



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-9**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Erlensee**, Stadtteil Langendiebach  
Gebiet A: "Im Büchensaal II"  
Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach Gebiet A: "Im Büchensaal II" und Gebiet B: "Hintere Bogenstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A, Fläche 1

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 1,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha)

Gebiet A, Fläche 2

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" (ca. 1,5 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf – nicht durch Symbol weitergehend bestimmt, geplant" (ca. 1,5 ha)

Gebiet B

"Gemischte Baufläche" (ca. 1,7 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,7 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die geplante Wohnbaufläche ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in gleichem Umfang vorgenommen wird und ein Flächenausgleich für die Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.

4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## II. Erläuterung der Planung

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

Mit dem Änderungsverfahren sollen im Gebiet A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes und einer neuen Grundschule geschaffen werden. Gebiet B dient dem Flächenausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen für das vorgesehene Wohngebiet.

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

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLP (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Flächenneuanspruchnahmen für **Gemeinbedarfsflächen** sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

Gemäß der o.g. Richtlinie erfolgt für die geplante Wohnbaufläche ein **Flächenausgleich in gleichem Umfang** durch die Rücknahme einer gemischten Baufläche mit 1,7 ha in Gebiet B im Westen des Ortsteils Landendiebach.



# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 5. Änderung Stadt Erlensee Stadtteil Langendiebach Gebiet A: Im Büchensaal II Gebiet B: Hintere Bogenstraße

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung:** Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich der Bebauung entlang der Anne-Frank-Straße im Ortsteil Langendiebach sollen ein Wohngebiet und ein Schulneubau errichtet werden (Gebiet A Flächen 1 und 2).  
Gebiet B dient dem Flächenausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen für das vorgesehene Wohngebiet.

---

### Flächenausgleich

erbracht

---

### Gebietsgröße

Gebiet A: Fläche 1: 1,5 ha, Fläche 2: 1,5 ha  
Gebiet B: 1,7 ha

---

### Zielabweichung

nicht erforderlich

---

### Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung

28.02.2023

---

### Parallelverfahren

nein  ja, Im Büchensaal II

---

### FFH-Vorprüfung

nicht erforderlich

---

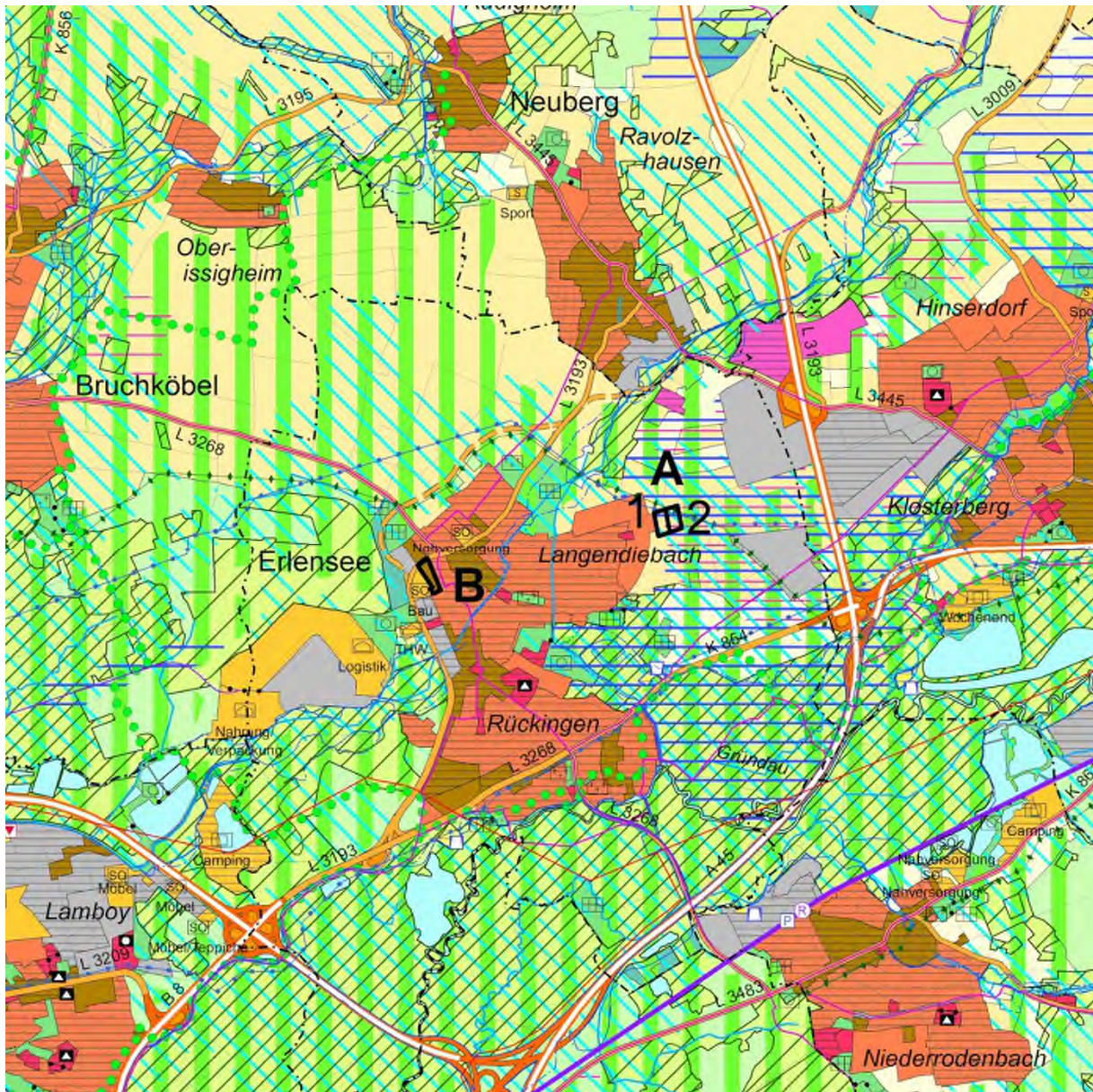
### Vorliegende Gutachten

zu Themen: Artenschutz  
Lärm

---

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

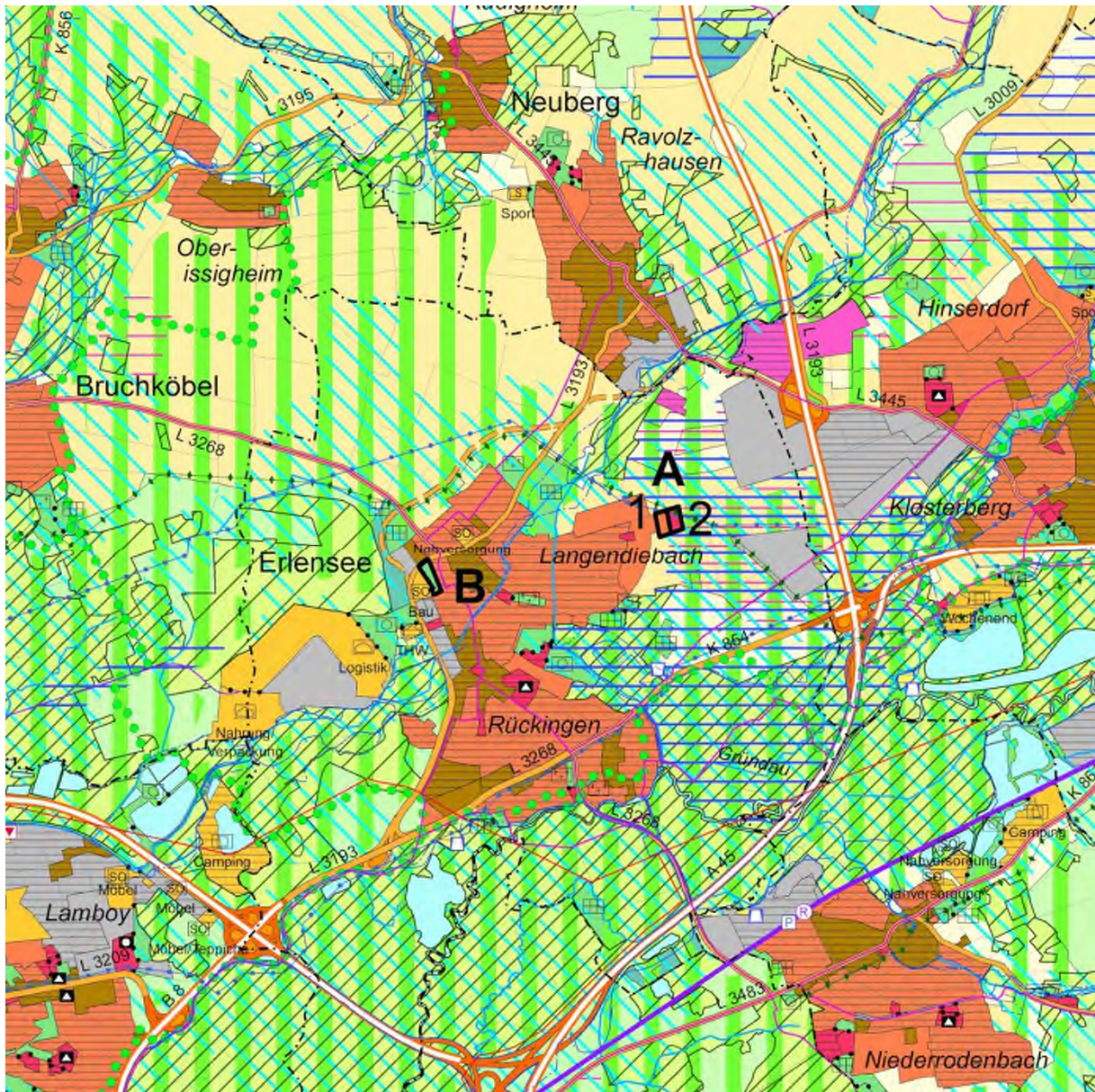


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A, Fläche 1

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 1,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha)

Gebiet A, Fläche 2

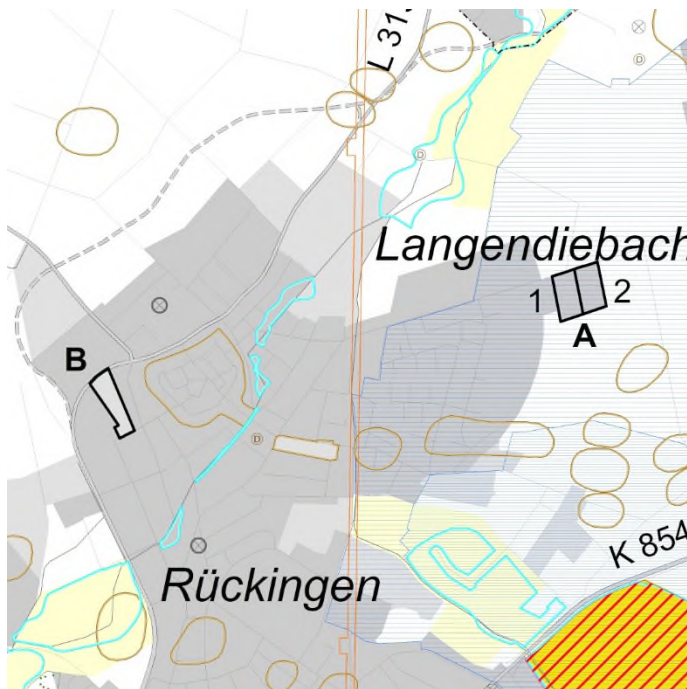
"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" (ca. 1,5 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf – nicht durch Symbol weitergehend bestimmt, geplant" (ca. 1,5 ha)


Gebiet B

"Gemischte Baufläche" (ca. 1,7 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,7 ha)

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

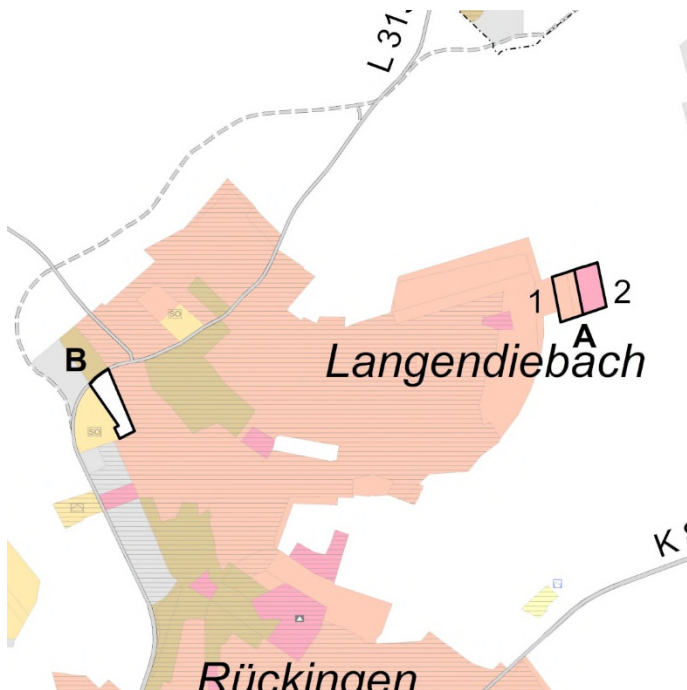
### Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

### Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2021)



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Luftbild (Stand 2021) - Flächenausgleich



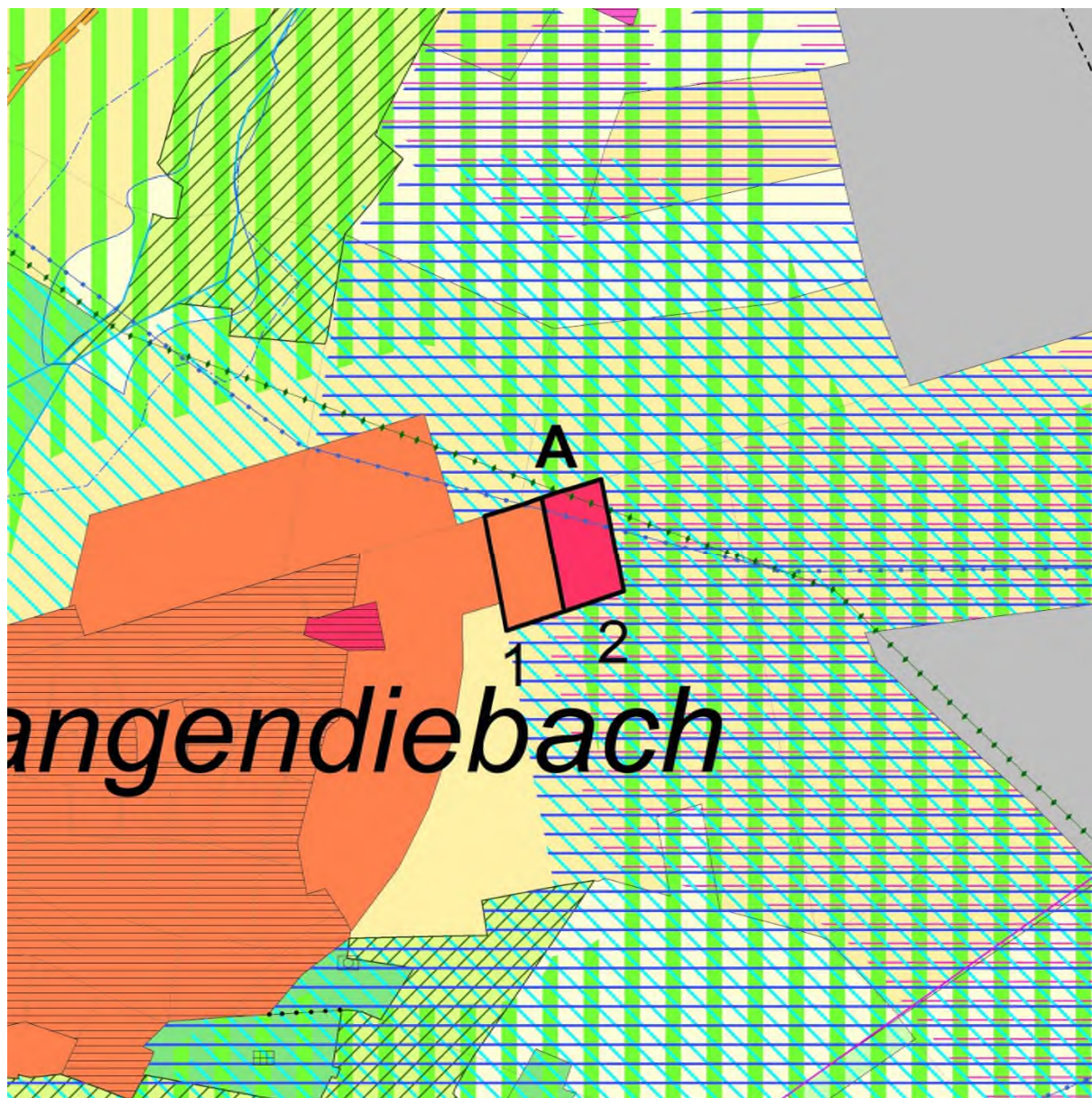
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG
	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 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freizeitanlage, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

### Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	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 HPLPG
	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 HPLPG § 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 Produktleitung (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.
	Schiene (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 HPLPG
	§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
s.o.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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







	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 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	MetropoIG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, 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, Zooartikel, 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: Ostumgehung 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; Hafenbahnverbindungsgleis Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung



## **Begründung**

### **A: Erläuterung der Planänderung**

#### **A 1. Rechtliche Grundlagen**

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

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

#### **A 2. Geltungsbereich**

Das Gebiet A mit den Flächen 1 (ca. 1,5 ha) und 2 (ca. 1,5 ha) liegt im Osten des Ortsteils Langendiebach zwischen dem Langenselbolder Weg im Norden und dem südlich parallel dazu verlaufenden Feldweg. Im Süden und im Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an, im Westen befinden sich die Wohnhäuser mit Gärten an der Anne-Frank-Straße. Das Gebiet wird von einem von Nordwest nach Südost verlaufenden befestigten Feldweg durchschnitten.

Gebiet B mit einer Größe von ca. 1,7 ha liegt im Westen des Ortsteils Langendiebach und wird im Norden von der Verlängerung der Bruchköbeler Straße begrenzt. Im Osten befindet sich die rückwärtige Grenze der Bebauung entlang der Bogenstraße, im Süden die Straße Auf der Beune und im Westen ein Feldweg und daran anschließend das Gebäude des toom Baumarktes.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Der Main-Kinzig-Kreis hat ermittelt, dass in Erlensee Bedarf für eine neue Grundschule besteht. Da innerstädtische Flächen hierfür nicht zur Verfügung standen, soll der Schulneubau auf einer östlich der Bebauung entlang der Anne-Frank-Straße gelegenen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet werden.

Gleichzeitig besteht in Erlensee eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Aus diesem Grund ist die zusätzliche Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche zwischen dem geplanten Schulstandort und der bestehenden Bebauung vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Gebiet A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung dieses Wohngebietes (Fläche 1) und der neuen Grundschule (Fläche 2) geschaffen werden.

Gebiet B dient dem Flächenausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen für das vorgesehene Wohngebiet.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

#### Gebiet A, Fläche 1

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 1,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha)

#### Gebiet A, Fläche 2

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" (ca. 1,5 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf – nicht durch Symbol weitergehend bestimmt, geplant" (ca. 1,5 ha)

#### Gebiet B

"Gemischte Baufläche" (ca. 1,7 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,7 ha)

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

### **Flächenausgleich:**

Der Flächenausgleich für die geplante Wohnbaufläche (Gebiet A Fläche 1) erfolgt in Gebiet B durch Rücknahme einer bisher als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellten Fläche. Für die geplante Gemeinbedarfsfläche (Gebiet A Fläche 2) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

## **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.

### Vorranggebiet Regionaler Grünzug

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

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

### 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.

Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Lagerstätten

"Vorbehaltsgebiete oberflächennahe Lagerstätten" beinhalten oberflächennahe Lagerstätten und Vorkommen abbauwürdiger und abbaufähiger mineralischer Rohstoffe. Sie sind gemäß G9.1-2 in der Karte als flächenhaft ausgewiesen und sind möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern.

Die mit der neuen Darstellung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das geplante Wohngebiet wird über eine Planstraße an den nördlich verlaufenden Langenselbolder Weg erschlossen. Die Anbindung des Schulstandortes erfolgt direkt an den Langenselbolder Weg. Die Überprüfung und Beurteilung der Erschließungsqualität im Verkehrsnetz ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen. Die Flächenanordnungen am Schulstandort für den ruhenden Verkehr / den Hol- und Bringverkehr werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gebiet A ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Entsprechend des städtebaulichen Konzepts ist eine Bushaltestelle im Langenselbolder Weg vorgesehen. Durch die Rücknahme der „Gemischte Baufläche, geplant“ (Gebiet B) sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Gebiet A

Das Gebiet A mit den Flächen 1 und 2 ist überwiegend unversiegelt und wird ackerbaulich genutzt. Von Nordwest nach Südost durchzieht ein befestigter Feldweg die Fläche 1. Das landschaftsplanerische Gutachten für die Gemeinde Erlensee von 2006 [7] sieht für Fläche 1 bereits eine Siedlungsnutzung auf der vorhandenen Ackerfläche vor. Fläche 2 ist als Fläche für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere Erosionsschutz und Grundwasserschutz und darüber hinaus als Fläche mit Relevanz für den Klimaschutz dargestellt. Der nördlich entlangführende Langenselbolder Weg stellt eine überörtliche Wegeverbindung dar.

Die Ackernutzung des Gebietes A wurde bis jetzt beibehalten. Für Fläche 1 entspricht die Darstellung der Entwicklungskarte auch der jetzigen Planungsabsicht.

Gebiet B

Aktuell wird das Gebiet überwiegend als Grünfläche genutzt. Im Norden liegt eine Rasenfläche, weiter südlich befinden sich Hausgärten und ganz im Süden stehen zwei Häuser mit entsprechenden Gartengrundstücken.

Das landschaftsplanerische Gutachten [7] stellt das gesamte Gebiet B als Siedlungsfläche dar. Dabei ist im nördlichen Bereich eine potenziell geschützte Streuobstfläche und Ruderalflur enthalten. Der südliche Teil des Gebietes ist als bebauter Bereich in Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet, Flächen für Infrastruktureinrichtungen, landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen, militärische Flächen (Bestand) dargestellt.

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 sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine über das bereits abgewogene Maß hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung in Gebiet A Fläche 1 ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

Die für das Wasserschutzgebiet "Wasserwerk Rückingen" geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei der Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch das Vorhaben werden kleinklimatische Auswirkungen wie Veränderung der Lichtverhältnisse, der Verdunstung und der Durchschnittstemperatur (u.a. durch Verschattung) verursacht.

Von der Planung sind streng geschützte Arten (Feldlerche, Rebhuhn, Feldwachtel) betroffen. Um trotz des Vorhandenseins der Feldlerche eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich.

Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu dem bestehenden Gewerbegebiet "Gewerbepark Erlensee" und der geplanten Schule wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein Gutachten geprüft, ob die vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung nicht überschreiten. Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung der Schulgebäude sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Angesichts des Nutzens der geplanten Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen für die Bevölkerung wird es in der Abwägung für vertretbar gehalten, zugunsten der Wohnraumversorgung und eines neuen Schulstandortes landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung voraussichtlich erhalten bleibt.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt für Gebiet A Fläche 1 ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme einer gemischten Baufläche mit 1,7 ha in Gebiet B im Westen des Ortsteils Langendiebach zwischen den Straßen Auf der Beune und Bruchköbeler Straße.

Flächenneuanspruchen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der oben genannten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Der Main-Kinzig-Kreis hat für Erlensee Bedarf für eine neue Grundschule ermittelt. Da innerstädtische Flächen hierfür nicht zur Verfügung standen, soll der Schulneubau auf einer östlich der Bebauung entlang der Anne-Frank-Straße gelegenen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet werden.

Gleichzeitig besteht in Erlensee eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Aus diesem Grund ist die zusätzliche Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche zwischen dem geplanten Schulstandort und der bestehenden Bebauung vorgesehen.

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)

### **HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

### B 2. Umweltauswirkungen

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

##### Gebiet A

Das Gebiet A mit den Flächen 1 und 2 ist überwiegend unversiegelt und wird ackerbaulich genutzt. Von Nordwest nach Südost durchzieht ein befestigter Feldweg die Fläche 1.

##### Gebiet B

Aktuell wird das Gebiet überwiegend als Grünfläche genutzt. Im Norden liegt eine Rasenfläche, weiter südlich befinden sich Hausgärten und ganz im Süden stehen zwei Häuser mit entsprechenden Gartengrundstücken.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Rückingen" (nur Gebiet A)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad der Flächen unter 10%)
- Altlasten, Altablagerungen oder Vorhandensein von Kampfmitteln sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenform Parabraunerde aus lössreichem kiesführendem Schluff
- Bewertung der Bodenfunktion BFD50 mittel (3)
- hohes Ertragspotenzial, hohes Nitratrückhaltevermögen, mittlere Feldkapazität
- sehr geringe Erosions- und Hangrutschungsgefährdung
- Ackerzahlen 60-65 (Fläche 1) bzw. 55-60 (Fläche 2)
- **Gebiet B**
- im Nordwesten naturnahe Böden, Versiegelungsgrad der Fläche unter 10%, im Südosten Versiegelungsgrad der Flächen 50-75%
- Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln nicht bekannt
- Bodenform im Nordwesten Pseudogley-Parabraunerde aus lössreichem kiesführendem Schluff bzw. Kolluvisol, vergleht, aus Kolluvialschluff aus Löss, im Südwesten anthropogen überprägt
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50 im Nordwesten mittel (3), der südöstliche Teil nicht bewertet
- nordwestliche Teilfläche hohes Nitratrückhaltevermögen und mittlere bis hohe Feldkapazität
- keine Aussage zur Erosionsgefährdung, Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahl für den nordwestlichen Bereich 60-65

### Wasser

- **Gebiet A**
- Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Rückingen" der Kreiswerke Main-Kinzig
- schlechter chemischer Zustand des Grundwassers (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft) bei gleichzeitig hoher Verschmutzungsempfindlichkeit
- **Gebiet B**
- verrohrter Oelbach verläuft südlich des Gebietes
- sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, Flurabstand unter 2 m

### Luft und Klima

- **Gebiet A**
- kräftiges Kaltluftströmungssystem
- hohe lufthygienische Belastung
- **Gebiet B**
- belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet, mäßiges Kaltluftströmungssystem
- mittlere bis sehr hohe thermische Belastung
- **Gebiete A und B**
- hohe Starkregengefährdung

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden im Frühjahr 2023 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die Vögel und Säugetiere. Erfasst wurden 10 Vogelarten (Feldlerche (Erhaltungszustand ungünstig), Feldwachtel, Rebhuhn, Star, Amsel, Goldammer, Kohlmeise, Rabenkrähe, Elster, Turmfalke) sowie Feldhase, Reh, Fuchs, Waschbär und Fledermaus an bestehenden Wohngebiet. Die Fledermaus nutzte hierbei die randliche Hecke als Leitstruktur, befand sich aber außerhalb des Plangebietes.
- Es wurde 1 Brutstandort der Feldlerche am Rand des Plangebietes nachgewiesen.
- **Gebiet B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Garten- und Grünlandnutzung) können Vorkommen von Hecken- und Gebüschbrütern, Fledermäusen und sonstigen Kleinsäugetern, Reptilien und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken) nicht ausgeschlossen werden.

### Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Ronneburger Hügelland und Kinzigauen
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen und attraktiven Freiflächen
- **Gebiet A**
- erhebliche Vorbelastung durch die BAB 45 und den nordöstlichen und südöstlichen Gewerbepark mit seinen großen Gewerbebauten und Hochregallager

### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A) (Fläche 1) und LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A) (Fläche 2)



- Belastung des Wohnumfeldes durch angrenzende Gewerbegebiete (Lärm und sonstige Emissionen wie Staub, Geruch, Licht)
- **Gebiet B**
- Belastung durch Straßenlärm LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- Bodendenkmal (Langendiebach 39, Siedlung/Gräber unbekannter Zeitstellungen südöstlich von Gebiet A)
- oberflächennahe Lagerstätten von Kiessand
- Verlauf zweier regional und überregional bedeutsamen Leitungstrassen (Trinkwasser und Gas bzw. Produktenleitung. Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan verlaufen diese Leitungen in der Realität weiter östlich außerhalb des Plangebietes.
- **Gebiet B**
- Bodendenkmal (vorgeschichtliche Siedlung) unmittelbar westlich des Gebietes B
- Historischer Ortskern Langendiebach

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

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

#### **Gebiet B**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für "Gemischte Baufläche" folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen
- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm, gewerbliche Immissionen

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbaufläche (Fläche 1) bzw. Gemeinbedarfsfläche / Schulstandort (Fläche 2) folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Erlensee keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.
- Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.
- Die Grundversorgung mit Trink- und Löschwasser wird durch den örtlichen Wasserversorger (Kreiswerke Main-Kinzig) bereitgestellt, evtl. wird eine Löschwasserzisterne erforderlich werden.
- Die Stadt Erlensee verfügt über eine biologische Kläranlage, die im Südwesten des Stadtgebietes außerhalb der Bebauung liegt. Sie ist für 27.000 EGW ausgelegt. Die Kapazitäten der Kläranlage sind begrenzt. Die Ertüchtigung der biologischen Reinigungsstufe befindet sich zurzeit in der Planung. Die Gebietserweiterung ist hierbei berücksichtigt worden. Somit können die Abwässer aus dem Plangebiet dann aufgenommen werden. Die Kläranlage hält dann die Ablaufwerte sicher ein.

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

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Langendiebach nicht relevant sind

Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG, BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
  - Verlust von Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind.
  - Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Feldlerche, Feldwachtel, Rebhuhn
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung für die Feierabendholung wird nicht erheblich sein, da die benachbarten Feldwege nach wie vor genutzt werden können und die Fläche an sich nicht der Erholungsnutzung dient.

Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- Erhöhung der Belastung der Anwohner durch Straßenverkehrslärm, wobei eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes gemäß Schallgutachten zum Bebauungsplan nicht zu erwarten ist.
- Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- mögliche Beeinträchtigung eines Bodendenkmals
  - Sachwerte in Form der überörtlichen Leitungen (Trinkwasser, Gas) sind gem. Aussage des Bplans nicht betroffen, da sie weiter östlich verlaufen als im RegFNP dargestellt
- Diese Auswirkungen stellen teilweise einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, HAItI-BodSchG, HDSchG, BauGB dar.

### **Gebiet B**

Durch die Planänderung sind durch Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen möglich:  
Veränderung der natürlichen Bodenfunktion durch Umlagerung, Auftrag, kleinräumige Versiegelung

Veränderung von Lebensräumen

Es ist zu erwarten, dass die bisherige Nutzung unverändert beibehalten wird. Somit entstehen voraussichtlich keine Konflikte mit den gesetzlichen Zielen.

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

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

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **Gebiet A**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Versiegelung und Lebensraumverlust.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. sowie über eine Verrechnung mit Ökokontopunkten vorgesehen.

Es sollen schutzgutübergreifende Maßnahmen, auch für den bodenfachlichen Ausgleich, durchgeführt werden. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (u.a. CEF-Maßnahmen für die Feldlerche) sowie die Konkretisierung der Flächen für den externen Ausgleich sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verfahren zu regeln.

### **Gebiet B**

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 sind keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die gärtnerische und Grünlandnutzung bleiben bis auf weiteres erhalten.

## **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 werden Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Kompensation der Bodeneingriffe u.a. durch Erwerb von Ökopunkten
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)

- Nutzungsextensivierung von Grünland, Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Anlage von Blühstreifen zur Förderung von Ackerlebensräumen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Festsetzungen für CEF-Maßnahmen zu Gunsten der Feldlerche gemäß der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan. Der genaue Nachweis für die Verortung der Maßnahmen soll im weiteren Verfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.
- Durch die Umsetzung geeigneter Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Erwerb von Ökopunkten
- 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.
- 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.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- Schutz der Anwohner vor Staub, Licht
- Das südlich des Gebietes A vorhandene Bodendenkmal ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen 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.
- Der zukünftige Abbau der vorhandenen oberflächennahen Rohstoffe (Kiessand) darf durch die Planungen nicht unzumutbar erschwert werden
- Berücksichtigung der gemäß RegFNP-Darstellung das Gebiet A durchquerenden überregionalen Leitungen, wobei diese laut Bebauungsplan in der Realität weiter östlich verlaufen

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In den Jahren 2021 und 2022 fand eine intensive Standortsuche innerhalb des Stadtgebietes von Erlensee für die Entwicklung eines Schulgeländes statt. Für die geplante Ansiedlung einer Grundschule bestehen in der Gemarkung Erlensee keine alternativen Flächen zu dem nun vorgesehenen Gebiet A, Fläche 2. Ein anderes Grundstück in der erforderlichen Größe mit entsprechender Möglichkeit sowohl eine Sporthalle als auch ein Verkehrskonzept abzubilden, konnte nicht identifiziert werden. Alternative Flächen, nördlich, südlich oder westlich der Ortslage von Erlensee stehen aus landschaftlichen und naturschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Innerörtlich oder an einem bestehenden Schulstandort wird ein Anbau durch das Schulamt als nicht zielführend erachtet. Die an den bestehenden Schulstandorten vorhandenen Sporthallen wären nicht ausreichend. Die beiden anderen Grundschulen sind anhand der baulichen Gegebenheiten nicht ausbaufähig. Sie verfügen zudem auch über keine Sporthallen. Im Übrigen ermöglicht Fläche 2 des Plangebietes A eine sinnvolle Neuordnung der Schulbezirksgrenzen. Darüber hinaus steht die Verkehrssituation einem Ausbau an bestehenden Standorten entgegen.

Mit Gebiet A Fläche 1 ist wegen der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnungsbau im Anschluss an bestehende Wohnbebauung eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Alternativen stehen aus landschaftlichen und naturschutzfachlichen Gründen im Umfeld der Ortslage 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, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Am östlichen Rand von Langendiebach sind die Entwicklung einer Wohnbaufläche und ein neuer Schulstandort vorgesehen.

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) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Eine Beeinträchtigung der Fauna durch den Verlust des Feldlerchenbiotops soll über geeignete CEF-Maßnahmen kompensiert werden. Zur vollständigen Kompensation werden externe Ausgleichsflächen bereitgestellt bzw. Ökopunkte erworben. Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 6 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain  
abgerufen am (Datum)
- [2] Luftbild  
Stand 2021
- [3] Bebauungsplan "Im Büchensaal II"  
Stadt Erlensee - Stadtteil Langendiebach  
Begründung und Umweltbericht  
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand: November 2023
- [4] Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Im Büchensaal II"  
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand: November 2023
- [5] Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan "Im Büchensaal II"  
Büro Natur Landschaft Ökologie, Hünfeld  
in Zusammenarbeit mit Büro Planungsgruppe Egel  
Stand: Juli 2023
- [6] Ermittlung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr  
Gutachten im Rahmen der Voruntersuchungen für den Bebauungsplan "Im  
Büchensaal II"  
TÜV Hessen, Frankfurt  
Stand: Februar 2023
- [7] Landschaftsplanerisches Gutachten für die Gemeinde Erlensee im  
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain  
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain  
April 2006