



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2021-22

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"

hier: **Auslegungsbeschluss (Offenlage)**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-280 des Regionalvorstandes vom 27.05.2021
Beschluss Nr. IV-266 der Verbandskammer vom 30.06.2021 zu DS IV-2021-29
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde Mainhausen, 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 12.07.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 28/21 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.07.2021 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 20.07.2021 bis 19.08.2021 statt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie erfolgte die öffentliche Unterrichtung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch telefonische Beratung oder Anfragen per E-Mail.

- 1) Die betroffene Gemeinde Mainhausen hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Karlstein am Main
Gemeindevorstand der Gemeinde Kleinostheim
Magistrat der Stadt Seligenstadt

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

Magistrat der Stadt Babenhausen
Markt Stockstadt a. Main

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Schleifbach
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Energieversorgung Offenbach EVO AG
ENTEKA AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
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
Kreisausschuss des Kreises Offenbach
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Offenbach
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Südothessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
e-netz Südhessen GmbH & Co. KG
Fernstraßen-Bundesamt
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
IHK Offenbach am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

BUND Ortsverband Seligenstadt - Hainburg - Mainhausen
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreis Rodgau und Dreieich (Stadt und Kreis Offenbach)
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst 64
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht.

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:

Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Begründung, Umweltbericht und Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Zellhausen Süd" der Gemeinde Mainhausen, Planungsgruppe Egel, Langenselbold, Stand: Dezember 2020

Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Zellhausen Süd", Büro Wölfel Engineering GmbH, Höchstberg, Stand: Mai 2020

Entwässerungskonzept Wohngebietsentwicklung "Zellhausen Süd" (Kurzbericht), Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt, Stand: Oktober 2020

Baugebietserschließung - ergänzende Baugrunduntersuchung - Büro Geonorm GmbH, Gießen, Stand: Juni 2020

Verkehrsgutachten Entwicklung Wohngebiet "Zellhausen Süd", Büro Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main, Stand: Juni 2019

Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ in der Gemeinde Mainhausen, Habermehl & Follmann Ingeniergesellschaft mbH, Rodgau, Stand Juni 2020

Umweltbezogene Stellungnahmen:

BUND Ortsverband Seligenstadt - Hainburg - Mainhausen

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., Arbeitskreis Rodgau und Dreieich (Stadt und Kreis Offenbach)

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum

Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst 64

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 20.07.2021 bis 19.08.2021 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt. Für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 haben sich daraus keine entgegensehenden Gesichtspunkte ergeben.

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

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

3. Änderung Gemeinde Mainhausen

Ortsteil Zellhausen

Gebiet: Zellhausen Süd

Offenlage

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

30.06.2021

Frühzeitige Beteiligung:

20.07.2021 bis 19.08.2021

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

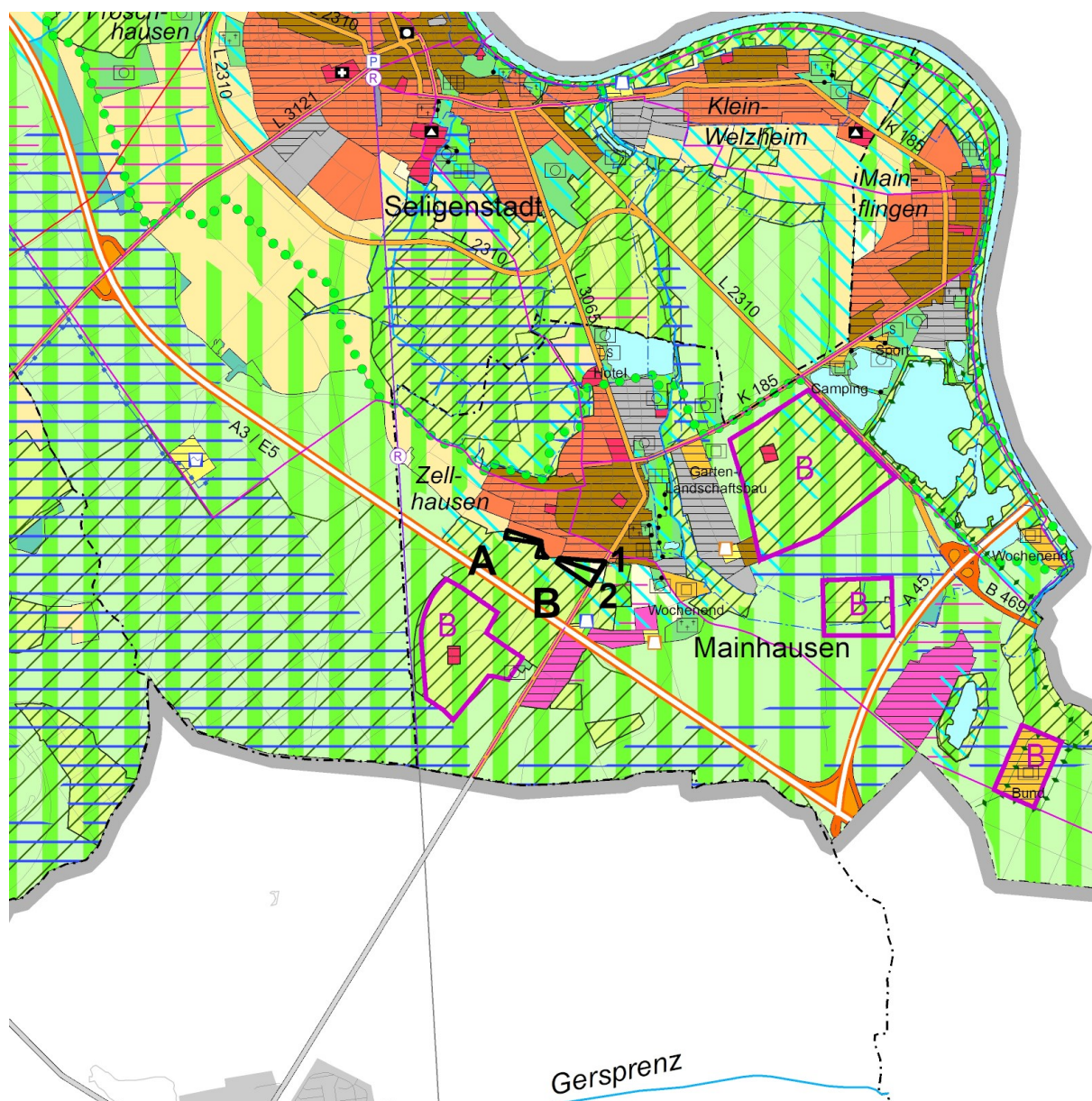
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung:	Der Planungsraum südlich des Mainhausener Ortsteils Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof vorbereitet werden. Ziel des parallel erarbeiteten Bebauungsplan ist es, ein "allgemeines Wohngebiet", Gemeinbedarfsflächen und ein "urbanes Gebiet" auszuweisen.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 5,1 ha insgesamt, davon ca. 2,1 ha für „Gemischte Baufläche“ und ca. 3,0 ha für „Wohnbaufläche“
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	22.02.2021
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Zellhausen Süd
FFH-Vorprüfung	
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Geotechnik Emissionen/Immissionen Verkehr Lärm

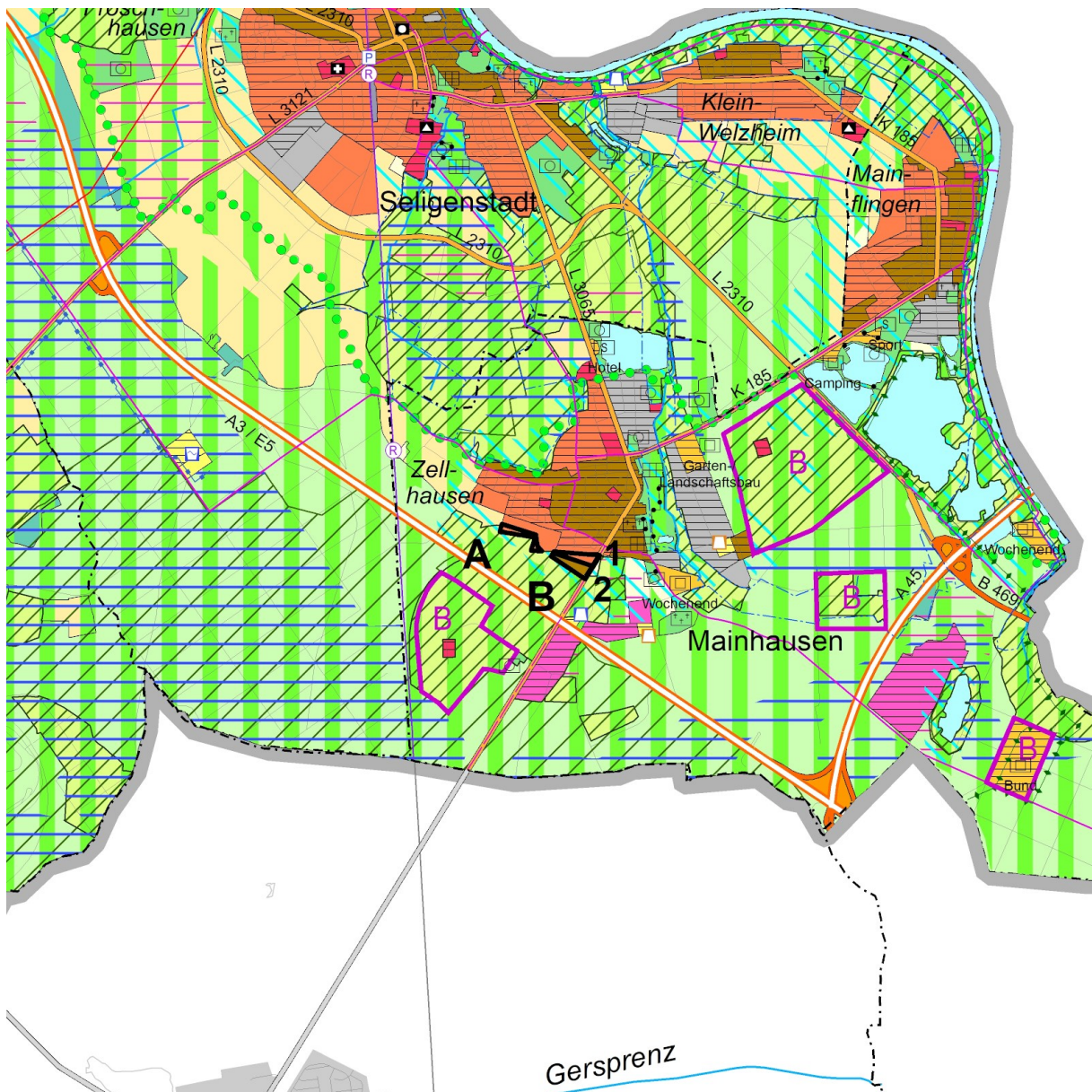
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



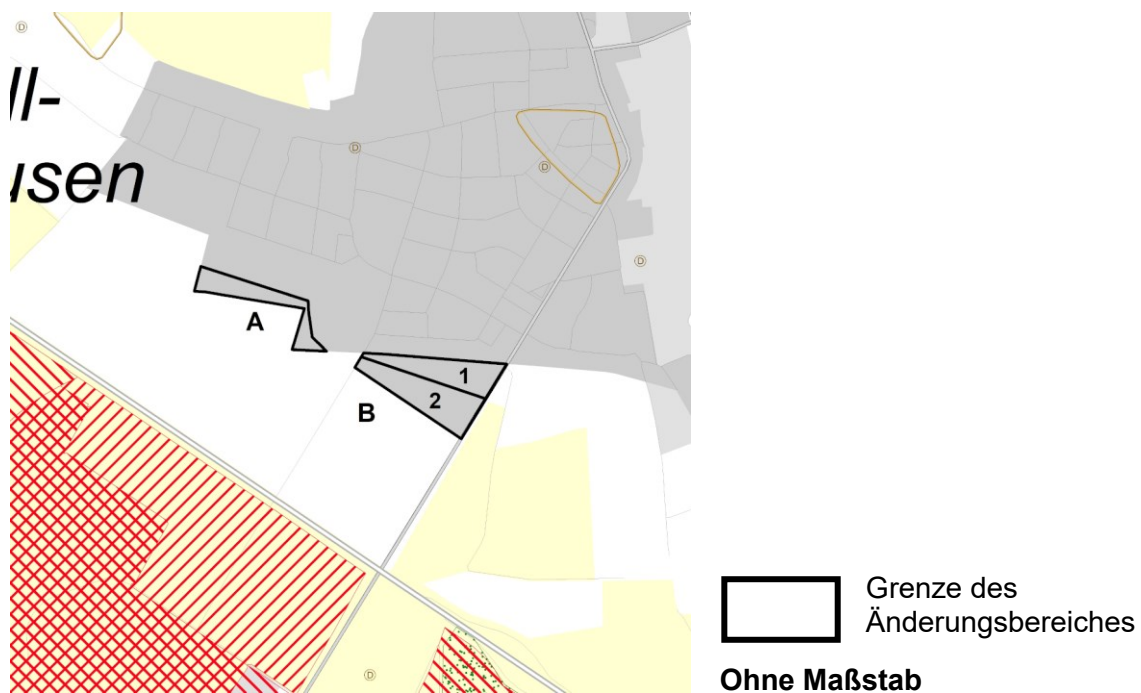
 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

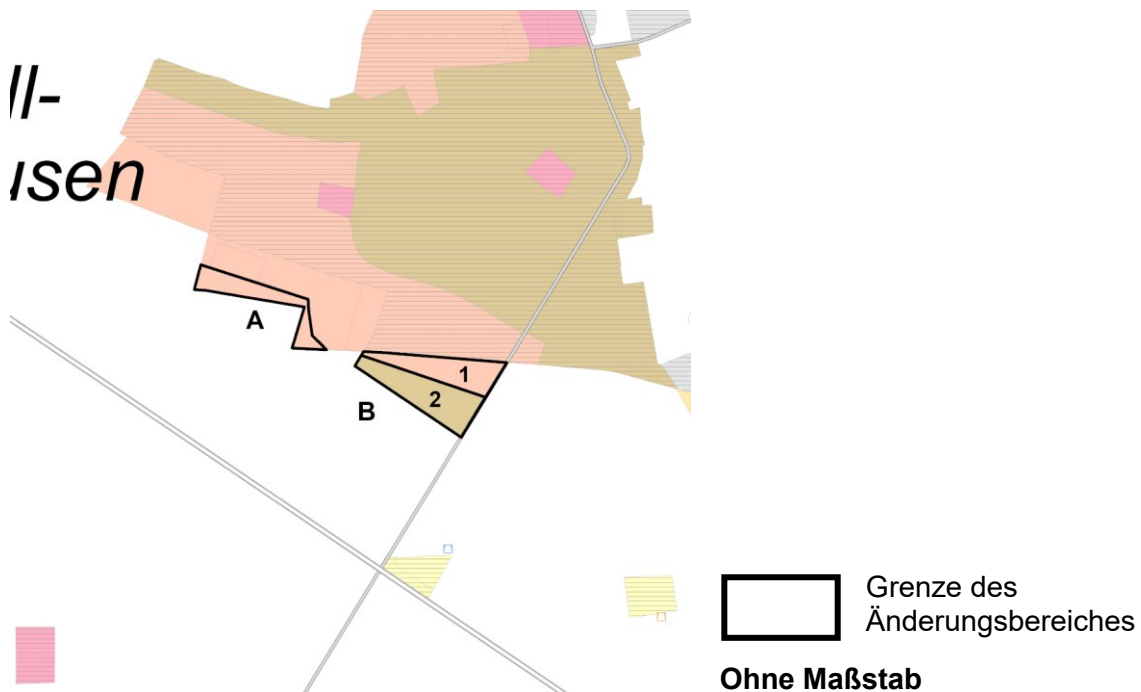
Gebiet A: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca.3,7 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

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



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2019)



Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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




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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 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, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, 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: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen 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 (Erlensee)
 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

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus den zwei Teilgebieten A und B (mit Fläche 1 und 2) und hat eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen. Die nördliche Grenze des Plangebiets schließt sich an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche an, die sich wiederum an die vorhandene Wohnbebauung anschließt. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Plangebietes an die L 3065 (Babenhäuser Landstraße). Im Süden und Westen finden sich landwirtschaftliche Flächen bis zur BAB 3.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen auf den vorhandenen geplanten Wohnbauflächen und in den darüber hinausgehenden **Gebieten A und B** ein Wohngebiet mit gemeinbedarfs- und gemischten Nutzungen zu entwickeln. Ziel der Gemeinde ist es, ein allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen und ein urbanes Gebiet im Bebauungsplan auszuweisen.

Im Rhein-Main-Gebiet besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde Mainhausen möchte daher mit dieser Planung Baulandflächen bereitstellen. Der Planungsraum südlich von Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof im Westen vorbereitet werden. Hierbei sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden. Dieverkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen soll über eine neue Haupteinfahrtsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese neue Hauptachse soll bereits im parallel erstellten Bebauungsplan zum Teil bereitgestellt werden.

In der vorliegenden Änderung soll der erste Planungsabschnitt der beschriebenen Gesamtplanung vorbereitet werden.

Im Gebiet B, Fläche 1, besteht für die vorhandene Kleingartenanlage ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der seit dem 26.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gartengelände längs der Babenhäuser Straße“. Ein Umzug der Anlage auf eine Ausweichfläche, welche außerhalb der Änderungsgebiete dieser Änderung liegt, ist vorgesehen.

Gebiet A: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca.3,7 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das **Gebiet A** ist im gültigen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" dargestellt bzw. festgelegt.

Die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ dienen dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

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

Das **Änderungsgebiet B** liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Fläche für die Landbewirtschaftung", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

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. Unabhängig von ihrer Größe ist die Inanspruchnahme von Flächen im Vorranggebiet Regionaler Grünzug im gleichen Naturraum zu kompensieren. Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Größe des in Anspruch genommenen Vorranggebietes Regionaler Grünzug beträgt 2,7 ha. Im Bebauungsplan-Entwurf (Stand 03.12.2020) ist in Text und Karte ein Vorschlag für eine Fläche vorgelegt, die nach Auskunft der Kommune mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt wurde: Mainhausen-Zellhausen, Flur 6, Flurstücke 113 (im Bereich östlich des Friedhofs Zellhausen und westlich des Gewerbegebiets Ostring). Diese Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewährt. Im RPS/RegFNP kann die Ergänzung der Kompensationsfläche erst im Rahmen einer Neuaufstellung erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

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.

Die vorgesehenen Darstellungen im Änderungsgebiet weichen von den Zielsetzungen der "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit ca. 3,7 ha, "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" mit ca. 1,4 ha und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" mit ca. 5,1 ha ab. Die Gesamtfläche liegt mit 5,1 ha knapp oberhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha. Diese Überschreitung von 0,1 ha begründet sich durch das Heranziehen der Flächen an die Straßenmittellinien im RPS/RegFNP 2010. Im parallel erstellten Bebauungsplan der Gemeinde ist die beplante Fläche, welche die Siedlungsflächen des RPS/RegFNP 2010 überschreitet, 4,8 ha groß. In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan am 29.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass die Beanspruchung von ca. 2 ha "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", ca. 3,2 ha "Fläche für die Landbewirtschaftung" und ca. 5 ha "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" regionalplanerisch nicht bedeutsam ist und den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Kompensation von ca. 2,7 ha "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" wird zur Kenntnis genommen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Gemeinde Mainhausen beabsichtigt die stufenweise Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes „Zellhausen Südwest“. Das Plangebiet „Zellhausen Süd“ stellt ein Teilgebiet des Entwicklungskonzeptes dar. Die Entwicklungsflächen „Zellhausen Süd“ sind, bis auf die Gebiete A und B dieses Änderungsverfahrens, bereits endabgewogen im gültigen RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Die grundsätzliche Erschließbarkeit dieser Flächen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wurden bereits im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 betrachtet.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Teilgebietes „Zellhausen Süd“ erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße, die durch einen neu herzustellenden Knotenpunkt an die L 3065/ Babenhäuser Straße angeschlossen wird. Nach Norden erfolgen Anschlüsse durch den bestehenden Ortsteil über die Bahnhofstraße und Ringstraße, die ebenfalls an das überörtliche Straßennetz (Babenhäuser Straße) angebunden sind. Der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zellhausen Süd“ befindet sich im Parallelverfahren zur RegFNP-Änderung. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten (Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ in der Gemeinde Mainhausen, Habermehl und Foll-

mann, Juni 2020) erstellt, indem die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft wurden. Zudem erfolgte für den neuen und die vorhandenen Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse zeigen auf, dass die verkehrliche Erschließung „Zellhausen Süd“ mit den geplanten Nutzungen sichergestellt ist. Die Gebiete A und B dieses RegFNP-Änderungsverfahrens sind in diesem Gutachten berücksichtigt.

Das Entwicklungsgebiet „Zellhausen Süd“ liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Mainhausen Zellhausen Bahnhof“ der Regionalbahn-Linie 86 (Hanau-Hauptbahnhof - Groß-Umstadt-Wiebelsbach). Der östliche Änderungsbereich wird über die bestehenden Haltestellen „Blumenweg“ und „Ring-/Bahnhofstraße“ mit der Buslinie OF-85 (Zellhausen - Obertshausen) erschlossen. Die Buslinie ist mit den Bahn-Haltepunkten Seligenstadt und Obertshausen verknüpft. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden ergänzende Maßnahmen für ein ÖPNV-Angebot geprüft.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnhofstraße und Ringstraße sind im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradrouten dargestellt. Das Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes sowie eine Verbesserung der Verknüpfung mit dem kommunalen Fuß- und Radwegenetz vor.

Die Änderungsgebiete tangieren die ehemalige Strecke 3558 Babenhausen - Zellhausen, die bereits stillgelegt und zurückgebaut, aber noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Voraussetzung für eine Umnutzung ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG, die seitens der Gemeinde Mainhausen bereits beantragt ist.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Die beiden **Änderungsgebiete A und B** liegen am südlichen Ortsrand des Ortsteils Zellhausen. Sie sind eben und werden zum größten Teil als Acker oder Weiden genutzt. Kleinere Bereiche werden als private Spielflächen und wohnungsferne Gärten genutzt. Auch Gehölze und Streuobstbestände sind vorhanden.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist der westliche Bereich des **Gebiets A** als "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Flächen für die Landbewirtschaftung" und ein kleinerer östlicher Bereich als "Kleingarten, Grabeland" und "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Siedlungsflächen gem. geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt. Zwei Flächen sind mit Entwicklungszielen "Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder Bewirtschaftung sicher zu stellen sind - Streuobst" vorhanden. Diese sind als Flächen mit rechtlichen Bindungen gem. Hessischem Naturschutzgesetz als "Lebensräume und Landschaftbestandteile gem § 23 (1) HENatG" und "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziffer 9 HENatG)" gekennzeichnet. Eine weitere kleine Streuobstfläche ist als "Rechtswirksame Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter 0,5 ha" gekennzeichnet. Im Südwesten der Fläche führt die Landschaftsraumgrenze hindurch.

Das **Gebiet B** ist im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ebenfalls größtenteils als "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen mit Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§ 3 (2) Ziffer 4 HENatG)" und ein kleiner östlicher Bereich als "Grünflächen und Freizeitnutzung - Wohnungsferne Gärten" dargestellt. Eine Parzelle im östlichen Bereich des Gebietes ist als Streuobstfläche gekennzeichnet mit der tatsächlichen Nutzung "Wohnungsferner Garten".

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

A 7. Planerische Abwägung

Der RPS/RegFNP 2010 stellt am Südrand des Mainhausener Ortsteil Zellhausen zwei geplante Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 8,4 ha dar, die in den vergangenen zehn Jahren der Rechtswirksamkeit des Plans noch nicht entwickelt wurden. Aufgrund der großen Wohnungsknappheit in der Rhein-Main-Region hat sich die Gemeinde Mainhausen entschlossen, diese Flächen zu entwickeln. Darüber hinaus plant die Gemeinde für die weitere Zukunft außerdem eine Weiterentwicklung von Zellhausen in Richtung Westen zum Schienenhaltepunkt der Odenwaldbahn, der in ca. 620 m vom jetzigen westlichen Siedlungsrand entfernt liegt.

Im ersten Planungsabschnitt sollen die beiden bestehenden RegFNP-Flächen beplant werden. Dafür hat die Gemeinde am 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zellhausen Süd“ beschlossen.

In einem Bürgerworkshop wurde der Städtebauliche Entwicklungsplan dahingehend geändert, dass die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen über eine neue Haupterschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden soll, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese neue Hauptachse soll im ersten Bebauungsplan beachtet und zum Teil bereitgestellt werden.

Diese Veränderung führte dazu, dass, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die vorhandenen Planungsflächen der RPS/RegFNP 2010 um insgesamt 5,1 ha überschritten werden müssen. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die die vorhandenen Flächen im RPS/RegFNP 2010 überschreiten, kleiner als 5 ha, denn die dargestellten Flächen im RPS/RegFNP 2010 werden bis zur den Straßenmittellinien gezogen.

Die Gemeindevertretung hat daraufhin in ihrer Sitzung am 17.12.2019 die geänderte Flächenkulisse des Bebauungsplanes „Zellhausen Süd“ beschlossen, mit der Maßgabe eine Fläche von ca. 15,3 ha (Baugebiet) des OT Zellhausen bauplanungsrechtlich zu regeln. Am 22.02.2021 wurde der Antrag auf die nötige Änderung des RPS/RegFNP 2010 beim Regionalverband in diesem Bereich ebenfalls beschlossen.

Im Aufstellungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wurden die beiden Wohnbauflächen südlich von Zellhausen endabgewogen. Auch eine Alternativenprüfung wurde in diesem Verfahren durchgeführt. Beide Flächen wurden als gute Möglichkeit erachtet, den Ortsteil zu erweitern und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auch die gute Lage im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes "Mainhausen - Zellhausen" der Odenwaldbahn flossen in die damalige Bewertung der Flächen mit ein.

Im Zuge der vertiefenden Planung der Gemeinde, auch unter Beteiligung der Bürger, stellte sich jedoch heraus, dass die Flächen ungünstig geschnitten sind: da der RPS/RegFNP 2010 aufgrund seines Maßstabes nicht parzellenscharf ist, wurden Parzellen so durchschnitten, dass sie großteils außerhalb der geplanten Wohnbaufläche liegen. Auch die durch das geplante neue Wohngebiet führende Haupterschließungsstraße sorgt dafür, dass eine sinnvolle Entwicklung auf den vorhandenen geplanten Wohnbauflächen nicht möglich ist. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, im Bereich des mittleren Planungsbereichs des Bebauungsplans (hier der westliche Änderungsbereich A), die vorhandenen Flächen zu überschreiten. Der Änderungsbereich B im Osten wurde in die Planungen aufgenommen, um einen Anschluß der Erschließung an die L 3065 (Babenhäuser Landstraße) zu ermöglichen und einen geordneten Ortsabschluß zu erhalten.

Weitere Informationen zur Alternativenprüfung werden im Umweltbericht unter B.2.4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten" beschrieben.

Die weitere Entwicklung des Ortsteils Zellhausen in Richtung Westen zum Bahnhof hin soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP geprüft und abgewogen werden.

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.

Voraussichtlich können die Auswirkungen durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Gesunde Wohnverhältnisse können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

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 Entwicklung von Wohnbauflächen 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 für Wohnen genutzten Flächen wird daher als gerechtfertigt angesehen.

Im Gebiet B, Fläche 1, besteht für die vorhandene Kleingartenanlage ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der seit dem 26.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gartengelände längs der Babenhäuser Straße“. Im Bebauungsplan "Zellhausen Süd" ist südlich des Gebietes A dieser Änderung eine Ausweichfläche für die Kleingartenanlage vorgesehen (Flurstück 154). Gespräche bezüglich des Umzugs der Anlage finden derzeit zwischen der Gemeinde und den Kleingärtnern statt.

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. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Flächenausgleich:

Gemäß des Beschlusses Nr. 182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 unter Punkt 6.1. kann auf einen Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie zur Drucksache Nr. III-2015-26 verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.

Die Teilfläche B 2, welche von "Fläche für die Landbewirtschaftung" in "Gemischte Baufläche" (ca. 2,1 ha) geändert wird, wird im Bebauungsplan-Entwurf als "Urbanes Gebiet" gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. In einem Urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Daher wird hier die Charakteristik eines Wohngebietes angenommen und auf einen Flächenausgleich für die Hälfte der Fläche (ca. 1,0 ha) verzichtet.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen auf den über die vorhandenen geplanten Wohnbauflächen hinausgehenden **Gebieten A und B** Wohnbau- und gemischte Bauflächen auszuweisen. Ziel der Gemeinde ist es, mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan neben dem allgemeinen Wohngebiet Gemeinbedarfsflächen und ein urbanes Gebiet zu entwickeln.

Der Planungsraum südlich von Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof im Westen vorbereitet werden. Hierbei sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden. Die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen soll über eine neue Haupteinfahrachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Der erste Teil dieser neuen Hauptachse ist ebenfalls im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren enthalten.

Mit der vorliegenden Änderung soll der erste Planungsabschnitt der oben skizzierten Gesamtplanung vorbereitet werden.

Gebiet A: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B: "Fläche für die Landbewirtschaftung" überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 3,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 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)

BlmSchG - 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 BlmSchG)

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 BlmSchG)

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)

BWaldG - Bundeswaldgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. (§ 1 BWaldG)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HWaldG - Hessisches Waldgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den

Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

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

Gebiet A

Das Gebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Es enthält einen Teil einer dicht mit Gehölzen bestandene Parzelle und entlang des südlichen Randes den Gehölzbestand auf der Trasse einer alten Bahnlinie.

Gebiet B

Das Gebiet wird ebenfalls überwiegend landwirtschaftliche genutzt. Im Westen der Fläche 2 liegt eine Gartenparzelle, im Osten von Fläche 1 befindet sich kleinteiliger Gebäudebestand in ebenfalls gärtnerisch genutzten Parzellen.

In Fläche 1, besteht für die vorhandene Kleingartenanlage ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der seit dem 26.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gartengelände längs der Babenhauser Straße“.

Gebiete A und B

Offenlage

Entlang der ehemaligen Bahnlinie kommen ökologisch wertvolle Steinweichselgebüsche (Hecken und Gebüsche trockenwarmer Standorte, geschützt gem. §30 BNatSchG) vor.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:
Vogelschutzgebiet "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene"
FFH-Gebiet "Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- **Gebiete A und B**
- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- Bei den vorbereitenden Baugrunduntersuchungen wurden in einzelnen Bohrkernen anthropogene Auffüllungen festgestellt, diese liegen jedoch immer in der Nähe von Wegen und Straßen, wodurch keine Rückschlüsse auf eine flächige Vorbelastung zu ziehen sind. Zu weiteren Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.
- Bodenarten Parabraunerden aus Hochflutsanden (Gebiet A) sowie Braunerden mit Bändern aus mächtigem Flugsand (Gebiet B)
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen BFD 50: mittel (hohes Ertragspotenzial in Gebiet A, hohe Seltenheit - mächtige Flugsanddecke - in Gebiet B)
- Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen: gering
- keine Erosionsgefährdung durch Wasser
- Ackerzahlen zwischen 45-55

Wasser

- **Gebiete A und B**
- keine Wasserschutzgebiete betroffen
- keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- hohe Grundwasserneubildung

Luft und Klima

- **Gebiete A und B**
- kleinklimatisch guter bis mäßiger Beitrag zur Kaltluftentstehung, abhängig von der vorhandenen Vegetation
- Kaltluftabfluss in die Ortsrandlage aufgrund des fehlenden Gefälles nur durch Einsickern
- hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiete A und B**
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurden 2019 und 2020 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt.
- wertvolle Biotop bzw. ein potenziell geschütztes Biotop (artenreiche Glatthaferwiesen, Streuobstbrache, Lebensraummosaik mit Steinweichselgebüsch an der Bahnlinie), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen
- Vorkommen von 61 Vogelarten, davon 28 als Brutvögel, insbesondere Gartenrotschwanz, Wendehals, Girlitz, Stieglitz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke, Waldohreule, Mehlschwalbe und Türkentaube
- bodenbrütende Arten wie Feldlerche oder Rebhuhn sind auszuschließen
- Jagdhabitat sowie mögliche Quartiere in den Gehölzbeständen für mehrere Fledermausarten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler)

Offenlage

- Vorkommen von Zauneidechsen an den sonnigen Rändern der Gehölze insbesondere im Bereich des alten Bahndammes
- Bedeutung der strukturreichen Gehölzbestände am alten Bahndamm als Habitat für Vögel und Fledermäuse
- Vorkommen von weiteren Reptilien, Amphibien, planungsrelevanten Insekten und Feldhamstern können ausgeschlossen werden.

Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Unterrheinebene
- Funktion für die wohnortnahe Erholung, jedoch eingeschränkt durch die südlich vorbeiführende Autobahn A3

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiete A und B**
- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), ausgehend von der südlich vorbeiführenden Autobahn A3 und der östlich gelegenen Landesstr. L 3065

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A und B**
- keine Hinweise auf Bodendenkmäler
- keine Betroffenheit sonstiger Kultur- oder Sachgüter

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherigen Planungen Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (Gebiet A) und Fläche für die Landbewirtschaftung (Gebiet B) entsprechen der aktuellen Nutzung.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung 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, Vegetationsänderung

-Beeinträchtigung des Bodengefüges mit Auswirkungen auf Bodenwasserhaushalt, Bodenlufthaushalt und das Bodenleben

- dauerhafter Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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 BBodSchG, BImSchG, BNatSchG und BauGB dar.

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Brutvögel (Gartenrotschwanz, Wendehals, Girlitz, Stieglitz, Goldammer, Haussperling, Klap- pergrasmücke, Waldohreule, Mehlschwalbe und Türkentaube), Zauneidechsen und Fleder- mäuse (Mückenfledermaus, Zwergfledermaus und kleiner Abendsegler)

- Verlust geschützter Biotope (Streuobst, Steinweichselgebüsche).

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

- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen not- wendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese im und in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Negativauswirkungen durch Staubbildung auf die angrenzenden Vegetationsbestände wer- den nicht gesehen. In den angrenzenden Vegetationsbeständen sind derzeit keine Erschei- nungsbilder von Staubablagerungen und damit einhergehende geringere Wuchsleistungen festzustellen. Da die zukünftige Nutzung der derzeitigen Nutzung weitestgehend entspricht, sind somit keine erheblichen Veränderungen zur bestehenden Situation zu erwarten.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen, wobei jedoch Grünachsen entwi- ckelt werden sollen, die die Funktion für die Tageserholung übernehmen

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

- Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Stra- ßenverkehr verbundenen Lärmemissionen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzun- gen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verursachen. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, wobei aktive Maßnahmen als nicht zielführend ausscheiden. Es werden geeig- nete passive Schutzmaßnahmen empfohlen.

mögliche Belastung der Anwohner durch Lärm-, Licht-, Staub- und Geruchsemissionen der zukünftig im geplanten Gewerbegebiet vorhandenen Betriebe

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

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissio- nen 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 Bau- leitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnah- men, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bau- leitplanung 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 Techni- ken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitpla- nung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungspla- nung 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 unterge- bracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächen-

nutzung 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.

Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie für CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und konkretisiert. Im Bereich des Teilplanes B des Bebauungsplanes sollen Maßnahmen umgesetzt werden. Das verbleibende Defizit wird über Ökopunkte ausgeglichen. Genaue Abstimmungen hierzu werden derzeit auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Naturschutzbehörde vorgenommen.

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 Schutzgebietenetz 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 vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius, somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Änderungsgebiete A und B liegen beide jeweils im 1000-m-Radius des FFH-Gebietes „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ und des Vogelschutzgebietes "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene". Die Vorprüfungen kamen zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden können (siehe Angaben in den Formblättern zur FFH-Vorprüfung im Anhang).

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
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- 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*)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- 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
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, u.a. Pflicht zum Bau von Zisternen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- ökologische Baubegleitung
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und ggfs. weitere Arten (Vögel, Fledermäuse)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- 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.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Es werden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes empfohlen, u.a. Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungen in Schlafräumen)
- Trennung von Gewerbe- und Wohnbauflächen durch eine Zone von Gemischten Bauflächen zum ausreichenden, innenstadadäquaten Lärmschutz für die Bewohner
- 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.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist an das überörtliche Erschließungs- und Verkehrsnetz angeschlossen, ohne wesentliche Beeinträchtigungen in der Ortslage nach sich zu ziehen. Auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 ist bereits der größte Teil der Bebauungsplan-Fläche als Vorranggebiet - Siedlung bzw. Wohnbaufläche, geplant ausgewiesen und für die weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Alternative innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in Mainhausen nicht vorhanden. Weitere mögliche Siedlungserweiterungsflächen in Zellhausen wären nur am Nord-Nordwestrand vorhanden. Der Landschaftsraum nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage ist wesentlich reichhaltiger mit naturnahen Strukturen gegliedert und besitzt eine abwechslungsreichere Topografie. Zudem könnte der zu erwartende Verkehr nicht direkt abgeleitet werden, sondern würde zum Teil zunächst durch die Ortslage geführt. Insbesondere das Schutzgut Biotope und Mensch würde durch diese Planungsalternative stärker belastet. Daher wird auf die Ausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen verzichtet.

Durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung weist der Planbereich Erweiterungen der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen auf. Die Erweiterung der sozialen Einrichtungen und den Grünflächen erfolgt konzentriert und ermöglicht dadurch die Entwicklung eines guten urbanen Konzeptes.

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) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Voraussichtlich können die Auswirkungen durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Gesunde Wohnverhältnisse können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 11 verwendet.

Quellenangaben

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
abgerufen am 15.01.2021
- [2] Luftbild (2019)
- [3] Bebauungsplan "Zellhausen Süd", Begründung und Umweltbericht
Planungsgruppe Egel, Langenselbold
Stand: Dezember 2020
- [4] Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Zellhausen Süd"
Planungsgruppe Egel, Langenselbold
Stand: Dezember 2020
- [5] Entwässerungskonzept Wohngebietsentwicklung "Zellhausen Süd"
(Kurzbericht)
Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt
Stand: Oktober 2020
- [6] Baugebietserschließung - ergänzende Baugrunduntersuchung -
Büro Geonorm GmbH, Gießen
Stand: Juni 2020
- [7] Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Zellhausen Süd"
Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann,
Stand: Juni 2020
- [8] Verkehrsgutachten Entwicklung Wohngebiet "Zellhausen Süd"
Büro Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main
Stand: Juni 2019
- [9] Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Zellhausen Süd"
Büro Wölfel Engineering GmbH, Höchberg
Stand: Mai 2020
- [10] Bodenvierer des Landes Hessen
- [11] Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ in der
Gemeinde Mainhausen
Habermehl & Follmann Ingeniergesellschaft mbH, Rodgau
Stand Juni 2020

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5920-350	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen



1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant	Nr.:	Gebiet A
Kommune(n):	Mainhausen	Fläche [ha]:	1,4

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	
------------------------	--

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	143,9	Anzahl der Teilflächen:	3
Kurzcharakteristik:	<p>Das FFH-Gebiet befindet sich nahe dem Ostrand des Dünengebiets zwischen Rodau im Nordwesten, Gersprenz im Süden und Main im Nordosten. Zwei Teilgebiete liegen auf sandigen Höhenrücken, das östliche Teilgebiet Mainflingen bei etwa 113 m, das westliche Teilgebiet Zellhausen bei etwa 135 m üNN. Beide werden durch eine langgestreckte Senke getrennt, die einem Mainmäander entspricht. Diese verläuft zuerst in ost-westlicher Richtung, biegt südöstlich Zellhausen nach Norden um und erreicht zwischen Klein-Welzheim und Seligenstadt den rezenten Mainlauf. Der verlandete Altlauf wird von zwei Gräben entwässert, die an einer Geländeschwelle¹ südöstlich Zellhausen entspringen und in gegensätzlicher Richtung zum Main entwässern, der Schleifbach nach Norden, der andere unbenannte Graben nach Osten. In dem Ost-West-Abschnitt des Altlaufs liegt das dritte Teilgebiet Häuserschloß. Die Flussaue hat hier den Feuchtgebietscharakter verloren, der Graben ist seit längerem ausgetrocknet, da das Quellgebiet, das heutige Waldgebiet „Viehweide“, trockengelegt wurde.</p> <p>Die Teilgebiete Mainflingen und Häuserschloß liegen benachbart und sind durch einen Waldstreifen von 350 m Breite getrennt. Das dritte Teilgebiet Zellhausen liegt etwa 2 km westsüd-westlich der beiden anderen. Gemeinsames Kennzeichen aller Teilgebiete ist die Nutzung als Sendefunkstelle durch die Firma Telekom. Ansonsten besitzen die Gebiete eine durchaus unterschiedliche Nutzungsgeschichte, auch die Standortbedingungen sind nicht identisch (Buttler 2005).</p>		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		

09.04.2021

S. 1/2

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5920-350	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen

2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
*6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 320 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen, da sich die Planung in mindestens 320m Entfernung befindet. Die der Planung am nächsten gelegenen LRT-Flächen (LRT 2330 und 2310; Buttler 2005, Karte 1) sind 550m entfernt und von der geplanten Wohnbaufläche durch die A3 mit nördlich anschließenden Baumreihen, landwirtschaftlichen Flächen, Gehölze und Gebüsche sowie einen Waldriegel getrennt. Von besonderer Bedeutung für die LRT ist die Erhaltung des Offenlandcharakters sowie die Nährstoffarmut des Gebietes. Gegenüber den von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen sind die LRT nicht empfindlich. Die Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente) sind aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und die dazwischenliegende Landschaftsmatrix nicht geeignet Beeinträchtigungen hervorzurufen. Insbesondere da durch die Autobahn bereits eine Vorbelastung durch stoffliche Einträge besteht. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

7. Literatur

Buttler, K. (2005): Grunddatenerfassung für Monitoring und Management im FFH-Gebiet 5920-350 "Sendefunkstellen Mainflingen/Zellhausen", Institut für Botanik und Landschaftskunde, Frankfurt am Main

Buttler, K. (2005): FFH-Gebiet 5920-350 Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen - FFH-Lebensraumtypen und Wertstufen, Dauerbeobachtungsflächen (Karte 1)

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5920-350	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen

1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant; gemischte Baufläche, geplant	Nr.:	Gebiet B
Kommune(n):	Mainhausen	Fläche [ha]:	3,7

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	
------------------------	--

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	143,9	Anzahl der Teilflächen:	3
Kurzcharakteristik:	<p>Das FFH-Gebiet befindet sich nahe dem Ostrand des Dünengebiets zwischen Rodau im Nordwesten, Gersprenz im Süden und Main im Nordosten. Zwei Teilgebiete liegen auf sandigen Höhenrücken, das östliche Teilgebiet Mainflingen bei etwa 113 m, das westliche Teilgebiet Zellhausen bei etwa 135 m üNN. Beide werden durch eine langgestreckte Senke getrennt, die einem Mainmäander entspricht. Diese verläuft zuerst in ost-westlicher Richtung, biegt südöstlich Zellhausen nach Norden um und erreicht zwischen Klein-Welzheim und Seligenstadt den rezenten Mainlauf. Der verlandete Altlauf wird von zwei Gräben entwässert, die an einer Geländeschwelle¹ südöstlich Zellhausen entspringen und in gegensätzlicher Richtung zum Main entwässern, der Schleifbach nach Norden, der andere unbenannte Graben nach Osten. In dem Ost-West-Abschnitt des Altlaufs liegt das dritte Teilgebiet Häuserschloß. Die Flussaue hat hier den Feuchtgebietscharakter verloren, der Graben ist seit längerem ausgetrocknet, da das Quellgebiet, das heutige Waldgebiet „Viehweide“, trockengelegt wurde.</p> <p>Die Teilgebiete Mainflingen und Häuserschloß liegen benachbart und sind durch einen Waldstreifen von 350 m Breite getrennt. Das dritte Teilgebiet Zellhausen liegt etwa 2 km westsüd-westlich der beiden anderen. Gemeinsames Kennzeichen aller Teilgebiete ist die Nutzung als Sendefunkstelle durch die Firma Telekom. Ansonsten besitzen die Gebiete eine durchaus unterschiedliche Nutzungsgeschichte, auch die Standortbedingungen sind nicht identisch (Buttler 2005).</p>		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		

09.04.2021

S. 1/2

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5920-350	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen

2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
*6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 390 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen, da sich die Planung in mindestens 390m Entfernung befindet. Die der Planung am nächsten gelegenen LRT-Flächen (LRT 2330 und 2310; Buttler 2005, Karte 1) sind ca. 800m entfernt und von der geplanten Wohnbaufläche und dem Mischgebiet durch die A3 mit nördlich anschließenden Baumreihen, landwirtschaftlichen Flächen, Gehölze und Gebüsche sowie Waldflächen getrennt. Von besonderer Bedeutung für die LRT ist die Erhaltung des Offenlandcharakters sowie die Nährstoffarmut des Gebietes. Gegenüber den von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen sind die LRT nicht empfindlich. Die Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente) sind aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und die dazwischenliegende Landschaftsmatrix nicht geeignet Beeinträchtigungen hervorzurufen. Insbesondere durch die Autobahn besteht bereits eine Vorbelastung u. A. durch stoffliche Einträge. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich	<input type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------

FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

7. Literatur

Buttler, K. (2005): Grunddatenerfassung für Monitoring und Management im FFH-Gebiet 5920-350 "Sendefunkstellen Mainflingen/Zellhausen", Institut für Botanik und Landschaftskunde, Frankfurt am Main

Buttler, K. (2005): FFH-Gebiet 5920-350 Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen - FFH-Lebensraumtypen und Wertstufen, Dauerbeobachtungsflächen (Karte 1)

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene



1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant	Nr.:	Gebiet A
Kommune(n):	Mainhausen	Fläche [ha]:	1,4

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	keine
------------------------	-------

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	5.869,7	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Waldgebiet bestehend aus drei Teilgebieten im Dreieck zwischen Klein-Auheim, Dietzenbach und Babenhausen. Das beste hessische Brutgebiet (TOP 1) für den Ziegenmelker. Eines der fünf besten Brutgebiete (TOP 5) für die Heidelerche und Wendehals. Sowie Eisvogel, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Rotmilan und Schwarzmilan. Wichtiges Gebiet für Baumfalke, Graureiher, Schwarzkehlchen, Uferschwalbe und Waldschnepfe sowie Baumpieper, Flussregenpfeifer Gartenrotschwanz, Grünspecht, Hohltaube, Kleinspecht, Kolkrabe, Pirol, Waldlaubsänger und Zwergtaucher (Eppler & Rausch 2009).		
Brutvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Grauspecht (Picus canus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von struktureichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik • Erhaltung von struktureichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik 		

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

Ziegenmelker (Caprimulgus europaeus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger lichter Kieferbestände mit Altholz und ohne flächenhaften Unterstand mit Schattholzarten • Erhaltung von offenen Stellen im Wald sowie naturnahen, gestuften Waldrändern • Erhaltung von walddahnen Magerrasen-, Ödland-, Heide- und Brachflächen, insbesondere auf trocken-sandigen Standorten der Niederungen
Schwarzspecht (Dryocopus martius)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanwärmern, Totholz und Höhlenbäumen • Erhaltung von Ameisenlebensräumen im Wald mit Lichtungen, lichten Waldstrukturen und Schneisen
Neuntöter (Lanius collurio)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen • Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern
Heidelerche (Lullula arborea)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbrachung und Verbuschung entgegenwirkt • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen
Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:
keine	
Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
Baumfalke (Falco subbuteo)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung strukturreicher Waldbestände mit Altholz, Totholz sowie Pioniergehölzen • Erhaltung strukturreicher, großbellenreicher Gewässer und Feuchtgebiete in der Nähe der Bruthabitate • Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik zur Ermöglichung der Neubildung von Altwässern, Uferabbrüchen, Kies-, Sand- und Schlammhängen • Erhaltung von Schotter-, Kies- und Sandbänken sowie offenen Rohböden und Flachgewässern an Sekundärstandorten wie z.B. Abbaubereichen im Rahmen einer naturnahen Dynamik • Erhaltung störungsarmer Brutplätze insbesondere auch an Sekundärstandorten in Abbaubereichen während und nach der Betriebsphase
Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder • Erhaltung von Streuobstwiesen
Graureiher (Ardea cinerea)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Brutkolonien • Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich sowie jagdlich genutzten Bereichen

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen • Erhaltung von Streuobstwiesen • Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen
Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung strukturreichen Offenlandes mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen • Erhaltung von Grünland durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatsprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung • Erhaltung von trockenen Sandrasen, Ödland-, Heide- und Brachflächen
Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 335 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Gebietsveränderungen und Eingriffe in das Vogelschutzgebiet werden durch die Planung nicht vorgenommen. Die der Planung innerhalb des Schutzgebietes am Nächsten liegenden Vogelarten sind laut Bornholdt (2008, Karte 1) Baumpieper, Wendehals, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Grauspecht, Ziegenmelker, Zwergtaucher, Mittelspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Hohltaube und Baumfalke. Insbesondere für den Ziegenmelker gehört das Vogelschutzgebiet zu den besten Brutgebieten in Hessen. Von besonderer Bedeutung für die Arten des Schutzgebietes ist der Erhalt der strukturreichen Waldbestände inkl. Totholz für die Waldarten sowie der Erhalt des strukturreichen Offenlandes (z. B. Heidelerche und Neuntöter) sowie Streuobstwiesen für den Wendehals.

Die von der Planung des Wohngebietes ausgehenden Wirkfaktoren (Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen, Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)) sind aufgrund ihrer Entfernung von mindestens 335m zum Vogelschutzgebiet nicht geeignet ihre Wirkung in das Gebiet hinein zu entfalten. Eingriffsort und Schutzgebiet werden durch die A3 sowie Streuobstflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt. Durch die Autobahn sowie die Babenhäuser Straße besteht bereits eine Vorbelastung des Gebietes durch z. B. stoffliche Einträge, Licht und Bewegungsreize sowie Lärm. Gleichzeitig ist die A3 im Norden durch Baum- und Gebüschreihen begrenzt, welche mögliche zusätzliche optische, stoffliche und akustische Wirkfaktoren abschirmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene



7. Literatur

Eppler, G. & Rausch, G. (2008): Grunddatenerfassung für das EU-Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder der östlichen Untermainebene", Version 2009, bio-plan, Ober-Ramstadt

Bornholdt, G. (2008): Grunddatenerfassung für das Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene" - Karte 1: Verbreitung Vogelarten nach Anh. I und Art. 4.2 der VSRL, bio-plan, Ober-Ramstadt

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene



1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant; gemischte Baufläche, geplant	Nr.:	Gebiet B
Kommune(n):	Mainhausen	Fläche [ha]:	3,7

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	keine
------------------------	-------

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	15.869,7	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Waldgebiet bestehend aus drei Teilgebieten im Dreieck zwischen Klein-Auheim, Dietzenbach und Babenhausen. Das beste hessische Brutgebiet (TOP 1) für den Ziegenmelker. Eines der fünf besten Brutgebiete (TOP 5) für die Heidelerche und Wendehals. Sowie Eisvogel, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Rotmilan und Schwarzmilan. Wichtiges Gebiet für Baumfalke, Graureiher, Schwarzkehlchen, Uferschwalbe und Waldschnepfe sowie Baumpieper, Flussregenpfeifer Gartenrotschwanz, Grünspecht, Hohltaube, Kleinspecht, Kolkrahe, Pirol, Waldlaubsänger und Zwergtaucher (Eppler & Rausch 2009).		
Brutvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Grauspecht (Picus canus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von struktureichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik • Erhaltung von struktureichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik 		

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

Ziegenmelker (Caprimulgus europaeus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger lichter Kieferbestände mit Altholz und ohne flächenhaften Unterstand mit Schattholzarten • Erhaltung von offenen Stellen im Wald sowie naturnahen, gestuften Waldrändern • Erhaltung von walddahnen Magerrasen-, Ödland-, Heide- und Brachflächen, insbesondere auf trocken-sandigen Standorten der Niederungen
Schwarzspecht (Dryocopus martius)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärmern, Totholz und Höhlenbäumen • Erhaltung von Ameisenlebensräumen im Wald mit Lichtungen, lichten Waldstrukturen und Schneisen
Neuntöter (Lanius collurio)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen • Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern
Heidelerche (Lullula arborea)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbrachung und Verbuschung entgegenwirkt • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen
Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:
keine	
Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
Baumfalke (Falco subbuteo)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung strukturreicher Waldbestände mit Altholz, Totholz sowie Pioniergehölzen • Erhaltung strukturreicher, großbellenreicher Gewässer und Feuchtgebiete in der Nähe der Bruthabitate • Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik zur Ermöglichung der Neubildung von Altwässern, Uferabbrüchen, Kies-, Sand- und Schlammhängen • Erhaltung von Schotter-, Kies- und Sandbänken sowie offenen Rohböden und Flachgewässern an Sekundärstandorten wie z.B. Abbaugeländen im Rahmen einer naturnahen Dynamik • Erhaltung störungsarmer Brutplätze insbesondere auch an Sekundärstandorten in Abbaubereichen während und nach der Betriebsphase
Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder • Erhaltung von Streuobstwiesen
Graureiher (Ardea cinerea)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Brutkolonien • Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich sowie jagdlich genutzten Bereichen

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen • Erhaltung von Streuobstwiesen • Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen
Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung strukturreichen Offenlandes mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen • Erhaltung von Grünland durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatsprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung • Erhaltung von trockenen Sandrasen, Ödland-, Heide- und Brachflächen
Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 570 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Gebietsveränderungen und Eingriffe in das Vogelschutzgebiet werden durch die Planung (nördlich gelegene Wohnbaufläche und davon südlich gelegene gemischt Baufläche) nicht vorgenommen. Die der Planung innerhalb des Schutzgebietes am Nächsten liegenden Vogelarten sind laut Bornholdt (2008, Karte 1) Baumpieper, Wendehals, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Grauspecht, Ziegenmelker, Zwergtaucher, Mittelspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Hohltaube und Baumfalke. Insbesondere für den Ziegenmelker gehört das Vogelschutzgebiet zu den besten Brutgebieten in Hessen. Von besonderer Bedeutung für die Arten des Schutzgebietes ist der Erhalt der strukturreichen Waldbestände inkl. Totholz für die Waldarten sowie der Erhalt des strukturreichen Offenlandes (z. B. Heidelerche und Neuntöter) sowie Streuobstwiesen für den Wendehals.

Die von der Planung des Wohngebietes und der gemischten Baufläche ausgehenden Wirkfaktoren (Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen, Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)) sind aufgrund ihrer Entfernung von mindestens 570m zum Vogelschutzgebiet nicht geeignet ihre Wirkung in das Gebiet hinein zu entfalten. Eingriffsort und Schutzgebiet werden durch die A3 sowie ein Mosaik aus Streuobstflächen, einzelnen Gebäuden (Schuppen), Gehölzen und Gebüschgruppen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt. Durch die Autobahn sowie die Babenhäuser Straße besteht bereits eine Vorbelastung des Gebietes durch z. B. stoffliche Einträge, Licht und Bewegungsreize sowie Lärm. Gleichzeitig ist die A3 im Norden durch Baum- und Gebüschreihen begrenzt, welche mögliche zusätzliche optische, stoffliche und akustische Wirkfaktoren abschirmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene



7. Literatur

Eppler, G. & Rausch, G. (2008): Grunddatenerfassung für das EU-Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder der östlichen Untermainebene", Version 2009, bio-plan, Ober-Ramstadt

Bornholdt, G. (2008): Grunddatenerfassung für das Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene" - Karte 1: Verbreitung Vogelarten nach Anh. I und Art. 4.2 der VSRL, bio-plan, Ober-Ramstadt

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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 Ortsverband Seligenstadt - Hainburg -
Mainhausen Thorwald Ritter
Gruppe: TöB

MAINH_003_B-02790

Dokument vom: 25.07.2021
Dokument-Nr.: S-07081

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit Vollmacht des Landesverbandes erfolgt die Stellungnahme.

1. Die 3,7 Hektar große Teilfläche südlich der stillgelegten Industriebahn sollte nicht versiegelt und bebaut werden. Der sparsame Umgang mit Boden gebietet den Erhalt der Ackerflächen und des Naherholungsraums sowie des Vorranggebietes Regionaler Grünzug. Der bestehende Zelthäuser Ortsrand mit Baum und Heckenelementen entlang eines Schotterbettes (siehe Luftbild Seite 7) würde gravierend verändert und beeinträchtigt.

2. Die in dem Bebauungsplanentwurf dargestellte Erschließungsstraße (Planstraße A) ist angesichts der vorhandenen und ausreichend dimensionierten Straßen (Ringstraße und Waldstraße, ABC-Straßen, Bahnhofstraße und Mainring) nicht notwendig und überflüssig. Eine zügige Anbindung des Bahnhofs kann über die Waldstraße erfolgen und zur Verbesserung des Radverkehrs mit Schutzstreifen und Tempo 30 gestaltet werden.

3. Ein "Urbanes Gebiet" mit einer dreigeschossigen Bebauung in direkter Nachbarschaft zu Streuobst- und Blühflächen sollte unterbleiben und die Ausweisung beispielsweise von Flächen für den Sozialen Wohnungsbau südlich der Waldstraße oder in Verlängerung der ABC-Straßen sowie am Steinweg städtebaulich eher verträglich sein. Einkaufszentren sind städtebaulich im Norden Zellhausens zu platzieren und nicht am Südrand Richtung Babenhausen, da sie noch mehr Autoverkehr in der Ortslage erzeugen.

Der BUND fordert die Beibehaltung der als B1 und B2 bezeichneten Flächen zugunsten von Landwirtschaft und Naherholung. Die schwerwiegenden Eingriffstatbestände werden in den Unterlagen zutreffend beschrieben und ein adäquater Ausgleich ist nicht möglich. Die mit A bezeichnete Änderung kann, auch für mögliche Ausgleichsflächen in einem entsprechend reduzierten Bebauungsplan, akzeptiert werden. Dies ist städtebaulich vertretbar und ermöglicht eine Ausdehnung der Wohnbauflächen in Richtung Bahnhof, dessen Andienung mittelfristig einen Halbstundentakt (S-Bahnstandard) erfordert.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu 1.: Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels in der Rhein-Main-Region wird die Entwicklung von Wohngebieten auf bestehenden Planungsflächen im RPS/RegFNP 2010 im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes der Odenwaldbahn begrüßt.

Der von der Gemeinde auf den vorhandenen Planflächen entwickelte Städtebauliche Entwicklungsplan wurde in einem Bürgerworkshop dahingehend geändert, dass die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen über eine neue Haupteerschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden soll, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese Veränderung führte dazu, dass, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die vorhandenen Planungsflächen der RPS/RegFNP 2010 um insgesamt 5,1 ha überschritten werden müssen. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die die vorhanden Flächen im RPS/RegFNP 2010 überschreiten, kleiner als 5 ha, denn die dargestellten Flächen im RPS/RegFNP 2010 werden bis zur den Straßenmittellinien gezogen. Im Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden.

Zu 2.: Die vom Stellungnehmer angesprochene Erschließungsstraße (Planstraße A) ist nicht Teil dieser RPS/RegFNP-Änderung. Der RPS/RegFNP 2010 stellt keine Erschließungsstraßen dar, sondern nur überörtliche Straßen. Die Erschließung des Wohngebietes ist in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden

Bebauungsplan-Verfahren zu behandeln. Das dem Bebauungsplan-Entwurf beiliegende Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann, Juni 2020) beinhaltet die verkehrliche Bewertung für das Gesamtgebiet Städtebauliches Entwicklungskonzept „Zellhausen Südwest“. Der Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ stellt ein Teilgebiet dar und ist im Gutachten überprüft worden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Verkehrserschließung sowohl für das städtebauliche Gesamtkonzept als auch für den vorliegenden Bebauungsplan mit den geplanten Nutzungen sichergestellt ist.

Zu 3.: Der RPS/RegFNP 2010 stellt die bestehende und geplante Flächennutzung im Verbandsgebiet dar. Die weitere Nutzung und Ausnutzung der Flächen wie Baugebiete, Gebäudehöhen, GRZ und GFZ werden im nachfolgenden Bebauungsplan geregelt. Der Hinweis zum Urbanen Gebiet ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Einkaufszentren sind nur in der Darstellung "Sondergebiet - Einkaufszentren" zulässig. Ein solches wird in diesem Änderungsverfahren aber nicht dargestellt. In der zukünftigen "Gemischten Baufläche" sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Der RPS/RegFNP 2010 ist aufgrund seines Maßstabes nicht parzellenscharf. Im Aufstellungsverfahren des Plans wurden Parzellen im Änderungsgebiet A so durchschnitten, dass sie größtenteils außerhalb der geplanten Wohnbaufläche liegen. Auch die durch das geplante neue Wohngebiet führende Haupteerschließungsstraße sorgt dafür, dass eine sinnvolle Entwicklung auf den vorhandenen geplanten Wohnbauflächen nicht möglich ist. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, im Bereich des mittleren Planungsbereichs des Bebauungsplans (hier der westliche Änderungsbereich A), die vorhandenen Flächen zu überschreiten.

Der Änderungsbereich B im Osten wurde in die Planungen aufgenommen, um einen Anschluß der Erschließung an die L 3065 (Babenhäuser Landstraße) zu ermöglichen und einen geordneten Ortsabschluß zu erhalten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Gruppe: TöB

MAINH_003_B-02791

Dokument vom: 05.08.2021
Dokument-Nr.: S-07095

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir nehmen wie folgt Stellung:

Den Aspekt der ÖPNV-Anbindung des Gebietes betrachten wir nicht als ausreichend dargestellt. Es wird lediglich auf die Anbindung mit dem Straßenverkehr eingegangen. Eine ÖPNV-Anbindung insbesondere des Gebietes A können wir nicht als gegeben erkennen. Im Zuge der Planung regen wir an, ein ÖPNV-Konzept zu erstellen, das die Anbindung mit dem Busverkehr einschließlich Standorte für barrierefreie Haltestellen sowie die Wegeverbindung zum Bahnhof beinhaltet.

Die Aussage, dass die geplante Haupterschließungsachse im Zuge dieser Bebauungsplanung nur teilweise hergestellt wird, bewerten wir aus unserer Sicht ebenfalls als unzureichend, da hiermit für die geplanten Gebiete auch keine gute Wegeverbindung zum Bahnhof geschaffen wird. Im Zuge der Planung ist bereits zu Beginn der Flächenerweiterungen die Anbindung an den Bahnhof im ÖPNV und der Nahmobilität barrierefrei herzustellen. Wir empfehlen, den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung ebenso zunächst auf die Achse der Bahnhofstraße und Waldstraße in Richtung des Bahnhofs zu konzentrieren, um die heute außerörtliche Lage des Bahnhofs schneller näher an den Ort anzubinden. Die heutige Situation mit der außerörtlichen Lage des Bahnhofs kann Hemmnis zur Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel darstellen, da die Wegestrecke unattraktiv ist und Angsträume erzeugen kann. Daher empfehlen wir eine Konzentration mit der Siedlungsentwicklung auf die Belebung des Bahnhofsumfelds und der Wegeverbindung zwischen dem Bahnhof und dem Ortskern. In unmittelbarer Nähe zum Gleiskörper sollten Flächen für eine langfristige Entwicklung der Eisenbahnstrecke freigehalten werden (z.B. um langfristig ein zweites Gleis, Lärmschutzanlagen oder eine Elektrifizierung zu ermöglichen).
Wir bitten unser Anregungen zu berücksichtigen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1:50.000). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die grundsätzliche Erschließbarkeit der Bauflächen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Die Abwägung und Darstellung örtlicher Erschließungsstraßen ist nicht Inhalt des RegFNP. Ebenso ist eine verbesserte Erschließung der Plangebiete durch ergänzende Maßnahmen im ÖPNV im weiteren Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Die Haupterschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065/Babenhäuser Straße dient zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Wohnbaugürtels südlich von Zellhausen. Dadurch soll vermieden werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Ortslage geführt wird. Die Verkehrserschließung über das bestehende Straßennetz mit der Teilumsetzung der Haupterschließungsachse (Bebauungsplan „Zellhausen Süd“) wurde in einem Verkehrsgutachten nachgewiesen. Die Entwicklung der übrigen westlichen Wohnbauflächen, die nicht im RPS/RegFNP dargestellt sind, sind langfristig geplant. Hierzu erfolgt zum späteren Zeitpunkt ein gesondertes Änderungsverfahren vom RPS/RegFNP.

Ausführung zur derzeitigen ÖPNV-Anbindung für die Änderungsgebiete sind im Kapitel A5 der Begründung enthalten. Von der Teil-Haupterschließungsachse, mit gesonderten Fuß- und Radwegen, erfolgen Anschlüsse (Wohnstraßen) nach Norden durch die bestehenden Straßenstiche an die alte Ortslage. Die Haltestelle Ring-/Bahnhofstraße mit der Buslinie OF-85 ist zunächst fußläufig und mit dem Rad aus dem Gebiet A erreichbar. Mit der Weiterentwicklung von Zellhausen wird am Südrand des Ortsteils begonnen, da der RPS/RegFNP 2010 dort zwei geplante Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 8,4 ha darstellt. Im Aufstellungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wurden die beiden Wohnbauflächen endabgewogen, d.h. sie sollten vorrangig entwickelt

werden. Darüber hinaus plant die Gemeinde für die weitere Zukunft außerdem eine Weiterentwicklung von Zellhausen in Richtung Westen zum Schienenhaltepunkt der Odenwaldbahn. Die dazu notwendigen Flächen werden im Neuaufstellungsverfahren des RPS/RegFNP untersucht und bewertet.

Für einen Streckenausbau der Eisenbahnstrecke bestehen noch keine konkreten Planungsabsichten. Insofern liegen noch keine Planungen vor, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften in Aussicht genommen und nach § 5 Abs. 4 BauGB zu vermerken sind. Zustimmung wird zur Kenntnis genommen, dass möglicherweise entstehende künftige Bedarfe für Streckenausbauten nur durch eine Freihaltung von Flächen realisiert werden können. Der Regionale Flächennutzungsplan als ein vorbereitender Bauleitplan enthält keine parzellenscharfen Darstellungen. Eine detaillierte Abwägung der gewünschten Flächenfreihaltung kann daher erst im Baurecht schaffenden Verfahren erfolgen - hier des Bebauungsplanverfahrens. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt positive Untersuchungsergebnisse zu den Planungsvorhaben vorliegen, können diese in die Neuaufstellung des RPS/RegFNP eingebracht werden. In diesem Verfahren wird unter anderem über regionalplanerische Ziele oder Grundsätze zu regional bedeutsamen Strecken entschieden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"

**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: Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach
Gruppe: TöB**

MAINH_003_B-02792

**Dokument vom: 02.08.2021
Dokument-Nr.: S-07096**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Als LNO des Kreises Offenbach empfehlen wir, wie in den beiliegenden Unterlagen [Anmerkung: die Änderungsunterlagen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain] bereits erläutert, weitere ergänzende Maßnahmen bezüglich des ÖPNV-Angebotes zu prüfen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Eine verbesserte Erschließung des Plangebietes durch ergänzende Maßnahmen im ÖPNV wird im Bebauungsplanverfahren geprüft und ist nicht Bestandteil des RegFNP. Die Überprüfung und Umsetzung entsprechender Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde Mainhausen von der Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach selbst.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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: HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. Arbeitskreis Rodgau und Dreieich (Stadt und Kreis Offenbach)
Gruppe: TöB

MAINH_003_B-02793

Dokument vom: 10.08.2021
Dokument-Nr.: S-07109

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Auftrag der HGON erfolgt die nachfolgende Stellungnahme:

Anmerkungen zum Punkt B 2.1:

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zitat: „Vorkommen von weiteren Reptilien und Amphibien, planungsrelevanten Insekten und Feldhamster können ausgeschlossen werden.“

In einer Entfernung von ca. 1.000 m zum Planungsgebiet gibt es zwei Nachweise der Schlingnatter. Das alte Gleisbett und die reichen Strukturen in dessen Umfeld legen weitere Vorkommen der Schlingnatter nahe. Schlingnattern sind auf beiden Seiten der Babenhäuser Straße nachgewiesen.

Betreffend der festgestellten Vogelarten liegt keine detaillierte Liste vor. Offensichtlich fehlen Dorngrasmücke und insbesondere Neuntöter *Lanius collurio*. Von dieser Art hat im Jahr 2021 nach eigenen Beobachtungen eine erfolgreiche Brut in dem Areal stattgefunden. Zu welcher massiven Beeinträchtigungen und Zerstörungen von Lebensräumen eine Bebauung führen wird, ist im Umweltbericht (Seite 41 der Unterlagen) eindrucksvoll aufgeführt.

Landschaft

Zitat: „Funktion für die wohnungsnaher Erholung, jedoch eingeschränkt durch die südlich vorbeiführende Autobahn A3“ Durch die geplante Bebauung geht die wohnungsnaher Erholung ganz verloren, bzw. wird durch die Autobahn A3 noch weiter eingeschränkt. Zudem erfolgt ein erhöhter Freizeitdruck auf die naheliegenden FFH Gebiete.

Anmerkungen zum Punkt B 2.4

Anderweitige Planungsmöglichkeiten: ... Der Landschaftsraum nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage ist wesentlich reichhaltiger mit naturnahen Strukturen gegliedert und besitzt eine abwechslungsreiche Topografie. ... Insbesondere das Schutzgut Biotop und Mensch würde durch diese Planungsalternative stärker belastet. ... Diese Aussage ist unter Berücksichtigung des Luftbildes zu relativieren. Im nordwestlichen Bereich liegt das NSG Zeller Bruch und die vorgelagerten Wiesen. Die dortigen Wiesen sind durch die intensive Nutzung, sowie durch Mineraldünger und die überdimensionierten Entwässerungsgräben heute stark degeneriert. Der ehemals feuchte Bruch ist heute weitgehend trocken. Der Wiesenbereich, der noch vor wenigen Jahren Rebhuhn und Kiebitz Lebensraum bot, ist inzwischen verwaist. Die zur Zeit stattfindende Wiesen- und Sportnutzung laufen dem Schutzziel des Naturschutzgebietes zuwider.

Anregungen: Nehmen Sie den 3,7 ha große Bereich südlich der stillgelegten Bahntrasse und die Bahntrasse selbst raus. Der Bereich weist durch die vielfältigen Kleinstrukturen auf eine reiche Lebensgemeinschaft hin.

Die im B-Plan Entwurf dargestellte Erschließungsstraße ist überflüssig. Das vorhandene Straßennetz ist nach Abbau der Behinderungen leistungsfähig genug. Zudem dürfte der Verkehr Richtung Babenhausen gering sein. Die beabsichtigte Verkehrszuführung aus dem Süden wird vermutlich in der Ortsmitte zu erheblichen Verkehrsbelastungen und Zeitverlusten führen. Tempo 30 km/h wäre für das gesamte Ortsgebiet angezeigt! Der Berufspendelverkehr besteht zu einem Großteil aus PKW-Verkehr. Die A3 Richtung Frankfurt ist schon seit Jahren stark überlastet. Der Berufspendelverkehr über die Odenwaldbahn ist durch den hohen Zeitverlust nach Frankfurt unattraktiv.

Unsere Empfehlung: Die HGON spricht sich in Anbetracht der irreversiblen Verluste an Lebensräumen und demzufolge nicht ausgleichenden negativen Auswirkungen auf die Tierwelt sowie der heutigen Ist-Situation gegen die dargestellte Planungsänderung aus. Mit den bestehenden, nichtbebauten und genehmigten Baugebiets-Erweiterungen und der heute schon mehr als angespannten Verkehrssituation in den Großraum Frankfurt gibt es aus unserer Sicht nicht wirklich einen zusätzlichen Bedarf. Handeln Sie auch im Interesse unserer Kinder, und lassen sie den bestehenden Plan unverändert!

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt:

Aktuell liegt als Grundlage für dieses Änderungsverfahren der Bebauungsplan "Zellhausen Süd" der Gemeinde Mainhausen im Vorentwurf vor. Der dazugehörige Landschaftspflegerische Begleitplan (Planungsbüro Egel, 12/2020) nennt zwei Erhebungen der Fauna von 2019 und 2020 und gibt einige Arten bereits an (Vögel, Fledermäuse, Zauneidechse). Nach Aussagen der Gemeinde liegen die abschließenden Ergebnisse der faunistischen Erhebung und die ebenfalls notwendige und darauf aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung (asP) erst nach Abstimmung mit der UNB zum Entwurf des Bebauungsplans vor. Das heißt, zum jetzigen Zeitpunkt sind die kartierten Arten nicht alle einsehbar und die Eingriffsfolgenbewertung und entsprechende artenschutzfachliche Maßnahmen liegen derzeit noch nicht vor.

Der Hinweis zum Vorkommen der Schlingnatter im Gebiet wird an das Planungsbüro weitergeben. Der Hinweis ist für die Abarbeitung auf Bebauungsplan-Ebene relevant.

Nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im weiteren Verfahren der Begründungstext und der Umweltbericht der vorliegenden Änderung um das evtl. erweiterte Artenspektrum ergänzt.

Zu Landschaft:

Für die wohnungsnaher Erholung der Bevölkerung stehen um die Ortslage von Zellhausen ausgedehnte Gebiete zur Verfügung. Diese sind durch die Nähe des Plangebietes zur Autobahn A 3 für die Erholung besser geeignet.

Zu Punkt B 2.4:

Die Gemeinde Mainhausen hat dargelegt, dass sowohl alternative innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten als auch alternative Siedlungserweiterungsflächen in Zellhausen untersucht wurden. Innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten sind im Ortsteil Zellhausen in der Größenordnung nicht vorhanden.

Alternativen Siedlungserweiterungsflächen in Zellhausen wären nur am Nord-Nordwestrand vorhanden. Der Landschaftsraum nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage ist nach Angaben der Gemeinde wesentlich reichhaltiger mit naturnahen Strukturen gegliedert und vielfältiger topografisch aufgebaut. Zudem würde der zu erwartende Verkehr nicht direkt abgeleitet werden, sondern zum Teil zunächst durch die Ortslage geführt. Insbesondere das Schutzgut Biotop und Mensch würde stärker belastet. Daher wird auf die Ausweisung von Baugebieten an diesen Stellen von der Kommune verzichtet.

Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1:50.000). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die grundsätzliche Erschließbarkeit der Bauflächen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Die Abwägung und Darstellung örtlicher Erschließungsstraßen ist nicht Inhalt des RegFNP. Die Erschließung des Wohngebietes ist in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren zu behandeln. Die Haupterschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065/Babenhäuser Straße dient zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Wohnbaugürtels südlich von Zellhausen. Dadurch soll vermieden werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Ortslage geführt wird. Das dem Bebauungsplan-Entwurf beiliegende Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann, Juni 2020) beinhaltet die verkehrliche Bewertung für das Gesamtgebiet Städtebauliches Entwicklungskonzept „Zellhausen Südwest“. Der Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ stellt ein Teilgebiet dar und ist im Gutachten überprüft worden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Verkehrserschließung sowohl für das städtebauliche Gesamtkonzept als auch für den vorliegenden Bebauungsplan mit den geplanten Nutzungen sichergestellt ist.

Die Anordnung bzw. Umsetzung von ordnungsrechtlichen Maßnahmen, z.B. die Ausweisung von „Zone 30“, obliegt ebenfalls nicht dem Regionalen Flächennutzungsplan, sondern ist Gegenstand der kommunalen Verkehrsplanung (z.B. Straßenverkehrsbehörde).

Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels in der Rhein-Main-Region wird die Entwicklung von Wohngebieten auf bestehenden Planungsflächen im RPS/RegFNP 2010 im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes der Odenwaldbahn begrüßt.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

MAINH_003_B-02794

**Dokument vom: 16.08.2021
Dokument-Nr.: S-07130**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Auf Basis der uns vorliegenden Unterlagen übersendet die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Flurstück 209/6 (Flur 3) der DB Netz AG. Es handelt sich hierbei um einen Teil der ehemaligen Strecke 3558 Babenhausen – Zellhausen. Diese Strecke ist bereits stillgelegt und zurückgebaut, aber noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Wir regen an, dass die Kommune einen entsprechenden Freistellungsantrag an unsere Vertriebsabteilung stellt.

Die für die Maßnahme benötigte Grundstücksfläche der DB Netz AG ist im Rahmen des Vorhabens vor Bau- bzw. Nutzungsbeginn zu erwerben. Unsere Zustimmung ist erst mit Abschluss des Vertrages gegeben. Der Kaufantrag ist an folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Mitte, Kundenteam Vertrieb, Camberger Str. 10, 60327 Frankfurt

Den Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen stimmen wir - unter dem Vorbehalt, dass die in Anspruch genommene Fläche von der Gemeinde erworben wird - zu. Die Festsetzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft der o. g. Bauleitplanungen, zulässig. Die mit der Einschränkung des Bedingungseintritts versehenen Flächen sind im Text sowie Planteil festzuschreiben bzw. zu kennzeichnen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die RegFNP-Änderung enthält Nutzungen auf Bahnflächen, die erst ab der förmlichen Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zulässig sind. Diese können daher erst rechtswirksam werden, wenn eine Freistellung nach § 23 AEG durch die Planfeststellungsbehörde erklärt worden ist. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Mainhausen einen Freistellungsantrag gestellt. Für die Freistellung wird davon ausgegangen, dass dieser keine grundsätzlichen Hindernisse entgegenstehen, da die Strecke bereits zurückgebaut ist und von der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umnutzung vorgetragen worden sind. Bis zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken bleibt die Nutzung als Bahnanlage wirksam und wäre daher bei nicht gelingender Freistellung nachrichtlich in den RPS/RegFNP zu übernehmen.

Das Kapitel A5 der Begründung wird wie folgt ergänzt:

Die Änderungsgebiete tangieren die ehemalige Strecke 3558 Babenhausen - Zellhausen, die bereits stillgelegt und zurückgebaut, aber noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Voraussetzung für eine Umnutzung ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG, die seitens der Gemeinde Mainhausen bereits beantragt ist.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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

MAINH_003_B-02795

Dokument vom: 12.08.2021
Dokument-Nr.: S-07119

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:

Die regionalplanerischen Ausweisungen sind grundsätzlich zutreffend beschrieben. Allerdings ist, wie bereits zu einem früheren Zeitpunkt fernmündlich erörtert, auf Seite 5 der Unterlagen bei Gebiet B der betroffene Vorrang Regionaler Grünzug (VRG) in seiner Größe von 3,7 ha auf 2,7 ha redaktionell zu korrigieren. Darüber hinaus sollte die erforderliche Kompensationsfläche für den VRG bereits mit der Kommune besprochen und ihre Verortung in den Unterlagen zumindest beschrieben werden.

Zu der Planung nehme ich aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wie folgt Stellung:

Gebiet A: Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 von einer Fläche mit „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung...“, überlagert mit einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ in eine geplante Wohnbaufläche (ca. 1,4 ha) im vorliegenden Fall als vertretbar angesehen. Das Plangebiet schließt sich im Norden an eine im RPS/RegFNP 2010 bereits dargestellte geplante Wohnbaufläche an. Von der Planung sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen betroffen. Ein gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschütztes Streuobstbiotop wird auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt und von einer zukünftigen Bebauung ausgespart. In rund 350 m Entfernung südlich des Plangebietes liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ sowie des Vogelschutzgebietes 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Dem Ergebnis der FFH-Prognose im Umweltbericht wird aus hiesiger Sicht gefolgt. Demnach können durch die räumliche Entfernung und die stark trennende BAB A 3 zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung i.S.d. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen.

Gebiet B: Gegen die Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 von einer „Fläche für die Landbewirtschaftung“, überlagert mit einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ in eine geplante Wohnbaufläche (1,6 ha) sowie eine geplante gemischte Baufläche (ca. 2,1 ha) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Von der Planung sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen betroffen. Ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop (Steinweichelgebüsch) wird auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt und von einer zukünftigen Bebauung ausgespart. In rund 400 m bzw. 550 m Entfernung südlich des Plangebietes liegt jeweils eine Teilfläche des FFH-Gebietes 5920- 350 „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ bzw. des Vogelschutzgebietes 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Dem Ergebnis der FFH-Prognose, wonach aufgrund der großen räumlichen Entfernung erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können, wird aus hiesiger Sicht gefolgt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung i.S.d. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Bezüglich der weiteren zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

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

Oberflächengewässer

Belange des Hochwasserschutzes und der Abflussregelung werden nicht berührt. Grundwassermessstellen sind keine vorhanden.

Wasserversorgung/ Grundwasserschutz

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für die Kommune Mainhausen unter Berücksichtigung der Reg-FNP Änderung dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) für den Bestand und die Zukunft ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle

Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte zukünftige Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Ich empfehle daher die Erstellung eines Kommunalen Wasserkonzeptes. Förderungen für dieses Konzept können beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz beantragt werden.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz: Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Zum quantitativen Eingriffs-/ Ausgleichsverfahren wurde die die Kompensationsverordnung (KV) von 2018 nach dem Biotopwertverfahren herangezogen. Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_bode_n_bauleitplan_2.pdf. Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Bezüglich des Dezernats Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz gibt es keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Bezüglich der Entwässerung des parallel erstellten Bebauungsplans „Zellhausen Süd“ wird auf die entsprechende Stellungnahme verwiesen.

Immissionsschutz

Es wird im Text u.a. auf das Gutachten bzgl. Verkehr und Lärm verwiesen. Das Gutachten ist den Antragsunterlagen nicht beigelegt. Daher kann das Dez. „Immissionsschutz“ keine abschließende Stellungnahme abgeben. Bitte legen Sie dieses Gutachten vor.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 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: Südöstlich des Plangebiets, direkt jenseits der L 3065, befindet sich lt. RPS/RegFNP ein „Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten“ für Kiessand. Der Bergaufsicht liegt derzeit kein Antrag auf einen Betriebsplan für Gewinnungstätigkeiten vor. Im Falle eines eventuellen künftigen Abbaus sind jedoch entsprechende Auswirkungen (Lärm- und Staubimmissionen) nicht auszuschließen. Aktuelle Betriebe: Ca. 300 m südöstlich des Plangebiets befindet sich der unter Bergaufsicht stehende Quarzsand-Tagebau „Zellhausen“. Da dieser sich bereits in der Rekultivierungsphase befindet, sind gegenseitige Beeinträchtigungen jedoch nicht zu befürchten. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrdrpda.hessen.de. Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Den Anregungen zu den Flächengrößen und der Verortung der Kompensationsfläche für den VRG wird gefolgt und der Begründungstext konkretisiert.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde die Änderung der Gebiete A und B als vertretbar angesehen wird bzw. keine Bedenken erhoben werden und dass der FFH-Prognosen im Umweltbericht der vorliegenden Änderung gefolgt wird.

Zu Oberflächengewässer:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Hochwasserschutzes und der Abflussregelung nicht berührt werden.

Zu Wasserversorgung / Grundwasserschutz:

Die Hinweise bezüglich der Sicherstellung der Wasserversorgung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Änderung bestehen und die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes hinreichend berücksichtigt sind.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Hinweise bezüglich der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dezernats Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz keine Bedenken gegen die Änderung bestehen.

Zu Immissionsschutz:

Folgende Unterlagen waren den Änderungsunterlagen beigelegt, um den Immissionsschutz beurteilen zu können:

- Verkehrsgutachten Entwicklung Wohngebiet "Zellhausen Süd" Büro Verkehrsplanung Köhler und Taubmann

GmbH, Frankfurt am Main Stand: Juni 2019

- Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Zellhausen Süd" Ingenieurgesellschaft Habermehl &

Follmann, Stand: Juni 2020

- Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Zellhausen Süd" Büro Wölfel Engineering GmbH, Höchberg Stand:

Mai 2020

Diese genannten Gutachten werden auch in der folgenden Offenlage gem. § 4 (2) BauGB den Unterlagen beigelegt.

Zu bergrechtliche Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die RPS/RegFNP-Änderung aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen stehen.

Zu Kampfmittelräumdienst:

Es liegen keine konkreten Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln in den Änderungsgebieten vor.

Eine erneute Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes ist auf Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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 Kreises Offenbach Fachdienst
64

MAINH_003_B-02796

Gruppe: TöB

Dokument vom: 16.08.2021

Dokument-Nr.: S-07131

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen, Gebiet: "Zellhausen Süd", wird seitens des Kreises Offenbach folgende Stellungnahme abgegeben:

In Kapitel A 4. (Regionalplanerische Aspekte, S. 13, 1. Absatz) wird eine Fläche für die potenzielle Kompensation des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ (2,7 ha) erwähnt, die im entsprechenden B-Plan-Entwurf (Stand 03.12.2020) in Text und Karte vorgeschlagen sei. Dies trifft nicht zu und es ist daher unklar, welche Fläche gemeint sein soll. Falls die Flächen in Mainhausen-Zellhausen, Flur 6, Flurstücke 104/1, 108 und 111 gemeint sein sollten, wären diese bei vollständiger Umwidmung in „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ gerade knapp ausreichend und auch geeignet.

Auf S. 24 im Kapitel B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) ist unklar, was mit dem Unterpunkt „Vergrößerung des Abstandes zu den östlich gelegenen Bannwaldflächen bei gleichzeitiger Rekultivierung dieser Restflächen“ gemeint sein soll. Darüber finden sich bislang keine Informationen in den Unterlagen zur Bauleitplanung.

Insgesamt ist noch keine abschließende naturschutzfachliche Kommentierung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich, da diese nach bisherigem offiziellem Planungsstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens (Dez. 2020) noch nicht fertig ausgearbeitet sind. Insbesondere die Punkte „Minimierung der Neuversiegelung“, Kompensationsmaßnahmen für den Naturhaushaltfaktor Boden, Ortsrandeingrünung der Bauflächen, Flächensicherung geschützter Biotope (Steinweichselgebüsche), und Brutplatzsicherung bzw. -aufwertung für besonders geschützte und gefährdete Arten sind nach aktuellem Planungsstand noch nicht angemessen realisiert. Davon hängt jedoch die rechtssichere Umsetzbarkeit der Planung ab.

Auf Seite 24-25 des Aufstellungsbeschlusses wird auf den Umgang bei Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im Rahmen des laufenden, nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.

Mit der Errichtung des Neubaugebietes „Zellhausen Süd“ wäre in Höhe der neu zu bauenden Nebenstraße „3“ (siehe Rotmarkierung) die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes zu empfehlen. Diese bauliche Maßnahme am „neuen“ Ortseingang von Mainhausen / Zellhausen wäre dazu geeignet, bei den Verkehrsteilnehmern sowohl eine Reduzierung der Geschwindigkeit, nach der langen geraden Strecke von Babenhausen kommend, als auch eine Erhöhung der Aufmerksamkeit zu bewirken. Möglicherweise wäre auch der landwirtschaftliche Verkehr des südöstlichen Bereichs über den Kreisverkehr integrierbar. Unter Berücksichtigung des zukünftigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Zellhausen Südwest“ wäre die Umsetzung eines Kreisverkehrs für nachfolgende Projekte vorteilhaft.

Ergänzend wäre eine Reduzierung des Gefahrenpotenzials und eine erleichterte Querung der L3065 für Fußgänger und Radfahrer zu erwarten.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Zu Kompensationsfläche "Vorranggebiet Regionaler Grünzug":

Nach Aussagen der Gemeinde Mainhausen wurde beim Regierungspräsidium Darmstadt folgendes Grundstück für die Kompensation des in Anspruch genommenen Vorranggebiets Regionaler Grünzug beantragt:
Mainhausen-Zellhausen, Flur 6, Flurstücke 113
Im Begründungstext dieser Änderung werden die Informationen ergänzt.

Zu B 2.3:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der vom Stellungnehmer aufgeführte Satz ist unrichtig und wird aus dem Text entnommen.

Aktuell liegt als Grundlage für dieses Änderungsverfahren der Bebauungsplan "Zellhausen Süd" der Gemeinde Mainhausen mit dazugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplan (Planungsbüro Egel, 12/2020) im Vorentwurf vor. Nach Aussagen der Gemeinde liegen die abschließenden Ergebnisse der faunistischen Erhebung und die ebenfalls notwendige und darauf aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung (asP) erst nach Abstimmung mit der UNB zum Entwurf des Bebauungsplans vor. Das heißt, zum jetzigen Zeitpunkt sind die Maßnahmen noch unvollständig. Nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird im weiteren Verfahren der Begründungstext und der Umweltbericht der vorliegenden Änderung ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bodendenkmalpflege im Rahmen des laufenden, nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens abgestimmt werden.

Verkehr:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1: 50.000) und berücksichtigt daher nicht die Knotenpunkte im Detail. Die Umsetzung von Maßnahmen für eine sichere Verkehrsführung des Fuß- und Radverkehrs ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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

MAINH_003_B-02809

Dokument vom: 19.08.2021
Dokument-Nr.: S-07158

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Stimme dem Artikel im Kurier vom 18.08. Voll und ganz zu. Die Flächen müssen für Landwirtschaft und Erholung erhalten bleiben. Wir sind unmittelbar davon betroffen. Die Kinder können so toll auf den freien Feldern spielen und was gibt es schöneres als morgens aufzuwachen und die Hasen übers Feld hoppeln zu sehen. Ich bin damit aufgewachsen und meinen Kindern soll das nun genommen werden.

[Zusammenfassung des Presseberichts im "Der Kurier" vom 18.08.2021: Die Fraktion der Grünen beantragte in der Gemeindevertretung von Mainhausen, dass das Gebiet B dieser Änderung nicht umgewandelt wird, sondern als landwirtschaftliche Fläche und Fläche für die Naherholung erhalten bleibt. Des Weiteren sollen notwendige Ausgleichsflächen im Gemeindegebiet geschaffen werden und nicht in der Wetterau. Laut der Fraktion "Die Grünen" wäre städtebaulich sinnvoller, nördlich des Steinwegs in Richtung Bahnhof Wohnbaufläche zu schaffen und die Waldstraße als Zufahrtsstraße zum Bahnhof mit einem Radfahrstreifen zu versehen.]

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels in der Rhein-Main-Region wird die Entwicklung von Wohngebieten auf bestehenden Planungsflächen im RPS/RegFNP 2010 im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes der Odenwaldbahn begrüßt. Der von der Gemeinde auf den vorhandenen Planflächen entwickelte Städtebauliche Entwicklungsplan wurde in einem Bürgerworkshop dahingehend geändert, dass die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen über eine neue Haupterschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden soll, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese Veränderung führte dazu, dass, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die vorhandenen Planungsflächen der RPS/RegFNP 2010 um insgesamt 5,1 ha überschritten werden müssen. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die die vorhandenen Flächen im RPS/RegFNP 2010 überschreiten, kleiner als 5 ha, denn die dargestellten Flächen im RPS/RegFNP 2010 werden bis zur den Straßenmittellinien gezogen. Im Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden.

Für die wohnungsnahe Erholung der Bevölkerung stehen um die Ortslage von Zellhausen ausgedehnte Gebiete zur Verfügung. Diese sind durch die Nähe des Plangebietes zur Autobahn A 3 für die Erholung besser geeignet.

Eine Flächenausgleich ist in diesem RPS/RegFNP-Änderungsverfahren nicht nötig. Gemäß des Beschlusses Nr. 182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 unter Punkt 6.1. kann auf einen Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie zur Drucksache Nr. III-2015-26 verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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 Hochtaunuskreises
Fachbereich Ländlicher Raum
Gruppe: TöB**

MAINH_003_B-02810

**Dokument vom: 18.08.2021
Dokument-Nr.: S-07160**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Anlass, Ziel und Inhalt

Mit der 3. Änderung des RegFNP 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Gebiet „Zellhausen Süd“ sollen auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen geschaffen werden, über die bereits vorhandenen „Wohnbauflächen, geplant“ hinaus in den Gebieten A und B Wohnbau und Gemischte Bauflächen auszuweisen. Der insgesamt 5,1 ha große Änderungsbereich sieht dabei im einzelnen folgende Änderungen vor:

- Gebiet A: „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ überlagert mit „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (ca. 1,4 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,4 ha)
- Gebiet B: „Fläche für Landbewirtschaftung“ überlagert mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (ca. 3,7 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 2,1 ha, Fläche 2).

Von der Gemeinde Mainhausen befindet sich hierzu der Bebauungsplan-Entwurf „Zellhausen Süd“ im Parallelverfahren, hier in der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB. Die Änderung des RegFNP ist insoweit erforderlich, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB für den Bebauungsplan zu genügen.

2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Sowohl Gebiet A als auch Gebiet B unterliegen im Bestand fast vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind insoweit durch die Bestandsnutzung als auch planerisch durch die beabsichtigte Änderung im Gebiet B von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, geplant“ berührt. Die vorgelegte Begründung enthält keinerlei Aussagen zu den Vorgaben des § 1a (2) Satz 3 BauGB, demnach die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll, wobei im 2. Halbsatz explizit folgendes ausgesagt ist: „dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudebestand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Dies gilt nicht nur für den Bebauungsplan der Kommune, sondern auch für die vorbereitende Bauleitplanung. Die Vorschriften des § 1 a BauGB zum Umweltschutz sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auf beide Ebenen der Bauleitplanung anzuwenden und somit, neben der verbindlichen Bauleitplanung, auch auf die vorbereitende Bauleitplanung. Die beiden Geltungsbereichsgebiete der RegFNP-Änderung unterliegen im Bestand primär einer landwirtschaftlichen Nutzung, wobei es sich bei der landwirtschaftlichen Flächennutzung primär um Ackerland und untergeordnet Grünlandnutzung handelt. Weiterhin ist der Bereich untergeordnet durch Kleingärten gekennzeichnet. So besteht für die Kleingartenanlage im Gebiet B, Fläche 1, ein rechtskräftiger Bebauungsplan, hier der seit dem 26.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gartengelände längs der Babenhauser Straße“. Dieser findet in der Begründung keine Erwähnung. Gemäß Boden Viewer Hessen ist der Änderungsbereich für das Gebiet A mit einer Ertragsmesszahl von 50 bis 55 und für das Gebiet B mit einer Acker-/Grünlandzahl von 45 bis 50 gekennzeichnet. Beide Gebiete liegen damit über der durchschnittlichen Ertragsmesszahl in der Gemarkung Zellhausen, die bei 40 liegt. Entsprechend ist der Bereich in dem für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen, in der Karte Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen, mit der Stufe Ia (höchste Bedeutung) dargestellt. Die vorgelegte RegFNP-Änderung führt durch Versiegelung und Überbauung zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen und damit auch zum dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. In dem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass bei dem durch die Gemeinde Mainhausen im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ auch Fragen der Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe bestehen. Dies ist vor dem Hintergrund des Ermittlungs- und Bewertungsgebotes des Abwägungsmaterials nach § 2 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB als gewichtiger Belang von der Gemeinde Mainhausen zu berücksichtigen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Zu 1. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Ausführungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Zu 2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Die Gemeinde Mainhausen hat in den Jahren seit Rechtskraft des RPS/RegFNP 2010 im Jahre 2011 ihre Entwicklung vornehmlich im Innenbereich betrieben. Es wurden große Konversionsflächen entwickelt, wie zum Beispiel das man-roland-Gelände in Mainflingen, und in den Ortslagen wurden die Baulandreserven aufgebraucht. Auch die im RegFNP vorhandenen Planflächen, wie am südlichen Rand von Zellhausen, wurden bisher nicht in Anspruch genommen.

Des Weiteren beteiligt sich die Gemeinde Mainhausen am Projekt Innenentwicklung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. In diesem Projekt hat die Gemeinde alle halbautomatisch ermittelten Innenentwicklungsflächen untersucht und bewertet, sowie versucht die Entwicklung der Potenziale anzustoßen.

In Mainhausen ist keine bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Fläche vorhanden, die als alternativer Standort für das geplante Baugebiet in Frage kommt.

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. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Siedlungsentwicklung mit intensiver Flächenausnutzung in Kauf genommen. Die Kompensationsmaßnahmen sehen keine Umwidmung weiterer landwirtschaftlicher Flächen vor.

Den Anregungen und Hinweisen wird aber dahingehend gefolgt, dass in den Begründungstext und im Umweltbericht ein Hinweis auf die erfolgte Innenentwicklung und den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 12 "Gartengelände längs der Babenhäuser Straße" aufgenommen wird.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd"

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

MAINH_003_B-02811

Dokument vom: 19.08.2021
Dokument-Nr.: S-07157

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir sind etwa 80 Zellhäuser Bürger, die mich bei dieser Stellungnahme unterstützen. Wir halten das neue Baugebiet mit über 16 ha als viel zu groß dimensioniert für Mainhausen/ Zellhausen. Das bisher angedachte Baugebiet inkl. des neuen Teils A umfasst 10,6 ha und bietet auch in Zukunft weitere Flächen in Richtung Bahnhof. Ein Verkehrstechnisches Gutachten der Gemeinde liegt vor, dass eine Erschließung (auch mit zusätzlichen Flächen in Richtung Bahnhof) über die vorhandenen Straßen sehr gut möglich ist und eine weitere Planstraße im Teil B unnötig ist. Der Teil B soll daher im Rahmen der Naherholung, Landwirtschaft und als letzter Grüngürtel südlich von Zellhausen vor der Autobahn A3 erhalten bleiben und nicht bebaut werden. Wir schließen uns hier auch der Stellungnahme des BUND an.

Im Einzelnen:

1. Die Klimaziele müssen weiter verschärft werden, die Auswirkungen mit Dürren und Überschwemmungen der letzten Jahre zeigen das dringend gehandelt werden muss. Daher sollte auch hier im Kreis mit der Versiegelung von Flächen sparsam umgegangen werden. Heute wird die Fläche südlich von Mainhausen und vor der A3 zur Naherholung genutzt. Das ist auch Wohnqualität die gerne in Anspruch genommen wird. Hunde ausführen, Spaziergänger und Jogger nutzen diesen Bereich. Mit einer Erschließung von Teil B wird der gesamte südliche Grüngürtel abgeschnitten. Hinter Teil B bis zur A3 sind Obstwiesen eingezäunt, d.h. ein joggen oder spazieren gehen ist von West nach Ost oder umgekehrt dann nicht mehr möglich. Ein Ausweichen hinter die A3 ist wegen Bebauung dort ebenfalls nicht möglich. Daher sollte der Grüngürtel vor der A3 erhalten bleiben und Teil B nicht bebaut werden. Das Baugebiet ist für Mainhausen auch ohne diese Fläche Teil B sehr groß und bietet genügend neuen Wohnraum. (siehe auch Bild 2)

2. Das Verkehrsgutachten „Entwicklung Wohngebiet „Zellhausen Süd“ in Mainhausen-Zellhausen“ der Gemeinde Mainhausen vom 7.6.2019 bescheinigt eine „Leistungsfähige Verkehrsabwicklung“ über die bestehenden Straßen sowohl für die 10,6 ha als auch, wenn in den nächsten Jahren weitere 4 ha in Richtung Bahnhof hinzugenommen werden z.B. in einer nächsten Ausbaustufe (alles ohne Teil B). Die bestehenden Straßen waren und sind extra schon breiter ausgebaut im Hinblick auf dieses Baugebiet. Eine neue Planstrasse in Teil B ist daher unnötig.

3. Im Bürgerworkshop im September 2019 wurde noch die ursprüngliche Planung für das neue Baugebiet vorgestellt und diskutiert (10,6 ha ohne Teil B). Eine Mehrheit hat dort nach Diskussion eine Umgebungs- oder Entlastungsstraße abgelehnt. Sie wurde dann trotzdem als Planstraße im ersten Bebauungsplanentwurf ausgewiesen. Und auch das Urbane Gebiet wurde erst nach dem Bürgerworkshop vorgeschlagen.

4. In den Verkehrsgutachten wird auch ausgewiesen, dass 80% des Verkehrs in Richtung Norden erfolgt, d.h. die angedachte Planstraße wäre nur für die 20% die aus dem neuen Baugebiet in Richtung Süden fahren und dafür wäre sie überdimensioniert, eine normale verkehrsberuhigte Wohnstraße wäre ausreichend. Mit einer Bebauung von Teil B käme zusätzlicher Verkehr auf die bereits stark belastete Ortsdurchfahrt von Zellhausen der Babenhäuser Straße zu. Die Anwohner kämpfen heute schon für eine Verkehrsberuhigung, da der Verkehr und Lärm dort immer weiter zunimmt.

5. Mit einer Ausweisung von Geschäften im Teil B (urbanes Gebiet) wird der Verkehr auf der Babenhäuser Straße ebenfalls weiter erhöht. Geschäfte machen in Richtung Ortskern oder Ortsmitte mehr Sinn als in der Randlage Richtung A3. Ein Einkaufsmarkt zur Nahversorgung wurde schon einmal dort betrieben. Heute stehen dort Wohnhäuser, da dieser Markt nicht genutzt wurde. Mit dem neuen Baugebiet besteht sicherlich Bedarf zum Ausbau der Nahversorgung, dies sollte allerdings in der Ortsmitte oder Richtung Norden von Zellhausen erfolgen. Entsprechende Ideen existieren. Ein urbanes Gebiet ist in Teil B nicht notwendig. Wenn Teil B als Baugebiet ausgewiesen wird, sollte er komplett als Wohngebiet ausgewiesen werden.

6. Lärmbeeinträchtigung im Teil B

Im Schallschutzgutachten der Gemeinde wird ausgewiesen, dass im gesamten allgemeinen Wohnbereich von Teil B die Orientierungswerte nach Normen sowohl tagsüber als auch nachts „deutlich überschritten“ werden. Im Urbanen Gebiet von Teil B darf der Lärmpegel nach Norm höher sein, er wird aber tagsüber auch überschritten. Die dort geplanten Wohnungen haben eine Lärmbelastung die höher ist als ein Staubsauger in der Wohnung. (siehe Außenlärmpegel Bilder 3+4 aus Gutachten mit bis zu 73dB) Damit ist eine Gesundheitsgefährdung im Außenbereich gegeben und für den Innenbereich sind im Gutachten einige passive Maßnahmen vorgeschlagen (Schlafräume mit

schallgedämpften Lüftungen, Schalldämmung der Außenmauern, ggf. Grundrissorientierungen) die Abhilfe in den Innenräumen aber nicht im Außenbereich bringen. Daher sollten auf jeden Fall noch weitere Aktive Maßnahmen betrachtet werden, z.B. sind heute Lücken in der 4m hohen Schallschutzmauer zur A3 (siehe Bild 2) die geschlossen und ausgebaut werden sollten. Damit würde der Lärm direkt an der Quelle bekämpft und die Lärmbelastung würde auch für weitere Teile von Mainhausen verringert.

7. Fluglärm

Aktuell wird eine neue Anflugroute für den Flughafen Frankfurt getestet, die direkt entlang der A3 führt und damit auch auf Teil B Lärmimmissionen erzeugt, die im aktuellen Gutachten noch nicht berücksichtigt werden konnten. Eine Abschätzung dazu sollte vor Freigabe vorgenommen werden.

8. Landwirtschaftliche Flächen gehen verloren Die Flächen die landwirtschaftlich noch Ertrag bringen, werden rund um Zellhausen immer weniger. Eine heute vorhandene gute Fläche im Teil B geht durch die Bebauung verloren und kann nicht ausgeglichen werden.

Vorschlag: In Summe betrachtet besteht aktuell keine Notwendigkeit sowohl für die Planstraße als auch für die Bebauung der Flächen in Teil B. Auf den verbleibenden 10,6 ha entsteht vorerst genügend neuer Wohnraum inkl. einer gesicherten verkehrstechnischen Anbindung.

Die Fläche in Teil B kann in einer weiteren Stufe immer noch erschlossen werden. Vorher sollten aber noch Vorschläge zur aktiven Lärmbekämpfung wie unter Punkt 6 beschrieben eingeholt werden. Und ein Gutachten, dass die Verkehrs- und Lärmsituation auf der Babenhäuser Straße bewertet. Und auch die weitere Klimaveränderung in Deutschland sollte beobachtet werden, ob wir z.B. weniger Flächen versiegeln oder mehr landwirtschaftliche Flächen erhalten sollten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu 1.: Versiegelung von Flächen

Die Gemeinde Mainhausen hat in den Jahren seit Rechtskraft des RPS/RegFNP 2010 im Jahre 2011 ihre Entwicklung vornehmlich im Innenbereich betrieben. Es wurden große Konversionsflächen entwickelt, wie zum Beispiel das man-roland-Gelände im Norden des Ortsteils Mainflingen, und in den Ortslagen wurden die Baulandreserven aufgebraucht. Auch die im RegFNP vorhandenen Planflächen am südlichen Rand von Zellhausen wurden bisher nicht in Anspruch genommen.

Des Weiteren beteiligt sich die Gemeinde Mainhausen am Projekt Innenentwicklung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. In diesem Projekt hat die Gemeinde alle halbautomatisch ermittelten Innenentwicklungsflächen untersucht und bewertet, sowie versucht die Entwicklung der Potenziale anzustoßen. In Mainhausen ist keine bereits versiegelte, sanierte, baulich veränderte oder bebaute Fläche vorhanden, die als alternativer Standort für das geplante Baugebiet in Frage kommt.

Für die wohnungsnaher Erholung der Bevölkerung stehen um die Ortslage von Zellhausen ausgedehnte Gebiete zur Verfügung. Diese sind durch die Nähe des Plangebietes zur Autobahn A 3 für die Erholung besser geeignet.

Zu 2., 3. und 4.: Verkehr

Die vorgebrachten Anregungen betreffen im Wesentlichen das Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Mainhausen und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der Regionale Flächennutzungsplan (RegFNP) beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1:50.000). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die grundsätzliche Erschließbarkeit der Bauflächen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Die Abwägung und Darstellung örtlicher Erschließungsstraßen ist nicht Inhalt des RegFNP. Die Haupteerschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065/Babenhäuser Straße dient zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Wohnbaugürtels südlich von Zellhausen. Dadurch soll vermieden werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Ortslage geführt wird. Die Entwicklung der übrigen westlichen Wohnbauflächen, die nicht im RegFNP dargestellt sind, ist langfristig geplant. Hierzu erfolgt zum späteren Zeitpunkt ein gesondertes Änderungsverfahren vom RegFNP.

Zu 5. Geschäfte im Teil B

Die geplante zukünftigen "Gemischten Baufläche" im Gebiet B soll laut Bebauungsplan-Vorentwurf der Gemeinde der Bereitstellung von Einkaufsmöglichkeiten und verträglichen gewerblichen Nutzungen in einem verdichteten urbanen Gebiet dienen. Dort sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Wohngebietes dienen.

Es wird begrüßt, dass sowohl den derzeitigen Einwohnern von Zellhausen als auch den Neubürgern eine fußläufige Möglichkeit der Nahversorgung zur Verfügung gestellt werden soll, da eine Nahversorgung in entfernteren Ortsteilbereichen eine Zunahme des PKW-Verkehrs zur Folge hat.

Zu 6. Lärmbeeinträchtigung im Teil B

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Zellhausen Süd" wurde ein Schallschutzgutachten (Büro Wölfel, Mai 2020) erstellt. Dort wird festgestellt, dass aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Verkehrslärmimmissionen für zu schützende Nutzungen im Plangebiet Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Grundsätzlich stehen aktive Maßnahmen (z. B. Lärmschutzwand oder -wall) und/oder passive Maßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen im Prinzip der Vorzug zu geben ist. Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden können, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Zellhausen Süd" sind zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm für die zu schützenden Nutzungen (Wohnnutzungen, Büronutzungen u. ä.) bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß des Schallschutzgutachtens vorgesehen.

Zu 7. Fluglärm

Zum Fluglärm in der Umgebung des Flughafens Frankfurt liegen Informationen des HLNUG aus der Lärmkartierung 2017 /6/ vor. Demnach liegen im Plangebiet keine kritischen Fluglärmimmissionen vor.

Zu 8. Landwirtschaftliche Flächen

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. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Siedlungsentwicklung mit intensiver Flächenausnutzung in Kauf genommen. Die Kompensationsmaßnahmen sehen keine Umwidmung weiterer landwirtschaftlicher Flächen vor.