



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-43**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-5 des Regionalvorstandes vom 07.10.2021  
Beschluss Nr. V-16 der Verbandsversammlung vom 17.11.2021  
zu DS V-2021-19 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-186 des Regionalvorstandes vom 21.03.2024  
Beschluss Nr. V-144 der Verbandsversammlung vom 24.04.2024  
zu DS V-2024-11 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

## **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen, Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurde am 06.05.2024 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/24 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 14.05.2024 bis 13.06.2024 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.05.2024 beteiligt.

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

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

**haben sich nicht geäußert:**

Gemeinde Niederdorfelden  
Stadt Frankfurt am Main  
Stadt Hanau

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

Gemeinde Schöneck  
Stadt Offenbach

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

**haben sich nicht geäußert:**

Ahmadiyya Muslim Jamaat  
Bistum Fulda  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen  
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Bahn AG  
EAM Netz GmbH  
Eisenbahn-Bundesamt  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH  
HessenForst  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V.  
Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.

Maintal-Werke-GmbH  
NABU Landesverband Hessen e.V.  
Neuapostolische Kirche  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Uniper Kraftwerke GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V.  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon AG  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutscher Wetterdienst  
Die Autobahn GmbH des Bundes  
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern  
LAG der Hessischen Frauenbüros  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen  
Landessportbund Hessen e.V.  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro  
ovag Netz GmbH  
PLEdoc GmbH  
Polizeipräsidium Südosthessen  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Deutsche Telekom Technik GmbH  
GASCADE Gastransport GmbH  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis  
Regierungspräsidium Darmstadt

3)

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

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

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

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**MAINT\_002\_B-03520**

**Dokument vom: 16.05.2024  
Dokument-Nr.: S-09088**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 14.05.2024 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme:

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet (Gebiet A) befinden sich Telekommunikationsanlagen (Hausanschluss) der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Für den Abbruch der bestehenden Hauseinführungen und eventuelle Neuanschlüsse melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Gegen den Bebauungsplan gibt es keine Einwände.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise zu den Telekommunikationslinien der Telekom betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich  
Leitungsrechte und -dokumentation  
Gruppe: TöB**

**MAINT\_002\_B-03529**

**Dokument vom: 04.06.2024  
Dokument-Nr.: S-09163**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.  
Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.  
Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen.  
Wir bitten Sie, uns an diesem Verfahren weiter zu beteiligen sowie an weiteren erforderlichen Verfahren der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplanebene).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis  
Kreisentwicklung  
Gruppe: TöB**

**MAINT\_002\_B-03544**

**Dokument vom: 20.06.2024  
Dokument-Nr.: S-09207**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Wasser- und Bodenschutz**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Wasserschutzgebiet, nicht im Heilquellenschutzgebiet, nicht im O Überschwemmungsgebiet, es ist kein Gewässerrandstreifen betroffen. Gegen den B-Plan bestehen aus Sicht der Abteilung Wasser- und Bodenschutz keine grundsätzlichen Einwände.

Bezüglich der Entwässerung des Niederschlagswassers bzw. der Versickerungsfähigkeit wurde unsere Stellungnahme vom 06.01.2022 nicht berücksichtigt. Wir bitten Sie diese Angelegenheit nach §55 WHG mit der Oberen Wasserbehörde beim RP Darmstadt, Abteilung Umwelt abzustimmen.

Die Aufsicht über die öffentliche Kanalisation im Stadtgebiet Maintal obliegt der Oberen Wasserbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt. Bodenschutzrechtlichen Belangen werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten werden.

Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m<sup>3</sup> und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind. Grundsätzlich ist das Verfahrensbuch zum Bodenschutz in der Bauleitplanung Stand 14.10.2020 vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz anzuwenden.

Für Grundwasserhaltungen im Rahmen der Baumaßnahmen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Abteilung Wasser- und Bodenschutz, Postfach 1465, 63569 Gelnhausen, zu beantragen. Ein Merkblatt hierzu kann unter der E-Mail-Adresse [wasserbehoerde@MKK.de](mailto:wasserbehoerde@MKK.de) oder per Telefon 06051/ 85-15672 oder -15604 angefordert werden.

Sollte eine Lagerung wassergefährdender Stoffe stattfinden, ist diese bei der Abteilung Wasser- und Bodenschutz beim Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises, Postfach 1465, 63569 Gelnhausen anzuzeigen. Entsprechende Formulare und weitere Informationen sind unter Telefon 06051 / 85-15673 oder per E-Mail [tankanlagen@mkk.de](mailto:tankanlagen@mkk.de) erhältlich.

Die Nutzung von Grundwasser zur Energiegewinnung, z.B. mit Grundwasserwärmepumpen oder Erdwärmesonden ist nach § 8 WHG wasserrechtlich erlaubnispflichtig Insbesondere wird auf die Anforderungen des Gewässerschutzes an Erdwärmesonden vom 21. März 2014, StAnz. 17/2014 S. 383, hingewiesen. Folgende Hinweisblätter werden empfohlen:

Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hess. Umweltministeriums:

- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung (Juli 2014), siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw.
- Fachinformation "Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten" (2008)
- Hessische "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" (Februar 2011), siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion.
- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz (2019)

**Naturschutz und Landschaftspflege**

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Entwicklung wird im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat wie folgt beurteilt:

Mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans wird die Darstellungen des Gebiets A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorranggebiet für besondere Klimafunktion" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha) und die Darstellung der Gebietsfläche B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 4,1 ha) geändert. Durch die Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche des Gebietes A einer Konversion zuzuführen. Das Gebiet A ist bereits baulich vorbelastet und liegt im Anschluss an die bestehende Bebauung des Stadtteils Wachenbuchen. Die geplante Nachfolgenutzung ist zu begrüßen. Zudem wird die am südwestlichen Rand des Stadtteil Wachenbuchen "Wohnbaufläche, geplant" (Gebiet B) zurückgenommen.

#### **Landwirtschaft**

Das Plangebiet wird im RPS/RegFNP 2010 als "Vorranggebiet Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" dargestellt. Derzeit befindet sich das 5,6 Hektar große Plangebiet nicht in einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Rekultivierung der Flächen als Ackerland ist nicht zu erwarten.

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir bereits in den vergangenen Planungsabschnitten unseren Fokus auf den angrenzenden Aussiedlerhof, deren Hauptproduktionszweig sich auf den Ackerbau bezieht, gelegt. Nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber des landwirtschaftlichen Aussiedlerhofes konnte zusammen mit der Stadt Maintal zu den vorgebrachten Bedenken bezüglich des Abstandes zwischen der Hofstelle und der geplanten Wohnbebauung Einvernehmen erzielt werden.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass sichergestellt werden muss, dass die Landwirtschaft in der Ausübung ihrer Tätigkeit und den saisonal notwendigen Arbeitsabläufen, die auch an Feiertagen und Wochenenden stattfinden, nicht beeinträchtigt wird. Dies ist klar und unmissverständlich im Bebauungsplan festzuhalten, um ein mögliches späteres Konfliktpotential zwischen Anwohnern und Betrieb zu minimieren.

Des Weiteren ist zu gewährleisten, dass alle für die Landwirtschaft relevanten Wirtschaftswege erhalten bleiben. Dabei möchten wir besonders auf den Wirtschaftsweg angrenzend an das Plangebiet hinweisen.

Wir begrüßen die Aufgabe des Plangebiet B (schwarzes Loch) von "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4,1 ha).

#### **Immissionsschutz**

Der Planbereich A liegt angrenzend an einen in südwestlicher Richtung befindlichen größeren landwirtschaftlichen Betrieb. Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebs können bei Wind aus östlicher Richtung den Planbereich beaufschlagen. Aus Sicht des Immissionsschutzes empfehlen wir zu prüfen, ob die Immissionsrichtwerte für Gerüche der LAI Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 % der Jahresstunden mit Geruch seitens des landwirtschaftlichen Betriebs im Planbereich überschritten werden.

#### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

In den vorliegenden Unterlagen werden Klimaschutz und Klimaanpassung eher allgemein behandelt. Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei regionalen Planungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu bekämpfen, die Energiewende voranzutreiben und Klimaanpassung zu realisieren. Daher bitten wir darum, diese Themenfelder künftig zu behandeln.

Grundsätzlich wird im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel empfohlen, Grünland- oder landwirtschaftliche Flächen keiner anderweitigen Nutzung zuzuführen, da die vorhandenen Pflanzen selbst CO<sub>2</sub>-Speicher sind. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass in Bezug auf nachhaltige Flächennutzung und Ressourcenknappheit städtische Nachverdichtung der Inanspruchnahme neuer Flächen vorzuziehen ist.

#### **Abfallwirtschaft / Altlasten**

Bei dem Gebiet A: "Am Berghof" handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei und damit um eine Altfläche. Nach den bisherigen Untersuchungen wurden keine Gefährdungen festgestellt. Stand jetzt gibt es daher aus Sicht der Altlastensachbearbeitung keine Einwände gegen die Änderung des RPS/RegFNP 2010. Sollten im Zuge einer Gefährdungsabschätzung und weiterer Bodenuntersuchungen relevante Belastungen festgestellt werden, so ist die Fläche gemäß § 5 Abs. (3) 3 zu kennzeichnen und es wären geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

#### **Denkmalschutz**

Das Areal im Bereich der ehemaligen Gärtnerei ist archäologisch untersucht. Gegen die vorliegenden Planungen bestehen keine Bedenken.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**



**zu Wasser- und Bodenschutz:** Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die meisten beziehen sich auf die Ebene des Bebauungsplans und betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Bei der genannten Stellungnahme vom 6.1.2022 handelt es sich nicht um eine zu diesem Änderungsverfahren.

**zu Landwirtschaft:** Die Hinweise zum Aussiedlerhof und den Wirtschaftswegen betreffen nicht die Ebene des regionalen Flächennutzungsplans, sie betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Schutz des Aussiedlerhofs vor heranrückender Wohnbebauung ist eine der Auflagen des Zielabweichungsbescheids von 2021.

**zu Immissionsschutz:** Auf den benachbarte Aussiedlerhof wird in den Änderungsunterlagen eingegangen. So wird in A 4 "Regionalplanerische Aspekte" auf den Zielabweichungsbescheid (3.1.2021) verwiesen und die Auflagen stichwortartig genannt. Auflage Nr. 3: Der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb muss von Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung verschont bleiben. Diese potenziellen Abwehransprüche der heranrückenden Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb sind auch im Umweltbericht B 2.2 "Auswirkungen der Planänderung und B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" enthalten. Der Hinweis auf die LAI-Geruchsimmissionsrichtlinie betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**zu Klimaschutz und Klimaanpassung:** Das Thema Klimaschutz/Klimaanpassung wird in den Kapiteln A 7 und B 3.1 (Prüfverfahren) behandelt. Die allgemeine Behandlung des Themas ist der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung geschuldet. Konkrete Hinweise und Maßnahmen können erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden. Die Inanspruchnahme, der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Die Ausführungen zu "**Naturschutz und Landschaftspflege**", "**Abfallwirtschaft /Altlasten**" und "**Denkmalschutz**" werden zur Kenntnis genommen. Der Umgang mit bisher unbekanntem Alttablagerungen wird in B 2.3 thematisiert.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**MAINT\_002\_B-03546**

**Dokument vom: 20.06.2024**  
**Dokument-Nr.: S-09208**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich, die Landesstraße 3195 sowie die Kreisstraße 872 betreffend, vorerst keine planrelevanten Einwende zum Bebauungsplan. Hinsichtlich der getroffenen Festsetzungen zur zulässigen Nutzung von erneuerbaren Energien und zur Energieeinsparung bitten wir aus Verkehrssicherheitsgründen ergänzend festzusetzen, dass die Anlagen, die der L 3195 und die K 872 zugewandt werden entsprechend nur in blendfreier Ausführung zulässig sind (z.B.: PV-Anlagen).  
Die Gebietsausweisung erfolgt in Kenntnis der von der Landesstraße 3195 und der Kreisstraße 872 ausgehenden Emissionen. Das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bzw. der Wetteraukreis / Main-Kinzig- Kreis übernimmt / übernehmen keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.  
Wir bitten um entsprechende Übernahme in die Festsetzungen des Bauleitplans sowie die Inkraftsetzung des genehmigten und veröffentlichten Bauleitplanes digital zukommen zu lassen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

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

**MAINT\_002\_B-03547**

**Dokument vom: 20.06.2024**  
**Dokument-Nr.: S-09209**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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

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

**1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Meine im Betreff genannte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

**II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

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

**1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise

**a. Wasserversorgung**

Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen. Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden (siehe hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de).

Daneben sollen die Möglichkeiten der Nutzung von Niederschlagswasser oder anderem Abwasser (insbesondere Grauwasser) zu Brauchwasserzwecken entsprechend dem Nutzungszweck untersucht und dementsprechend ausgeschöpft werden. Entsprechende Vorgaben zur sparsamen Trinkwasserverwendung und -substitution sind in die Bauleitplanung aufzunehmen (siehe hierzu Muster-Zisternensatzung auf hessen.de).

**b. Verminderung der Grundwasserneubildung**

Es ist darzulegen, welchen Einfluss das Vorhaben auf die Grundwasserneubildung hat und welche Maßnahmen vorgesehen sind, um eine Verringerung der Grundwasserneubildung so gering wie möglich zu halten. Dabei sollte angestrebt werden, dass die Versiegelung von Flächen möglichst geringgehalten wird und anfallender Niederschlag im Planungsgebiet verbleibt.

**c. Versickerung von Niederschlagswasser**

Eine Versickerung ist nach meinem Kenntnisstand nicht möglich, da die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) mindestens 1 Meter betragen sollte und dies hier nicht gegeben ist. Die endgültige Klärung der Zulässigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers kann erst im erforderlichen Zulassungsverfahren erfolgen. Es sollte geprüft werden, ob eine Verwendung des anfallenden Niederschlagswassers in der näheren Umgebung möglich ist, mit dem Ziel, Trink- oder Brauchwasser zu substituieren.

**d. Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser**

Sofern für das Vorhaben eine Grundwasserhaltung erforderlich wird oder ein Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser bewirkt wird, ist hierfür ggf. eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserbehörde erforderlich. Ich bitte Sie, dies als Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufzunehmen.

#### **e. Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden**

Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de).

In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzris- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3,00 m) sollen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan als vernässungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet werden.

#### **f. Grundwassermessstellen und Gewinnungsanlagen**

Alle im Planungsgebiet befindlichen Grundwassermessstellen des Hessischen Landesgrundwasserdienstes sollten im Plan- und Textteil des Bauleitplans nachrichtlich aufgenommen werden. Gleiches gilt für sonstige vorhandene Grundwassermessstellen und -gewinnungsanlagen.

#### **g. Umweltprüfung**

In der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist auf das Umweltmerkmal Grundwasser angemessen einzugehen: Beschreibung und Bewertung des Bestands (z.B. Grundwasserflurabstände, Grundwasserneubildung, Verschmutzungsempfindlichkeit, Bedeutung des Grundwasservorkommens), Darstellung der bau-, anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen (qualitativ und quantitativ) der Planung auf das Grundwasser (z.B. Verminderung der Grundwasserneubildung, mögliche Stoffeinträge ins Grundwasser, Versickerung von Niederschlagswasser), Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen.

#### **h. Weitere Hinweise**

Ich weise darauf hin, dass es sich um das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Kaufeld handelt, von dem aus randlich der Fläche "Schwarzes Loch" eine Wasserleitung zu zwei Brunnen in der Büchertalstraße in Maintal verläuft.

Zur Stilllegung werden in der vorliegenden Planung keine Aussagen gemacht. Die Stilllegung ist daher zum Teil noch durchzuführen und dass sie ordnungsgemäß erfolgt ist, wäre noch nachzuweisen.

Die im Bereich der ehemaligen Wasserbecken und auch sonst vorliegenden Auffüllungen und die Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen (u.a. PBSM Gehalte im oberen Bodenbereich) sind von der zuständigen Bodenschutzbehörde zu bewerten. Die Wasserleitung und die dadurch erschlossenen Brunnen sowie die Wasserbecken waren gemäß meiner Stellungnahme ordnungsgemäß (d.h. gemäß DWA und DVGW Regelwerk) stillzulegen. Die Wasserbecken wurden wohl teilweise verfüllt, aber nicht unbedingt mit geeignetem Material.

### **2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen keine Bedenken.

### **3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte**

Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.

### **4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

Aus der Sicht des Dezernates 41.5 bestehen keine Bedenken.

#### **a. Nachsorgender Bodenschutz**

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 mitzuteilen.

#### **b. Vorsorgender Bodenschutz**

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,

- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

- Baustein im Umweltbericht: Erheblichkeit

Der vorgelegte Umweltbericht enthält keine Aussagen, dass der Eingriff in den Boden erheblich ist. Die Erheblichkeit sollte aus der betroffenen Flächengröße (Gebiet A: 4,4 ha), der Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und er zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden. Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktion (Gebiet A: BFD50: in den bewerteten Bereichen "mittel" bis "sehr hoch" - außerhalb der Gärtnerei) in der Regel von einer Erheblichkeit auszugehen. Die Erheblichkeit ist relevant für die Ableitung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich.

Auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

Eine unangepasste Bewirtschaftung kann auf erosionsgefährdeten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.

Gemäß BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird die Erosionsgefährdung im Planungsgebiet (außerhalb der ehemaligen Gärtnerei) teilweise als "hoch" und auf den angrenzenden Flächen als "extrem hoch" eingestuft. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

### **c. Kompensation**

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" sowie die dazugehörenden Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22. Mai 2018 - Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

## **5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 01. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst.

Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen", Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt> zu erhalten.

Gemäß § 21 ErsatzbaustoffV kann auf Antrag des Bauherrn oder des Verwenders das zuständige Abfalldezernat des Regierungspräsidiums im Einzelfall:

- Einbauweisen zulassen, die nicht in Anlage 2 oder 3 aufgeführt sind,
- Die Verwertung von Stoffen oder Materialklassen, die nicht in der
- Ersatzbaustoffverordnung geregelt sind, in technischen Bauwerken zulassen, sofern eine nachteilige Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen sind.

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) sowie der Einbau bestimmter MEB in

Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

## **6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**

### **a. Gebiet A: "Am Berghof"**

Ich verweise auf die Stellungnahme, die seitens des Immissionsschutzes (Lärm) im Rahmen des parallel stattfindenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan "Am Berghof" abgegeben und meiner Mail zu Ihrer Kenntnis beigefügt wurde. Darin wird mitgeteilt:

Die vorliegenden schalltechnischen Berechnungen der Fa. GSA Ziegelmeier GmbH vom 05. Mai 2023 (P 22031-1) zeigen, dass gegenüber den Verkehrsräuschbelastungen der Kreis- und Landesstraßen keine zusätzlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Planungsempfehlungen der DIN 18005 für den städtebaulichen Schallschutz für Allgemeine Wohngebiete – tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A) werden eingehalten und unterschritten.

Im Nahbereich zum landwirtschaftlichen Betrieb Stein sind die Abstände nicht ausreichend, um die Einhaltung und Unterschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm (hier hilfsweise herangezogen) in der Regelbewertung für die

Nachtzeit prognostizieren zu können. Für die nächstgelegene geplante Baureihe des städtebaulichen Konzeptes können besonders während der Erntezeit Richtwertüberschreitungen auftreten.

Als Maßnahmen zum passiven Schallschutz sollten im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen werden; z.B. vorgebaute Prallscheiben an Fenstern von Schlaf- und Kinderzimmern, die südlich zum landwirtschaftlichen Betrieb angeordnet werden, ggf. auch wintergartenähnliche Aufbauten an den Staffelgeschossen und / oder schalltechnisch optimierte Grundrisslösungen für OG / StG, die keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der TA Lärm in Richtung des landwirtschaftlichen Betriebes vorsehen.

Zudem ist ein Schallschutzwall (h ca. 3m ü.G.) zum Schutz für die Erdgeschoss der nächstgelegenen Bebauung vorgesehen.

Da zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm mehrere Schallschutzmaßnahmen im geplanten Baugebiet notwendig sind, bestehen gegen das Planvorhaben immissionsschutzrechtliche Bedenken.

Die hierin geäußerten Hinweise und Empfehlungen bleiben weiterhin bestehen.

#### **b. Gebiet B: "Schwarzes Loch"**

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

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

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

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

##### **a. Gebiet A: "Am Berghof"**

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In unseren hierzu vorliegenden Unterlagen wird nichts über bergbaulichen Betrieb berichtet.

##### **b. Gebiet B: "Schwarzes Loch"**

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In unseren hierzu vorliegenden Unterlagen wird nichts über bergbaulichen Betrieb berichtet.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen.

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

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

Das geplante Konversionsverfahren der Stadt Maintal und der Flächentausch werden aus landwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) ist die Rückgabefläche des Gebietes B in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt. Die dort befindlichen landwirtschaftlichen Flächen weisen Ackerzahlen von über 70 bis <85 auf, was deren äußerst hohes Ertragspotential belegt und die besondere Bedeutung der Flächen zur Nahrungs- und Futtermittelproduktion. Daher ist das Gebiet B für eine Rückgabe in eine dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung ausgesprochen geeignet.

Im Übrigen verweise ich auf meine beigefügte Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren "Am Berghof". Diese hat weiterhin Bestand. Insbesondere verweise ich auf das bestehende Konfliktpotential der Nähe des geplanten Wohngebietes zu dem landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Hauptproduktionszweig Ackerbau. Das Ergebnis der Prüfung des in den Antragsunterlagen zum Bebauungsplanverfahren vorgelegten Gutachtens, mit dem die Abstandsregelung zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlichem Betrieb durch den Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (LLH) ermittelt worden ist, ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.

Die aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur in Bezug auf die Beanspruchung der landwirtschaftlichen Flächen des Gebietes A grundsätzlich bestehenden Bedenken werden aufgrund der Flächenrückgabe des Gebietes B vorliegend zurückgestellt.

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

Wie bereits in meiner im Betreff benannten Stellungnahme mitgeteilt, ist durch die Planung kein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft tangiert. Ökologisch bedeutsame Flächennutzungen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht betroffen. Es befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.

Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme z.B. in Bezug auf Vogelarten und den Feldhamster sowie die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind auf der Ebene des parallelen Bebauungsplans "Am Berghof" zu lösen. Hier wurde bereits ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt mit einem Feldhamsterkonzept und CEF-Maßnahmen für verschiedene Vogelarten zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Im Ergebnis bestehen bezüglich der RegFNP-Änderung aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken.

#### **C. Hinweise**

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpda.hessen.de](mailto:kmrdrpda.hessen.de) .

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

##### **Zu 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die Auflagen des Zielabweichungsbescheids vom 3.11.2021 werden alle, sofern sie die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung betreffen, berücksichtigt. Durch die Flächenrücknahme des Gebietes B werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.

Die Auflagen bzgl. Ausgleichsmaßnahmen, Aussiedlerhof, Verkehrserschließung, Wegenetz, Archäologie, Feldhamstervorkommen wurden geprüft und werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung weiter konkretisiert.

##### **Zu II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt Grundwasser:**

In B 2.2 ist der Hinweis zur Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung und zur ausreichenden Löschwassermenge bereits enthalten. Konkretisierung, auch Umgang mit Wassermangelsituation liegt in der Zuständigkeit der Kommune. Ausführungen zu Verminderung der Grundwasserneubildung und Versickerung sind in B 2.3 enthalten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Hinweise zu d) bis h) werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, der Bauausführung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

##### **Zu 4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz**

Die ehemalige Gärtnerei wird als Altfläche eingestuft. Im Umweltbericht ist ein Verweis auf das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz in B 1.2 enthalten.

Auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird von der Einhaltung der guten fachlichen Praxis bei der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen, so dass eine aus dieser Nutzung resultierende Bodenvorbelastung nicht angenommen wird.

Der Aspekt Erosion ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Das Thema "Erheblichkeit der Auswirkungen" wird in Kapitel A 7 behandelt. Hier werden alle Schutzgüter mit gleicher Gewichtung betrachtet, eine gesonderte Behandlung einzelner Schutzgüter erfolgt dabei nicht. Der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wird in B 2.2 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen" behandelt.

##### **Zu 5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost**

Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

##### **Zu 6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

##### **Zu III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden - 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis auf das in der Vergangenheit auf Braunkohle verliehene Bergwerkseigentum ist in B 2.1 enthalten.

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

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Schutz des Aussiedlerhofs vor heranrückender Wohnbebauung ist eine der Auflagen des Zielabweichungsbescheids von 2021.



# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Maintal

Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: Am Berghof, Gebiet B: Schwarzes Loch

### Abschließender Beschluss

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

---

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

17.11.2021

Frühzeitige Beteiligung:

07.12.2021 bis 14.01.2022

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

24.04.2024

Förmliche Beteiligung:

14.05.2024 bis 20.06.2024

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

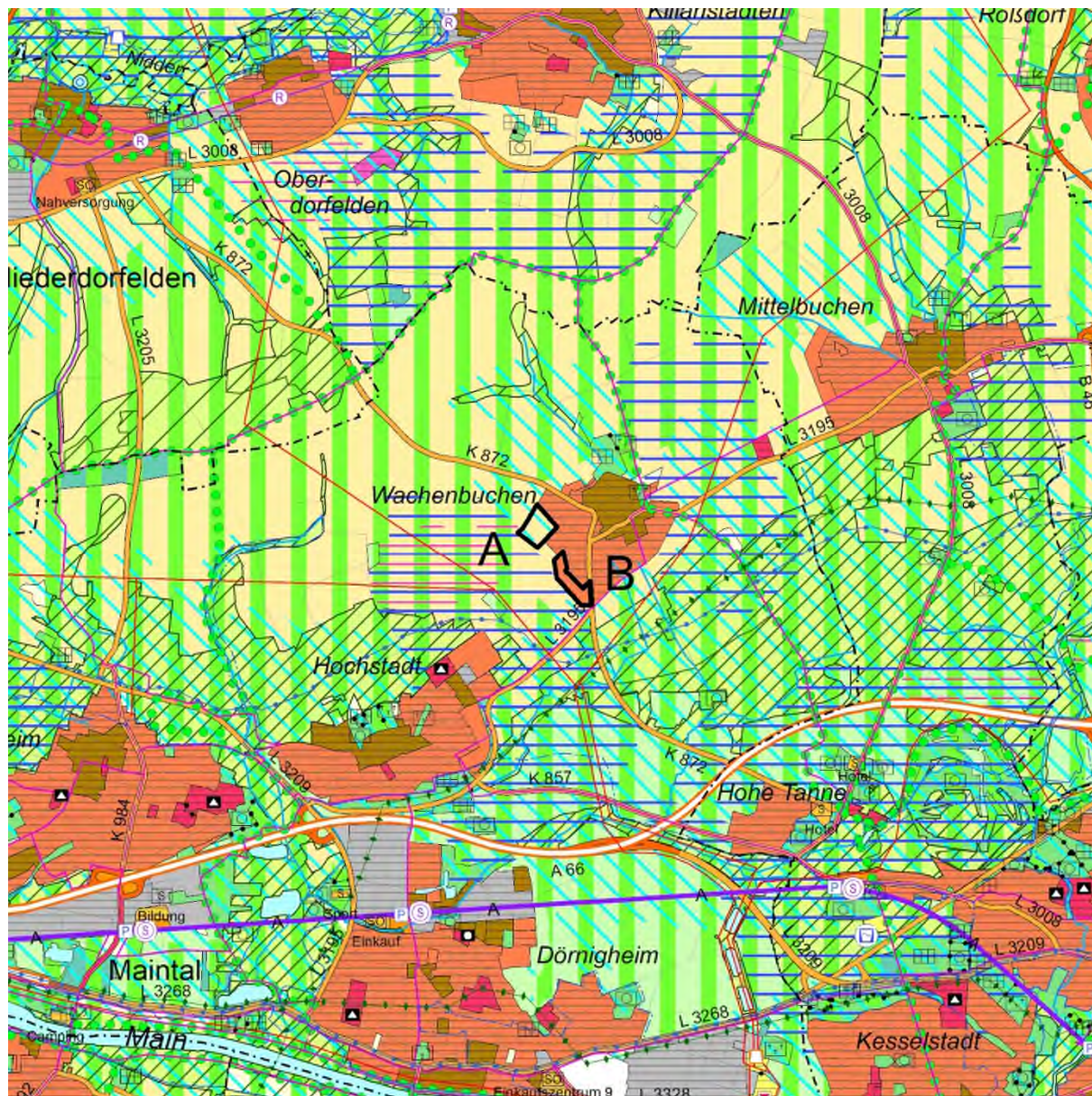


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Westen des Stadtteils Wachenbuchen auf ehemaligem Gärtnerengelände (Gebiet A) mit Flächenrücknahme (Gebiet B).
<b>Flächenausgleich</b>	erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	insg. ca. 8,5 ha (Gebiet A ca. 4,4 ha, Gebiet B ca. 4,1 ha)
<b>Zielabweichung</b>	zugelassen
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	08.02.2021
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Am Berghof“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz Geotechnik Boden Verkehr Lärm Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



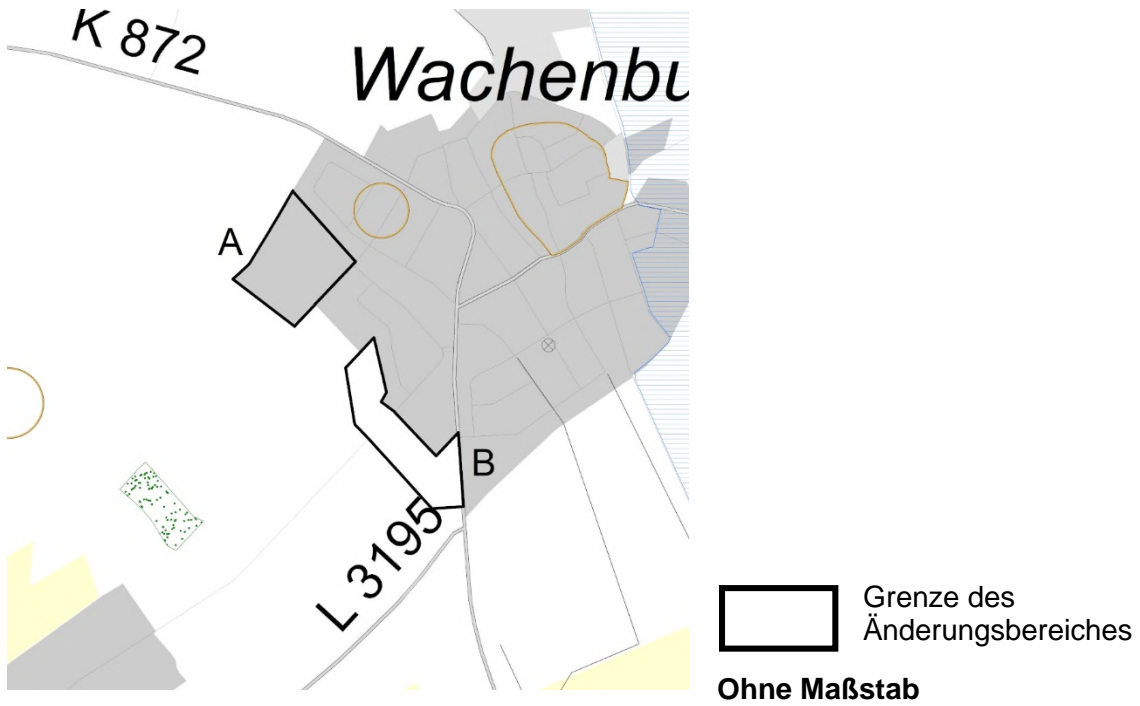
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

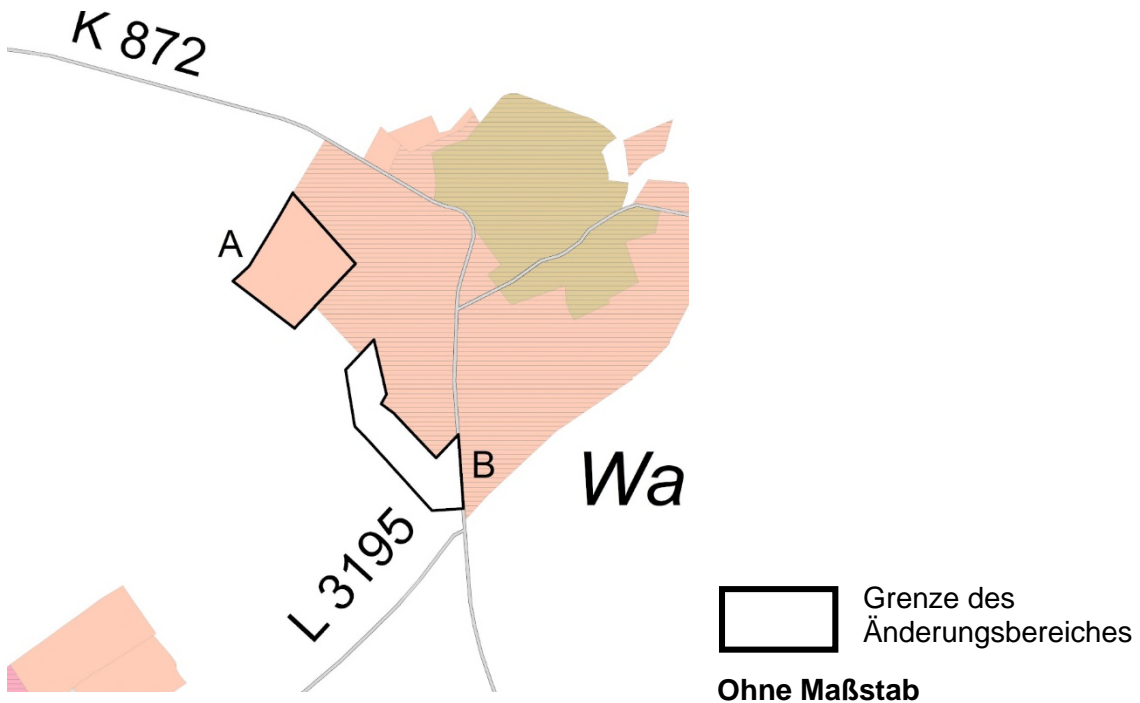
**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4,1 ha)

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



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



## Luftbild (Stand 2019)



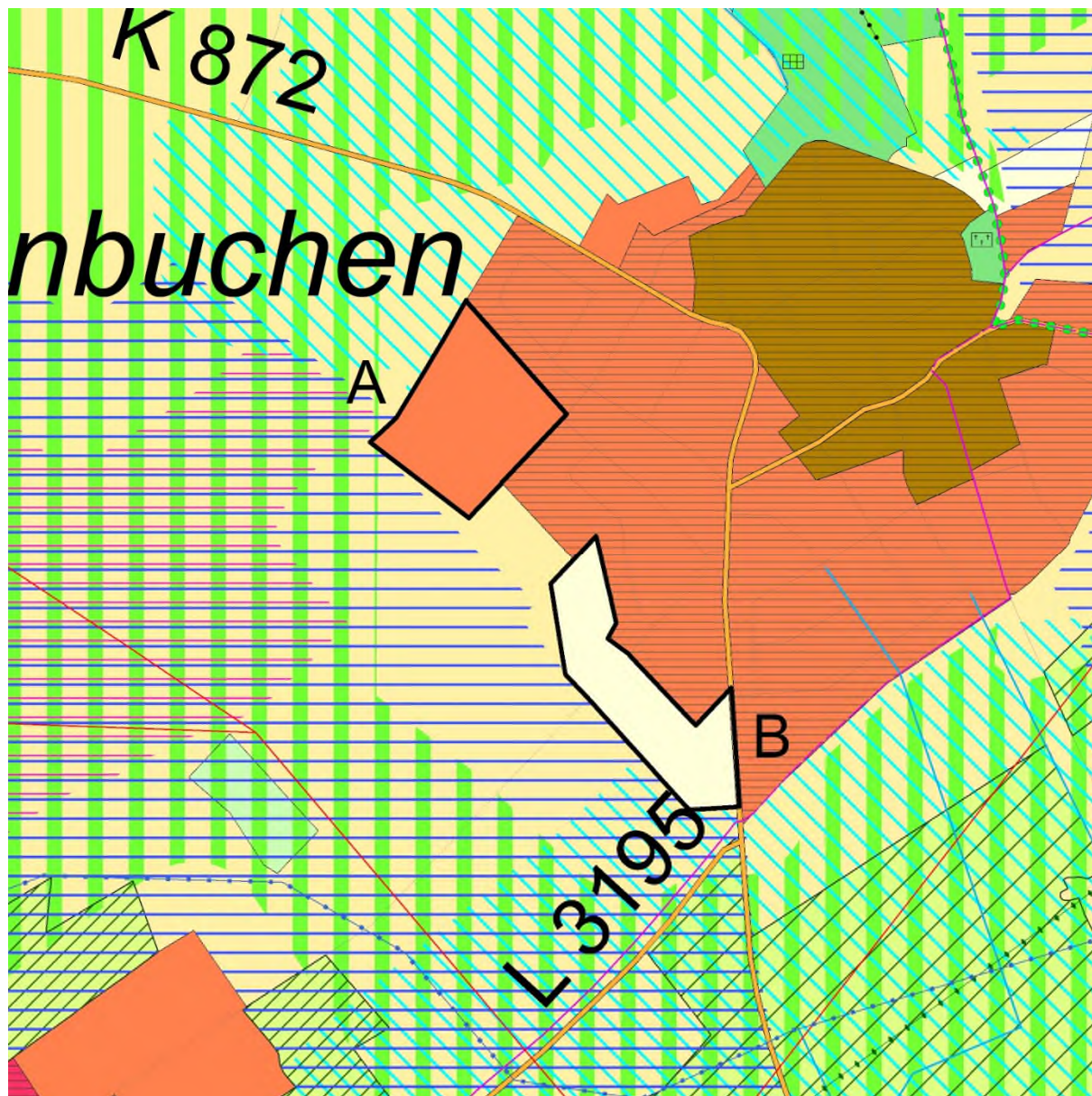
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	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 Schienenverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

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

Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Hessisches Landesplanungsgesetz und das Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main bilden neben weiteren Fachgesetzen in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Rechtsgrundlagen der Planung.

#### A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Wachenbuchen und besteht aus zwei Gebieten mit einer Gesamtgröße von ca. 8,5 ha:

**Gebiet A** grenzt direkt an die westliche Ortslage mit Wohnbebauung an. Im Süden wird das Gebiet von der Straße "Am Berghof", im Westen und Norden von schmalen Wirtschaftswegen begrenzt. Das Gebiet liegt ca. 30 Meter östlich eines Aussiedlerhofs.

**Gebiet B** liegt südlich von Gebiet A. Es grenzt an die südwestliche Ortslage des Stadtteils an und im Südosten reicht das Gebiet bis zur Kreisstraße K 872. Im Westen grenzt das Gebiet direkt an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche (Gebiete A) einer Konversion zuzuführen. 2015 konnte die Stadt das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erwerben. Der Rückbau erfolgte im Jahr 2017, so dass sich im Anschluss an die bestehende Bebauung des Stadtteils Wachenbuchen die Möglichkeit ergibt, die bereits baulich vorbelastete Fläche einer Nachfolgenutzung zuzuführen.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" ermöglicht werden. Zur Deckung der großen Wohnraumnachfrage im Ballungsraum soll ein neues Wohnquartier mit verschiedenen Wohnhaustypen mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entstehen.

Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand von Wachenbuchen gelegene "Wohnbaufläche, geplant" (Gebiet B) zurückgenommen.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4,1 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung angepasst.

#### **Flächenausgleich:**

Der Stadtverordnetenbeschluss vom 8.2.2021 zur Beantragung einer Änderung des Reg-FNPs (2010) beinhaltet auch Rücknahme der als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Fläche „Schwarzes Loch“ (Gebiet B). Gebiet B wird als Acker genutzt, zurückgenommen. Der Eingriff auf anthropogen unbelastete Flächen wird durch dieses Änderungsverfahren weitgehend vermieden.

#### **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Das **Gebiet A** liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Damit sind folgende regionalplanerische Zielsetzungen verbunden:

Im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche 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.

In den "Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Das **Gebiet B** liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung". Damit ist folgende regionalplanerische Zielsetzung verbunden:

Im "Vorranggebiet Siedlung" beinhaltet gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen.

Die mit der städtischen Planung und der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht der Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Wachenbuchen und der Flächenrücknahme südlich (insg. ca. 8,5 ha) steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, so dass ein Abweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 erforderlich war. Für den geplanten RegFNP-Änderungsbereich wurde von der Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 17.9.2021 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des RPS/RegFNP 2010 mit folgenden Auflagen zugelassen:

1. Flächenrücknahme von der geplanten Wohnbaufläche "Schwarzes Loch",
2. Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft,
3. benachbarter Aussiedlerhof von Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung verschonen,
4. gesicherte Verkehrserschließung,
5. Wegeanschluss der Kreisstraße K872 frei von motorisiertem Plangebietsverkehr,
6. Archäologisches Gutachten ist mit den entsprechenden Stellen abzustimmen,
7. Wirkraumanalyse zu Feldhamstervorkommen,
8. Gefährdungsabschätzung im weiteren Bauleitverfahren vornehmen.

Der Zielabweichungsbescheid datiert den 3.11.2021.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das Gebiet A wird über die Straße Am Berghof und den Hessenring verkehrlich erschlossen. Im weiteren Verlauf besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (L 3195/K 872).

Im Rahmen des parallel zu diesem Änderungsverfahren eingeleiteten Bebauungsplanes „Am Berghof“ wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten (IMB-Plan GmbH, Hanau, Februar 2022) erstellt. In diesem sind die zu erwartenden Neuverkehre ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2035 skizziert. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die verkehrliche Erschließung für das zugrundeliegende Baukonzept sowie das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann. Des Weiteren wurden in einem Mobilitätskonzept Hinweise und Empfehlungen zur nachhaltigen verkehrlichen Entwicklung des Gebietes benannt. Um die künftige Zahl an Kfz-Verkehr zu reduzieren empfiehlt das Mobilitätskonzept die Erweiterung des ÖPNV-Angebotes (z.B. Einrichtung einer Haltestelle), die Erstellung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit z.B. Car-Sharing und Besucherparkplätzen am Eingang des Plangebietes. Die Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Das Änderungsgebiet ist derzeit mit den Buslinien MKK-22 und MKK-25 über die Haltestellen Brucknerstraße und Raiffeisenstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Mit der Buslinie MKK-22 besteht Anschluss an den Bahnhof Maintal-Ost. Die Buslinie MKK-25 ist mit dem U-Bahn-Haltepunkt Frankfurt-Enkheim verknüpft.

Die geplante Wohnbaufläche wird durch neugeschaffene Fuß- und Radwege mit dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz sowie mit den Stadtteilen vernetzt.

Durch die Rücknahme der „Wohnbaufläche, geplant“ (Gebiet B) sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2001 ist als Entwicklungsziel für das Gebiet A "Fläche für die Landbewirtschaftung" und für das Gebiet B "Siedlungsfläche" (gem. damals geltenden FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen) vorgesehen. Innerhalb von Gebiet A sind zwei sehr kleine Bereiche als "Stillgewässer" dargestellt. Mitten durch Gebiet B verläuft eine von Westen nach Osten verlaufende Straße, welche als "Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute" gekennzeichnet ist. Am Nordrand ist ein "markanter Einzelbaum" dargestellt.

Die tatsächliche Nutzung bei Gebiet A ist vorwiegend als "Erwerbsgartenbau" gekennzeichnet - lediglich ein schmaler Teilbereich im Osten als "Acker". Die tatsächliche Nutzung von Gebiet B lässt sich grob in drei Zonen gliedern, wobei der nördliche und südliche Teilbereich als "Acker" und der mittlere Teil als "Erwerbsgartenbau" mit einer sehr kleinen Fläche "Grünland" gekennzeichnet ist. Quer durch Gebiet B verläuft eine "Landschaftsraumgrenze", welche in der Kategorie "Regelungen und Maßnahmen" steht.

Aussagen zur Behandlung und Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.2 und B 2.3.

## **A 7. Planerische Abwägung**

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung

sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Um der großen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden, soll ein neues Wohnquartier im Stadtteil Wachenbuchen entwickelt werden. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, diese Fläche (Gebiet A) einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden. Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand des Stadtteils gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B), welche derzeit als landwirtschaftliche Fläche dient, zurückgegeben.

Die Stadt Maintal hat 2015 das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erworben, der Rückbau erfolgte im Jahr 2017. 2018 ging das Grundstück in das Eigentum der neu gegründeten Maintal Immobilien Gesellschaft (MIG) über. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.9.2015 und am 30.8.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berghof" beschlossen.

Gebiet A, welches zuvor von einer Gärtnerei genutzt wurde, ist anthropogen überprägt, so dass sich eine Überplanung und Bebauung dieses Areals mehr anbietet als eine Bebauung im Gebiet B, welches als Ackerfläche dient. Westlich von Gebiet A verlaufen Hochspannungsleitungen, jedoch wird der Mindestabstand von 400 m eingehalten.

Im neuen Wohnquartier sollen unterschiedliche Wohnhaustypen errichtet werden, um der differenzierten Nachfrage gerecht zu werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine Wohnbebauung in Form einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie einer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung zu realisieren. Entlang der Straße Am Berghof, welche südöstlich des Gebietes verläuft, werden Geschosswohnungsbauten angeordnet. Nach Nordwesten hin soll ein gestufter baulicher Übergang mit einer anschließenden Reihenhausbebauung und weiter Richtung Feldrand mit einer Einzelhausbebauung entstehen. Dieses Konzept berücksichtigt somit die Topografie des Geländes. Im östlichen Bereich soll die bestehende Doppelhaus-Struktur der angrenzenden Bebauung aufgegriffen werden. Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 174 Wohneinheiten realisiert werden. Darüber hinaus ist im Südosten (am Eingang zum Gebiet) eine Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Öffentliche Freiräume und Grünflächen sind insbesondere im Osten geplant, da dieser Bereich auch von der Bevölkerung der bestehenden Ortslage gut erreichbar ist und bereits heute zur Naherholung und als Verbindung zur freien Feldflur genutzt wird. Neben einem Quartiersplatz mit Mobilitätsstation ist ein Spielplatz geplant. Dieser ermöglicht in Richtung Nordwesten den Zugang zu einer weiteren Grünfläche, die als Grünzäsur zwischen bestehender und neuer Bebauung sowie der Naherholung und Frischluftzufuhr dient.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang. Der Antrag auf RPS/RegFNP-Änderung der Stadt Maintal sieht die geplante Wohnbaufläche im Südwesten Stadtteils Wachenbuchen als Flächenrücknahme vor. Dementsprechend wird Gebiet B zurückgenommen und künftig als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

#### **B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung**

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche des Gebietes A einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden.

Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand von Wachenbuchen gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B) zurückgegeben.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden die bisherigen Planaussagen wie folgt geändert:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4,1 ha).

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

#### **B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne**

Im Umweltbericht sind die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes darzustellen, die für die Planänderung von Bedeutung sind. Diese werden nachfolgend aufgeführt.

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

Wie die genannten Ziele im konkreten Fall der vorliegenden Planänderung berücksichtigt werden, ist in Kapitel B 2. Umweltauswirkungen und den diesem zu Grunde liegenden Datenblättern zur Umweltprüfung erläutert (siehe auch Kap. B 3.1 Prüfverfahren).

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. (§ 1 BImSchG)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zwecke dieses Gesetzes sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten zu schützen.

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

### **HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen. (§ 1 WHG)

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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



Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## **Landschaftsplan**

Zu den Aussagen des Landschaftsplanes wird auf Kapitel A 6 verwiesen.

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

#### **Gebiet A**

Das Plangebiet setzt sich derzeit aus einer Ackerbrache im Nordosten, einem Mehrfamilienhaus im Osten und einem ehemaligen Gärtnereigelände zusammen. Das frühere Gärtnereigelände nimmt den südlichen Teil und das Zentrum des Plangebiets ein. Es besteht aus Ruderalfur, gepflasterten Wegen und einem asphaltierten Hof. Ursprünglich enthielt das Gelände außerdem zwei als Regenrückhaltung künstlich angelegte Teiche, die jedoch inzwischen verfüllt wurden.

Von Nordwest nach Südost zieht sich eine Thujahecke durch das Gebiet.

#### **Gebiet B**

Das Gebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen. In der Verlängerung der Hahnenkammstraße liegt eine Grünlandfläche.

Im Übergangsbereich zwischen Bebauung und Ackerflächen sind einige hohe Bäume vorhanden, 3 weitere Einzelbäume stehen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:  
FFH-Gebiet "Hirzwald bei Mittelbuchen"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- außerhalb des ehemaligen Gartenbaubetriebes weitgehend unversiegelte Flächen, im Bereich der geräumten Gärtnerei teilweise versiegelt (Wege und Lagerflächen), im Bereich des Wohnhauses im Osten voll versiegelt mit Parkplatzflächen
- Gelände der ehemaligen Gärtnerei gilt als Altfläche
- Vorhandensein von Pflanzenschutzmitteln, für die es zum jetzigen Zeitpunkt keine gesetzlichen Vorgaben gibt
- ehemaliger Standort eines Heizöltanks, in dessen Bereich keine Schadensfälle bekannt sind
- Vorhandensein von Kampfmitteln sind nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Hortisol aus durchmischem Lösslehm und Löss. Das Gelände wurde im Zuge der Errichtung der Gärtnerei aufgeschüttet und begradigt, der Oberboden auf mindestens 3 ha Fläche abgeschoben und teilweise bebaut und versiegelt.

#### Abschließender Beschluss

---

- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: in den bewerteten Bereichen (außerhalb der ehemaligen Gärtnerei) mittel bis sehr hoch
- Nitratrückhaltevermögen: sehr hoch bzw. nicht bewertet
- Feldkapazität: im Süden mittel, im Norden hoch
- Erosionsgefährdung: keine bis leichte
- Ackerzahlen: über 70 bis <80 in den bewerteten Bereichen
- **Gebiet B**
- weitgehend unversiegelte Acker- bzw. Grünlandfläche
- Vorhandensein von Altflächen oder Kampfmitteln sind nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss bzw. Parabraunerden, erodiert, aus mächtigem Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: hoch bis sehr hoch
- Nitratrückhaltevermögen: hoch bis sehr hoch
- Feldkapazität: überwiegend hoch
- Erosionsgefährdung: mittig vorhanden, in den Randbereichen im Westen und Osten keine
- Ackerzahlen: über 70 bis <85
- **Gebiete A und B**
- Geotope, Bodenschätze, geologische Besonderheiten sind nicht bekannt
- Baugrundeignung wird als hinreichend tragfähig beschrieben

#### Wasser

- **Gebiet A**
- Die ehemals zu Bewässerungszwecken errichteten Wasserbecken sind nicht mehr vorhanden
- Niederschlagswasserversickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich
- **Gebiet B**
- keine Oberflächengewässer vorhanden
- **Gebiete A und B**
- kein Wasserschutzgebiet betroffen
- geringe bis sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

#### Luft und Klima

- **Gebiet A**
- klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung
- mittlere Wärmebelastung
- mögliche Gefährdung durch Schlammeintrag bei Starkregen
- **Gebiet B**
- südöstlicher Bereich als klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung eingestuft
- hohe Wärmebelastung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- ruderaler Vegetation, verlandeter Teich mit Gras- und Weidenbewuchs, Thuja-Hecke, vereinzelte Gehölze in den Randbereichen, geringer bis mittlerer Wert der Biotop- und Nutzungstypen
- potenziell betroffene Tier-Arten gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag:
- Fledermäuse, Feldhamster, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Heuschrecken
- Nachweise von 14 Vogelarten in 27 Revieren, darunter Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz (Erhaltungszustand ungünstig - unzureichend) sowie Bluthänfling und Rebhuhn (Erhaltungszustand ungünstig - schlecht) sowie Nachweise von weiteren

Abschließender Beschluss

---

Vogelarten als Nahrungsgäste, u.a. Mäusebussard, Turmfalke und Weißstorch (streng geschützt)

- Nachweis von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleinem Abendsegler (überwiegend Nahrungs- oder Transferhabitat, für Zwergfledermaus sind Quartiere nicht auszuschließen)
- Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters im westlichen Umfeld außerhalb des Plangebietes
- keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien, z.B. Zauneidechse
- *Nachweise für 17 Tagfalterarten, darunter Kleines Wiesenvögelchen, Rotklee-Bläuling, Schwalbenschwanz und Hauhechelbläuling (besonders geschützt)*
- *Nachweise für 13 Heuschreckenarten, darunter die Blauflügelige Ödlandschrecke (besonders geschützt), Feldgrille, Weinhähnchen und Wiesengrashüpfer (Rote Liste Hessen: gefährdet)*
- Besonders zu prüfende Tagfalter- und Heuschreckenarten konnten nicht nachgewiesen werden.
- **Gebiet B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Habitatpotentialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (überwiegend reine Ackernutzung) können Vorkommen von europäischen Brutvögeln (insb. Arten des Offenlandes), Fledermäuse, Feldhamster, Tagfaltern und Heuschrecken sowie Reptilien nicht ausgeschlossen werden.
- Lage des Gebietes in ca. 550 m Entfernung zum FFH-Gebiet "Hirzwald bei Mittelbuchen"

#### Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Südliche Wetterau mit Bad Vilbel
- geringe Einsehbarkeit des Geländes, Sichtbeziehungen zu Hochspannungsmasten und Windkraftanlagen in der Umgebung
- keine Regionalparkrouten, überörtlichen Fahrradrouen o.ä. für Erholungszwecke genutzte Einrichtungen vorhanden

#### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Lage unmittelbar nordöstlich des 400-m-Abstandsbereiches zu einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 220$  kV
- potenzielle Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung durch den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb
- **Gebiet B**
- südlicher Streifen des Gebietes liegt im 400-m-Abstandsbereich zu einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 220$  kV
- östlicher Rand von Straßenverkehrslärm betroffen

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A und B**
- Lage südlich der Siedlungsfunde Hallstatt-C
- Bei einer archäologischen Prospektion einer Teilfläche von Gebiet A in 2023 wurden zahlreiche Befunde festgestellt. Weitere Flächen werden noch untersucht.
- Beide Gebiete wurden in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt
- **Gebiet B**
- Verlauf eines historischen Verkehrsweges am südöstlichen Rand

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

Durch die bisherige Planung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche.

#### **Gebiet B**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen einer Flächeninanspruchnahme für "Wohnbaufläche, geplant" folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung und Vegetationsänderung.
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Belastung der zukünftigen Bewohner bzw. Nutzer durch Straßenverkehrslärm

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG und BauGB dar.

- Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Maintal keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.
- Durch die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Topografie ergeben sich aufgrund der nordwestlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Flächen Anforderungen an die Oberflächenwasser- und Schlammrückhaltung bei Starkregenereignissen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Wachenbuchen voraussichtlich nicht relevant sind.

Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG und BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Feldlerche, Rebhuhn, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Bluthänfling sowie die Zwergfledermaus
- Ein im Rahmen des Zielabweichungsantrages erstellter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der streng geschützten Arten (Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Bluthänfling) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind.

Abschließender Beschluss

---

- Mögliche Beeinträchtigung des Feldhamsters im westlichen Umfeld durch u.a. freilaufende Hauskatzen durch mögliche Prädation des Feldhamsters, die direkte Individuenverluste oder Vergrämungswirkung auslösen.
- Durch die Umsetzung geeigneter Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Es ist davon auszugehen, dass die auf der nachfolgenden Planungsebene notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld realisiert werden können. Sie sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die darüber hinaus aufgeführten Schmetterlings- und Heuschreckenarten werden laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag als nicht planungsrelevant beurteilt.
- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.
  
- Eine Belastung der Bewohner / Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 110$  KV ist durch die Einhaltung des entsprechenden Abstandes nicht gegeben.
- mögliche Belastung der künftigen Bewohner durch Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes  
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.
  
- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals (Siedlungsfunde Hallstadt-C)
- potenzielle Abwehransprüche der heranrückenden Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb  
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des HDSchG und BauGB dar.

### **Gebiet B**

Durch die Planänderung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Planfläche.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs im Bebauungsplan-Verfahren liegt noch nicht vor. Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind jedoch bereits umfangreiche Maßnahmenflächen vorgesehen.

Weitere Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen werden auf Ebene der Bebauungsplanung im weiteren Verfahren ergänzt. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

## FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Innerhalb des 1000 m-Radius liegt das Gebiet B, das im Rahmen des Flächenausgleichs zurückgegeben wird und somit keine Nutzungsänderung erfährt. Von einer Betroffenheit des FFH-Gebietes "Hirzwald bei Mittelbuchen" durch die geänderte Planungsaussage ist nicht auszugehen.

## **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung, Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung von Grün- bzw. Maßnahmenflächen in Bereichen mit funktionsfähigem Bodenwasserhaushalt im Norden und Südwesten des Plangebietes
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Bodenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzung bezüglich der vorgefundenen Pflanzenschutzmittel und des Heizöltanks gemäß der Auflagen des Zielabweichungsbescheides
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Anlage einer Fläche für die Rückhaltung der ggf. anfallenden Wasser- und Schlamm-mengen aus oberhalb des Gebietes A liegenden Ackerflächen mit einem Volumen von mind. 2.250 m<sup>3</sup>. Dies kann durch die Höherlegung des Wirtschaftsweges an der nördlichen Grenze außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

Abschließender Beschluss

---

- Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Info Zielabweichungsantrag)
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10). Wenn Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Kontrolle der Gebäude vor Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen, Haussperling
- Bei Abrissarbeiten zwischen 01.03-30.09 Kontrolle auf Vorhandensein von Fledermäusen, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Umweltbaubegleitung
- Vergrämuungsmaßnahmen zur Verhinderung der Etablierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Rebhuhns und der Feldlerche vor Beginn und während der Baumaßnahmen
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und speziell für den Haussperling (CEF-Maßnahme)
- Anlage eines Gehölzbestandes für den Bluthänfling (CEF-Maßnahme)
- Anbringen von 3 Fledermauskästen
- Errichtung eines katzensicheren Zauns und Pflanzung einer dichten Eingrünung (dornige Gehölze) zum Schutz des Feldhamsters. Die Einzäunung ist so herzustellen, dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden kann. Die Eingrünung ist am westlichen Rand vorzusehen. Im nördlichen und südlichen Teil sind Verschwenkungen einzuplanen. Der Zaun ist vorlaufend herzustellen. Die Eingrünung sollte möglichst frühzeitige gepflanzt werden, um eine rasche Entwicklung zu ermöglichen.
- Anlage eines geeigneten Maßnahmenkomplexes auf einer Fläche von insgesamt 5 ha für die Arten Feldhamster, Rebhuhn und Feldlerche. Herstellung von Bewirtschaftungskomplexen im Bereich der Flächen Fl. 23, Flst. 2/0, Fl. 23, Flst. 58/15 und Fl. 23, Flst. 23/0 (zzgl. Fl. 26, Flst. 33/0 für den Feldhamster). Folgende Einzelmaßnahmen sind umzusetzen: Herstellung von Wintergetreide- und Luzerneflächen, Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen in einer jährlich rotierenden Nutzung
- Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre)
- Pflanzung einer dauerhaft eingezäunten mindestens zweireihigen dichten Hecke am südlichen und westlichen Gebietsrand, so dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden kann
- externe bestandsfördernde Maßnahmen für Feldhamster, Rebhuhn und Feldlerche im Bereich landwirtschaftlicher Flächen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.



Abschließender Beschluss

---

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- großflächige archäologische Prospektion des Plangebietes A gemäß Auflage des Zielabweichungsbescheides
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Errichtung eines Lärmschutzwalls im Süden des Änderungsgebietes und Festsetzung von baulichem Lärmschutz an der südlichen Bauzeile zum Schutz vor landwirtschaftlichem Lärm (Vermeidung von Abwehransprüchen der an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heranrückenden Wohnbebauung gemäß Auflage des Zielabweichungsbescheides)
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Planung handelt es sich um eine Konversion einer ehemaligen Gärtnerei mit einem bedeutenden Bestand baulicher Anlagen in Form von Gewächshäusern und weiteren Nebenanlagen. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes ergibt sich nun für die Stadt Maintal die Möglichkeit, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Stadtteils Wachenbuchen die bereits zuvor baulich vorbelastete und gewerblich genutzte Fläche einer Nachfolgenutzung zuführen zu können. Die Nachfolgenutzung des Areals trägt damit auch zur Schonung bisher un bebauter Flächen im Außenbereich außerhalb des Plangebiets bei. Ein Eingriff in landwirtschaftlich wertvolle Böden oder anthropogen unbelastete Flächen kann damit weitgehend vermieden werden.

Nennenswerte Potentiale der Innenentwicklung stehen im Stadtteil Wachenbuchen nicht zur Verfügung. Die Stadt räumt dem vorliegenden Plangebiet im Sinne einer baulichen Konversion Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Bereich „Schwarzes Loch“ im Südwesten des Stadtteils (Gebiet B) ein. Dieser Bereich wird im Rahmen des Flächenausgleiches zurückgewidmet.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das für die vorliegende Planänderung verwendete Verfahren zur Umweltprüfung ist hinsichtlich Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik weitgehend identisch mit dem Prüfverfahren zum Umweltbericht des RPS/RegFNP 2010. In der Planänderung kommen insbesondere die darin unter 3.1.1 und 3.1.2 beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Vorprüfung der Natura 2000- bzw. FFH-Verträglichkeit zur Anwendung. Das Verfahren wurde ergänzt um Aussagen zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) und um eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j BauGB.

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

Einzelne Umweltbelange können wegen zu kleinmaßstäblicher Datengrundlagen und mangels Kenntnis der im Einzelnen geplanten Vorhaben nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden. Dies betrifft Aussagen

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

Diese Aspekte können erst im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Vorhaben im Plangebiet im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren genauer benannt werden.

### **B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.

Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am südwestlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche des Gebietes A einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines ca. 4,4 ha großen Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden. Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südöstlichen Rand von Wachenbuchen gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B, ca. 4,1 ha) zurückgegeben.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) und Kultur- und Sachgüter (möglicher Verlust eines Bodendenkmals) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

## Quellenangaben

- [1] Antrag: Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Berghof" - Langfassung  
Planungsbüro Fischer, Wetttenberg  
April 2021
- [2] Bebauungsplan "Am Berghof" mit Umweltbericht  
Vorentwurf  
Planungsbüro Fischer, Wittenberg  
10.07.2023
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Am Berghof"  
Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen  
Mai 2020, aktualisiert August 2020 und Juli 2023
- [4] Studie zur Entwässerung des Baugebietes "Am Berghof" im Stadtteil Wachenbuchen  
Paul Ingenieure GmbH, Nidderau  
Oktober 2019
- [5] Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters zum Bebauungsplan "Am Berghof, ehemalige Gärtnerei"  
Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen  
Januar 2023
- [6] Dokumentation zur Entwässerung des Baugebietes "Am Berghof" im Stadtteil Wachenbuchen  
Ergänzung: Betrachtung zum Schlammrückhalt (RRB)  
Paul Ingenieure GmbH, Nidderau  
Januar 2020
- [7] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung  
abgerufen am 9.2.2024
- [8] Verkehrsuntersuchung  
IMB-Plan, Hanau  
Februar 2022
- [9] Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2001
- [10] Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 3.11.2021