



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2021- 32

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.:

Beschluss Nr. IV-240 der Verbandskammer vom 16.12.2020 zu DS IV-2020-71
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde Hammersbach, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 04.01.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/21 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2020 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 12.01.2021 bis 03.02.2021 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt

- 1) Die betroffene Gemeinde Hammersbach hat eine Stellungnahme abgegeben.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Limeshain
Gemeindevorstand der Gemeinde Neuberg
Gemeindevorstand der Gemeinde Ronneburg
Magistrat der Stadt Bruchköbel

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

Magistrat der Stadt Büdingen
Magistrat der Stadt Nidderau

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Oberes Krebsbachtal
Amprion GmbH
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
EnergieNetz Mitte
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Main-Kinzig Netzdienste GmbH

Polizeipräsidium Südothessen, Abteilung Einsatz E 13
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig

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

Abwasserverband Oberer Fallbach
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Forstamt Hanau-Wolfgang, Hessen-Forst
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Bodenmanagement Büdingen
BUND Kreisverband Wetterau für alle Landesverbände der anerkannten Naturschutzverbände
BUND Landesverband Hessen e.V.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 24
Deutscher Wetterdienst
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Dekanat Wetterau
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Bauordnungsamt
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie
ovag Netz GmbH
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Wanderverband Hessen e.V.

3) Es sind Stellungnahmen von 12 Privatpersonen eingegangen

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.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

BUND Kreisverband Wetterau für alle Landesverbände der anerkannten Naturschutzverbände
BUND Landesverband Hessen e.V.
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 24

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Gemeinde Hammersbach, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"
Beschluss

Deutscher Wetterdienst

Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West

Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Dekanat Wetterau

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Bauordnungsamt

Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie

ovag Netz GmbH

PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Wanderverband Hessen e.V.

Stellungnahmen von 12 Privatpersonen

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung Gemeinde Hammersbach Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandsammer

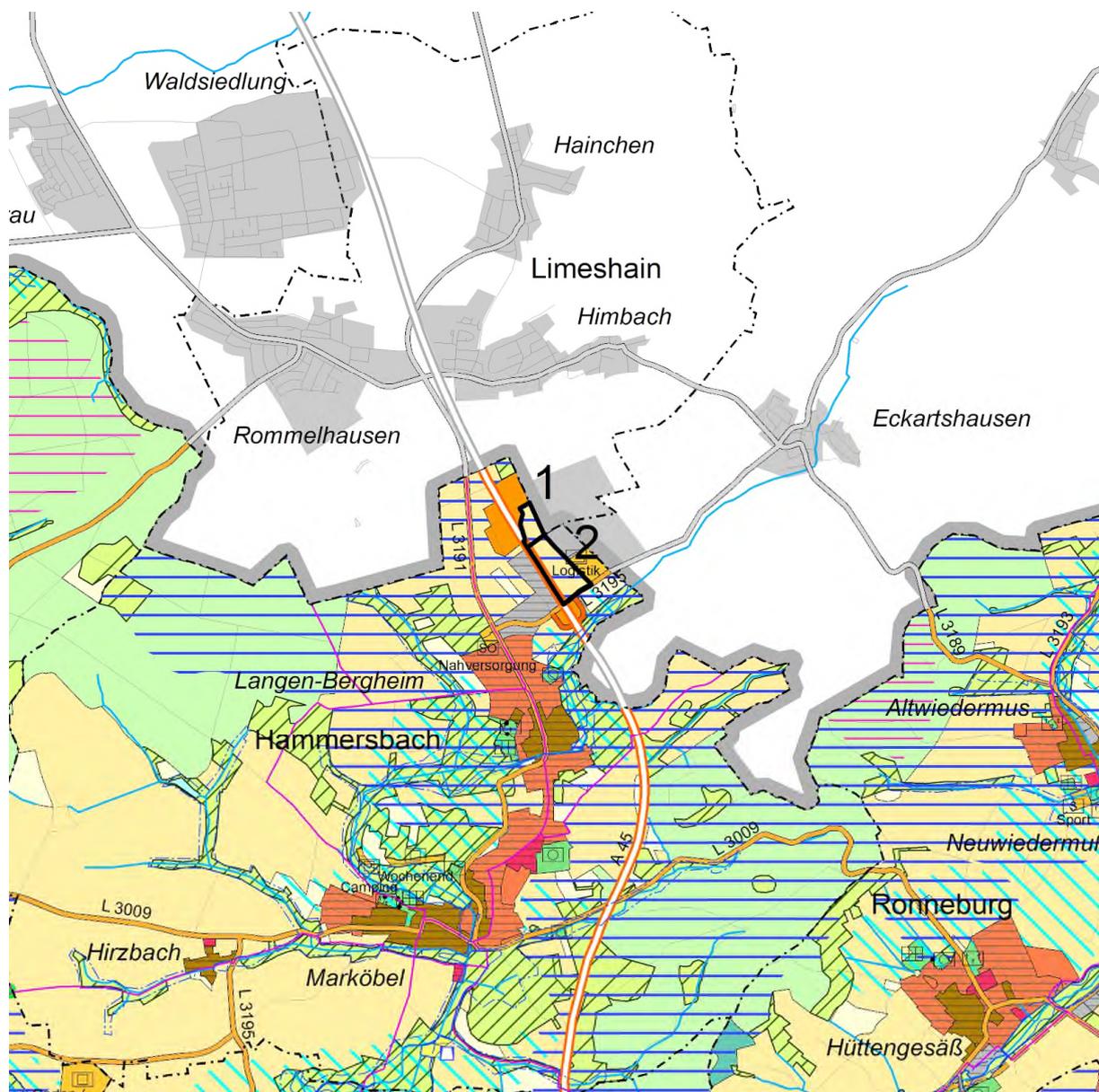
Aufstellungsbeschluss:	16.12.2020
Frühzeitige Beteiligung:	04.01.2021 bis 03.02.2021
Auslegungsbeschluss:	
Öffentliche Auslegung:	
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung: Anlass für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist die anhaltende starke Nachfrage nach Logistik- und Gewerbeflächen an gut erschlossenen Standorten. Das Änderungsgebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits entwickelten bzw. im Bau befindlichen Gewerbe- und Logistikflächen im bestehenden Gewerbegebiet "Limes" direkt an der Ausfahrt "Hammersbach" der Autobahn A45. Es besitzt die erforderliche Flächengröße für die ansiedlungswilligen Logistik- und Gewerbebetriebe.

Flächenausgleich	Ausnahme
Gebietsgröße	13,1 ha
Zielabweichung	zugelassen
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	03.04.2020
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Boden Artenschutz Verkehr Lärm Emissionen/Immissionen

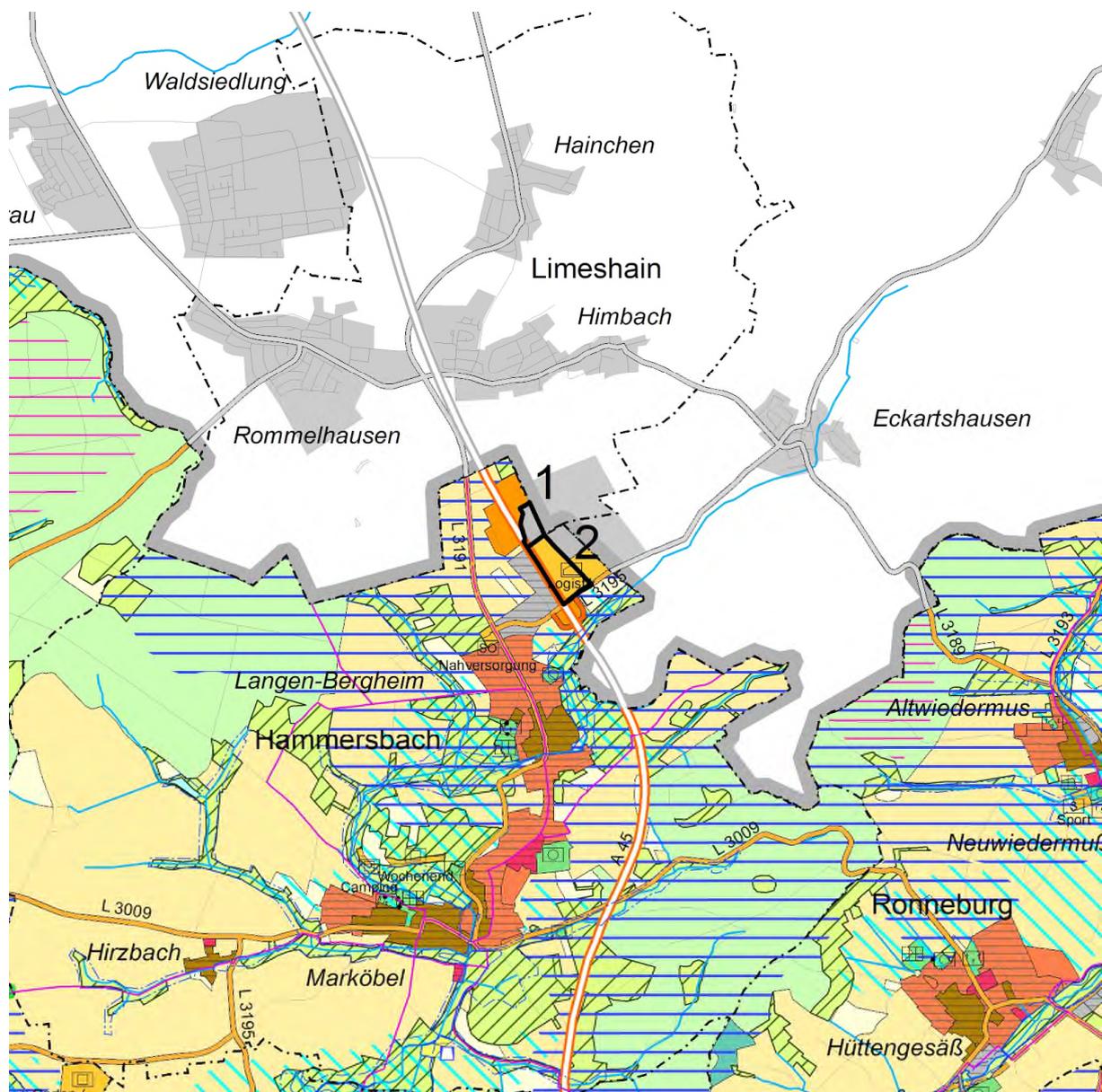
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

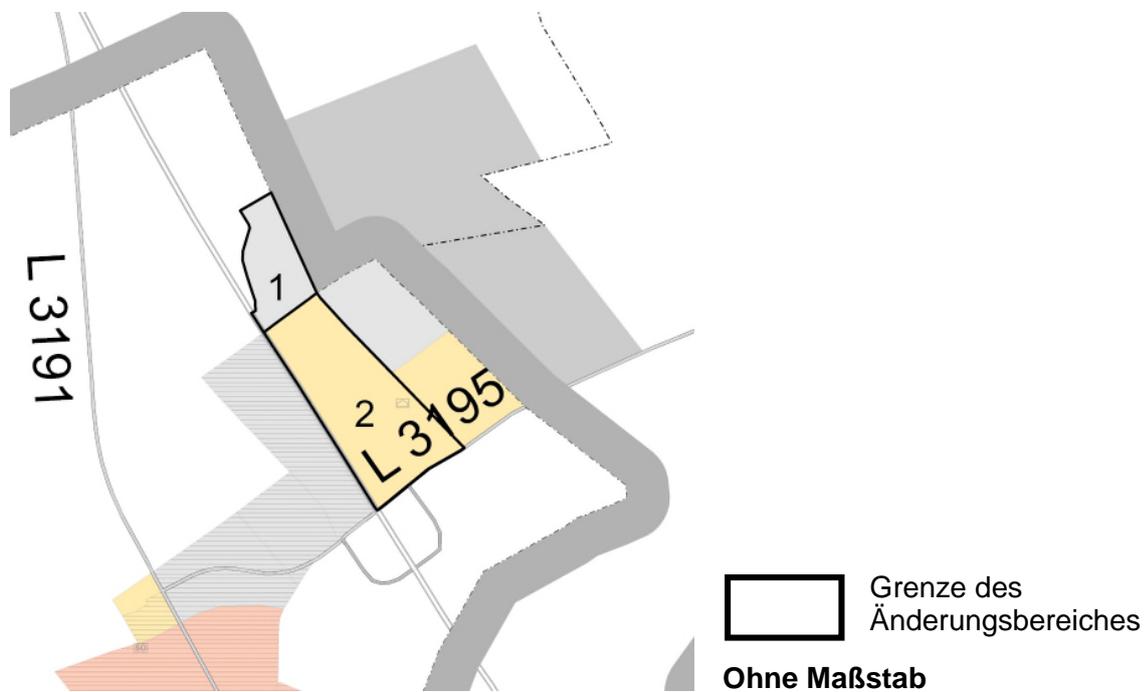
Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 13,1 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha - Fläche 1) und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Logistik, geplant" (ca. 9,8 ha - Fläche 2)

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

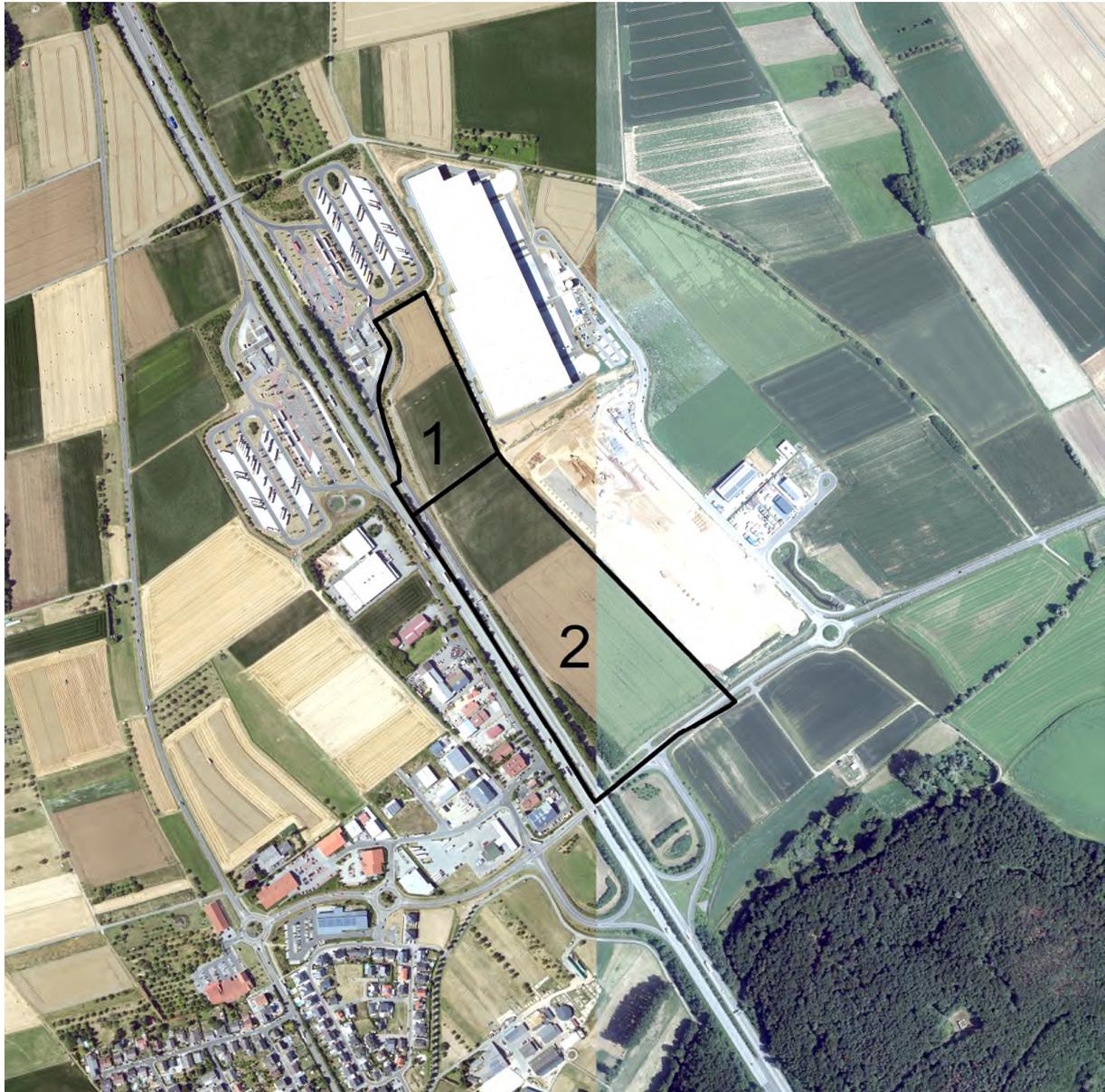


Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Offenlage

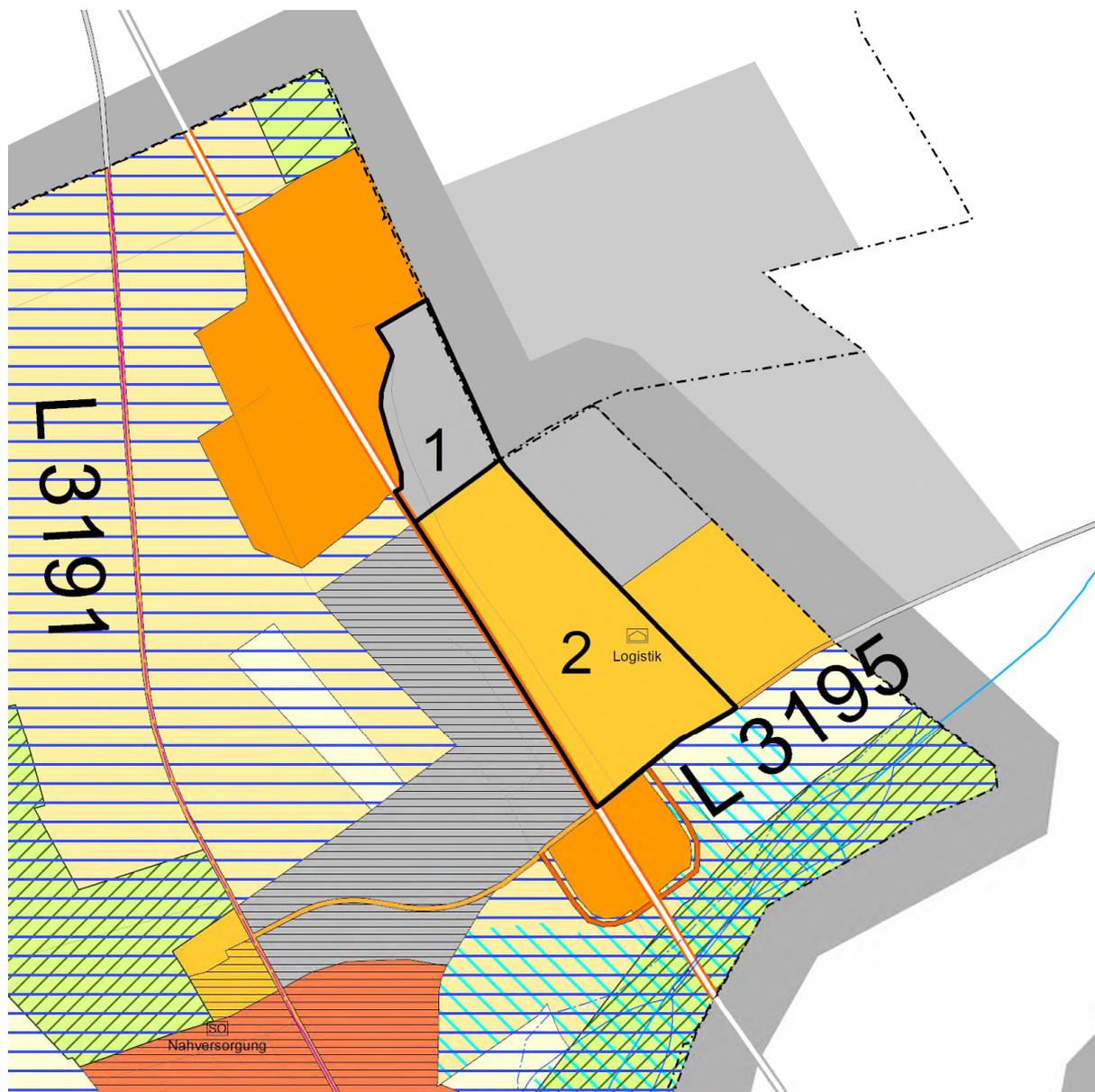
Luftbild (Stand 2019)



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 Schienenhauptverkehrsstrecke 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 Produktlenkung (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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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.

Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	----------------------

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
--	---

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---

	Nr. 15.14 PlanzV
--	------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
--	-----------------------------------

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	MetropolG

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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG 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

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 13,1 ha, unterteilt in Fläche 1 und 2.

Es wird im Norden begrenzt von der Autobahnraststätte Langen-Bergheim-Ost. im Osten vom bereits bebauten bzw. in der Erschließung befindlichen Teil des Gewerbegebietes, im Süden von der Landstraße L 3195 und im Westen von der Autobahn A 45.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Das Änderungsgebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes "Limes" dar. Zur Entwicklung dieses Gewerbegebietes haben sich im Jahr 2011 die Kommunen Büdingen, Hammersbach und Limeshain zu einem Zweckverband ("Interkommunales Gewerbegebiet Limes") zusammengeschlossen.

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes hat am 22.08.2017 und 03.04.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West" in der jetzigen Ausdehnung beschlossen.

Diese Erweiterungsfläche liegt vollständig auf dem Gebiet der Gemeinde Hammersbach, die mit Schreiben vom 06. November 2020 gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 03. April 2020 das Änderungsverfahren für den Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 beantragt hat.

Aufgrund der Größenordnung ist ein Zielabweichungsverfahren vorgeschaltet. Der Zweckverband hat dieses Verfahren am 12.10.2020 beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Die Regionalversammlung Südhessen hat der Zielabweichung am 05.03.2021 zugestimmt

Grund für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist die anhaltende starke Nachfrage nach Logistik- und Gewerbeflächen. Der Standort liegt gut erschlossen unmittelbar an der Ausfahrt "Hammersbach" der Autobahn A45 und besitzt die erforderliche Flächengröße für die ansiedlungswilligen Logistik- und Gewerbebetriebe.

Mit der Erweiterung West wird auch dem Grundsatz des Landesentwicklungsplanes zur Bündelung von Logistikstandorten Rechnung getragen.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 13,1 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha - Fläche 1) und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Logistik, geplant" (ca. 9,8 ha - Fläche 2)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Vorranggebiet für Landwirtschaft

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.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht von dieser Zielsetzung ab, liegt mit einer Größe von ca. 13,1 ha oberhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb eine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, es ist ein Abweichungsverfahren erforderlich.

Dieses Verfahren wurde vom Zweckverband "Interkommunales Gewerbegebiet Limes" am 12.10.2020 beantragt. Am 05.03.2021 wurde die Zielabweichung durch die Regionalversammlung Südhessen genehmigt, mit Nebenbestimmungen zu Niederschlagswasserversickerung, Verkehrserschließung, Abwasser und Artenschutz, die überwiegend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen sind.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrliche Erschließung des Logistikzentrums erfolgt über die bestehende Anbindung an der Landesstraße L 3195. Der Anschluss liegt rd. 300 m östlich der Anschlussstelle Hammersbach an der Bundesautobahn BAB 45 und ermöglicht somit eine direkte Verbindung an das Fernstraßennetz. Bereits bei der Planung der Erschließung des Gewerbegebietes östlich des Änderungsgebietes wurde der Anschluss an die L 3195 mittels eines Kreisverkehrs so dimensioniert, dass die langfristig vom Zweckverband angestrebte Größe darüber leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Der Bebauungsplan für die westliche Erweiterung des Gewerbegebietes Limes befindet sich parallel zur RegFNP-Änderung in der Aufstellung. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten („Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West“, IMB-Plan GmbH Hanau, Januar 2021) erstellt, indem die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft wurden. Zudem erfolgte für die relevanten Knotenpunkte ein entspre-

chender Leistungsfähigkeitsnachweis. Zusammenfassend zeigen die Nachweise, dass die verkehrliche Erschließung mit den geplanten Nutzungen und prognostizierten Verkehrsbelastungen unter Berücksichtigung der genannten Optimierungsmaßnahmen sichergestellt ist. Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen obliegt der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die Erweiterung West des Interkommunalen Gewerbegebietes geht mit einer weiteren Erhöhung der Zahl der Arbeitsplätze einher. Eine Integration des Gebietes in das Busliniennetz sowie eine geeignete Radwegverbindung werden angestrebt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet liegt nordöstlich des Hammersbacher Ortsteiles Langen-Bergheim östlich der Autobahn A 45 auf einer weitgehend ebenen Fläche an der Gemeindegrenze zu Büdingen und Limeshain.

Das Gebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Am westlichen Rand weist es streckenweise lückiges Straßenbegleitgrün entlang der Autobahn und der Tank- und Rastanlage auf. Die in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes der Gemeinde Hammersbach (2001) vorgesehene Pflanzung von Alleebäumen entlang der L 3195 wurde nicht umgesetzt. Heute befindet sich am südwestlichen Rand ein baumbestandenes Areal auf einer dreieckigen Fläche, das als Ausgleichsfläche angelegt wurde. Im o.g. Landschaftsplan ist diese Maßnahme nicht enthalten.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Änderungsbereich ist geprägt durch großflächigen Ackerbau.

Das Landschaftsbild ist vorbelastet durch die Autobahn mit Rastplatz und die bereits entwickelten Gewerbe- und Logistikflächen östlich des Plangebietes.

Im Landschaftsplan ist ein Naturdenkmal ("Haarstraucheiche") am nordwestlichen Rand der Fläche 1 im Grünstreifen zwischen der Fläche und der Zufahrt zur Rastanlage verzeichnet. Gemäß Auskunft der zuständigen Naturschutzbehörde musste dieses Naturdenkmal zur Wahrung der Verkehrssicherheit gefällt werden.

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, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang un bebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit einem Verlust von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen zu rechnen ist. Ebenso ist eine Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen zu erwarten. Darüber hinaus ist ein Bodendenkmal von der Planung betroffen.

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen

(siehe Punkt B 2.3) zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Es besteht eine kumulierende Wirkung der Vorhaben im Interkommunalen Gewerbegebiet Limes. Die Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Wasser wird durch die Konzentration der Vorhaben auf einen verkehrsgünstigen Standort jedoch reduziert. Darüber hinaus entstehen Synergieeffekte, z.B. hinsichtlich der Anbindung und Erschließung. Die geplante Erweiterung soll durch den unmittelbaren Anbau an die bestehende Halle aus dem 2. Bauabschnitt erfolgen. Dies entspricht dem Grundsatz 5.1.1-5 des Landesentwicklungsplans Hessen (3. LEP-Änderung 2018), Logistikstandorte möglichst zu bündeln, um deren Umweltauswirkungen zu minimieren. Weiterhin folgt die Planung Grundsatz G5.3-5 des RPS/RegFNP 2010, dass neue Logistikzentren an verkehrsgünstigen Standorten in der Nähe von Bundesautobahnen und Schienenstrecken unter weitgehender Minimierung der Verkehrsauswirkung auf Siedlungs- und Erholungsräume sowie von Ortsdurchfahrten angesiedelt werden und möglichst intermodal ausgerichtet sein sollen.

Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung mit intensiver Flächenausnutzung in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für Landwirtschaft sowie die Abweichung vom Landschaftsplan zugunsten von gewerblich bzw. für Logistik genutzten Flächen wird daher als gerechtfertigt angesehen.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der Trasse der vorbeiführenden Autobahn A 45. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

Flächenausgleich:

Die Gemeinde Hammersbach hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung der in der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und am 11.12.2019 geänderten Richtlinie zum Flächenausgleich unter Punkt 3. vorgesehenen Einzelfallprüfung gestellt. Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Gemeinde kein Flächenausgleich geleistet werden. Der in der Richtlinie verankerte Fragenkatalog für Ausnahmen wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet: Die Erweiterung ist Teil des von drei Kommunen gemeinsam betriebenen Vorhabens "Interkommunales Gewerbegebiet Limes". Im Rahmen der Planaufstellung des RPS/RegFNP 2010 hatte die Gemeinde Hammersbach auf die jetzt vorgesehene Planfläche verzichtet, da ein Bedarf in der ursprünglichen Größenordnung nicht absehbar war. Die hohe Nachfrage macht den Lückenschluss zur Autobahn jedoch nun erforderlich.

Der Bevölkerungszuwachs weicht stark von den Prognosen 2010 ab, so dass die vorhandenen geplanten Wohnbauflächen entwickelt werden sollen. Diese Flächen sowie Innenentwicklungspotenziale stehen somit nicht zur Verfügung. Ein interkommunaler Flächenausgleich ist nicht möglich, da das Gesamtprojekt bereits einen Zusammenschluss von drei Kommunen darstellt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Das Änderungsgebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden interkommunalen Gewerbegebietes "Limes" dar. Grund für die Erweiterung des Gewerbegebietes ist die anhaltende starke Nachfrage nach Logistik- und Gewerbeflächen. Der Standort liegt unmittelbar an der Ausfahrt "Hammersbach" der Autobahn A45 und besitzt die erforderliche Flächengröße für die ansiedlungswilligen Logistik- und Gewerbebetriebe.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:
"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 13,1 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "gewerbliche Baufläche" (ca.3,3 ha - Fläche 1) und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Logistik" (ca. 9,8 ha - Fläche 2)

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)

HAltIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

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).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Im Südwesten befindet sich eine dreieckige mit Gehölzen bestockte Fläche. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Brunnen Langen-Bergheim" der Gemeinde Hammersbach, Verordnung vom 09.05.1979

Zone III des Heilquellenschutzgebietes "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk", Verordnung vom 07.02.1929

Naturdenkmal 435-006 "Haarstraucheiche" (nicht mehr vorhanden)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad ca. 10 %)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Dem Kampfmittelräumdienst liegen aussagefähige Luftbilder vor. Deren Auswertung hat keinen begründeten Verdacht auf Bombenblindgänger ergeben.
- eingeschränkte Versickerungsfähigkeit der Böden im Plangebiet
- Fläche 1
- Bodenart Pseudogleye aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken über Ton, Tonstein, Schiefer
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD 50: mittel
- sehr hohes Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen
- Feldkapazität mittel >260 bis < 390 mm
- Erosionsgefährdung und Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahlen >55 bis <60
- Fläche 2
- Bodenarten Pseudogleye aus lösslehmhaltigen Soliflukationsdecken über Ton, Tonstein, Schiefer im nördlichen Teil, Pseudogley-Parabraunerden aus mächtigem Löss im südlichen Teil
- Böden mit sehr hoher Ertragssicherheit (Parabraunerden, Tschernosem-Parabraunerden)
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: gering bis mittel
- sehr hohes Ertragspotenzial und Nitratrückhaltevermögen

Offenlage

- Feldkapazität mittel >260 bis < 390 mm
- Erosionsgefährdung sehr gering bis gering, im südlichen Bereich mittel
- Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahlen >50 bis 60 im nördlichen, >65 bis 70 im südlichen Bereich

Wasser

- kein Fließgewässer oder Quelle vorhanden
- Lage in Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Brunnen Langen-Bergheim" der Gemeinde Hammersbach, Verordnung vom 09.05.1979 und in Zone III des Heilquellenschutzgebietes "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk", Verordnung vom 07.02.1929
- sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Luft und Klima

- Kaltluftentstehungsgebiet ohne eine besondere Relevanz für die Klimafunktion
- Belastung durch Staub-, Lärm- und Stoffemissionen der vorbeiführenden Autobahn

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Das Naturdenkmal Haarstraucheiche wurde 2019 gefällt, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten
- Feldgehölz im Südwesten, im Rahmen einer Ausgleichsmaßnahme angelegt, mit Habitatpotenzial für Freibrüter
- Nachweis von 36 Vogelarten in den Untersuchungsjahren 2017 und 2018, davon 23 Brutvögel (Gebüschbrüter der gehölzdurchsetzten Feldflur bis hin zu Offenlandarten), u.a. Stieglitz, Bluthänfling, Klappergrasmücke, Goldammer, Orpheusspötter, Rebhuhn und Feldlerche als wertgebende Arten festgestellt, darüber hinaus Jagdhabitat für Rohrweihe, Rot- und Schwarzmilan sowie Mäusebussard und Turmfalke
- Bei den Erfassungen der Artenvorkommen 2013 und 2017 (Feldhamster) sowie 2018 (Avifauna) wurden weder Vorkommen von Feldhamstern noch von Rebhuhn oder Feldlerche nachgewiesen. Im Frühjahr 2021 sollen erneute Begehungen durchgeführt werden, um die Datengrundlage zu den Brutvogel- und Hamstervorkommen zu aktualisieren.
- Vorkommen von Reptilien oder Amphibien sowie Fledermäusen aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Ronneburger Hügelland und Kinzigauen
- Gebiet liegt nicht in bedeutsamer Landschaft
- gute Einsehbarkeit des Gebietes
- keine Erholungseignung durch Lage an vielbefahrenen Straßen
- keine Freizeiteinrichtungen vorhanden

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm (LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A)
- Lärmbelastung durch vorhandene Gewerbe- und Logistikbetriebe
- keine Hochspannungs- od. sonstigen überregionalen Leitungen im Plangebiet

Kultur- und sonstige Sachgüter

- keine Produktenleitung oder Lagerstätten im Plangebiet vorhanden
- gesamtes Gebiet wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt
- Fläche 1

Offenlage

- Vorhandensein von Bodendenkmälern: Fundstelle HAM1 (Hügelgräber) innerhalb der Fläche, Fundstelle Langenbergheim 99 (Siedlungsfunde der Hallstattzeit) ca. 150 m westlich der Planfläche
- Fläche 2
- Fläche wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Gewerbe- und Logistikentwicklung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung und Vegetationsänderung

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen (Feldhamster, Feldlerche, Rebhuhn)

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Biotops (als Ausgleichsmaßnahme angelegtes Gehölz), das nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt.

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

- Lärm- und Schadstoffbelastung durch Ziel- und Quellverkehr sowie den Betrieb der Gewerbe- und Logistikunternehmen, wobei aus lufthygienischer Sicht an den zu den Fahrbahnrandern nächstgelegenen, bestehenden Bebauungen keine Konflikte mit den jeweiligen Beurteilungswerten zum Schutz der menschlichen Gesundheit zu erwarten sind.

- Lärm- und Schadstoffbelastung durch die vorbeiführende Autobahn

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

- weithin sichtbare Veränderung und starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

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

- Verlust eines Bodendenkmals

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG und BauGB dar.

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

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.

Von einer kumulierenden Wirkung des Vorhabens ist durch den Zusammenhang mit den bereits entwickelten Teilen des Interkommunalen Gewerbegebietes, der Autobahn A45 und dem Rastplatz Langen-Bergheim auszugehen. Es werden zusätzlich zu den bereits über einen Bebauungsplan belegten und teilweise entwickelten ca. 25 ha gewerblichen Bauflächen weitere ca. 10 ha bisher unversiegelte Fläche in Anspruch genommen. Diese Auswirkungen betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Von einer Betroffenheit der FFH- und Vogelschutzgebiete durch das Gesamtvorhaben "Interkommunales Gewerbegebiet" ist nicht auszugehen, da das nächstgelegene dieser Schutzgebiete in der Nidder-Aue ca. 3 km von den Planflächen entfernt ist. Das Überschwemmungsgebiet des Krebsbaches südlich der L 3195 ist ebenfalls nicht betroffen, vielmehr werden dort im Rahmen der Kompensation für den ersten Bauabschnitt Renaturierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Wasser wird durch die Konzentration der Vorhaben auf einen verkehrsgünstigen Standort minimiert. Durch den Zusammenschluss mehrerer Vorhaben entstehen Synergieeffekte, z.B. hinsichtlich der Anbindung und Erschließung. Den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Das Landschaftsbild ist in Folge der hohen Einsehbarkeit des Standorts und der dort vorhandenen und geplanten massiven Hallenbauten beeinträchtigt. Durch geeignete farbliche Gestaltung der Bauten, Eingrünung und ggfs. weitere Maßnahmen kann die Wirkung abgemildert werden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung, Verlust von potenziellen Habitaten für Vogelarten des Offenlandes.

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 Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden im weiteren Verfahren weiter konkretisiert. Im Frühjahr 2021 finden erneute Begehungen bezüglich Feldhamster- und Feldlerchenvorkommen statt. Das Ausgleichskonzept wird um geeignete CEF-Maßnahmen erweitert sowie ein Ausgleich für die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Bodens ergänzt.

Es ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich nicht durch die Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zu erbringen, so dass hierdurch kein zusätzlicher Flächenentzug erfolgt. Stattdessen ist eine extensive Bewirtschaftung angelehnt an die Dreifelderwirtschaft zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Arten der offenen Feldflur vorgesehen.

FFH-Verträglichkeit

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- ggfs. Erstellung eines Baugrundgutachtens
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung 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. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Ablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *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 sowie DIN 19639 und Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung*).
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase

- Beachtung der Deckschichten incl. geeigneter Vorkehrungen während der Baumaßnahmen
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau). Der Oberboden ist nach dem Aushub in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen, z.B. durch Auftrag überschüssigen Oberbodens zur Aufwertung von Böden im Umfeld in Abstimmung mit der zuständigen Behörde
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- größere Bodentransporte sind zu vermeiden
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen; es besteht ein Auffüllverbot nach § 12 Absatz 8 Bundes-Bodenschutzverordnung.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Bei Aushubarbeiten sollte auf Anzeichen alten Bergbaus geachtet werden. Falls alter Bergbau angetroffen werden sollte, sind die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu veranlassen.
- Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Durch Bereitstellung von Ersatz- und Tauschflächen sowie Entschädigungszahlungen für die betroffenen Landwirte ist davon auszugehen, dass keine Existenzgefährdung für die von der Planung betroffenen Landwirte und Pächter verursacht wird.
- Bewertung der Auswirkungen der Bebauung für den nahe gelegenen Trinkwasserbrunnen in einem hydrogeologischen Gutachten auch unter Berücksichtigung möglicher Havarien.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist und unter Beachtung der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit der im Plangebiet anstehenden Böden
- Versickerung zu Gunsten der Wassergewinnungsanlagen, ggfs. mit vorheriger Aufbereitung des Niederschlagswassers
- ausreichende Dimensionierung der Rückhalteeinrichtungen und Notüberläufe
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasser- und des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Wasserver- und Abwasserentsorgung durch Anschluss an das im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes Limes erstellte Leitungsnetz
- Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen über das Trinkwassernetz und Bau von Zisternen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen, von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen

- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen, z.B. für Feldlerchen, Rebhühner und andere Arten der offenen Feldflur in Form von extensiver Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen im Umfeld (angelehnt an Dreifelderwirtschaft)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres); Durchführung von Vergrämungsmaßnahmen für Feldvögel im Falle eines Baubeginns zwischen dem 1. März und dem 31. August eines Jahres
- ökologische Baubegleitung / Umweltbaubegleitung
- Das Naturdenkmal "Haarstraucheiche" musste 2019 gefällt werden und ist somit bei der weiteren Planung nicht mehr zu berücksichtigen.
- 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.
- Beleuchtung zeitlich beschränken, geeignete Lichttemperatur und Ausrichtung der Leuchten wählen
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren bzw. UV-Licht reflektierendes Vogelschutzglas zu verwenden
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung wie z.B. geeignete farbliche Gestaltung der Gebäude
- Nachweis der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Verkehrsanbindung über ein entsprechendes Verkehrsgutachten
- Integration des interkommunalen Gewerbegebietes in das Busliniennetz
- Anbindung an einen Radweg
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm und den vom geplanten Logistik- und Gewerbegebiet ausgehenden Emissionen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Untersuchungen erforderlich. Eine schalltechnische Voreinschätzung kam zu dem Ergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Erweiterung West (Auswirkungen von Gewerbelärm auf den Ortsteil Langen-Bergheim) bestehen.
- Festsetzung von Lärmkontingenten für die Betriebe im Plangebiet
- ggfs. Verwendung schallabsorbierender Außenhülle für Gebäude
- Erfordernis zur Anordnung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht ausgeschlossen
- ausreichender Abstand zum Wohngebiet "Am Lachbach" vorhanden
- Die vorhandenen Bodendenkmäler in Fläche 1 sind bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen. Geomagnetische Untersuchungen wurden bereits durchgeführt. Archäologische Grabungen sollen während der Planungsphase erfolgen.
- 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.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehene Erweiterungsfläche liegt zwischen der Autobahn A 45 und dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes“, in dem bereits mehrere Logistikhallen errichtet wurden bzw. vorgesehen sind. Die geplante Erweiterung soll durch den unmittelbaren Anbau an die bestehende Halle aus dem 2. Bauabschnitt erfolgen. Dies entspricht dem Grundsatz

5.1.1-5 des Landesentwicklungsplans Hessen (3. LEP-Änderung 2018), Logistikstandorte möglichst zu bündeln, um deren Umweltauswirkungen zu minimieren. Die Suche nach Alternativflächen ergab innerhalb der Gemeindegebiete der drei Mitgliedskommunen des Zweckverbandes keine Flächen in der erforderlichen Größe und Nähe zur Bundesautobahn A45. Reserveflächen im angrenzenden Gewerbegebiet der Gemeinde Hammersbach sind nicht vorhanden bzw. bereits verkauft. Somit ist eine Bereitstellung weiterer Gewerbeflächen erforderlich, um den konkreten Bedarf decken zu können.

Im regionalen Zusammenhang wurden Reserveflächen des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes (RPS/RegFNP) 2010 mit entsprechender Größe (ca. 10 ha) entlang der A 45 betrachtet. Zwischen Gambacher Kreuz und Langenselbolder Dreieck befinden sich mehrere, im RPS/RegFNP 2010 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ dargestellte bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen: in Wölfersheim, Florstadt, Nidderau, Erlensee, Rodenbach und Langenselbold. Die Flächen in Wölfersheim sind bereits vergeben (geplantes REWE-Zentrallager) bzw. rückgewidmet (Flächenausgleich für REWE) oder mit einem Bebauungsplan belegt. Für die Fläche in Florstadt (Nieder-Mockstadt) liegt ebenfalls ein Bebauungsplan vor. Der Verkehrsanschluss der Flächen in Nidderau-Heldenbergen und Rodenbach beinhaltet keine direkte Anbindung an die Autobahn und ist somit deutlich schlechter für Logistik geeignet als das Gelände in Hammersbach. Die Flächen in Erlensee sind ebenfalls für konkrete Projekte vergeben (geplantes LIDL-Zentrallager und Fliegerhorst Langendiebach). Das Gelände in Langenselbold ist vom Zuschnitt her für die geplante Größe der Halle nicht geeignet. Ein geeignetes Konversionsgelände mit ähnlich gutem Verkehrsanschluss wie in Hammersbach steht nicht zur Verfügung.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbalargumentative 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 Umweltberichts

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) sowie Kultur- und Sachgüter (Verlust eines Bodendenkmals) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sollen die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben. Für die betroffenen landwirtschaftlichen Betriebe wurden bzw. werden Ersatzflächen bereitgestellt, so dass diese nicht in ihrer Existenz gefährdet werden.

Von einer kumulierenden Wirkung des Vorhabens ist durch den Zusammenhang mit den bereits entwickelten Teilen des Interkommunalen Gewerbegebietes, der Autobahn A45 und dem Rastplatz Langen-Bergheim auszugehen. Diese Auswirkungen betreffen insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild. Von einer Betroffenheit der FFH- und Vogelschutzgebiete in der Nidder-Aue oder des Überschwemmungsgebietes des Krebsbaches ist nicht auszugehen. Die Betroffenheit der Schutzgüter Boden und Wasser wird durch

die Konzentration der Vorhaben auf einen verkehrsgünstigen Standort minimiert. Durch den Zusammenschluss mehrerer Vorhaben entstehen Synergieeffekte, z.B. hinsichtlich der Anbindung und Erschließung. Den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 14 verwendet.

Quellenangaben

- [1] Datenblätter der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt
abgerufen am 28.10.2020
- [2] Luftbild 2019
- [3] Antrag auf Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen
Flächennutzungsplans 2010 für die Ausweisung eines Gewerbegebietes sowie
eines Sondergebiets Logistik - Gewerbegebiet "Limes" - Erweiterung West
Antragsteller: Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes
Bearbeitung: Büro PlanES, Gießen
- [4] Landschaftsplan der Gemeinde Hammersbach
erstellt durch Planungsgruppe ZEG Zimmer/Egel GbR, Hanau (September 2019)
- [5] Bodenvierer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und
Geologie (HLNUG)
- [6] Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes
Gewerbegebiet "Limes" - Erweiterung West
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl, Staufenberg (Dezember 2020)
- [7] Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes
Gewerbegebiet "Limes" - Erweiterung West
Verkehrsuntersuchung
IMB Plan GmbH, Hanau (Januar 2021)
- [8] Interkommunales Gewerbegebiet Limes
Verkehrsbedingte Luftschadstoffe
Lohmeyer GmbH, Karlsruhe (Februar 2021)
- [9] Gewerbegebiet Limes – Erschließung BA III
Stellungnahme Grundlagenermittlung Bodenbeschaffenheit
Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen (Februar 2021)
- [10] Schalltechnische Untersuchung Gewerbegebiet Limes
Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge, Senden (März 2021)
- [11] Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes
Gewerbegebiet "Limes" - Erweiterung West
Zusatzbewertung Landschaftsbild
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg (Februar 2021)

- [12] Fachbeitrag Bodenschutz zum Gewerbegebiet „Limes“ - Erschließung des Bauabschnitts III
Büro für multifunktionale Umweltplanung und Beratung (UP&B), Hüttenberg (März 2021)
- [13] Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes
Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West“
Vorentwurf
Büro PlanES, Gießen (März 2021)
- [14] Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet Limes
„Gewerbegebiet Limes“ – Erweiterung West
Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung
Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Theresa Rühl, Staufenberg (März 2021)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutscher Wetterdienst Abteilung Finanzen und
Service
Gruppe: TöB**

HAMME_001_B-02501

**Dokument vom: 14.01.2021
Dokument-Nr.: S-06563**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o. ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren. Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner des DWD gerne zur Verfügung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.
Eine Betrachtung der klimatologischen Belange erfolgte im Umweltbericht zum Bebauungsplan für das Änderungsverfahren. Der Umweltbericht zum Änderungsverfahren enthält in den Kapiteln B 2.2 (Auswirkungen der Änderung) und B 2.3 (Maßnahmen) entsprechende Ausführungen zu den voraussichtlichen Auswirkungen auf das Klima und geeigneten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: ovag Netz GmbH
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02503

Dokument vom: 12.01.2021
Dokument-Nr.: S-06564

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

In dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns keine Anlagen vorhanden. Die Versorgung, des im Planungsbereich ausgewiesenen Gewerbe Gebietes mit elektrischer Energie kann durch entsprechende Netzerweiterung erfolgen. Diese kann hier mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Ansonsten ist für unsere Kabel ein Schutz- und Arbeitsstreifen von 2,50 m Breite, der nicht überbaut werden darf, auszuweisen. Hier muss sichergestellt sein, dass die OVAG oder deren Beauftragte die Grundstücke zur Unterhaltung, Instandsetzung und Erneuerung jederzeit betreten und hierfür die notwendigen Arbeiten ausführen können. Zusätzlich ist zur Sicherung unserer Kabelleitungen eine — beschränkt persönliche Dienstbarkeit — erforderlich. Die benötigte Trasse zur Versorgung des Gebiets haben wir in beiliegendem Plan (rot) skizziert. Für die Versorgung des geplanten Baugebietes mit elektrischer Energie halten wir den Bau einer Transformatorenstation (ST) für erforderlich. Einen geeigneten Standort haben wir in den beigefügten Plan eingezeichnet. Hierzu benötigen wir eine Fläche von ca. 11,5 m * 13,5 m mit einem Kanalanschluss an der rechten vorderen Grundstückseite. Neben der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan bitten wir textlich aufzunehmen, dass innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität (Transformatorenstation), bauliche Anlagen die einzuhaltenen Grenzabstände nach Landesbauordnung unterschreiten dürfen. Die Station ist gern. Anlage zu § 63 HBO baugenehmigungsfrei. Für Rückfragen, den Standort betreffend, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg - Tel. 06031/82-1231 — in Verbindung. Die Stadt wird gebeten, das Grundstück, der OVAG, zu gegebener Zeit, kostenlos zur Verfügung zu stellen. Das Grundstück bleibt weiterhin im Eigentum der Stadt; die OVAG wird für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt der Transformatorenstation, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit, zu Gunsten der OVAG, eintragen lassen. Eine Aussage, wie der Anschluss von möglichen Gewerbebetrieben an unser Netz ausgeführt wird, ist erst möglich, wenn feststeht, welche Leistung an den noch festzulegenden Anschlusspunkten benötigt wird. Zur Abstimmung wie ein Anschluss ausgeführt werden kann, setzen Sie sich bitte frühzeitig mit unserer Fachabteilung in Friedberg — Tel. 06031/82-1099) — in Verbindung. Sollte ein externer Ausgleich erforderlich werden, benötigen wir für eine abschließende Stellungnahme die genaue Lage der Ausgleichsfläche sowie Angaben über Art der Ersatzmaßnahmen. Wir bitten zum gegebenen Zeitpunkt um Information über das mit der Planung und Projektierung der Erschließung beauftragte Ingenieurbüro, damit unsererseits eine termingerechte Umsetzung notwendiger Erweiterungen oder Veränderungen des elektrischen Netzes gewährleistet werden kann. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Die Verfügbarkeit der für die Leitungstrasse und die erforderliche Trafostation benötigten Flächen ist im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens mit der Kommune zu klären.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: PLEDOC
Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02504

Dokument vom: 14.01.2021
Dokument-Nr.: S-06579

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:
Open Grid Europe GmbH, Essen
Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH)
Zayo Infrastructure Deutschland GmbH, Frankfurt
Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden. Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten, wo konkrete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt und ggfs. vertragliche Regelungen bezüglich der CEF-Maßnahmen getroffen werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02505

Dokument vom: 15.01.2021
Dokument-Nr.: S-06578

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir begrüßen, dass, der anhaltend starken Nachfrage nach Logistik- und Gewerbeflächen an gut erschlossenen Standorten Rechnung tragend, die Umänderung der Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 von "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", in "gewerbliche Baufläche" und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Logistik" angestrebt wird. Bezüglich des Änderungsverfahrens bestehen von unserer Seite - nach Sichtung der Planunterlagen - keine Einwände.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Änderung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 erfolgt in unmittelbarem Anschluss an bereits bestehende Logistikflächen. Die anhaltende Nachfrage nach Logistik- und Gewerbeflächen hat den Zweckverband Interkommunales Gewerbegebiet und die Gemeinde Hammersbach dazu bewogen, die Erweiterung des Gebietes entlang der Autobahn A45 durch das Änderungsverfahren vorzubereiten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Amt für Bodenmanagement Büdingen
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02506

Dokument vom: 15.01.2021
Dokument-Nr.: S-06577

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: Keine Einwendungen
2. Fachliche Stellungnahme: Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken. Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.

Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Baulandumlegung des ÖbVI Werner Vollmer, Friedberg vor.
Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten, da die Baulandumlegung auf kommunaler Ebene erfolgt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

HAMME_001_B-02507

Dokument vom: 18.01.2021
Dokument-Nr.: S-06586

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Verkehr: Die Verkehrserschließung ist über die L3195 zur BAB 45 -Anschlussstelle Hammersbach- geplant. Tatsächlich wird der Fernverkehr des Öfteren über die Ortsdurchfahrten von Himbach und Eckhartshausen "fehlgeleitet". Es ist daher notwendig, dass ein Verkehrskonzept mit den übergeordneten Verkehrsbehörden abgestimmt wird um die Verkehrsströme wie geplant zu steuern.

Lärm: Bereits mit der Errichtung der ersten Logistikhallen in dem benachbarten Plangebiet konnte man eine Veränderung der Lärmemission, welche von der BAB 45 ausgeht, feststellen. Durch die großen glatten Flächen der Gebäudehüllen wird der Schall reflektiert und verbreitet sich somit diffus. So wird die Wahrnehmung des Lärms als störender empfunden als zuvor. Diese Einschätzung teile ich mit vielen Menschen in der Umgebung, sowohl in Hammersbach als auch in Limeshain Himbach. Im Lärmgutachten sollte darauf eingegangen und geprüft werden, welche Möglichkeit der Schallabsorption über die Wahl der Außenhülle der geplanten Logistikhallen möglich ist. Das könnte unter Umständen eine spürbare Minderung des Verkehrslärmes möglich machen. Es wäre schön, wenn meine frühzeitigen Anregungen im weitere Verfahren Berücksichtigung fänden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis zum Verkehrskonzept betrifft nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes können keine Details zur Verkehrsführung abgestimmt werden, dies ist auf Bebauungsplanebene in Zusammenarbeit mit der Verkehrsbehörde im weiteren Verfahren zu regeln.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die daraus resultierenden Festsetzungen sehen u.a. Geräuschkontingentierungen für die gewerblichen Nutzungen und passive Lärmschutzmaßnahmen für Gebäudeteile vor.

Die konkrete Gebäudegestaltung kann nicht auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes festgesetzt werden. Dieser Hinweis betrifft die Ebene der verbindliche Bauleitplanung bzw. die Bauausführung. In Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) wird die Anregung, eine schallabsorbierende Gebäudeaußenhülle zu verwenden, ergänzt.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Hammersbach
Gruppe: Gemeinde

HAMME_001_B-02543

Dokument vom: 27.01.2021
Dokument-Nr.: S-06655

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehen von Seiten der Gemeinde Hammersbach grundsätzlich keine Bedenken. Es ist jedoch sicherzustellen, dass es durch die geplanten Bauvorhaben zu keiner Gefährdung/Verunreinigung des Trinkwassers kommt, da sich der geplante Bereich im Zufluß/Einzugsbereich des Wassers für den Brunnen in Langen-Bergheim befindet. Hier ist es zwingend notwendig, vor Baubeginn Bodenuntersuchungen vorzunehmen und die Deckschichten zu beachten.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Der Hinweis ist insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Bauausführung zu beachten. In den Änderungsunterlagen ist in der Bestandsaufnahme (Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes) die Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Brunnen Langen-Bergheim" thematisiert. Auch das Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) enthält einen Absatz, der sich mit der Einhaltung der Vorgaben aus der Schutzgebietsverordnung befasst.

Das Kapitel B 2.3 wird um einen Absatz ergänzt, der die Erstellung eines geeigneten Bodengutachtens sowie die Beachtung der Deckschichten durch geeignete Vorkehrungen während der Baumaßnahmen zum Inhalt hat.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Wanderverband Hessen e.V.
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02548

Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06670

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es ist für uns dem Wanderverband e.V. nicht ganz nachvollziehbar hier noch ein großes Gebiet für Logistikunternehmen zu einem großen Parkplatz der dort noch eingeplant wird. Wir verstehen schon das auch auf der westliche Seite ein Parkplatz gebraucht wird für die Lastwagen da es an diesen überall fehlt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren wird eine Nutzungsänderung in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca.3,3 ha - Fläche 1) und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Logistik, geplant" (ca. 9,8 ha - Fläche 2) vorbereitet. Die Flächen sollen hierbei nicht vordringlich der Errichtung von Parkplätzen dienen, sondern es ist eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben und einem großen Logistikunternehmen vorgesehen, das eine Halle errichten möchte.
Die im Rahmen der gewerblichen Entwicklung benötigten LKW-Stellplätze innerhalb dieser Bauflächen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen.
Das aktuelle Änderungsverfahren dient nicht der Erweiterung des benachbarten Autobahnrastplatzes "Langen-Bergheim Ost" und der dort vorhandenen LKW-Stellplätze.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest PTI 24
Gruppe: TöB**

HAMME_001_B-02549

**Dokument vom: 01.02.2021
Dokument-Nr.: S-06671**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom (siehe Anlage). Auskunft bezieht sich auf die NordOst-Seite der Autobahn. Die gegenüberliegende Seite wird von PT134 Heusenstamm (Albert.Solischetelekom.de) betreut. Aktuelle Bestandsunterlagen erhalten Sie über unser Web Portal <https://trassenauskunftekabel.telekom.de/htmlindex.html> oder per eMail bei planauskunf.mitte@telekom.de Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit noch nicht geplant.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Insbesondere bitten wir den Erschließungsträger vor Ausschreibung der Erschließungsmaßnahmen erneut auf uns zuzukommen.

Wir erlauben uns in diesem Zusammenhang auch den Hinweis auf Telekommunikationsgesetz §77i Abs. 7 (TKG), i. V. m. „Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze“ (DigiNetzG), wonach im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch den Erschließungsträger stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden. 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. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

HAMME_001_B-02566

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06688**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit dem Änderungsverfahren sollen aufgrund der anhaltenden großen Nachfrage nach Logistik- und Gewerbeflächen an gut erschlossenen Standorten die Voraussetzungen für die Erweiterung des bereits bestehenden Gewerbegebietes „Limes“ im direkten Anschlussbereich der AS Hammersbach an der BABA45 geschaffen werden. Darüber hinaus soll mit der vorgesehenen Erweiterung dem Grundsatz zur Bündelung von Logistikstandorten gemäß dem Landesentwicklungsplan Rechnung getragen werden.

Seit dem 1. Januar 2021 ist die Verwaltung der Bundesautobahnen von den Ländern auf die Autobahn GmbH des Bundes bzw. auf das Fernstraßen-Bundesamt übergegangen. Sämtliche Angelegenheiten, die Bundes-Autobahnen betreffen, werden seitdem von dort bearbeitet. Ich darf Sie daher bitten, diese beiden Stellen in der oben genannten Angelegenheit im Verfahren aufgrund der direkten Betroffenheit der BAB A45 sowie auch bei allen künftigen Verfahren im Bereich der Bundesautobahnen zu beteiligen.

Das Erweiterungsgebiet umfasst eine Flächengröße von 13,1 ha. Zur Ausweisung gelangen:

Fläche 1: ca. 3,3 ha "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 13,1 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Fläche 2: ca. 9,8 ha "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Logistik, geplant"

Die Verkehrserschließung soll über den bestehenden Gebietsanschluss an die Landesstraße 3195 (Kreisverkehrsplatz) erfolgen. Für die Plangebietsfläche ist es erforderlich nachzuweisen, dass die bestehenden Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher, verkehrlicher und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht werden. Der zu erbringende verkehrliche Nachweis (Verkehrsuntersuchung) ist für die beiden bestehenden Knotenpunkte der BAB A45 mit der Landesstraße 3195 (AS Hammersbach) sowie für den bestehenden Gebietsanschluss an die Landesstraße 3195 (Kreisverkehrsplatz) zu führen. Diesen verkehrlichen Nachweis bitten wir im Vorfeld bzw. spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu führen und uns frühzeitig zur Prüfung und Abstimmung vorzulegen. Daraus resultierende erforderliche Maßnahmen an den Knotenpunkten sind dann planungsrechtlich abzusichern, straßenbautechnisch/lichtsignaltechnisch zu planen sowie Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes müssen alle erschließungsbedingt erforderlichen Aus-/Umbauarbeiten baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Die Um-/Ausbaumaßnahmen sind auf Grundlage von Hessen Mobil geprüfter straßenbautechnischer/lichtsignaltechnischer Entwurfsunterlagen zwischen den jeweiligen Wegeigentümern entsprechend vertraglich zu regeln. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, Zufahrtsverbot, Werbeverbot etc. gemäß dem Hessischen Straßengesetz) und die verkehrliche/betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltende Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen etc. im Grundsatz abzuhandeln. Darüber hinaus sind die Fuß- und Radwegeerschließung sowie eine ÖPNV-Anbindung in die verkehrsplanerischen Betrachtungen einzubeziehen. Gegen den Straßenbaulastträger der Landesstraße 3195 bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die geforderten Gutachten und vertraglichen Regelungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im Rahmen der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu erstellen bzw. zu beachten.

In Kapitel A 5 (Verkehrliche Aspekte) sind die auch in der Stellungnahme vorgebrachten Passagen bezüglich Verkehrsgutachten und Anschluss an ÖPNV bzw. Radweganbindung bereits enthalten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen
hessenArchäologie
Gruppe: TöB**

HAMME_001_B-02567

**Dokument vom: 04.02.2021
Dokument-Nr.: S-06697**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aufgrund der bereits zu einem früheren Zeitpunkt durchgeführten, archäologischen Untersuchungen in den direkt an die „Erweiterung West des Gewerbegebiets Limes“ anschließenden Gebieten, ist von einem Vorhandensein von Kulturdenkmälern im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) im Bereich der Erweiterung West auszugehen. Zudem liegt ein bekanntes Bodendenkmal genau im mit der Ziffer 2 bezeichneten Bereich (Langen-Bergheim 14, vorgeschichtliche Siedlungspuren). Im Bereich der heutigen Raststätte Langen-Bergheim liegt ein weiteres Bodendenkmal, welches weniger als 100 Meter von Fläche 1 entfernt ist (Langen-Bergheim 1, ehemalige Hügelgräber). Da mittlerweile im Bereich der Flächen 1 und 2 eine geophysikalische Prospektion durchgeführt wurde, die für den Bereich der Fläche 2 eine vorbereitende Untersuchung nach sich gezogen hat, welche in flächige Grabungen in diesem Jahr münden wird, ist für den Bereich der Fläche 2 nach Abschluss der Grabungen nicht mehr mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen.

Im Bereich der Fläche 1 ist zur Überprüfung der Qualität und Quantität der archäologischen Befunde ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Verursacher zu tragen sind. Die Ergebnisse der geophysikalischen Untersuchung waren aufgrund des besonderen geologischen Untergrunds im Bereich der Fläche 1 leider nicht eindeutig. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenARCHÄOLOGIE und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/weitere Teilausgrabung/ Totalausgrabung) erforderlich sind.

Im Übrigen sind die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG in Abschnitt B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich korrekt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Ausführungen zu den in Fläche 2 vorhandenen Bodendenkmälern und den in diesem Bereich durchgeführten und noch anstehenden Untersuchungen bzw. Grabungen werden zur Kenntnis genommen.

Bezüglich Fläche 1 wird der in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) enthaltene Spiegelstrich zu den vorhandenen Bodendenkmälern präzisiert: Aufgrund besonderer geologischer Gegebenheiten des Untergrundes ist ein archäologisches Gutachten / eine vorbereitende Untersuchung erforderlich. Anhand der Ergebnisse kann festgelegt werden, ob und in wie weit eine Ausgrabung erforderlich wird.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

HAMME_001_B-02571

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06689**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaft

Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010: Die Änderung steht in direktem Gegensatz zu den Zielen einer nachhaltigen Entwicklung des Landes Hessen.

Der Regionalplan Südhessen stellt das 13,1 ha große Erweiterungsgebiet u.a. als Vorranggebiet für Landwirtschaft dar. Das erforderliche Zielabweichungsverfahren dazu wurde bisher noch nicht entschieden.

In der Begründung zur FNP-Änderung wird unter Punkt A 7. Planerische Abwägung deutlich, dass es sich hierbei um hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen handelt. Es wird konstatiert, dass die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe zurückgeht und der Verlust dieser Produktionsflächen nicht ausgeglichen werden kann und zugunsten einer vorrangig zu bewertenden gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen wird.

Unseres Erachtens sind gerade ertragreiche landwirtschaftliche Böden auch unter dem Aspekt der Versorgung der Bevölkerung mit regionalen Produkten besonders zu schützen. Boden ist zudem nicht allein als Fläche, sondern als ein hochrangiger und zu erhaltender Bestandteil des Ökosystems zu sehen. Neben den schon angesprochenen Funktionen des Bodens im Naturhaushalt handelt es sich bei der betroffenen Fläche um ein Kaltluftentstehungsgebiet, das für den lokalen Luftaustausch insbesondere unter Berücksichtigung der benachbarten hochversiegelten Flächen durchaus eine besondere Bedeutung hat und als kleiner Baustein der zunehmenden Erwärmung entgegenwirkt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Entscheidung über das Zielabweichungsverfahren wurde Anfang März getroffen. Die Regionalversammlung hat dem Vorhaben mit Auflagen zugestimmt.

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden im Naturhaushalt wird in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und Kapitel B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) gewürdigt.

Der Verlust bisher unversiegelter Flächen, die zudem der landwirtschaftlichen Produktion für den heimischen Markt dienen können, ist bedauerlich. Dem gegenüber stehen die Vorbelastungen (das Plangebiet befindet sich in einer Insellage zwischen Autobahn A45, Rasthof Langen-Bergheim, bestehenden Logistikgebäuden und der L 3195) sowie die Lagegunst des Änderungsgebietes für die geplante Nutzung. Der Bedarf an gut an das überörtliche Straßennetz angeschlossenen Logistikflächen ist stark angestiegen, dem kann und soll an dieser Stelle entsprochen werden. Damit entspricht das Vorhaben dem Landesentwicklungsplan.

Gemäß der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen ist das Plangebiet zwar als Kaltluftentstehungsgebiet eingeschätzt, es besitzt aber keine besondere Relevanz für die Klimafunktion. Im Rahmen der Maßnahmen sind Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen, die einen teilweisen Ausgleich für die klimatischen Funktionen der Fläche bewirken können.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

HAMME_001_B-02572

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06689**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wasser- und Bodenschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans. Wir bitten jedoch die nachfolgenden Hinweise in den weiteren Verfahren zur Bauleitplanung zu beachten:

Oberirdische Gewässer/ Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder Hochwasserrisikogebiet. Oberirdische Gewässer oder deren geschützte Randstreifen sind nicht betroffen. Nicht zum Plangebiet gehören die Einleitestelle für Regenwasser in den Krebsbach und eine geplante Grabenumgestaltung. Hierfür sind wasserrechtliche Zulassungen erforderlich (siehe unten: Entwässerung).

Wasserschutzgebiet

Die Fläche befindet sich in der weiteren Schutzzone des Wasserschutzgebiets 435-059 für den Brunnen Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach. Sie liegt hangaufwärts des Brunnens. Die Verbote der Schutzgebietsverordnung vom 09.05.1979, StAnz. 23/79, S. 1202, sind grundsätzlich zu beachten. Ferner gilt ein generelles Auffüllverbot nach § 12 Absatz 8 Bundes- Bodenschutzverordnung. Im Bebauungsplanverfahren sind Auswirkungen der Bebauung für den Brunnen in einem hydrogeologischen Gutachten zu bewerten. Das gilt für die Bau- und Betriebsphase; auch im Rahmen der angestrebten Nutzung werden mögliche Havarien zu betrachten sein. Zu beachten ist zudem, dass wegen der Hangsituation erhebliche Eingriffe in den Boden zu erwarten sind.

Entwässerung

In der Bauleitplanung muss geprüft werden, ob die bestehende Kläranlage des Abwasserverbandes Oberes Krebsbachtal in der Lage ist, das zusätzlich anfallende Abwasser aufzunehmen. Wird eine Regenwasserversickerung geplant, muss deren grundsätzliche Machbarkeit im B-Plan- Verfahren nachgewiesen sein (siehe zu beiden Punkten Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung des Hessischen Umweltministeriums). Der Abteilung Wasser- und Bodenschutz liegt mittlerweile eine Vorabversion eines Antrags für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Krebsbach vor. Die Einleitestelle und eine damit einhergehende Grabenumgestaltung befinden sich außerhalb des Planbereichs. Trotzdem ist im Zuge der Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung schon im B-Plan-Verfahren die grundsätzliche Machbarkeit zu prüfen. Hier vor allem auch deshalb, weil für den Einleitebereich Konkurrenznutzungen zu prüfen sind: die Nähe zu dem o. g. Trinkwasserbrunnen, das dortige Bibervorkommen, die geplante Gewässerrenaturierung des Krebsbachs (verfahrensführend: Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, obere Wasserbehörde).

Vorsorgender Bodenschutz

Die Aufgaben des vorsorgenden Bodenschutzes in der Bauleitplanung werden von der Oberen Bodenschutzbehörde beim Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, wahrgenommen. Wir empfehlen jedoch, sich eingehend mit der Thematik auseinanderzusetzen, um in den Einzelverfahren Verzögerungen zu vermeiden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Oberirdische Gewässer/Überschwemmungsgebiete

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Wasserrechtliche Zulassungen für evtl. erforderliche Einleitestellen in Gewässer sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einzuholen.

Wasserschutzgebiet

Die Angaben zum betroffenen Trinkwasserschutzgebiet für den Brunnen Langen-Bergheim sind in den Änderungsunterlage enthalten. Das hydrogeologische Gutachten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Der Hinweis zum Auffüllverbot und zur Erstellung des hydrogeologischen Gutachtens für Bau- und Betriebsphase wird in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) ergänzt.

Entwässerung

Der Nachweis der ausreichenden Leistungsfähigkeit der Kläranlage Oberes Krebsbachtal ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu führen. Ebenso sind auf dieser Ebene die grundsätzliche Machbarkeit der

Regenwasserversickerung nachzuweisen. Die vom Stellungnehmer aufgeführten Restriktionen für die Einleitestelle des Niederschlagswassers in den Krebsbach sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten und die Einrichtungen entsprechend zu dimensionieren. Antragstellung und geeignete Bauausführung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Die Stellungnahme wird an das Planungsbüro weitergeleitet, so dass die Hinweise im Bebauungsplan-Verfahren frühzeitig eingebracht werden können.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

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

HAMME_001_B-02573

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06689**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat wird wie folgt Stellung genommen:

Mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans werden die Darstellungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ in „Gewerbliche Baufläche/geplant“ und „Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Logistik“, geplant“ geändert. Damit werden nachhaltige Veränderungen und Eingriffe in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet und ermöglicht.

Für das nachfolgende Bebauungsplanverfahren sind daher aktuelle botanische und zoologische Untersuchungen als Basis für eine Bestandsbewertung vorzulegen. Das Naturschutzinformationssystem des Landes Hessen (Natureg) verzeichnet ein Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) in der Umgebung des Plangebietes. Nach den Planungsunterlagen wurden 2017 Untersuchungen auf den Erweiterungsflächen im Norden und Westen durchgeführt, welche keine Hinweise auf ein rezentes Vorkommen des Feldhamsters auf diesen Flächen lieferten. Der Untersuchungszeitraum und der damit verbundene Kenntnisstand liegen nun fast vier Jahre zurück. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände für diese Art kann somit nicht ausgeschlossen werden. Daher ist das Planungsgebiet erneut auf ein Vorkommen des streng geschützten Feldhamsters zu untersuchen. Es ist zudem eine Ausgleichsplanung mit detaillierten Kompensationsmaßnahmen und -flächen, vorlaufenden CEF-Maßnahmen und verbindlichen Festsetzungen vorzulegen. Konkretere Aussagen zu den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können erst nach Vorlage detaillierterer Planungsunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens getroffen werden.

Generell ist in der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain darzustellen, an welcher Stelle der Ausgleich stattfinden soll. Dies wurde in der vorgelegten Planung bisher nicht berücksichtigt.

Die nachfolgenden Anregungen und Hinweise bitten wir zu beachten: Aus den Planungsunterlagen geht hervor, dass die in der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes (2001) der Gemeinde Hammersbach vorgesehene Pflanzung von Alleebäumen entlang der L 3195 nicht umgesetzt wurde. Wir empfehlen das geplante Gewerbegebiet entlang der A 45 mittels Gehölzpflanzungen einzugrünen und so in das Landschaftsbild einzufügen. Wir bitten, diesen Teilbereich der Flächen 1 und 2 als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Absatz 2 Nr. 10 BauGB)“ darzustellen. Um angesichts des fortschreitenden Klimawandels nachhaltig Straßenbäume zu pflanzen, ist eine Erweiterung um stadtklimafeste Arten unabdingbar. Derzeit laufen dazu verschiedene Projekte. Der Abschlussbericht „Stadtgrün 2021 - Abschlussbericht zur Projektphase 2017 - 2018“ der Bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau liefert bereits eine gute Übersicht, welche Arten wohl in Ergänzung zu den einheimischen Arten, mit den klimatischen Veränderungen zurecht kommen werden. Darin sind unter anderem frost- und salztolerante Baumarten sowie solche, die mit Trockenstress besser zurecht kommen, genannt. Der Abschlussbericht kann für die Ausarbeitung einer Artenliste hilfreich sein.

http://www.iwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/abschlussb_Bricht_stadtgruen_2018-74_in.pdf

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

Botanische und zoologische Untersuchungen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Hier ist auch die Beurteilung des möglichen Feldhamstervorkommens erneut zu prüfen.

Auch die Ausgleichsplanung mit den detaillierten Kompensationsmaßnahmen und - falls erforderlich - der Festsetzung von CEF-Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. 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. Einzelne Ausgleichsflächen werden nicht in den RegFNP übernommen. Auch die dingliche Sicherung z.B. der CEF-Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes.

Das Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) enthält Vorschläge zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes. Die geeignete Umsetzung sowie die Festlegung der zu verwendenden Baumarten kann erst im Bebauungsplan konkretisiert werden. Somit kann ggfs. die fehlende Pflanzung von Alleebäumen entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan nachgeholt werden. Die Stellungnahme wurde an das Planungsbüro weitergeleitet, so dass der Hinweis bei der Detailplanung berücksichtigt werden kann.

Eine Flächendarstellung der randlichen Eingrünung als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." ist aus Maßstabsgründen nicht möglich. Die kartographisch überzeichnete Autobahn würde die Flächendarstellung überdecken.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

HAMME_001_B-02574

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06689**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Brandschutz

Gegen die 1.Änderung des RegFNP 2010, Gewerbegebiet Limes — Erweiterung West bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans nimmt das Gefahrenabwehrzentrum nochmals detailliert Stellung.

Bereits im November 2020 nahm das Gefahrenabwehrzentrum schriftlich Stellung (Az.: 20511-2020- 35) zum Vollzug des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) zum Abweichungsantrag des Zweckverbandes Interkommunales Gewerbegebiet Limes zur Darstellung / Festsetzung eines Sondergebietes Logistik.

Überlassung der Unterlagen

Nach Abschluss der 1.Änderung bitten wir um Zusendung des endgültigen und beschlossenen RegFNP 2010 (Papierform und Digital) zur Hinterlegung im internen System. Die Unterlagen sind an das Amt für Brand- und Katastrophenschutz (Amt 37 — Gefahrenabwehrzentrum) des Main-Kinzig-Kreises, Sachgebiet Vorbeugender Brandschutz, Frankfurter Straße 34, 63571 Gelnhausen zu senden.

Denkmalpflege

Im Plangebiet befinden sich mehrere archäologische Denkmäler gemäß § 2 (2) Hess. Denkmalschutzgesetz. Diese werden vor jeglichen baulichen Maßnahmen in Absprache mit der Gemeinde Hammersbach archäologisch untersucht und dokumentiert. Insofern bestehen gegen die vorliegenden Planungen keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Brandschutz

Wie vom Stellungnehmer ausgeführt, sind die Anforderungen zum Brandschutz auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

Nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Änderungsverfahrens werden die Stellungnehmer informiert, dass das Verfahren genehmigt wurde und inwieweit die Stellungnahme berücksichtigt wurde. Die genehmigten Änderungsunterlagen werden auf unsere Homepage gestellt und können in der Geschäftsstelle eingesehen werden. Ein Versand von Unterlagen an die Stellungnehmer ist nicht vorgesehen.

Denkmalpflege

Die Aussagen zur Denkmalpflege werden zur Kenntnis genommen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes können bei Bedarf weitere archäologische Gutachten bzw. Voruntersuchungen veranlasst werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

HAMME_001_B-02575

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:
Gegen die Planung bestehen Bedenken.
Der Geltungsbereich umfasst 13,1 ha „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ überlagert mit „Vorbehalt für den Grundwasserschutz“.
Wie in den Planunterlagen korrekt beschrieben, bedarf es bei einem Widerspruch dieser Größenordnung vom aktuell gültigen RPS/RegFNP 2010 eines Zielabweichungsverfahrens, welches auch schon im Oktober 2020 beantragt wurde.
Zu der vorgelegten Planung bestehen daher aus regionalplanerischer Sicht zunächst Bedenken. Die beabsichtigte Planung steht unter dem Vorbehalt eines positiven Zielabweichungsbeschlusses. Wie Sie in Ihrer Stellungnahme vom 9. November 2020 im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens selbst geschrieben haben, sollte ein entsprechender
Aufstellungsbeschluss auf Einleitung des RegFNP-Änderungsverfahrens erst u.a. nach einem positiven Zielabweichungsbescheid der Verbandskammer zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Daher empfehle ich, das Änderungsverfahren solange ruhen zu lassen, bis über die Zielabweichung entschieden ist.
Eine weitergehende Stellungnahme behalte ich mir für das weitere Verfahren vor.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Dem Antrag des Zweckverbands „Interkommunales Gewerbegebiet LIMES“ auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) für den Planbereich „Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West“ in dem Ortsteil Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach wurde in der Sitzung der Regionalversammlung Südhessen vom 5. März 2021 nach Maßgabe der Antragsunterlagen und der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen zugestimmt.
Diese beinhalten Auflagen hinsichtlich der Wasserver- und Abwasserentsorgung, der Versickerung von Niederschlagswasser, der geordneten Erschließung. Darüber hinaus ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen, dass im Plangebiet ein Feldhamstervorkommen ausgeschlossen werden kann. Hierzu werden im Frühjahr 2021 erneute Begehungen durch ein Fachbüro durchgeführt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02576

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus der Sicht des Naturschutzes (Planungen und Verfahren) teile ich Ihnen folgendes mit:
Das Plangebiet überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist durch die Planung nicht tangiert. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme z.B. in Bezug auf Vogelarten sowie die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe erscheinen auf der Ebene des Bebauungsplans lösbar.
Im Ergebnis bestehen gegen die o.g. 1. RegFNP- Änderung aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange daher keine grundsätzlichen Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Bestätigung, dass weder Natur- und Landschaftsschutzgebiete noch NATURA2000-Gebiete von der Planung betroffen sind, und das Gebiet außerhalb der Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft liegt, wird zur Kenntnis genommen.
Auf Ebene der Bebauungsplanung ist ein aussagekräftiger artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen, in dem Lösungsmöglichkeiten für evtl. auftretende Probleme für betroffene Tier- und Pflanzenarten aufgezeigt werden. Auch die Aussagen zu Eingriff, Ausgleich und Kompensation sowie ggfs. erforderliche CEF-Maßnahmen sind auf dieser Planungsebene zu konkretisieren. Die Ergebnisse aus dem Gutachten bzw. dem Bebauungsplan werden, sobald sie vorliegen, in geeigneter Form in die Änderungsunterlagen eingearbeitet.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02577

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Gemeinde Hammersbach hat die vorliegende 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 zur Schaffung weiterer Gewerbe- und Logistikflächen beantragt. Aufgrund der Größenordnung ist dem Verfahren ein Zielabweichungsverfahren vorgeschaltet, das der Zweckverband „Interkommunales Gewerbegebiet Limes“ beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt hat; eine Entscheidung steht noch aus.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung:

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist aus landwirtschaftlicher Sicht nicht erforderlich. Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 13,1 ha. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist der Geltungsbereich als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ und soll als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 3,3 ha — Fläche 1) und „Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter — Logistik, geplant“ (ca. 9,8 ha — Fläche 2) ausgewiesen werden. Als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sind Flächen ausgewiesen, die besonders schützenswert sind und daher dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Es handelt sich vorliegend um hochwertige landwirtschaftliche Flächen, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe Ia aufgeführt sind. Diese werden gegenwärtig landwirtschaftlich intensiv genutzt und verfügen über höchstes Ertragspotential zur Gewinnung von Lebensmitteln. Im Plangebiet übersteigt die Nachfrage nach Pachtflächen das Angebot bei weitem, was sich in überdurchschnittlichen Pachtpreisen niederschlägt. Ebenso tragen die landwirtschaftlichen Flächen zur Aktivierung der Zahlungsansprüche und damit zur Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe wesentlich bei.

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche ist gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten „aus der Region für die Region“ stellt das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche dar. In Anbetracht dessen und im Hinblick auf die durch den Klimawandel jährlich steigenden Ernteschäden sind ertragreiche Landwirtschaftsböden besonders zu schützen.

Boden ist nicht alleine als Fläche, sondern als ein hochrangiger Bestandteil des Ökosystems zu sehen und muss aus diesem Grund erhalten werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in dem betroffenen Projektraum in jüngerer Zeit bereits viele ausgesprochen wertvolle landwirtschaftliche Flächen durch andere Vorhaben einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen worden sind. Der dauerhafte Verlust wichtiger Ertragsflächen schreitet in Hessen stetig voran; dem gilt es Einhalt zu gebieten.

Eine genaue Darstellung der durch die Änderungen erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in den Unterlagen bisher nicht enthalten. Eine Konkretisierung der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung soll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Sollte die Planung umgesetzt und die sehr guten landwirtschaftlichen Flächen unwiederbringlich beansprucht werden, kann einer Inanspruchnahme weiterer „Vorranggebiete für Landwirtschaft“ oder anderer landwirtschaftlich genutzter Flächen keinesfalls zugestimmt werden.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen aus den vorgenannten Gründen Bedenken gegen die vorliegende Planung. Diese können im weiteren Verfahren allenfalls dann zurückgestellt werden, wenn sämtliche erforderlich werdenden Kompensationsmaßnahmen möglichst flächenneutral umgesetzt werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder eine Entsiegelung von bisherigen Gewerbeflächen werden begrüßt. Insbesondere bietet es sich an, Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen zur Kompensation zu verwenden; hierzu können erforderlichenfalls auch externe Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landesgesellschaft (HLG) genutzt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Grundsätzlich sollte hierbei immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Im vorliegenden Änderungsverfahren hat die sehr verkehrsgünstige Lage des Standortes den Ausschlag gegeben, bisher unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen. Bereits im Vorfeld hat eine Abstimmung zwischen der Kommune und den betroffenen Landwirten stattgefunden mit dem Ziel, Tauschflächen anzubieten und wirtschaftliche Auswirkungen auf die Betriebe zu minimieren. Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind. Entsprechende Angaben liegen zur Zeit noch nicht vor. Auch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden konkret erst in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Zur möglichst weitgehenden Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3).

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02578

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasser

Ich hatte bereits zum Zielabweichungsverfahren mit Datum vom 16. November 2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt prinzipiell auch hier. Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes „Wassergewinnungsanlagen der Gemeinde Hammersbach, Brunnen Langen-Bergheim“ (St.Anz. 23/1979 S. 1202 vom 09.05.1979) und grenzt mit seinem südlichen Rand an die Schutzzone II dieses Wasserschutzgebietes. Das Plangebiet liegt darüber hinaus noch in der Qualitativen Schutzzone III des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnungen sind immer zu beachten.

Die auf der Lage im Wasserschutzgebiet beruhende Kennzeichnung als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz soll mit der Änderung des Regionalplanes und Flächennutzungsplanes für das überplante Gebiet aufgehoben werden. Aus den Unterlagen zum Zielabweichungsverfahren war dies nur aus den Anlagen 1 und 2 (Planausschnitte) erkennbar und daher zum Zeitpunkt der Stellungnahme dem Unterzeichner nicht bewusst. Ich gehe davon aus, dass diese überlagernde Kennzeichnung, da sie auf der WSG-Verordnung und der Lage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet beruht, unabhängig von den sonstigen Gebietsausweisungen nicht geändert werden kann oder sollte.

In Ergänzung der zum Zielabweichungsverfahren vorgelegten Unterlagen liegt hier aktuell auch ein Umweltbericht vor. Dieser ist jedoch sehr allgemein gehalten und gibt bezüglich der Wasserversorgung und zum Grundwasserschutz nicht den aktuellen Kenntnisstand wieder. Unter anderem sind die zur Beurteilung wesentlichen Gutachten wie „Gewerbegebiet Limes - Erschließung BA III, Stellungnahme Grundlagenermittlung Hydrogeologie“; Proj.-Nr. 200542; Mai 2020; Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, „BV Neubau Logistikzentrum Hammersbach (4 Units), BA II — Hydrogeologische Stellungnahme“; Proj.-Nr. 15921; 1. überarbeitete Fassung vom Januar 2019; Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, „BV Neubau Logistikzentrum Hammersbach (4 Units), BA II — Hydrogeologische Stellungnahme“; Proj.-Nr. 15921; Oktober 2018; Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, „BV: Logistikzentrum Hammersbach (4 Units), Baugrunderkundung — Geotechnischer Bericht“; Proj.-Nr. 15921; Oktober 2018; Mull & Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Hagen, nicht berücksichtigt. Aus diesen Gutachten ergibt sich, dass die betroffene Fläche einen gewissen Beitrag zur Grundwasserneubildung leistet, deren Verlust allerdings trotz der Lage im Wasserschutzgebiet und trotz der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelungen durch benachbarte Gebäude und Verkehrsflächen nicht so schwerwiegend ist, dass das geplante Vorhaben unzulässig wird. Es muss allerdings sichergestellt werden, dass spätestens in den Bauleitplänen Regelungen festgeschrieben werden, durch die die entsprechenden Verluste minimiert werden. Späteren Bauleitplanungen und Bauanträgen ist daher die Planung einer Versickerung zugunsten der Wassergewinnung beizufügen. Da der vorhandene Boden nur eingeschränkt versickerungsfähig ist, sind dabei ausreichend groß dimensionierte Rückhalteeinrichtungen und Notüberläufe vorzusehen. Die Planungen müssen im Übrigen auch eine Bewertung hinsichtlich eines Erfordernis einer Aufbereitung vor der Versickerung ermöglichen. Die jeweiligen Bauleitpläne und Bauanträge mit beizufügenden Ver- und Entsorgungsplanungen / Entwässerungsplanungen (inkl. Lösch- und Trinkwasserversorgung) sind mir jeweils zur Stellungnahme vorzulegen. Ggfs. sind sich aus der Lage im WSG und HQSG ergebende ergänzende wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist dafür in erster Linie die zuständige Untere Wasserbehörde.

Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Lage des Plangebietes in den Schutzzonen III der beiden Wasserschutzgebiete und die Notwendigkeit, die entsprechenden Ge- und Verbote der Verordnungen zu beachten, ist in den Änderungsunterlagen bereits enthalten (Kapitel B 2.1 - Bestandsaufnahme - und B 2.3 - Maßnahmen).

Die Kennzeichnung als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz wird zurückgenommen, weil diese regionalplanerische Kategorie ein Siedlungsgebiet nicht überlagern darf. Aus der Beikarte 1 (Vermerke, rechtliche Übernahmen, Kennzeichnungen) des Regionalen Flächennutzungsplanes ist die Lage der Fläche im Wasserschutzgebiet weiterhin erkennbar. Die Beikarten sind Bestandteil des Planwerks des Regionalen Flächennutzungsplanes.

Dem Hinweis auf die geologischen/hydrogeologischen Gutachten, die zu weiteren Bauabschnitten des Interkommunalen Gewerbegebietes vorliegen, wird in so fern gefolgt, dass die dort skizzierten Faken zu Versickerungsmöglichkeiten und Rückhalteeinrichtungen in Kapitel B 2.1 und B 2.3 des Umweltberichtes ergänzt werden. Die konkrete Ausgestaltung und Umsetzung kann erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Hier sind auch die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen einzuholen.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02579

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bodenschutz Ost - Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen:

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: „Musterlass 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 Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Dem Regionalverband FrankfurtRheinMain sind, wie in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes dargelegt, ebenfalls keine Altflächen im Plangebiet bekannt. Auf Ebene des Bebauungsplanes sollte sicherheitshalber ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden, dass das vom Stellungnehmer genannte Dezernat bei Auffinden von schädlichen Bodenverunreinigungen unverzüglich zu informieren ist. Die Stellungnahme wird dem planaufstellenden Büro zur Kenntnis gegeben.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02580

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz:

Bei der Planung ist die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Danach soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. In der weiteren Planung ist zu prüfen und darzulegen, ob die beabsichtigte zusätzliche Inanspruchnahme der bisher nicht baulich genutzten Fläche durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung vermieden oder vermindert werden kann. In der Umweltprüfung ist das Schutzgut Boden anhand der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion zu betrachten (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG). Daneben sind gegebenenfalls Vorbelastungen und besondere Empfindlichkeiten der Böden einzubeziehen. Als Datengrundlagen sind (soweit vorhanden) aus dem BodenViewer (<http://bodenviewer.hessen.de>) die Bodenflächendaten Hessen 1:5.000, landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L, Rubrik „großmaßstäbig“) sowie die zusammenfassende Bewertung der Bodenfunktionen (Rubrik „Bodenschutz in der Planung“) zugrunde zu legen. Bei der Bearbeitung soll die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ verwendet werden, die detaillierte Informationen und Prüfkataloge enthält. Diese wird durch die Methodendokumentation zur Arbeitshilfe: „Bodenfunktionsbewertung für die Bauleitplanung auf Basis der Bodenflächendaten 1:5.000 landwirtschaftliche Nutzfläche (BFD5L)“ ergänzt (http://verwaltung.hessen.de/irj/H M ULV_I nternet?cid=0691fa1d291095ef7eb9287c47441006).

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 dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 -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/bodenschutzder-bauleitplanung>).

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Grundsätzlich sollte hierbei immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Im vorliegenden Änderungsverfahren hat die sehr verkehrsgünstige Lage des Standortes den Ausschlag gegeben, bisher unversiegelte Flächen in Anspruch zu nehmen. Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind. Zur möglichst weitgehenden Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von

Bodenfunktionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3).
Das im Rahmen des Bebauungsplanes erstellte Bodengutachten weist einen Verlust von rd. 134 Bodenwerteinheiten aus, beschreibt jedoch Schwierigkeiten bezüglich der Kompensation dieses Verlustes.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

HAMME_001_B-02581

**Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Oberflächengewässer
Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die beabsichtigte 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Bereich des Ortsteiles Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach für die geplante Erweiterung des „Gewerbegebiet Limes — Erweiterung West“ keine Bedenken. Für die im Zusammenhang mit der Erweiterung des Gewerbegebietes Limes als Ausgleich vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer „Krebsbach“ wird ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Von dem Plangenehmigungsverfahren für die am Krebsbach vorgesehenen Renaturierungsmaßnahmen hat der Regionalverband FrankfurtRheinMain Kenntnis erhalten, da er als Träger öffentlicher Belange im Verfahren beteiligt wurde. Die mit den Renaturierungsmaßnahmen überplanten Flächen sind nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Sie liegen in einem als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" dargestellten Bereich außerhalb des Änderungsgebietes.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02582

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)
Meine Stellungnahme vom 16.11.2020, FNP-Nr. 181/20, ist weiterhin gültig.
Allgemein: Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Limes – Erweiterung West“ wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Es wurde geprüft, inwieweit schallschutztechnische Auflagen oder Regelungen für die Geräuscentwicklungen aus dem Logistikbetrieb auf umliegende schutzwürdige Nutzungen zu berücksichtigen sind.

Verkehrslärm: Für das Wohngebiet „Am Lachbach“ wird eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastungen von bis zu 0,2 dB(A) tags bzw. bis zu 0,4 dB(A) nachts prognostiziert. Damit ergibt sich eine maximale Erhöhung der Lärmbelastung mit weniger als 1 dB(A) und damit deutlich unter der Hörbarkeitsschwelle. Des Weiteren wird die „Schwelle zur Gesundheitsgefährdung“ weder überschritten noch erreicht. Dies gilt ebenso für den Ortsteil Eckartshausen der Stadt Büdingen.

Gewerbelärm: Da bereits in den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Gewerbegebiet Limes“ und „1. Erweiterung“ eine Geräuschkontingentierung durchgeführt wurde, erfolgte auch für die „Erweiterung West“ eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691.

Aus der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich, dass im Plangebiet sowohl die Umsetzung eines Gewerbegebietes als auch eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Logistik möglich ist. Die durch konkrete Nutzungen ggf. hervorgerufenen Lärmkonflikte sind daher lösbar. Die Sicherstellung des Schallschutzes ist jedoch von einer Reihe Detailplanungen abhängig, die sich erst aus den Genehmigungsplanungen ergeben. Die konkreten Details des Schallschutzes sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und festzulegen.

Nach der Bekanntmachung der Genehmigung des Änderungsverfahrens werden die Stellungnehmer informiert, dass das Verfahren genehmigt wurde und inwieweit die Stellungnahme berücksichtigt wurde. Die genehmigten Änderungsunterlagen werden auf unsere Homepage gestellt und können in der Geschäftsstelle eingesehen werden. Ein Versand von Unterlagen an die Stellungnehmer ist nicht vorgesehen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02583

Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06672

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage 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:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich.

Altbergbau: Die untere Hälfte des Plangebiets wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Die Unterlagen hierzu sind nur noch rudimentär vorhanden, es ist ihnen nicht zu entnehmen, ob im Bereich des Vorhabens Bergbau umgegangen ist oder nicht. Das gesamte Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Eisen verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. Die Unterlagen hierzu sind nur noch rudimentär vorhanden, es ist ihnen nicht zu entnehmen, ob im Bereich des Vorhabens Bergbau umgegangen ist oder nicht.

Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen bezüglich meiner Zuständigkeit keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen, aufgrund der Sachlage bezüglich des vorgenannten Bergwerkseigentums, empfehle ich jedoch, bei Aushubarbeiten auf Anzeichen alten Bergbaus zu achten. Falls alter Bergbau angetroffen werden sollte, wären dann die notwendigen bautechnischen Sicherheitsmaßnahmen zu veranlassen.

Weitere Hinweise, Empfehlungen und Anregungen habe ich im Rahmen meiner Zuständigkeit nicht zu geben.

Abschließend weise ich darauf hin, dass ich den Kampfmittelräumdienst im Rahmen von Bauleitplanverfahren ausnahmsweise nur dann beteilige, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie bereits umfassende Aussagen dieser Art in die Planungsunterlagen aufgenommen.

Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht erneut beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst noch einmal direkt zu beteiligen. Mündliche Anfragen können Sie richten an Herrn Schwetzler, Tel. 06151-12 6501. Schriftliche Anfragen sind zu richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise, dass keine Rohstoffsicherungsflächen von der Planung betroffen sind und keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Änderungsgebiet liegen, werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich des Hinweises auf ehemals verliehenes Bergwerkseigentum wird in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) jeweils ein entsprechender Passus ergänzt.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02650

Dokument vom: 08.03.2021
Dokument-Nr.: S-06737

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

I.1 Anbauverbot/Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG)

Die Flächenausweisung erfolgt unmittelbar östlich angrenzend an die vorhandene Autobahn A 45. Innerhalb eines Abstands von 40 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 45 besteht ein generelles Verbot zur Errichtung von Hochbauten (Anbauverbot). Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen in der verbindlichen Bauleitplanung daher keine mit Hochbauten überbaubaren Flächen ausgewiesen werden. Innerhalb eines Abstands von bis zu 100m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der A 45 (Anbaubeschränkung) unterliegt die Errichtung baulicher Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen- Bundesamtes (FBA). Diese Zustimmung kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter bestimmten Voraussetzungen erteilt werden, z.B. durch den Nachweis, dass die Autobahnanlage selbst, sowie die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrsablaufs auf der A 45 durch die beabsichtigte Nutzung nicht beeinträchtigt werden.

Die 40m- Bauverbotszone, sowie die 100m- Baubeschränkungszone der Autobahn sind hierzu in der verbindlichen Bauleitplanung durch Planeintrag, sowie entsprechendem textlichen Verweis darzustellen. Im Bereich der Tank- und Rastanlage gelten Bauverbot und Baubeschränkung im Übrigen entsprechend.

I.2 Gesicherte verkehrliche Erschließung/ Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 1, 123 BauGB, § 4 FStrG)

Das Plangebiet soll der Erläuterung zufolge über die vorhandene Gebietserschließung ca. 300m östlich der Anschlussstelle (AS) Hammersbach an das klassifizierte Straßennetz angebunden werden. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung als (größtenteils) Logistik- bzw. Gewerbeflächen ist mit einem wesentlich höheren Verkehrsaufkommen in und aus dem Gebiet, sowie in den Auf- und Abfahrten der Autobahn im Vergleich zur bestehenden, bzw. bereits genehmigten Nutzung, zu rechnen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll der Erläuterung zufolge der Nachweis der gesicherten Erschließung durch Vorlage einer Verkehrsuntersuchung erbracht werden. Im Hinblick auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit der AS Hammersbach ist der Autobahn GmbH (Niederlassung West) diese Verkehrsuntersuchung zur Prüfung vorzulegen und der Nachweis der Leistungsfähigkeit der AS Hammersbach zu erbringen. Im Übrigen bitten wir, die Erschließung über die Landesstraße L 3195 mit dem Stra- ßenbaulastträger der L 3195 einvernehmlich abzustimmen.

I.3 Zugang zu Betriebs- und Versorgungseinrichtungen der Autobahn (§ 1 (8) BauGB, §§ 3, 4 FStrG)

Im Zuge des vorhandenen autobahnbegleitenden Wirtschaftswegs befindet sich eine zur A 45 gehörende Entwässerungsanlage (Stauraumkanal von der TR Langen- Bergheim /Straßenbestandteil der A 45). Die Zugänglichkeit zu dieser Anlage ist jederzeit zu gewährleisten. Entsprechend entgegengesetzte Festsetzungen dürfen im Bebauungsplan nicht vorgenommen werden.

II Fachliche Stellungnahme

II a) Beabsichtigte eigene Planungen - keine -

II b) Sonstige fachliche Stellungnahme

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt in Kenntnis der von der BAB A 45 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB A 45 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Bauflächen bestehen.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die Tank- und Rastanlagen Langen- Bergheim nicht den Belangen des LKW- Verkehrs im Gewerbegebiet, sondern den Belangen der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn zu dienen bestimmt sind. Ein Zugang vom Gewerbegebiet zur Tank- und Rastanlage Ost wird nicht gestattet und ist im Übrigen durch eine vollständige Einzäunung der Rastanlage auch tatsächlich nicht möglich. Der unter Nr. B 2.4 dargestellte „Standortvorteil“ für das Gebiet in Hammersbach durch die „Nähe zu den Rastanlagen“ im Vergleich zu weiter entfernt liegenden Plangebiet ist damit nicht gegeben.

Wir bitten, uns sowie das FBA am weiteren Planverfahren zu beteiligen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu I.1, Anbauverbot 40 m / 100 m Baubeschränkungszone:

Die Einhaltung der in der Stellungnahme genannten Anbauverbote bzw. Baubeschränkungszone betrifft nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Die Hinweise sind, wie in der Stellungnahme dargelegt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Aus technischen Gründen wird in der Plandarstellung sowohl das Änderungsgebiet als auch die Trasse der Autobahn überzeichnet. Deshalb erscheint es im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010 so, als grenze die Autobahn unmittelbar an das Plangebiet an.

zu I.2, gesicherte verkehrliche Erschließung:

Wie in der Stellungnahme dargelegt, ist die Detailprüfung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.

zu I.3, Zugang zu Entwässerungsanlage:

Die Erreichbarkeit des Stauraumkanals ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere bei der Bauausführung zu gewährleisten.

Die Stellungnahme wird der Kommune zur Kenntnis gegeben, damit auf dieser Ebene rechtzeitig die geeigneten Untersuchungen eingeleitet und die Entwässerungsanlage bei der Erstellung der Planunterlagen berücksichtigt werden können,

zu II b, Emissionen

Falls Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind diese auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzusehen. Dieser Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Hinweis zur Tank- und Rastanlage

Die Aussage, dass die Infrastruktureinrichtungen der Tank- und Rastanlage nicht für die im Logistik- und Gewerbegebiet verkehrenden LKW-Fahrer nutzbar sind, wird zur Kenntnis genommen und die fragliche Textpassage im Kapitel B 2.4 entfernt.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: BUND Landesverband Hessen e.V.
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02651

Dokument vom: 30.01.2021
Dokument-Nr.: S-06651

Diese BE kommt in 14 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

im Auftrag des Landesverbandes des BUND Hessen ergeht folgende Stellungnahme. Der BUND Landesverband Hessen lehnt die 1. Änderung des Regionalplans/RegFNP Südhessen 2010 für das Gebiet Hammersbach „Gewerbegebiet Limes- Erweiterung West“ ab.

1. Zielabweichungsverfahren und Planungsgrundsätze:

Der Änderung des RPS/RegFNP 2010 wurde ein Zielabweichungsverfahren vorgeschaltet, das zur Zeit beim Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführt wird. Die Zielabweichung greift in die Grundsätze der Planung ein. Die vorgesehene Änderung der Nutzung von einem Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz in eine gewerbliche Baufläche und Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter-Logistik widerspricht den Grundsätzen der Festlegung im RPS/RegFNP 2010. Eine Abweichung muss hierzu darlegen, wie und wieso die geplante gewerbliche Nutzung an dieser Stelle erforderlich und verträglich ist, und welche Alternativen und Alternativstandorte geprüft wurden. Eine Begründung und Alternativprüfung liegt jedoch nicht vor. Ebenso ist darzulegen, ob die wegfallenden Funktionen und Planfestsetzungen (Landwirtschaft, Grundwasserschutz) anderweitig erfüllt oder ausgeglichen werden oder ob der Wegnahme dieser Festsetzungen erhebliche Gründe entgegenwirken. Dies ist ebenfalls nicht erfolgt. Im Gegenteil wurde die im Regionalverband FRM geltende Flächenausgleichsrichtlinie durch den nicht kompensierten Ausgleich landwirtschaftlicher Fläche nicht erfüllt. Hinsichtlich der Grundwassersituation erfolgte keine Prüfung und weder eine Bewertung des Zustandes noch eine Prüfung hinsichtlich der Wasserrahmenrichtlinie und des Hessischen Wassergesetzes. Der Eingriff durch eine großflächige Versiegelung bedingt ein erhebliche Beeinträchtigung der Grundwassersituation, zumal durch den direkt am Plangebiet angrenzenden Bau von 2 großen Logistikhallen schon ein hoher Eingriff durch die Flächenversiegelung gegeben ist. Zudem plant ein Investor gemeinsam mit dem Zweckverband ZWIGL noch eine weitere Erweiterung des Baugebietes nach Osten mit weiteren Hallen. Beim Zielabweichungsverfahren wird der BUND, sowie die Öffentlichkeit generell, nicht beteiligt. Demgegenüber fordert der BUND, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung für das Zielabweichungsverfahren durchgeführt wird. Diese Pflicht ergibt sich aus dem UVPG, gemäß Anlage 1 Ziffer 18.7.1., deren Schwellenwert von 10 ha mit hier 10,5 ha bzw. 13,1 ha überschritten ist. Zudem ist die Änderung der RPS/RegFNP nur ein Teil eines Gesamtkonzeptes des Zweckverbandes, der hierdurch Vorhaben eines Investors umsetzen will, das insgesamt eine Fläche von 40-50 ha umfasst. Im Zielabweichungsverfahren muss daher eine UVP durchgeführt werden, da dieses als Grundlage und Zulassungsentscheidung i.S. § 2 (6) UVPG eines ebenfalls UVP Pflichtigen Vorhabens dient. Fehlerhafte Planungsgrundlage: Während die Zielabweichung eine Fläche von 10,5 ha Vorranggebiet Landwirtschaft betrifft zur Änderung in 2,6 ha Gewerbegebiet und 7,9 ha Sondergebiet Logistik (RP DA Drs. IX. 136.0, Büro plan-es, Antrag auf Zielabweichung, Stand 09/2020) für die Westerweiterung vorsieht, betrifft die Änderung des RPS/RegFNP 2010 für das gleiche Vorhaben eine Fläche von 13,1 ha Vorranggebiet Landwirtschaft zur Wandlung in 3,3 ha gewerbliche Baufläche und 9,8 ha Sonderbaufläche Logistik. Die Planungen für die Zielabweichung umfasst daher nur eine deutlich geringere Fläche als die 1. Änderung des RPD/RegFNP 2010 für das Gewerbegebiet Limes. Und dies obwohl die beigefügten Plankarten keinen Hinweis auf einen Unterschied der Flächen von ca. 30% geben und praktisch gleich sind. Es wird zwar beim Antrag auf Zielabweichung erwähnt, dass ein noch aufzustellender (aber noch nicht im Entwurf vorliegender) Bebauungsplan teilräumlich in den rechtskräftigen B-Plan „Gewerbegebiet Limes 1. Änderung“ eingreife, so dass dessen Flächen von den Flächen für die Zielabweichung abweichen würden. Eine transparente sowohl in Flächenmaßen also auch Karten vorliegende Planung liegt nicht vor. Die Vorlagen sind widersprüchlich. Der BUND fordert daher sowohl die Zielabweichung und die Änderung des RPS/RegFNP auf eine klare nachvollziehbare Grundlage zu stellen und die sicherlich fehlerhaften Abweichungen zu korrigieren und eine entsprechende neue Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Das Verfahren zur Zielabweichung sollte ebenfalls neu erfolgen, denn eine Zielabweichung für 10,5 ha kann keine Grundlage für eine Änderung des RPS/RegFNP von 13,1 ha darstellen. Diese Stellungnahme wird daher in Bezug auf die Zielabweichung sowie die auch im Folgenden dargelegten sachlichen Fragestellungen auch dem Regierungspräsidium Darmstadt zugestellt. Die sachlichen Einwände gelten daher sowohl als Einwendung gegen die Zielabweichung als auch gegen die darauf aufbauende vorgesehene Änderung des RPS/RegFNP 2010.

2. Flächennutzung:

Durch die Änderung ist ein Wegfall von 13,1 ha Vorranggebiet Landwirtschaft vorgesehen. Landwirtschaftliche Fläche, die wie hier mit guten Erträgen bewirtschaftet werden kann, ist global und regional ein begrenztes Gut. Der Wegfall an dieser Stelle ist gemäß der Vorlage nicht kompensierbar. Dies gilt sowohl für die Fläche an sich, als auch für deren landwirtschaftliche Nutzung. Der Wegfall führt damit unkompensiert zu einem erhöhten Bedarf an Importen landwirtschaftlicher Produkte außerhalb der Region oder Deutschlands. Weltweit sind jedoch auch die landwirtschaftlichen Flächen unter erheblichem Druck, bzw. wird zur Schaffung landwirtschaftlicher Fläche insbesondere in Südamerika Regenwald gerodet.

Auch ein Ausgleich der Besitzverhältnisse der Landwirte bzw. die Zahlung von Geld bewirkt keine Schaffung von landwirtschaftlicher Fläche an anderer Stelle. Damit liegt ein Verstoß gegen das Ziel 10.1.-10 des RVS/RegFNP 2010 vor. Die Wegnahme des Vorranggebietes ist — auch gemäß der Vorlage zur Zielabweichung — nicht auszugleichen. Bezeichnenderweise wird im Zielabweichungsantrag darauf verwiesen, dass auch eine Erweiterung-Ost geplant sei. Eine weitere Wegnahme von landwirtschaftlicher Fläche kann jedoch mitnichten als Ausgleich im „großräumigen Rahmen“ für diese geplante Streichung der landwirtschaftlichen Fläche in der Westerweiterung dienen. Eine argumentative Begründung für die Zielabweichung liegt nicht vor. Es dient zur Kenntnis, dass der BUND sowie der Regionalbauernverband Frankfurt-Wetterau sich gegen die Planung und Wegnahme landwirtschaftlicher Fläche im Dezember 2020 ausgesprochen hat. Ebenso erfolgt im Gegensatz zu den Planungszielen Z 3 4.2-4, 5,7 — Industrie und Gewerbegebiete ein überhöhte Ausweisung eines Gewerbeflächenbedarf für die Gemeinde Hammersbach. Angeblich würde die Änderung die nach dem RPS/RegFNP zulässige Fläche von 4,0 ha für Hammersbach nur um 2,6 ha überschritten werden. Real kommt aber eine Gesamtfläche von 10,5, bzw. 13,1 ha hinzu, da auch das „Gebiet Regionales Logistikzentrum“ in der Änderung als „Sondergebiet mit gewerblichem Charakter-Logistik“ bezeichnet wird, und daher auch in der Gesamtsicht als Gewerbegebiet zu betrachten ist. Die verschiedenen Bezeichnungen tragen zudem eher zu einer planerischen Verwirrung bei als zu einem transparenten Planungsprozess. Daher ist von einem gravierenden Verstoß gegen die o.g. Planungsziele auszugehen. Zielabweichung sowie die darauf aufbauende Änderung des RVS/RegFNP sind daher planerisch nicht begründet und zurückzuweisen.

3. Alternativenprüfung:

Die Planung ist angeblich für die Ansiedlung von Gewerbe und einer Logistikhalle eines großen Elektrobetriebs (Hager) erforderlich. Dies mag dessen Planung sein, jedoch soll eine Umsiedlung aus dem Saarland erfolgen, so dass bei einer solchen großräumigen Verlagerung es nicht nachvollziehbar ist, wieso ausgerechnet die Fläche der Westerweiterung Limes hierfür ausgewählt wurde. Eine Alternativenprüfung mit Bewertung der Alternativflächen ist nicht erfolgt. Dass in Ziffer B 2.4 aufgeführte Flächen schon mit Bebauungsplänen belegt sind, kann nicht als Argument gelten, denn es wurde nicht dargelegt, wieso die Ansiedlung dort nicht möglich sei. Wenn andere Flächen verneint werden, da diese keine direkte Anbindung an die Autobahn aufweisen wurden, ist darauf zu verweisen, dass es neben den Autobahnen auch in der Regel gut ausgebaute Bundesstraßen gibt und es keinen Anspruch von Investoren gibt, einen direkten Autobahnanschluss zu haben. Die Gemeinde Hammersbach und der Investor Dietz AG hat gerade vor kurzem selbst in der Presse darauf hingewiesen, dass in der im Zweckverband beschlossenen aber noch nicht in die Regionalplanung eingeführte Ost-Erweiterung „keine weiteren Logistikhallen“ gebaut werden sollten, weil der Bedarf hierfür nicht mehr gegeben sei. Dies steht in klarem Widerspruch zur Behauptung, die vorgelegte Planung erfolge aufgrund eines „Planungsdrucks“ von außen. Es stellt sich daher die Frage, ob die geplante Logistikhalle für die Firma Hager nicht auch im Ostteil des ZWIGL-Gebietes angesiedelt werden könnte. Dies ist kein Planungsvorschlag unsererseits, sondern soll nur daraufhin weisen, dass offensichtlich weder eine übergeordnete Standortauswahl noch eine vergleichende Planung innerhalb des Gebietes des ZWIGL erfolgt. Die Vorgaben scheinen hier alleinig von den Investoren und Betrieben auszugehen, deren zeitlich sich auch verändernden Strategien nun vom Zweckverband ZWIGL und dessen Verbandskommunen mittels Planungsverfahren umgesetzt werden. Dem gegenüber stehen aber die im RPS/RegFNP 2010 aufgestellten Vorrangregelungen zugunsten von Landwirtschaft und Grundwasserschutz. Wir weisen darauf, dass der BUND Hessen sich gemeinsam mit dem Regionalbauernverband Frankfurt-Wetterau im Dezember klar gegen die Änderung des RPS/RegFNP2010 für dieses Vorhaben ausgesprochen hat. Wir kritisieren weiterhin, dass die Einleitung des Verfahrens ohne Aufnahme und öffentliche Anzeige in der Tagesordnung (Regionalverband, Internet, Termine) erfolgte und damit eine demokratische Mitwirkung an der Erörterung nicht möglich war. Es stellt sich weiter die Frage, ob die Abstimmung, die zur Einleitung des Verfahrens führte, rechtmäßig war. Demokratisch und an der Mitwirkung der Öffentlichkeit orientiert war sie jedenfalls nicht.

4. Bodenschutz:

In der Vorlage werden das Bundes-Bodenschutzgesetz und das Hessische Bodenschutzgesetz zitiert, in denen beiden ein sparsamer und sorgsamer Umgang mit Boden, sowohl hinsichtlich des Flächenverbrauchs als auch nach dessen Qualität gefordert wird. Die Planung widerspricht jedoch diametral den Anforderungen dieser Gesetze. Neben guten bis sehr guten Ackerzahlen (50-70) liegen im Plangebiet Parabraunerden und Tschernosem-Parabraunerden vor, die nicht nur eine hohe Bodenqualität und Wasserhaltung aufweisen, sondern zu den schützenswerten „Archivböden“ der Menschheit zählen. Dies spricht grundlegend gegen das Vorhaben, das einen erheblichen Verstoß gegen die Bodenschutzgesetze darstellt. Noch nicht einmal der „Leitfaden des Landes Hessen Bodenschutz in der Bauleitplanung“ wurde zur Prüfung und Bewertung der Auswirkungen herangezogen. Damit liegt ein fachlicher Mangel des Umweltberichtes vor.

5. Grundwasserschutz:

Das Plangebiet ist als Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz ausgewiesen. Grundwasserschutz ist ein gerade in Zeiten des Klimawandels und zunehmender Trockenphasen, sinkender Grundwasserspiegel und — kaum Maßnahmen auch der Kommunen und Planungskammern zur Senkung des Wasserverbrauch — hohes Schutzgut. Die schon bestehenden zwei Logistikhallen im Gewerbegebiet ZWIGL haben schon einen hohen Eingriff in den

Grundwasserschutz bewirkt. Das Regenwasser von den Hallen wird in einem Regen(rückhalte)becken gesammelt und abgeführt. Auch die neue Planung sieht im Ansatz keine Versickerung vor. Weitere Hallen sollen möglicherweise in der Osterweiterung hinzukommen. Dies bedeutet, dass das ZWIGL für das gesamte Gewerbegebiet Limes kein Konzept verfügt, wie das Grundwasser in diesem Bereich geschützt werden soll. Im Gegenteil bewirkt die großflächige Versiegelung des gesamten Gebietes eine erhebliche, wenn nicht immens und nicht wieder kompensierbare Schädigung des Grundwasserkörpers. Es liegt noch nicht einmal eine Bestandsaufnahme über die Situation des Grundwassers, Tiefe, Qualität, Fließrichtungen usw. vor. Dies gilt auch für diese Planung. Es wird daraufhingewiesen, dass die Planung zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung führt und zudem eine mögliche Grundwasserverschmutzung mit sich zieht. Hinweise, wie dem entgegenzuwirken wäre, liegen in der Planung nicht vor. Hier liegt ein klarer Konflikt mit dem Wasserhaushaltsrecht vor, der nicht weggewogen und weggeschoben werden kann. Hinweise zu Vermeidung, Minderung oder Kompensation wurden nicht vorgelegt. Damit ist schon dieser Aspekt allein Grund genug, um die Änderung des RPS/RegFNP für die Westerweiterung des Gewerbegebietes Limes abzulehnen. Insbesondere erfolgt durch diese Beeinträchtigung des Grundwassers eine Beeinträchtigung und Schädigung der Quelle, die sich im Bereich des bisherigen Bebauungsplans befindet. Die Quelle liegt knapp östlich des Regenwasserrückhaltebeckens in einem schmalen Graben und Grünbereich, der sich dort auch schon vor der Bebauung befand. Zunächst wurde bei der Aufstellung des 1. Bebauungsplans auf den besonderen Schutz der Quelle hingewiesen. Der BUND hat für die Naturschutzverbände in der Wetterau in der gemeinsamen Stellungnahme zum Vorentwurf des BPlans des Gewerbegebiets Limes auf den besonderen Schutz der Quelle hingewiesen. (10.8.2012) Später jedoch wurde bei der 1. Änderung des B-Plans Gewerbegebiet Limes hingegen erwähnt, dass „die Quelle versiegt“ sei. Demnach wurde auch kein weiterer Schutz hierfür vorgesehen.

Tatsache ist und durch mehrere Begehungen des BUND im Sommer und Herbst 2020 sowie durch eine gemeinsame Begehung mit der Unteren Wasserbehörde des Wetteraukreises im Herbst 2019 belegt, dass die Quelle in dem Biotop weiter vorhanden ist und sogar im trockenen August 2020 noch eine Schüttung und Wasserführung zu einen südlich direkt anschließenden Feuchtgebiet besteht. Dieser Aspekt des Schutzes der dortigen Quelle, die auch keine Abführung ansonsten nicht nachgewiesener Dränagen ist, wurde in der Änderung, Umweltbericht nicht berücksichtigt. Dies ist ein schwerer Mangel. Die Quelle liegt zwar nicht im Planungsgebiet, jedoch betrifft die Änderung der RPS/RegFNP 2010 den Wegfall des Vorbehaltsgebietes für Grundwasserschutz und kann damit zusammen mit den jetzt schon großflächig versiegelnden Hallen durch eine weitere Halle wesentliche Schäden im Grundwasserbereich bewirken, bis hin zur tatsächlichen Schädigung und Vernichtung der Quelle. Damit liegt ein hoher Konflikt mit dem Grundwasserschutz und den Wasserschutzgesetzen vor. Die Fragestellung muss vor einer weiteren Beschlussfassung zunächst eingehend untersucht und geprüft werden. Planänderungen und Eingriffe könnten somit rechtswidrig sein. In der Vorlage zur Zielabweichung wird behauptet, die Planung würde keine Quellen berühren. Dem wird unsererseits klar widersprochen, dass die großflächige Planung und Versiegelung kumulierend mit den schon erfolgten Versiegelungen für zwei große Hallen zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Quelle führt. Die Vorlage ist fehlerhaft.

6. Naturschutz:

Die schon angeführten Auswirkungen gegen den Bodenschutz und gegen den Grundwasserschutz haben auch Auswirkungen in Bezug auf den Naturschutz und können auch Verstöße gegen das Naturschutzrecht darstellen. Speziell kommt hinzu, wie in der Vorlage erwähnt, dass Flächen- und Funktionsverluste für Arten wie Feldhamster, Feldlerche, Rebhuhn, und weitere Arten, die auf landwirtschaftlichen Flächen vorkommen, durch die Planung bewirkt werden. Ein als Ausgleichsmaßnahme angelegtes Gehölz soll entfallen. Hierbei kommt es nicht nur darauf an, ob bei Artenschutz erhebungen ein Nachweis erfolgt ist, sondern ob die Fläche ein potentiell von geschützten Arten nutzbares Gebiet ist. Sicherlich wirkt sich der Bau der beiden großen Logistikhallen hier schädlich aus. Es kann aber kein Grund für eine weitere Zerstörung potentieller Naturräume sein, wenn diese durch andere vorhergehende Bauvorhaben zu sehr geschädigt ist. Mehr noch, zeigt es sich, dass einige für die bisherigen Bauten im Gewerbegebiet erfolgten Kompensationsmaßnahmen insbesondere für die Feldlerche nach vielen Jahren zu keinem nachweislichen Erfolg geführt haben, so dass die Art der Maßnahme (Dreifelderwirtschaft anstelle von Lerchenfenstern) geändert wurde. Daher kann auch ein Nichtnachweis bestimmter Arten nicht zur Herabstufung des geplanten Eingriffs dienen. Dies zeigt, dass die Planung im Bereich Naturschutz erhebliche Auswirkungen hat, und daher vom BUND abgelehnt wird.

7. Verkehrsproblematik:

Die Erweiterung West führt zu einer so hohen Verkehrsbelastung durch den LKW-Verkehr sowie die PKW der Beschäftigten, dass eine Planung einer Ampel-Signalisierung beiderseits der Autobahnauffahrten zur A 45 erforderlich ist. Schon jetzt besteht auch innerhalb des Gewerbe-Logistik- Gebietes LIMES ein hoher Verkehrsdruck, der bis hin zu chaotischen Verhältnissen führt. Dies ist u.a. dadurch bedingt, dass viele LKW nicht oder nicht rechtzeitig an den Hallen abgefertigt werden und dann teils tagelang die LKWs mit ihren Fahrern auf den Parkbereichen quasi zwischengelagert werden. Der Wendehammer im Norden weist erhebliche Schäden auf, da er für das Drehen der LKW zu eng ausgelegt wurde. Es gibt Hinweise, dass LKW Fahrer nicht von der Autobahn auf kurzem Weg ins Gewerbegebiet abfahren und dort eine 270° Abbiegen vermeiden wollen im südlichen Kreisel und statt dessen die Abfahrt Altenstadt und sodann die Durchfahrt durch Limeshain Himbach nutzen, so dass von Eckartshausen kommend nur eine 90° Abbiegung erforderlich ist.

In der Vorlage zur Zielabweichung wird von 2500 Kfz/24 h PKW und 1200 Kfz/24 h im LKW Verkehr ausgegangen. Dies bedeutet im Durchschnitt eine Kfz-Bewegung pro 2,5 Minute. Es erscheint nicht ersichtlich, wie dieses sehr hohe zusätzliche Verkehrsaufkommen in dieser räumlichen Konzentration abgewickelt werden kann. Eine Betrachtung wieviel Verkehr insgesamt vorliegen würde unter Einbeziehung der Verkehrsleistungen, die nicht mit dem Limes-Gebiet verbunden sind, wurde nicht durchgeführt. Auch innerhalb des Gebietes erscheint nach

bisherigen Erfahrungen die Abwicklung des geplanten Verkehrs nicht umsetzbar. Die Realität spricht eine andere Sprache als die Planungen. Hinweise auf die nahe gelegene Raststätte helfen dabei nicht, da diese nicht einfach als Pufferraum für die Logistikhallen genutzt werden kann und vom Gewerbegebiet nicht einfach zugänglich ist. Zu erwähnen ist auch, dass ein großes Problem mit der Andienung der Logistikhallen verbunden ist, da für die Fahrer keine Möglichkeiten von Toiletten, Duschen usw. bereitstehen und diese notgedrungen ihre Notdurft verbunden mit Müllproblemen im Gewerbegebiet oder angrenzenden Streuobstwiesen oder noch nicht bebauten Teilen des Gebietes verrichten. Auch dies zeigt, dass hier eine Planung vorliegt, die nicht auf Belange der Umwelt und Natur und auch nicht auf soziale Belange der dort Beschäftigten eingeht. Mit der geplanten übermäßig konzentrierten Verkehrsbelastung geht eine Zusatzbelastung von Lärm einher, insbesondere sich ausbreitend in Richtung Langen-Bergheim. Besonders bei Ostwind ist schon eine hohe Belastung durch die Autobahn und die bestehenden Logistikhallen gegeben. Die neue Halle der Erweiterung West soll ihre Ladezufahrten nach Westen erhalten, so dass mit einer besonderen Steigerung der Lärmbelastung zu rechnen ist. Auch noch bevor genauere Lärmgutachten vorliegen, zeigt die Vorlage zur Zielabweichung, dass die Lärmkontingentierung wohl schon ausgeschöpft ist und man nicht umhin kommt, „Einschränkungen für eine Logistik oder aktive Lärmschutzmaßnahmen“ durchzuführen. Die Planung einer Logistikhalle mit Einschränkung von Logistik stellt jedoch eine absurde widersprüchliche Planung dar.

8. Lichteinwirkungen:

Die Hallen werden obwohl weitgehend hermetisch verschlossen oder ohne Zugangstüren versehen nachts durchgehend beleuchtet. Die Störwirkung ist auffällig. BUND und NABU haben sich aktuell beim Bürgermeister von Hammersbach dafür eingesetzt, dass die Beleuchtung eingestellt oder auf nach unten gerichtete Leuchten ohne Lichtverschmutzung des Himmels mit max. 2700 K Lichtfarbe umgestellt wird. Auch diese Frage wurde im Rahmen der Planänderungen nicht beachtet, auch wenn die konkreten Festsetzungen einem späteren Bebauungsplan vorbehalten bleiben.

9. Energiekonzept:

Für die Logistikhallen wurden bisher und sollen für die neuen Bauten auch keine Energiekonzepte erstellt werden. Dies widerspricht den Anforderung des Baugesetzbuches, dass geprüft werden muss, inwieweit Energieeinsparung, effiziente Nutzung (z.B. durch KWK-Anlagen mit Wärmenetzen) sowie der Nutzung erneuerbare Energie in die Planungen einbezogen werden. Kern des Problems ist, dass die Investoren und Betreiber der Logistikhallen möglichst viel Investitionen sparen wollen und ihre Verträge auch nur auf 10 Jahre maximal ausrichten. Zwischenzeitlich werden Hallen weiterverkauft. Dies zeigt, dass Bau und Betrieb dieser Logistikzentren alles andere als auf Nachhaltigkeit ausgelegt sind. Selbst der ansonsten auf längere Sicht finanzielle wirtschaftliche Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Hallen wird zugunsten von Einsparungen bei der Statik der Hallen regelmäßig vermieden. Der BUND fordert stattdessen, dass für alle Logistikhallen, die ein Baurecht erlangen können sowie das Gewerbegebiet ZWIGL insgesamt die Erstellung eines Energiekonzeptes, das auch den Planänderungen zugrundegelegt wird. Ansonsten würde ein Verstoß gegen die Vorschriften des Baugesetzbuches vorliegen, zumal diese Frage weder im Antrag auf Zielabweichung noch auf Änderung des RPS/RegFNP nicht bearbeitet wurde. Nach alledem, was wir hier vorgelegt haben, beantragt der BUND Landesverband Hessen, dass sowohl die Zielabweichung vom Regionalplan als auch die Änderung des RPS/RegFNP abgelehnt werden. Weitere Hinweise und vertiefende Einwendungen behalten wir uns vor.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

zu 1. Zielabweichungsverfahren und Planungsgrundsätze:

Der vorliegende Absatz bezieht sich auf den Antrag auf Zielabweichung. Diesem Antrag hat die Regionalversammlung Südhessen am 05.03.2021 mit Nebenbestimmungen zugestimmt. Hinweise, die das Zielabweichungsverfahren betreffen, können auf Ebene des RegFNP-Änderungsverfahrens nicht behandelt werden. Die Gemeinde Hammersbach hat dargelegt, dass ein Flächenausgleich nicht erbracht werden kann (siehe Begründung, Kapitel A7), und zusätzlich zum Antrag auf Einleitung des Änderungsverfahrens einen Antrag auf Einzelfallprüfung gestellt. Ein interkommunaler Flächenausgleich ist nicht möglich, da das Gesamtprojekt einen Zusammenschluss von drei Kommunen darstellt, von denen zwei zum Zeitpunkt der Antragstellung nicht dem Regionalverband FrankfurtRheinMain angehören.

Auf Ebene des RegFNP kann die Grundwassersituation nur allgemein behandelt werden. Gutachten zur Grundwassersituation und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung werden auf Ebene des Bebauungsplanes erstellt. Ergebnisse dieser Gutachten werden, sobald sie vorliegen, auch in die Änderungsunterlagen einfließen. Die möglichen Wechselwirkung mit den bereits bestehenden Hallen im benachbarten Gebiet werden im Umweltbericht der Änderungsunterlagen Kapitel B 2.2 „Auswirkungen der Planänderung“ behandelt.

Im Zielabweichungsverfahren und im Bebauungsplan werden die Flächen flurstücksgenau erfasst. Im Regionalen Flächennutzungsplan werden die Gebiete jedoch auf Grundlage der ATKIS-Daten abgegrenzt, dadurch können Abweichungen entstehen. Im vorliegenden Fall summieren sich diese auf den erwähnten Differenzbetrag.

zu 2. Flächennutzung:

Gemäß der dem Regionalverband zur Verfügung stehenden Informationen haben die betroffenen Landwirte Tauschflächen oder einen monetären Ausgleich für die Inanspruchnahme der Ackerflächen erhalten. Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Eine zukünftig geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Limes nach Osten ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Soweit sich die Hinweise auf das Zielabweichungsverfahren beziehen, sind sie nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Die Zielabweichung wurde inzwischen genehmigt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dass der BUND sowie der Regionalbauernverband Frankfurt-Wetterau sich gegen die Planung und Wegnahme landwirtschaftlicher Fläche im Dezember 2020 ausgesprochen haben.

zu 3. Alternativenprüfung:

In Kapitel B 2.4 des Umweltberichtes der RegFNP-Änderungsunterlagen wird dargelegt, dass keine ähnlich gut für die beabsichtigte Ansiedlung des Logistikunternehmens geeigneten Flächen im Umkreis vorhanden sind. Der Hinweis auf bereits vorliegende Bebauungspläne bedeutet hierbei, dass die jeweiligen planaufstellenden Kommunen bereits konkrete Planungsabsichten haben. Die mögliche Ost-Erweiterung des Gewerbegebietes Limes liegt nicht im Zuständigkeitsbereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain. Diese ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens. Die direkte Anbindung an die Autobahn (hier: A45) soll die Verkehrsbelastung der umliegenden Kommunen möglichst gering halten. Eine zusätzliche Belastung der Bundesstraßen und Ortsdurchfahrten soll möglichst vermieden werden.

Die Einleitung des Änderungsverfahrens wurde in der Verbandskambersitzung am 16.12.2020 in öffentlicher Sitzung gefasst. Die Bekanntmachung im Staatsanzeiger erfolgte am 04.01.2021 im Staatsanzeiger Nr. 1/2021. Hier wurden auch die Beteiligungszeiträume veröffentlicht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 04.01. bis 03.02.2021 statt, die Bürgerinformation vom 12.01. bis 03.02.2021. Eine Mitwirkung in Form der Abgabe von Stellungnahmen war im Rahmen des PlanSiG ungehindert möglich.

zu 4. Bodenschutz:

Auf Ebene des RegFNP ist die Berücksichtigung des Leitfadens nicht in der gleichen Tiefe wie auf Bplan Ebene möglich. Die im Leitfaden aufgeführten Stichpunkte wurden jedoch im Umweltbericht des Änderungsverfahrens abgearbeitet.

zu 5. Grundwasserschutz:

Die Möglichkeit einer Versickerung von Niederschlagswasser ist im Rahmen eines Gutachtens zu prüfen. Darüber hinaus entscheidet die zuständige Wasserbehörde über die Zulassung von Versickerungsmaßnahmen. Auf Ebene des RegFNP können nur allgemein formulierte Empfehlungen abgegeben werden. Die Details regelt der Bebauungsplan.

Die Osterweiterung ist nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens. Eine Beurteilung der Grundwassersituation kann nicht auf der Ebene des RegFNP erfolgen. Hierzu werden auf Ebene des Bebauungsplanes geeignete Gutachten erstellt.

Im frühzeitigen Verfahren werden weitere Hinweise und Anregungen gesammelt. Gemeinsam mit den Ergebnissen aus den Gutachten werden diese dann in die Änderungsunterlagen zur Offenlage eingearbeitet.

Die aufgeführte Quelle liegt außerhalb des Änderungsgebietes und ist somit nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird u.a. ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet, in dem das Konfliktpotenzial bezüglich des Wasserhaushaltes detailliert betrachtet und bewertet wird. Sollten Schutzmaßnahmen für die Quelle hieraus resultieren, sind sie auf Bebauungsplan-Ebene in geeigneter Form umzusetzen.

zu 6. Naturschutz:

Die Wirksamkeit der Kompensationsmaßnahmen anderer Planungsvorhaben ist nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung. Die Erfolgskontrolle und ggfs. Anpassung der Maßnahmen liegt in der Zuständigkeit der Naturschutzbehörde. Das vorliegende Änderungsverfahren kann nur von der vorhandenen Situation ausgehen. Im Änderungsgebiet entfällt das Gehölz, für das an anderer Stelle erneut ein Ausgleich erfolgen muss.

zu 7. Verkehrsproblematik:

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das die Leistungsfähigkeit der bestehenden und geplanten Verkehrsinfrastruktur nachweisen kann. Die innere Erschließung, ausreichende Dimensionierung der Straßen und Verkehrsregulierung ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Die Bereitstellung von Sozialräumen ist auf Ebene des Bebauungsplanes und der Baugenehmigungen zu regeln und liegt vordringlich in der Verantwortung der Bauherren. Der Hinweis auf die nahegelegene Raststätte wird aufgrund einer anderen Stellungnahme zum Verfahren aus den Änderungsunterlagen herausgenommen.

Auf Ebene des RegFNP kann nur allgemein auf den Lärmschutz eingegangen werden. Der Hinweis nimmt Bezug auf das Zielabweichungsverfahren. Ein Lärmgutachten ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu erstellen und ggfs. erforderliche Maßnahmen (z.B. Gebäudedämmung) sind auf dieser Planungsebene zu veranlassen.

zu 8. Lichteinwirkungen:

In Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes wird auf den Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtung verwiesen. Eine zeitliche Beschränkung, geeignete Lichttemperatur und Ausrichtung der Beleuchtung wird als Maßnahmenempfehlung ergänzt.

zu 9. Energiekonzept:

Der RegFNP kann bezüglich der Maßnahmen nur Vorschläge unterbreiten. So sind u.a. Dach- und

Fassadenbegrünungen bereits im Kapitel B 2.3 enthalten. Eine energieeffiziente Bauweise und die Nutzung von Sonnenenergie sind wünschenswert, können aber auf dieser Planungsebene nicht festgesetzt werden. Da die technische Entwicklung im Bereich der Energienutzungsformen starken Veränderungen unterliegt, wird auf eine Regelung von Energienutzungsformen in den Änderungsunterlagen verzichtet. Aktuelle Vorschriften zu Energienutzung und -einsparung gehen aus den fachspezifischen Gesetzen und technischen Vorschriften bzw. Verordnungen hervor.

Weitere Hinweise und Einwendungen können im weiteren Verfahren (Offenlage) eingebracht werden.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: **HAMME_001_B-02652**
Gruppe: Privat/Einzelperson
Dokument vom: 15.03.2021
Dokument-Nr.: S-06740

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Keine weitere Umweltzerstörung für den Profit Weniger und zum Nachteil Vieler - Anwohner, Tiere und Landschaft.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.
Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: **HAMME_001_B-02653**
Gruppe: Privat/Einzelperson
Dokument vom: 12.03.2021
Dokument-Nr.: S-06739

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich unterstütze die Stellungnahme des BUND Landesverbandes Hessen gegen die 1. Änderung des RPS/Regionler Flächennutzungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes Limes (Westerweiterung), da ein besonders achtsamer und wertschätzender Umgang mit den prägenden natürlichen Ressourcen wie Boden und Wasser in unserer Region unverzichtbar ist.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.
Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

HAMME_001_B-02654

Dokument vom: 12.03.2021
Dokument-Nr.: S-06738

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Da ein besonders achtsamer und wertschätzender Umgang mit den prägenden natürlichen Ressourcen wie Boden und Wasser gemäß Artikel 26c der hessischen Verfassung unverzichtbar ist.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Die geplante Erweiterung soll durch den unmittelbaren Anbau an die bestehende Halle aus dem 2. Bauabschnitt erfolgen. Dies entspricht dem Grundsatz 5.1.1-5 des Landesentwicklungsplans Hessen (LEP), Logistikstandorte möglichst zu bündeln, um deren Umweltauswirkungen zu minimieren.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
Dekanat Wetterau
Gruppe: TöB

HAMME_001_B-02655

Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06702

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich bitte dass unter Berücksichtigung aller in der o.g. Stellungnahme genannten Gründe sowohl die Zielabweichung vom Regionalplan als auch die Änderung des RPS/RegFNP abgelehnt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Zielabweichung wurde am 5. März 2021 durch die Regionalversammlung Südhessen zugestimmt. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: BUND Kreisverband Wetterau Dr. Werner Neumann
Gruppe: TöB**

HAMME_001_B-02656

**Dokument vom: 03.02.2021
Dokument-Nr.: S-06701**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Diese gemeinsame Stellungnahme aller anerkannten Naturschutzverbände ergänzt die bisherige nur durch den BUND textgleich abgegebene Stellungnahme vom 30.01.2021. Private Stellungnahmen, die die BUND Stellungnahme unterstützen, bleiben insofern bestehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Über die textgleich abgegebene Stellungnahme des BUND hinausgehende Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.
Die Beantwortung der vorliegenden Stellungnahme entspricht also der textgleichen Stellungnahme des BUND (BE 2651).

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Hammersbach**, Ortsteil Langen-Bergheim
Gebiet: "Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: **HAMME_001_B-02682**
Gruppe: Privat/Einzelperson
Dokument vom: 02.02.2021
Dokument-Nr.: S-06681

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit diesem Schreiben möchte ich die Stellungnahme des BUND Landesverbandes Hessen gegen die 1. Änderung des RPS/Regionaler Flächennutzungsplan zur Erweiterung des Gewerbegebietes Limes (Westerweiterung) unterstützen. Der Flächenverbrauch im Grundwasserschutzgebiet unserer Gemeinde Hammersbach/Langenbergheim besorgt mich sehr und ich halte das für sehr problematisch. Zusätzlich wird hier noch wertvoller Boden vernichtet, den die Bauern unserer Gemeinde zum Erhalt ihrer Existenzen benötigen und wir alle zur Versorgung der Grundlebensbedürfnisse. Sehr dringlich bitte ich Sie sich gegen diese Änderung einzusetzen, dies auch im Namen der uns nachfolgenden Generationen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.