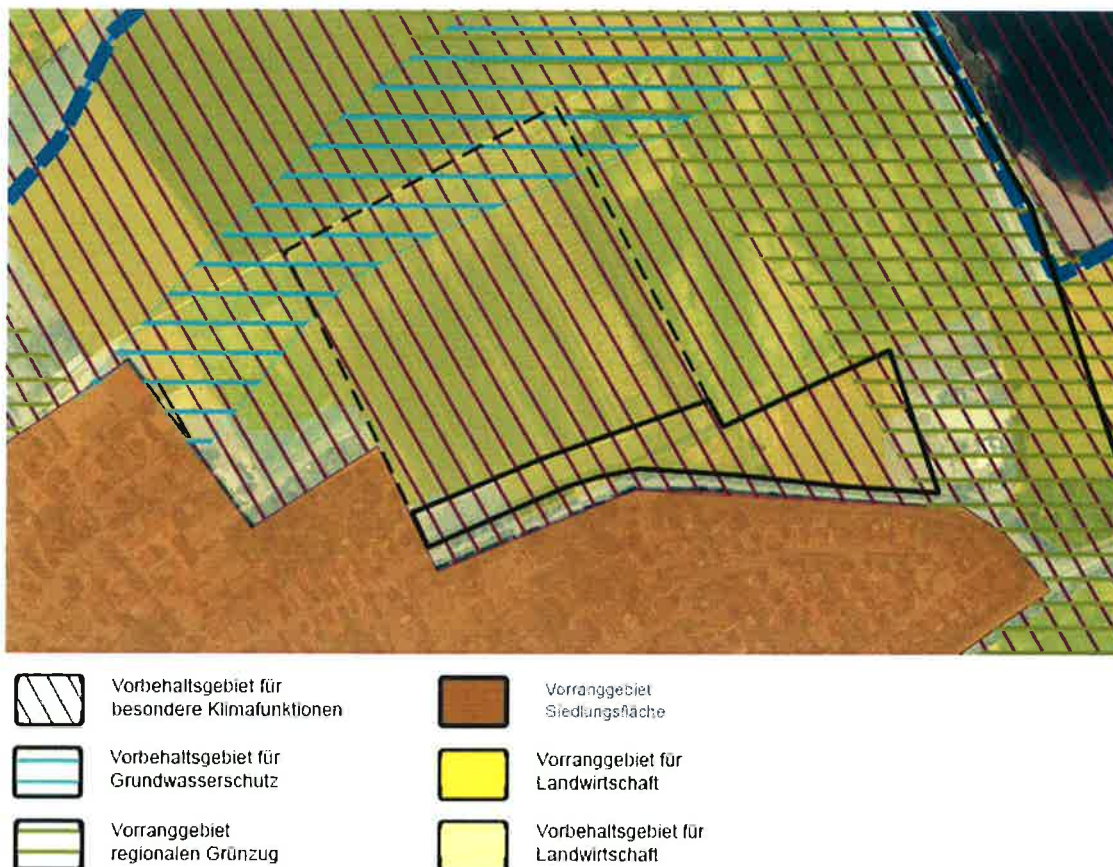


Abb. 13: Restriktionen/ Widerstände gemäß RPS 2010 am Standort A

Bewertung des Standorts:

Standort A stellt eine sinnvolle städtebauliche Arrondierung und Erweiterung der nördlichen Siedlung entlang der Straße „Zum alten Wasserwerk“ dar. Die Fläche ist bereits teilweise im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche – Planung“ ausgewiesen. Die Entwicklung dieses Standortes würde das ehemalige Wasserwerk, welches aktuell isoliert an der nördlichen Straßenseite steht, in den Ortsteil einbinden. Durch die Größe von 2,2 ha unterschreitet der Standort zunächst die Darstellungsgrenze des RPS von 5 ha. Unter zusätzlicher Einbeziehung der nördlichen Erweiterungsfläche könnte eine regionalplanerisch relevante Größe (insgesamt 8,7 ha) der Siedlungsfläche erreicht werden. Auch wenn zunächst nur die Entwicklung der schmaleren Fläche verfolgt wird, sichert die großflächigere Ausweisung im RPS eine längerfristig geordnete Siedlungsentwicklung.

Der Standort ist durch die bestehende Bushaltestelle „Nordheim Friedhof“ bereits ideal an den ÖPNV angebunden. Das Gebiet ist durch einen parallel zur Straße verlaufenden landwirtschaftlichen Weg erschlossen, welcher aktuell als Fuß- und Radweg verwendet wird.

Durch die nahegelegene Anbindung der Straße „Zum alten Wasserwerk“ an die L3261 ist Standort A durch entsprechende Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

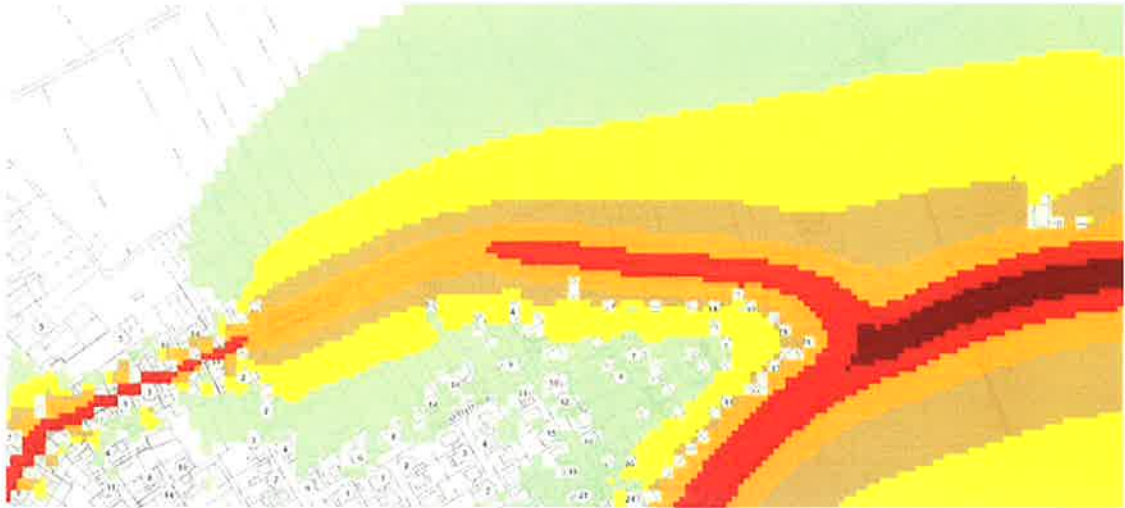


Abb. 14: Ausschnitt Lärmkarte Standort A (Lärmviewer Hessen HLNUG)

Die Lärmimmissionen der L3261 im Plangebiet ergeben gemäß der Lärmkartierung 2017 Lärmpegel von 50-55 dB(A) tagsüber im angrenzenden Bereich nördlich der Straße „Zum alten Wasserwerk“. Der Lärmpegel nimmt in nord-westlicher Richtung ab bis zu einem minimalen Lärmpegel von 40-45 dB(A) tagsüber. Die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) nach DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche werden nach dieser ersten Einschätzung aktuell eingehalten, ein Zunehmen der Immissionsbelastung bei steigenden Verkehrszahlen ist jedoch ein Negativkriterium, welches bei der Standortauswahl zu berücksichtigen ist.

Die Nähe (ca. 300m) zu landwirtschaftlichen Betrieben entlang der Straße „Zum alten Wasserwerk“ könnte zu Geruchsmissionen ausgehend von Nutztierhaltungen führen. Während einer Ortsbegehung konnten Pferdekoppeln in unmittelbarer Nähe zum Standort beobachtet werden. Dieses Kriterium fließt in die Standortauswahl ein.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen liegt mit 2,2 ha im Bereich der Bagatellgrenze. Bei einer Aufnahme der nördlichen Erweiterungsfläche für Standort A müsste bei Überschreitung der 5ha-Grenze eine Betroffenheit des Landwirts überprüft werden. Der Konflikt mit den Interessen der Landwirtschaft wird in der Standortauswahl berücksichtigt.

10.2.2 Standort B: Gänsgärten



Abb. 15: Standort B „Gänsgärten“ (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Lage des Standortes

Standort B (ca. 0,6 ha) befindet sich in direktem nördlichem Anschluss an das bestehende Siedlungsgebiet. Das Gebiet wird im Norden durch die Gänsgärten, westlich durch die Straße „Am Rhein“ mit der Standort der Freiwilligen Feuerwehr „Nordheim“ und einem landwirtschaftlichen Betrieb, südlich durch bestehende Wohnbebauung mit Kleingärten und im Osten durch einen weiteren landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt.

Konflikte mit folgenden Darstellungen des Regionalplans Südhessen:

- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorranggebiet regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

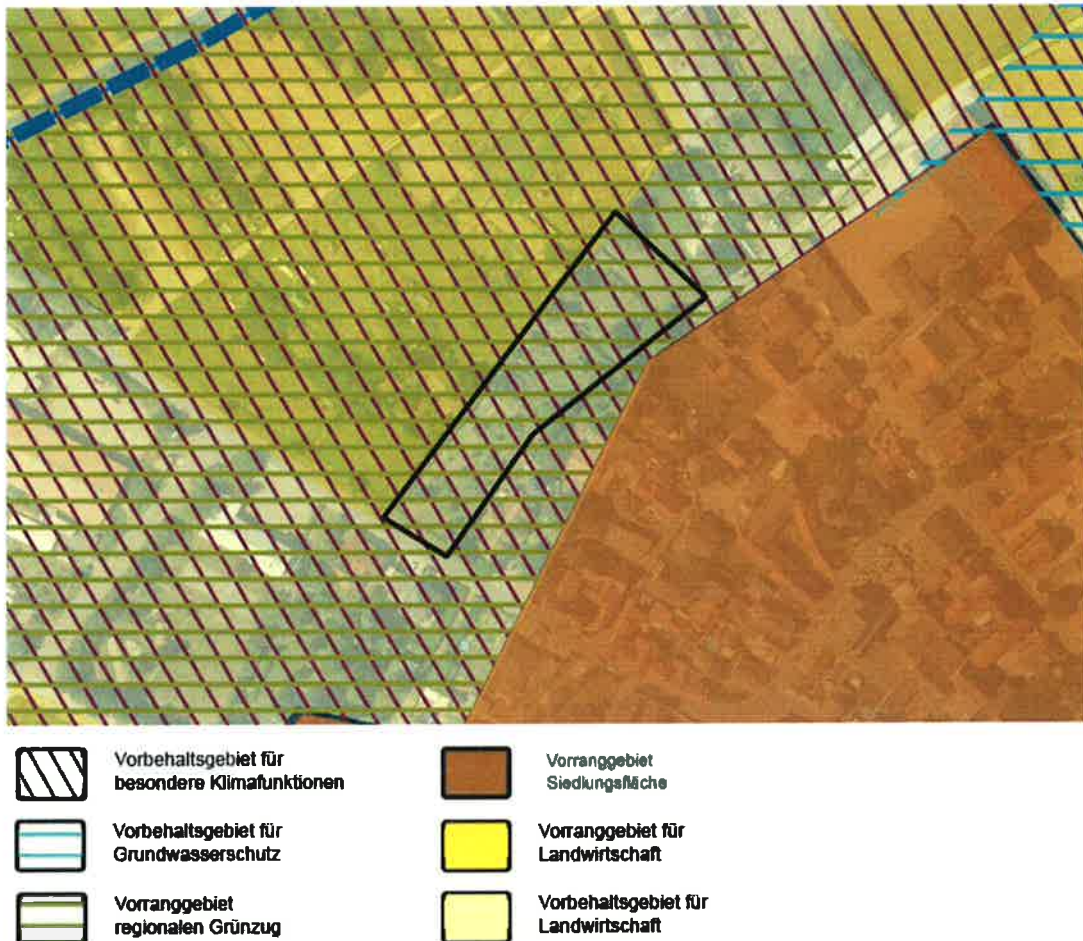


Abb. 16: Restriktionen/ Widerstände gemäß RPS 2010 am Standort B

Bewertung des Standortes

Standort B umfasst im Vergleich mit Standort A einen deutlich kleinflächigeren Bereich mit 0,6 ha. Eine nördliche Ausweitung des Standorts ist unter Anbetracht der dort ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe nicht konfliktfrei möglich. Folglich unterschreitet dieser Standort die Darstellgrenze des RPS von 5 ha. Die Entwicklung dieses Standortes kann folglich unabhängig der Neuaufstellung des RPS erfolgen und bedarf keiner Zielabweichung.

Der Standort wird aufgrund seiner arrondierenden Wirkung in die Betrachtung mitaufgenommen. Durch eine Siedlungsentwicklung in diesem Bereich würde eine „klare Kante“ am Rande der Ortslage entstehen. Aufgrund der geringen Tiefe dieses Standortes könnte jedoch nur eine einzelne Häuserreihe realisiert werden.

Die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist mit möglichen Geruchs- und Gerüschmissionen ausgehend von Nutztierhaltungen verbunden. Während einer Ortsbegehung konnte ein unmittelbar angrenzender Freilauf für Pferde und in ca. 100m Entfernung ein Freilauf für Kühe verortet werden.

Durch die im Bestand vorhandenen Nutzgärten und Streuobststrukturen stellt die Umnutzung dieser Garten- bzw. landwirtschaftlichen Flächen einen stärkeren Eingriff in die Natur dar, als alle anderen in Betracht kommenden Standorte. Vereinzelt Flurstücke wurden über einen längeren Zeitraum nicht aktiv bewirtschaftet, weshalb diese stark bewachsen sind und an Biotopqualität gewonnen haben. Bei einem Eingriff ist demnach mit einem erhöhten Kompensationsbedarf zu rechnen. Dieser wird im Rahmen der Standortauswahl berücksichtigt.

Die klimatische Bedeutsamkeit dieser Fläche in der Funktion als regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen kann hinsichtlich der geringen Größe und als Lückenschluss zwischen zwei landwirtschaftlichen Bereichen als gering eingeschätzt werden. Ein

Ausgleich des in Anspruch genommenen Grünzugs sollte demnach an anderer Stelle problemlos möglich sein.

10.2.3 Standort C: Westlich des Sportplatzes



Abb. 17. Standort C (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Lage des Standortes

Standort C grenzt am südlichen Ortsrand unmittelbar an die Sportanlage Nordheim an. Diese Fläche umfasst einen ehemaligen Sportplatz, welcher nicht mehr aktiv genutzt wird und seither brach liegt, sowie eine landwirtschaftliche Lagerfläche. Im FNP ist die Fläche als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage ausgewiesen. Insgesamt umfasst dieser Standort 1,1 ha. Als Ergänzung bietet sich die nordwestlich angrenzende Ackerfläche (2,7 ha) parallel zur Ringstraße an.

An diesem Standort bestehen Konflikte mit folgenden Darstellungen des Regionalplans Südhessen:

- Vorrang- und Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilweise)

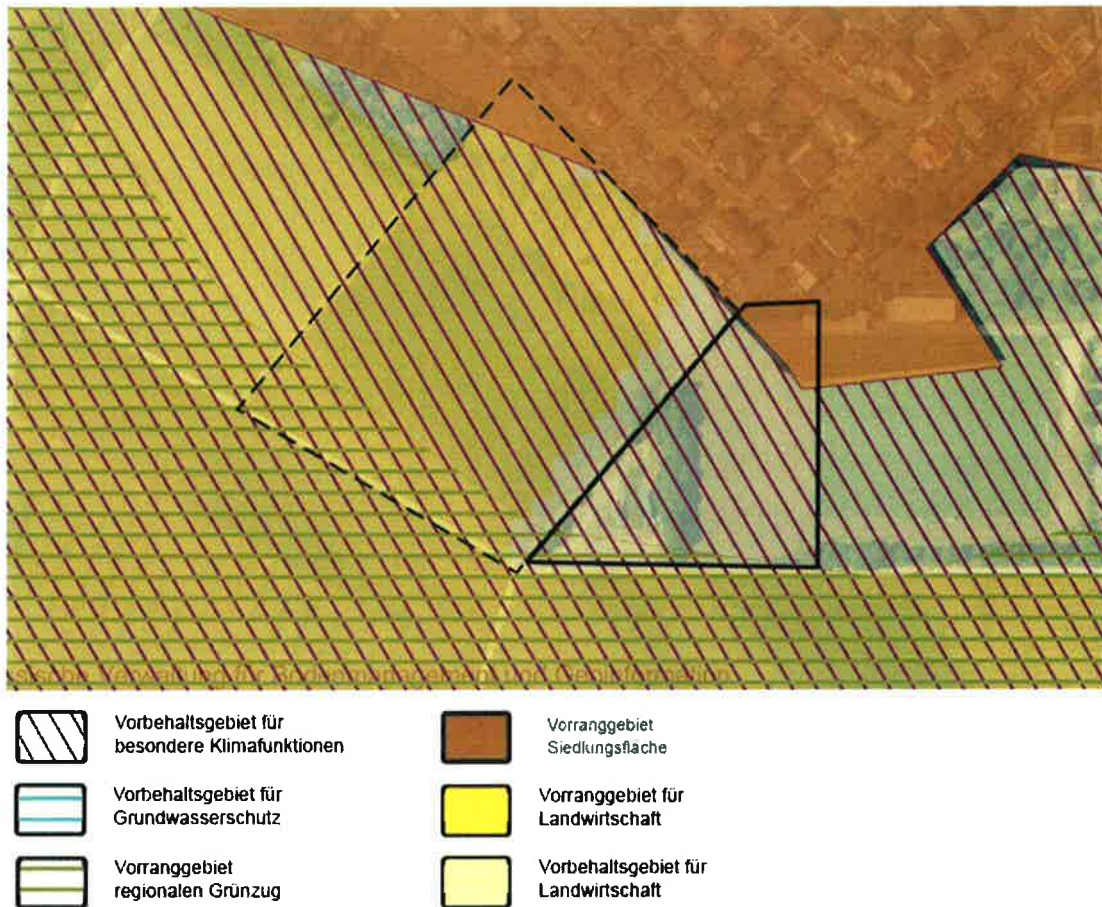


Abb. 18: Restriktionen/ Widerstände gemäß RPS 2010 am Standort C

Bewertung des Standortes

Dieser Standort bietet sich als Konversionsfläche eines brachliegenden Sportplatzes ideal für eine Siedlungsnutzung an. Die Entwicklung folgt dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden, indem ungenutzte Flächen vorrangig in Anspruch genommen werden. Da diese Fläche mit 1,1 ha unterhalb der Darstellungsgrenze des RPS liegt, bedarf die Entwicklung dieses Standortes keiner expliziten Ausweisung im RPS und könnte bereits ohne Zielabweichung umgesetzt werden.

Die Erschließung des Standortes könnte durch eine Fortführung der Nibelungenstraße erfolgen. Die Asphaltierung endet im Bestand in einem offenen Übergang zu einem landwirtschaftlichen Weg. Dies lässt darauf schließen, dass im Rahmen der erfolgten Erschließungsmaßnahmen die Möglichkeit einer Weiterführung und damit indirekt eine Ergänzung der Siedlungsstruktur in diesem Bereich berücksichtigt wurde.

Von der im Bestand angrenzenden Sportanlage gehen im Betrieb Lärm- sowie Lichtimmissionen aus. Durch das Heranrücken einer Wohnnutzung an den bestehenden Sportplatz werden aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme Einschränkungen sowohl für die Wohnnutzung als auch für den Sportbetrieb ausgelöst. Hinzu kommt die Belastung durch Immissionen der L3261. Wie der Lärmpegelkarte entnommen werden kann, befindet sich der gesamte Standort tagsüber im Lärmpegelbereich 45-50 dB(A). Die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) nach DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche werden nach dieser ersten Einschätzung aktuell eingehalten, ein Zunehmen der Immissionsbelastung bei steigenden Verkehrszahlen ist jedoch ein Negativkriterium, welches bei der Standortauswahl zu berücksichtigen ist.

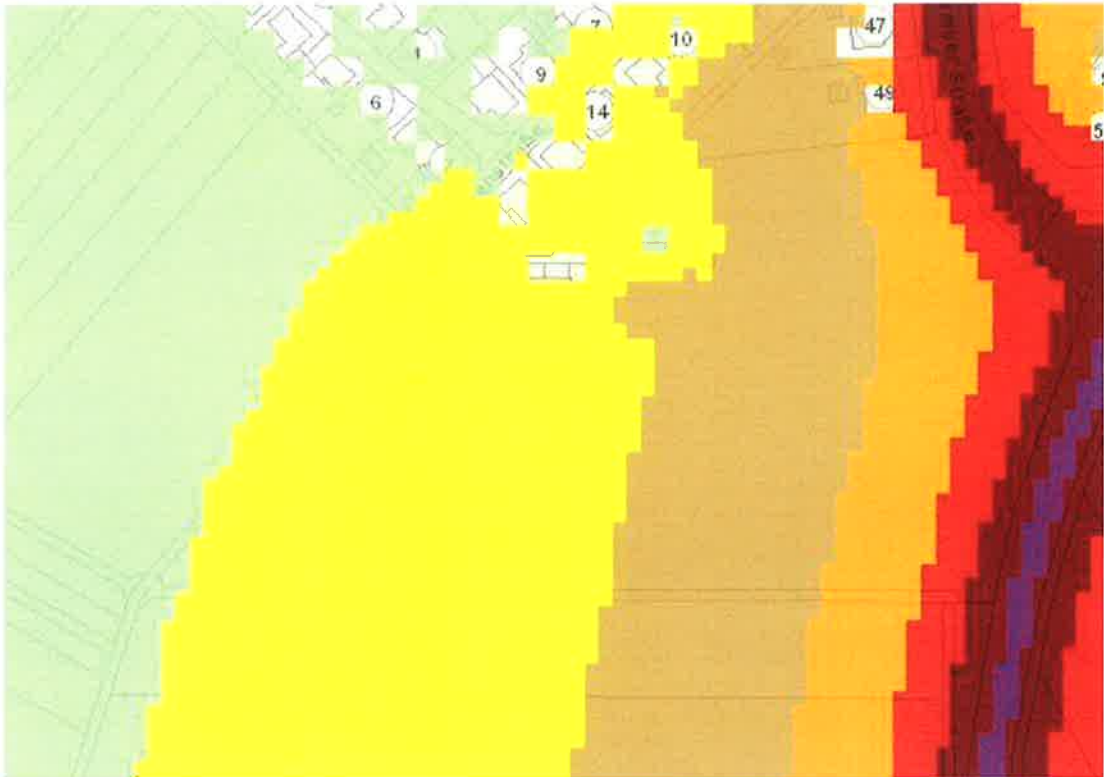


Abb. 19: Ausschnitt Lärmkarte Standort C (Lärmviewer Hessen HLNUG)

Die Erweiterung des Standortes auf die nordwestliche Ackerfläche unterschreitet bei einer Gesamtfläche von 3,8 ha weiterhin die Darstellungsgrenze des RPS. Während durch eine alleinige Konversion der Sportplatzfläche ein kurzfristiger Wohnraumbedarf gedeckt werden kann, birgt die Aufnahme dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche als Siedlungsfläche – Planung den Vorteil einer längerfristigen Steuerung der Siedlungsentwicklung.

10.2.4 Standort D: Bachlang



Abb. 20: Standort D „Bachlang“ (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Lage des Standortes

Standort D (ca. 1,7 ha) befindet sich im Süden der Gemarkung von Nordheim zwischen der Wohnbebauung entlang der Sudetenstraße und der L3261. Südwestlich wird die Fläche durch einen Gewerbebetrieb an der Wormser Straße begrenzt. Die Fläche wird im Bestand landwirtschaftlich genutzt.

An diesem Standort bestehen Konflikte mit folgenden Darstellungen des Regionalplans Südhessen:

- Vorranggebiet Landwirtschaft
- Vorranggebiet regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

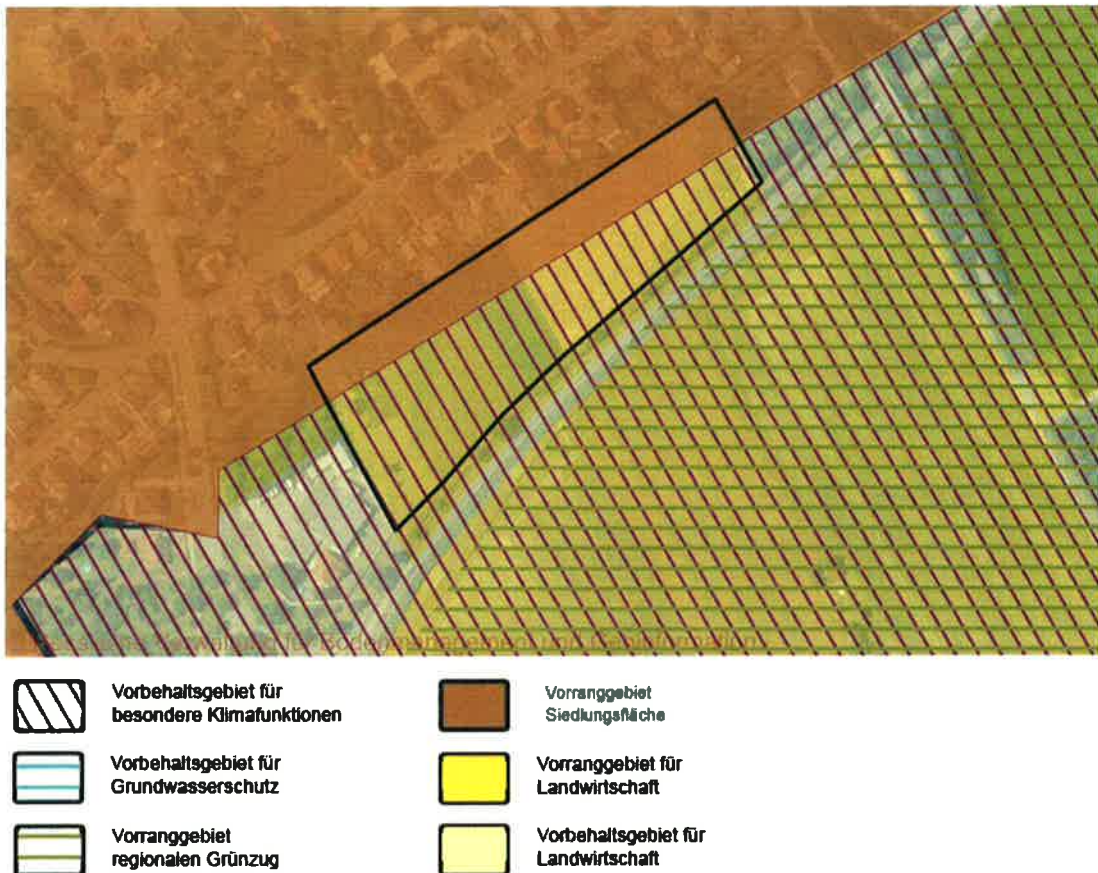


Abb. 21: Restriktionen/ Widerstände gemäß RPS 2010 am Standort D

Bewertung des Standortes

Die Eignung des Standortes D wird aufgrund des potentiellen Lückenschlusses und dem Ziel der Arrondierung in Betracht gezogen. Mit einer Größe von 1,7 ha unterschreitet diese Fläche die Darstellungsgrenze des RPS von 5 ha und bedarf keiner Zielabweichung.

Durch die landwirtschaftliche Nutzung sind nach erster Einschätzung im Bestand keine ökologisch wertvollen Biotope und durch die Lage zwischen Bebauung und der L3261 keine besondere Bedeutsamkeit in der Funktion als regionaler Grünzug und Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen an diesem Standort vorhanden. Ein Ausgleich des in Anspruch genommenen Grünzugs sollte an anderer Stelle problemlos möglich sein.

Die Nutzung des Standortes zur Siedlungsentwicklung wird maßgeblich durch die unmittelbar angrenzende L3261 beschränkt. Von Landesstraßen wird eine 20m breite Bauverbotszone ausgelöst. Folglich schmälert sich der Bereich, der an diesem Standort bebaut werden darf. Gleichzeitig ist der Standort stark durch Verkehrslärmimmissionen belastet.

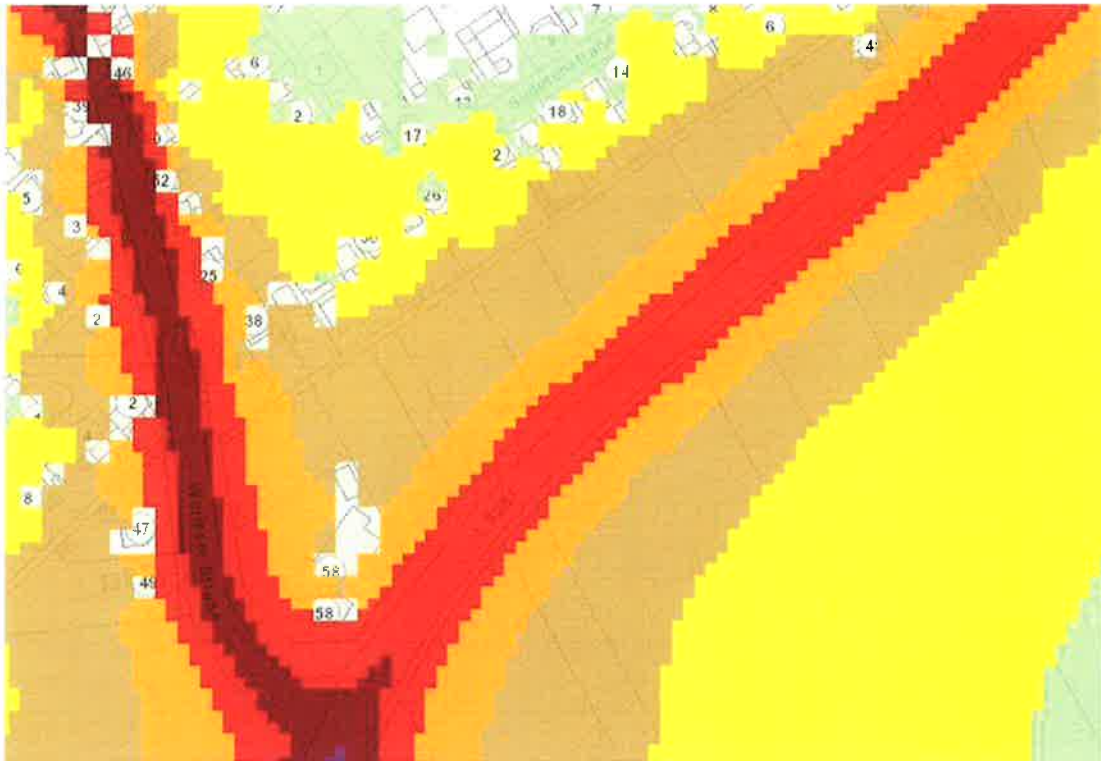


Abb. 22: Ausschnitt Lärmkarte Standort D (Lärmviewer Hessen HLNUG)

Die Lärmimmissionen der L3261 im Plangebiet ergeben gemäß der Lärmkartierung 2017 Lärmpegel von 55-60 dB(A) tagsüber im angrenzenden Bereich. Der Lärmpegel nimmt in nord-westlicher Richtung ab bis zu einem minimalen Lärmpegel von 50-55 dB(A) tagsüber. Nachts liegen die Lärmpegel im Plangebiet zwischen 45-50 dB(A) im angrenzenden Bereich und 40-45 dB(A) im rückwärtigen Bereich. Die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) nach DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche werden nach dieser ersten Einschätzung aktuell um 5 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts überschritten. Eine Entwicklung des Standortes ist zwangsläufig mit schallschützenden Maßnahmen verbunden. Dies fließt als Negativkriterium in die Standortauswahl mit ein.

Da an die L3261 keine Zu- und Abfahrten angegliedert werden dürfen, wird eine zusätzliche Erschließung des Gebiets erforderlich. Diese könnte bspw. durch eine Stichstraße ausgehend von der Hofheimer Straße nördlich der Überbrückung der L3261 erfolgen. Die erschwerte Erschließungssituation wird im Rahmen der Standortauswahl berücksichtigt.

Vom westlich des Plangebiets gelegene gewerblich betriebene Autohaus gehen entsprechende Lärm- sowie Geruchsemissionen (Lacke) aus, die ebenfalls zur ungünstigen Immissionsbelastung des Standortes beitragen.

10.2.5 Standort E: Fläche für Nachverdichtung westlich der Wormser Straße, rückwärtige Grundstücke der Bebauung „Steinstraße“



Abb. 23: Standort E (Luftbild Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)

Lage des Standortes

Standort E (Größe 0,8 ha) befindet sich inmitten der Gemarkung von Nordheim und stellt eine Nachverdichtung von rückwärtigen Grundstücksflächen entlang der Steinstraße dar. Aufgrund der Lage ist zur Entwicklung dieses Standortes keine Anpassung des RPS erforderlich. Die Bewertung dieses Standortes dient als Referenz für die Auswahl einer Empfehlung eines Außenentwicklungsstandortes. Auf diese Weise wird dem Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Der Siedlungsentwicklung im Innenbereich stehen keine Ziele der Regionalplanung entgegen.

Bewertung des Standortes

Standort E umfasst eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Privatgartenzone. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksstrukturen umfasst dieser Standort viele kleinteilige Flurstücke mit vielen verschiedenen Eigentümern. Folglich ist eine Umstrukturierung dieses Bereichs zur Nutzbarmachung für eine nachverdichtende Wohnbebauung mit einem hohen Abstimmungsaufwand und Konfliktpotentialen verbunden. Interessen der Eigentümer, die bspw. an ihrer Gartennutzung festhalten oder aus anderen Gründen keine unmittelbare Umsetzung von Bauvorhaben verfolgen wollen, können der Nachverdichtung entgegenstehen. Die konfliktbelastete Abrufbarkeit dieser Innenentwicklungsfläche fließt in die Standortauswahl ein.

Mit 0,8 ha ist die Menge an Wohnraum beschränkt, die durch die Entwicklung dieses Standortes geschaffen werden kann. Aufgrund der eingeschlossenen Lage ist eine Aufweitung nur auf die Aufnahme einzelner Grundstücke begrenzt. Den Ansprüchen einer langfristigen Steuerung der Siedlungsentwicklung kann durch diesen Standort alleine nicht entsprochen werden. Der Standort ist bereits durch eine Wegführung zwischen den Gärten erschlossen, die für die Umsetzung ausgebaut werden könnte. Im Zuge dessen würde sich eine Durchfahrtsmöglichkeit durch Anbindung an die Sudetenstraße anbieten. Gleichzeitig muss überprüft werden, ob die bestehenden Infrastrukturen für eine zusätzliche Belastung ausreichend dimensioniert sind oder ggf. aufwertende Maßnahmen ergriffen werden müssen.

11. Gegenüberstellung der vorausgewählten Standorte

Die vorausgewählten Standorte werden hinsichtlich ihrer Konflikte mit Raumwiderständen und allgemeinen Tauglichkeit im Kontext des Gemeindegebiets miteinander verglichen. Dabei werden neben den Interessen einer Siedlungserweiterungen auch Auswirkungen auf Natur, Klima und Landwirtschaft berücksichtigt.



Abb. 24: Übersicht aller Standorte in Gemarkung mit Beschriftung A,B,C,D und E

11.1 Konflikte mit Restriktionen und Raumwiderständen

Alle Standorte stehen mit den gleichen Restriktionen und Raumwiderständen im Konflikt. Dennoch können die verschiedenen Standorte hinsichtlich dieser Restriktionen differenziert in Art und Schwere der Konflikte betrachtet werden.

Vier der fünf betrachteten Standorte befinden sich nach § 35 im Außenbereich und sind nicht als Vorranggebiet für Siedlung ausgewiesen.

11.1.1 Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete aus dem RPS/RegFNP 2010

Konflikte mit Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen

Da mit Ausnahme des Innenentwicklungsstandortes alle Standorte im Konflikt mit dem Ziel des Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen stehen, kann dieser im Rahmen des Standortvergleichs vernachlässigt werden. Nach einer ersten Einschätzung sind alle Gebiete aufgrund ihrer geringen Größen unproblematisch an anderer Stelle ausgleichbar.

Konflikte mit dem Vorranggebiet regionaler Grünzug

Standort B steht gesondert als einzige Fläche vollständig im Konflikt mit der Darstellung des RPS als regionaler Grünzug. Zwar kann mittels flächenhaftem Ausgleich eine Umnutzung einer als regionaler Grünzug ausgewiesenen Fläche kompensiert werden, jedoch bildet dies ein negatives Alleinstellungsmerkmal für Standort B.

Konflikte mit Vorrang- bzw. Vorbehaltsgebieten der Landwirtschaft

Mit Ausnahme der Innenentwicklungsfläche und der Konversionsfläche am Sportplatz nehmen alle anderen Standorte landwirtschaftliche Flächen in Anspruch. Da die meisten Standorte unter der Bagatellgrenze von 5 ha liegen, können die Auswirkungen auf die Existenzfähigkeit der betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe als gering eingeschätzt werden. Die Betroffenheit ist dennoch im Einzelfall zu überprüfen.

Bei einer Erweiterung der Standortfläche A um die vorgeschlagene nördliche Ackerfläche, überschreitet dieser Standort mit 8,7 ha die Bagatellgrenze, sodass bei Wahl dieses Standortes von einer stärkeren Auswirkung auf den betroffenen Betrieb im Vergleich zu den anderen Standorten ausgegangen werden muss.

11.2 Erschließung

Es sind jene Standorte zu bevorzugen, die entweder bereits erschlossen sind oder bei denen eine Erschließung sowohl Kosten-Nutzen-effizient (Erschlossenes Bauland pro Erschließungsaufwand) als auch sinnvoll mit der bestehenden Struktur vereinbar sind. Standort B steht den anderen Standorten in dieser Kategorie dahingehend nach, dass aufgrund der schmalen Tiefe nur eine einzelne Häuserreihe realisiert und dementsprechend eine geringe Effizienz erzielt werden kann. Die Erschließung des Standortes D erweist sich aufgrund der fehlenden Möglichkeit einer Anbindung an die L3261 als problematisch. Im Rahmen dieser Einschätzung konnte keine effiziente Lösung gefunden werden, die keine Konflikte mit der bestehenden Bebauung (Doppelschließung) auslöst.

Standorte A, C und E weisen im Vergleich ähnliche Ausgangssituationen für eine Erschließung auf. Sowohl Standort C als auch E können an bestehende Erschließungen anbinden. Der Ausbau des bestehenden Weges an Standort E nimmt aufgrund der innerörtlichen Lage einen größeren prozentualen Anteil der Standortfläche in Anspruch als eine Anbindung des Standortes C an die Sudetenstraße. Standort A besitzt im Bestand einen asphaltierten Geh- und Fahrradweg, dieser könnte für die Erschließung parallel zur Straße „Zum alten Wasserwerk“ verwendet werden.

11.3 Immissionen

Verkehrslärm der L3261

Von den fünf untersuchten Standorten sind zwei durch Lärmimmissionen der L3261 betroffen. Während bei Standorten A und C die Orientierungswerte für Wohngebiete von 55 dB(A) nach DIN 18005 Teil 1 für Verkehrsgeräusche tagsüber eingehalten werden, überschreiten die Lärmpegel an Standort D diese bereits im Bestand um 5 dB(A) sowohl tagsüber als auch nachts. Eine Entwicklung des Standortes D ist folglich nur unter Auflage schallschützender Maßnahmen möglich.

Sonstige Lärmimmissionen (z.B. Sportlärm, Betriebslärm)

Standort C ist durch die Lage unmittelbar angrenzend an die Sportanlage durch entsprechende Lärmimmissionen des Sportbetriebs und der dazugehörigen Gaststätte betroffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung müsste überprüft werden, ob die daraus resultierenden Lärmpegel Schutzmaßnahmen auslösen.

Standort B und E sind durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ggf. durch entsprechenden Betriebs- und Anlagenlärm beeinträchtigt. Standort E ist ebenfalls durch die Nähe an einer Grundschule entsprechendem Immissionen ausgesetzt. Nach § 22 Abs. 1a ist Kinderlärm zwar nicht als schädliche Umwelteinwirkung einzustufen, im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens jedoch abwägungsrelevant.

Geruchsimmissionen

Die Standorte A und B liegen in der Nähe landwirtschaftlicher Betriebe mit Nutztierhaltungen (Pferde, Kühe). Im direkten Vergleich ist Standort B aufgrund der kürzeren Entfernung zu den emittierenden Betrieben stärker von potentiellen Geruchsimmissionen (unter Vernachlässigung der vorherrschenden Windrichtung) betroffen.

11.4 Vergleich der verschiedenen Standorte

Tabelle 2: Tabellarischer Vergleich der Standorte

	Standort A	Standort B	Standort C	Standort D	Standort E
Größe (ca.)	2,2 ha	0,6 ha	1,1 ha	1,7 ha	0,8 ha
Erweitert	8,7 ha	-	3,8 ha	-	-
Konflikt mit bes. Klimafunktionen	Betroffenheit	Betroffenheit	Betroffenheit	Betroffenheit	-
Konflikt mit Reg. Grünzug	teilweise	Betroffenheit	teilweise	-	-
Konflikt mit LDW	Über 5 ha	Unter 5 ha	Unter 5 ha (Konversion)	Unter 5 ha	-
Erschließung	Best. Radweg, ÖPNV	Ineffizient, einzeilig	Anschlussmöglichkeit	Ineffizient	Bestehende Zuwegung
Immissionen (Lärm, Geruch)	L3261, LDW	LDW	L3261, Sportplatz	L3261 kritisch, Autohaus	Grundschule, LDW
Bes. Konflikte / Eigenschaften	Einbindung Wasserwerk	Höherwertiger Biotopbestand	Konversionsfläche	Bauverbotszone L3261	Private Gartenzone
LDW = Landwirtschaft bzw. Landwirtschaftliche Betriebe					

In der Tabelle sind die Auswirkungen der Eigenschaften auf die Standortauswahl farblich hinterlegt. Eigenschaften bzw. Konflikte, die sich positiv für die Auswahl eines Standortes auswirken oder deren negativer Einfluss geringfügig ist, sind in der Tabelle grün hinterlegt. Eine gelbe Kennzeichnung markiert jene Eigenschaften bzw. Konflikte, die sich mäßig negativ auf einen Standort auswirken, jedoch einzeln betrachtet die Empfehlung nicht ausschlaggebend beeinflussen. Negative Eigenschaften bzw. kritische Konflikte, die unmittelbar gegen die Auswahl eines Standortes sprechen, sind in der Tabelle rot hinterlegt.

12. Standortempfehlung

Der an der L3261 gelegene Standort D „Bachlang“ füllt die städtebauliche Lücke zwischen Autohaus und Bebauung der verlängerten Hofheimer Straße. Durch die unmittelbare Lage an der Landstraße wird eine Siedlungsentwicklung sowohl durch die Bauverbotszone als auch durch Lärmimmissionen stark beeinträchtigt. Zudem ist die Erschließungssituation problematisch. In Verbindung mit der im Vergleich geringen Größe des erschlossenen Wohnbaulandes wird von einer Empfehlung dieses Standortes abgesehen.

Standort B „Gänsgärten“ würde eine klare Kante zum Außenbereich am nördlichen Ortsrand bilden. Hierbei handelt es sich um teilweise brachliegende, aber auch derzeit aktive genutzte Weideflächen und Kleingärten mit tlw. hochwertigen Biotopbeständen (bspw. Streuobst). Mit 0,6 ha Größe ist hier nur eine einzeilige Bebauung umsetzbar, was sich zugleich negativ auf die Effizienz der Erschließung auswirkt. Eine Erweiterung der Fläche in nördlicher Richtung ist aufgrund der dort ansässigen landwirtschaftlichen Betrieben nicht konfliktfrei möglich. Insgesamt wird von einer Empfehlung dieses Standortes abgesehen.

Die engere Auswahl umfasst die Standorte A, C und E, wobei Standort E als Innenentwicklungsfläche eine gesonderte Stellung einnimmt. Eine Nachverdichtung im Innenbereich wird unabhängig der Auswahl empfohlen. Im Rahmen der Standorteinschätzung wurden keine wesentlichen Kriterien identifiziert, die dieser Entwicklung entgegenstehen. Es besteht lediglich ein Konfliktpotential mit den Eigentümern der betroffenen Privatgärten, so-

dass das Flächenpotential ggf. nicht kurzfristig abrufbar ist und einer umfangreichen Koordinierung bedarf. Aus diesem Grund wird es als sinnvoll erachtet, eine ergänzende Außenentwicklungsfläche zu empfehlen, um die Siedlungsentwicklung langfristig zu steuern und einen kurzfristigen Bedarf an Wohnraum decken zu können. Hierzu wird eine Priorisierung zwischen Standort A und C vorgenommen.

Beide Standorte stehen in vergleichbaren Konflikten mit den Ausweisungen des RPS, so dass eine Empfehlung anhand detaillierterer Kriterien getroffen wird. Während Standort C als Konversionsfläche den Anspruch des schonenden Umgangs mit Grund und Boden besser erfüllt als die reine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche an Standort A, ist Standort C durch die angrenzende Sportanlage zusätzlichen Immissionen ausgesetzt. Beide Standorte sind gleichwertig durch Lärmimmissionen der L3261 belastet, sodass diese Immissionsquelle im direkten Vergleich vernachlässigt werden kann. Die weiteren Immissionen umfassen an Standort C die Lärmimmission des Betriebs des Sportplatzes sowie der dazugehörigen Gaststätte und Lichtimmissionen des Fluchtlichts. Standort A ist hingegen potentiellen Geruchsmissionen der in der Nähe befindlichen landwirtschaftlichen Nutztierhaltung (Pferde) ausgesetzt. Im Vergleich besitzt Standort C mehr potentielle Immissionsquellen als Standort A. Zudem unterschreitet eine Erweiterung des Standortes C weiterhin die Darstellungsgrenze des RPS von 5 ha.

Insgesamt stellt Standort A aufgrund der größeren Fläche, der guten Erweiterungsmöglichkeit und der besseren Arrondierung der Ortslage mit Einbindung des Alten Wasserverswerks in den Siedlungskörper einen sinnvollen Entwicklungsstandort dar. Es werden primär Standort A und sekundär Standort C als Siedlungsentwicklungspotentiale im Außenbereich empfohlen.