



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

## **Drucksache Nr. IV-2020-10**

---

### **Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. IV-12 des Regionalvorstandes vom 03.11.2016  
Beschluss Nr. IV-34 der Verbandskammer vom 14.12.2016  
zu Drucksache IV-2016-39 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-36 des Regionalvorstandes vom 30.03.2017  
Beschluss Nr. IV-59 der Verbandskammer vom 26.04.2017  
zu Drucksache IV-2017-13 (Auslegungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-167 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019  
Beschluss-Nr. IV-164 der Verbandskammer vom 18.09.2019  
zu Drucksache IV-2019-39 (Auslegungsbeschluss)

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel, Gebiete A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 08.05.2017 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 19/17 bekannt gemacht. Sie fand vom 16.05.2017 bis 21.06.2017 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2017 beteiligt.

Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 30.09.2019 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 40/19 bekannt gemacht. Sie fand vom 08.10.2019 bis 06.11.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.10.2019 beteiligt.

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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeinde Langgöns  
Gemeinde Ober-Mörlen  
Gemeinde Waldsolms  
Stadt Münzenberg  
Stadt Usingen

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

Gemeinde Rockenberg

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Aero-Club Butzbach e.V.  
Bischöfliches Ordinariat Mainz  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen  
DB Services Immobilien GmbH  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Die Heilsarmee  
Eisenbahn-Bundesamt  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte

Landessportbund Hessen e.V.  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Polizeipräsidium Mittelhessen  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
Syna GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V.  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda  
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon AG  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co.KG  
DB Station & Service AG  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Deutscher Wetterdienst  
Fraport AG  
IHK Gießen-Friedberg  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
PLEDOC  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Bund Umwelt- und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V. OV Butzbach  
Eigenbetrieb Abwasser, Butzbach  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
Kreisausschuss des Wetteraukreis  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
ovag Netz AG  
Regierungspräsidium Darmstadt  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

3) 2 Stellungnahmen Privater

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

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

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

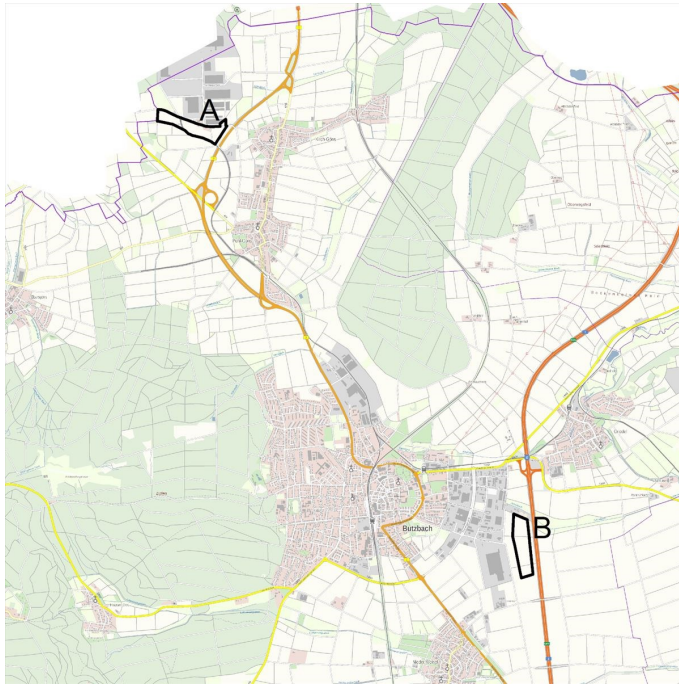
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

---

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

---



---

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

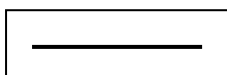


4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)



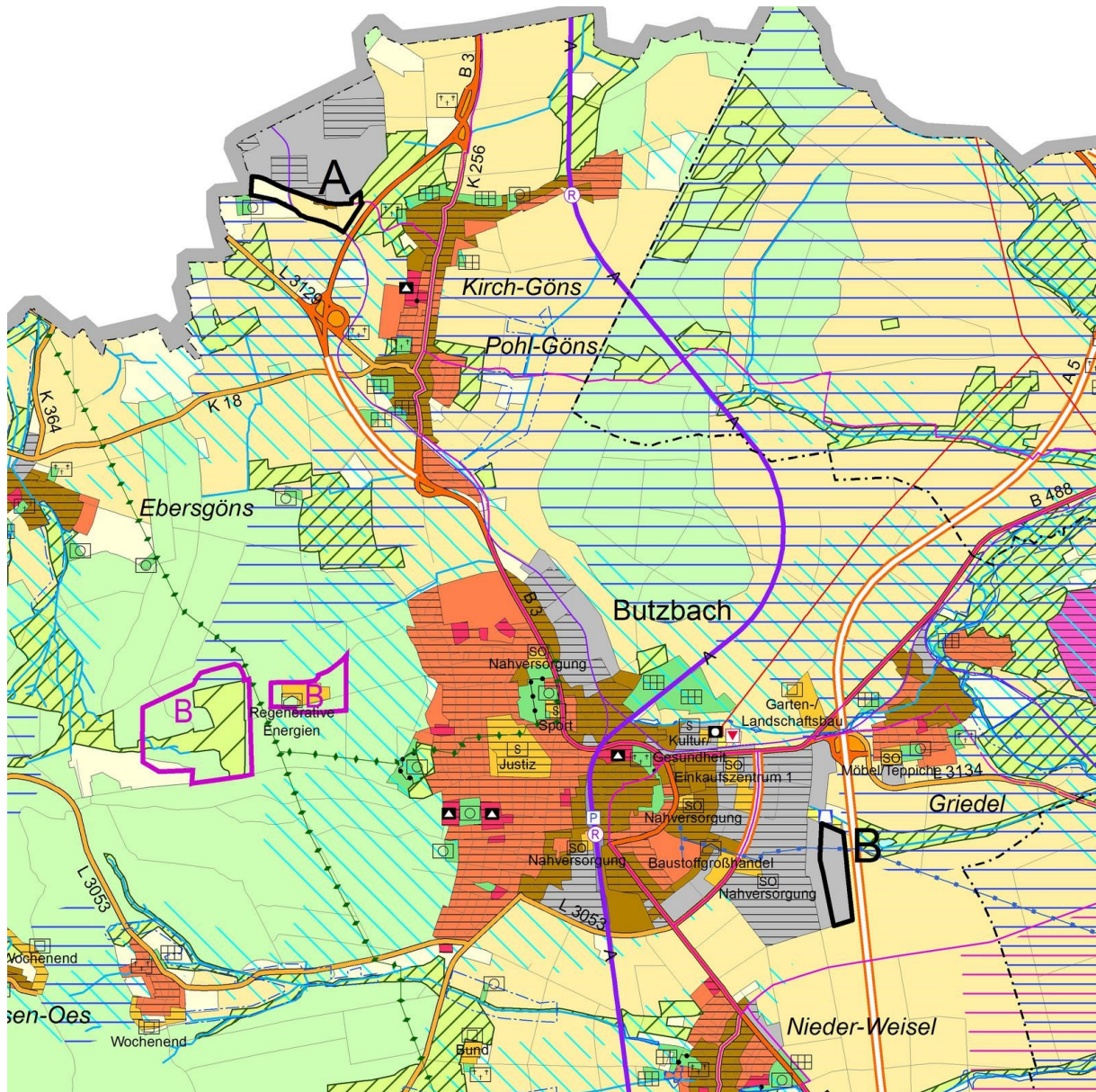
Ohne Maßstab



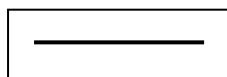
Grenze des Änderungsbereiches



4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"



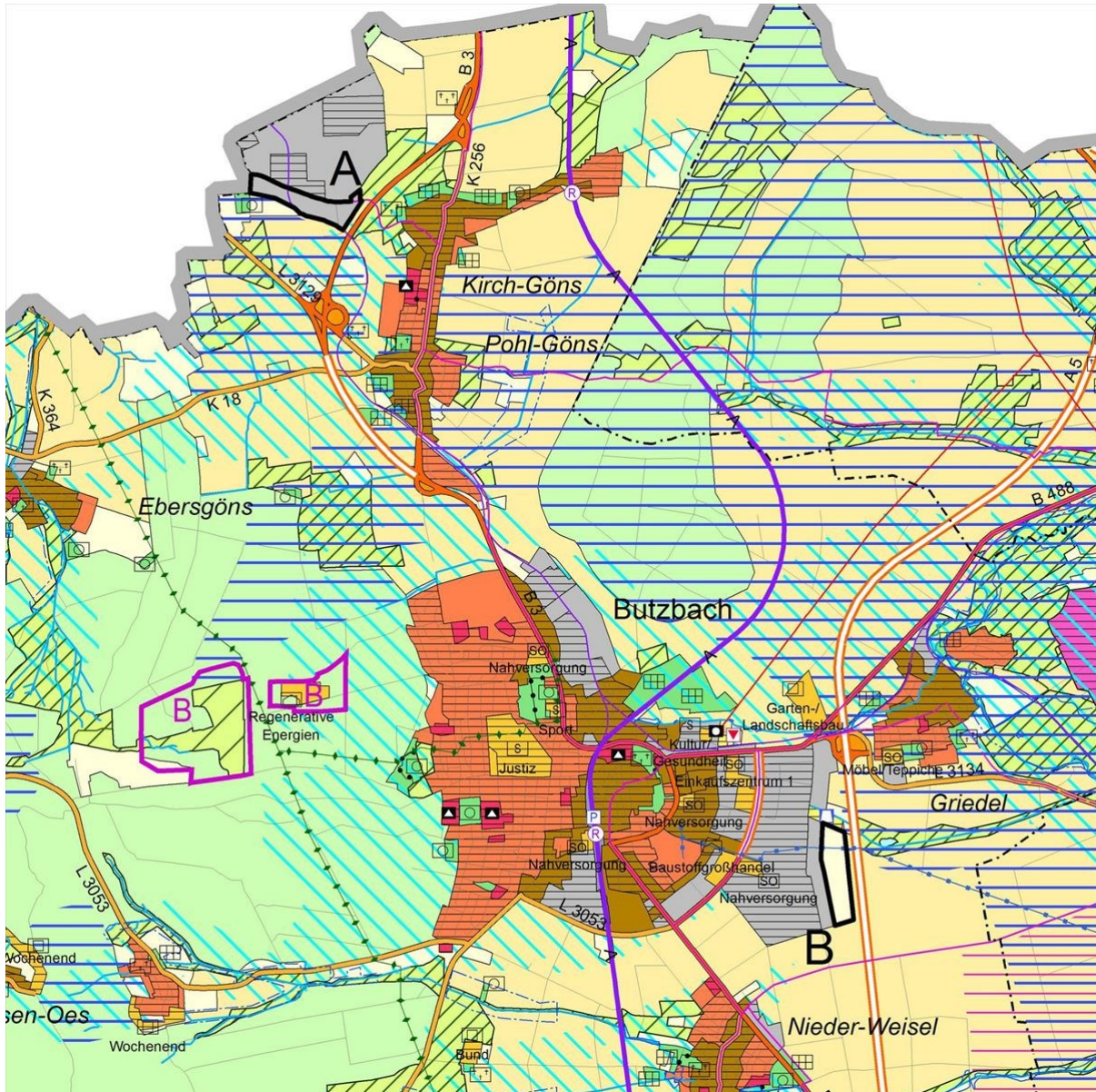
M. 1 : 50 000



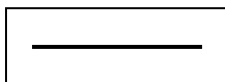
Grenze des Änderungsbereiches



## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

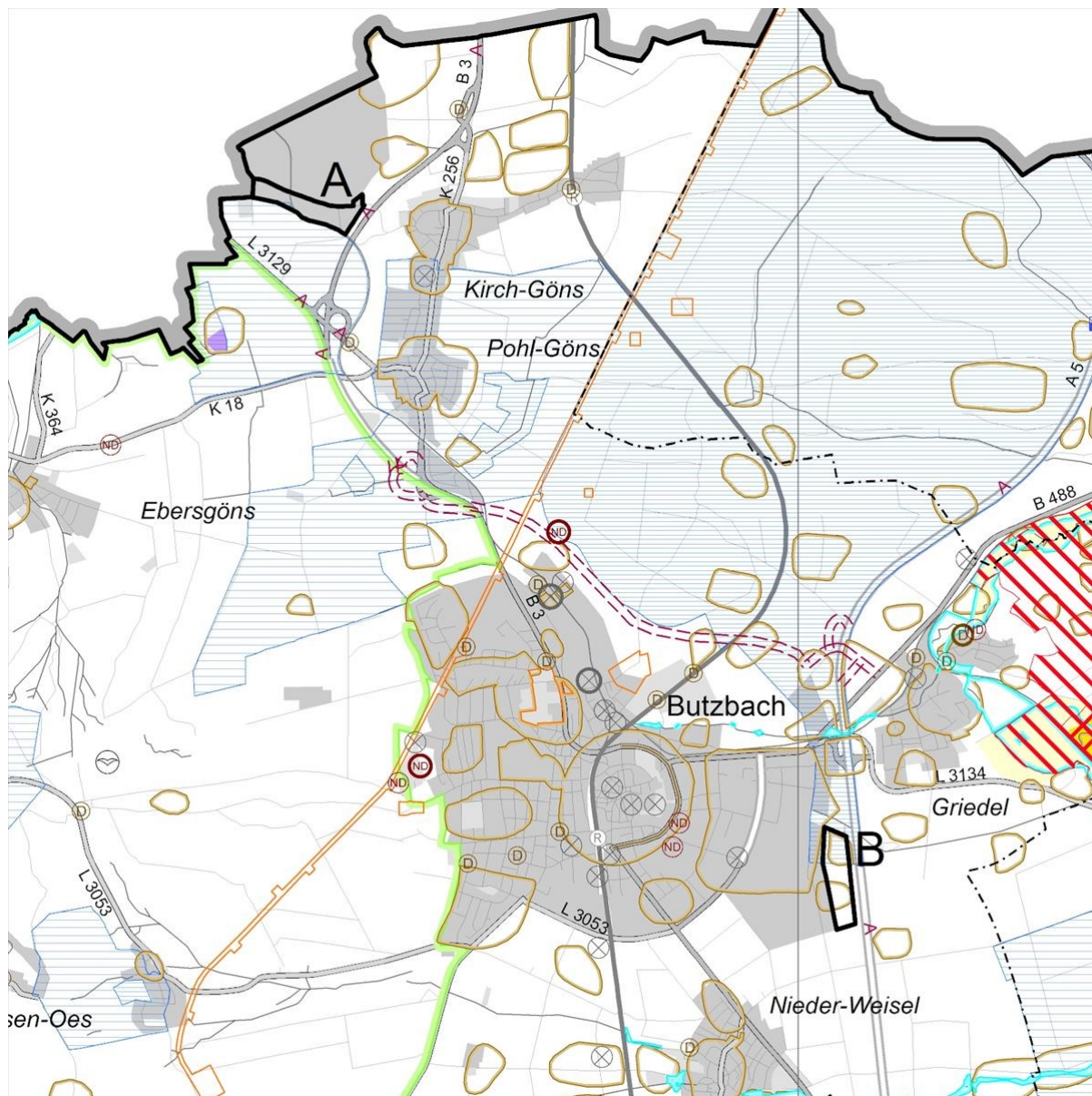


Grenze des Änderungsbereiches

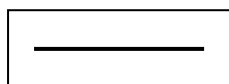
**Gebiet A:** "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 3,9 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 7,1 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 11,6 ha)

**Gebiet B:** "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 11,9 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



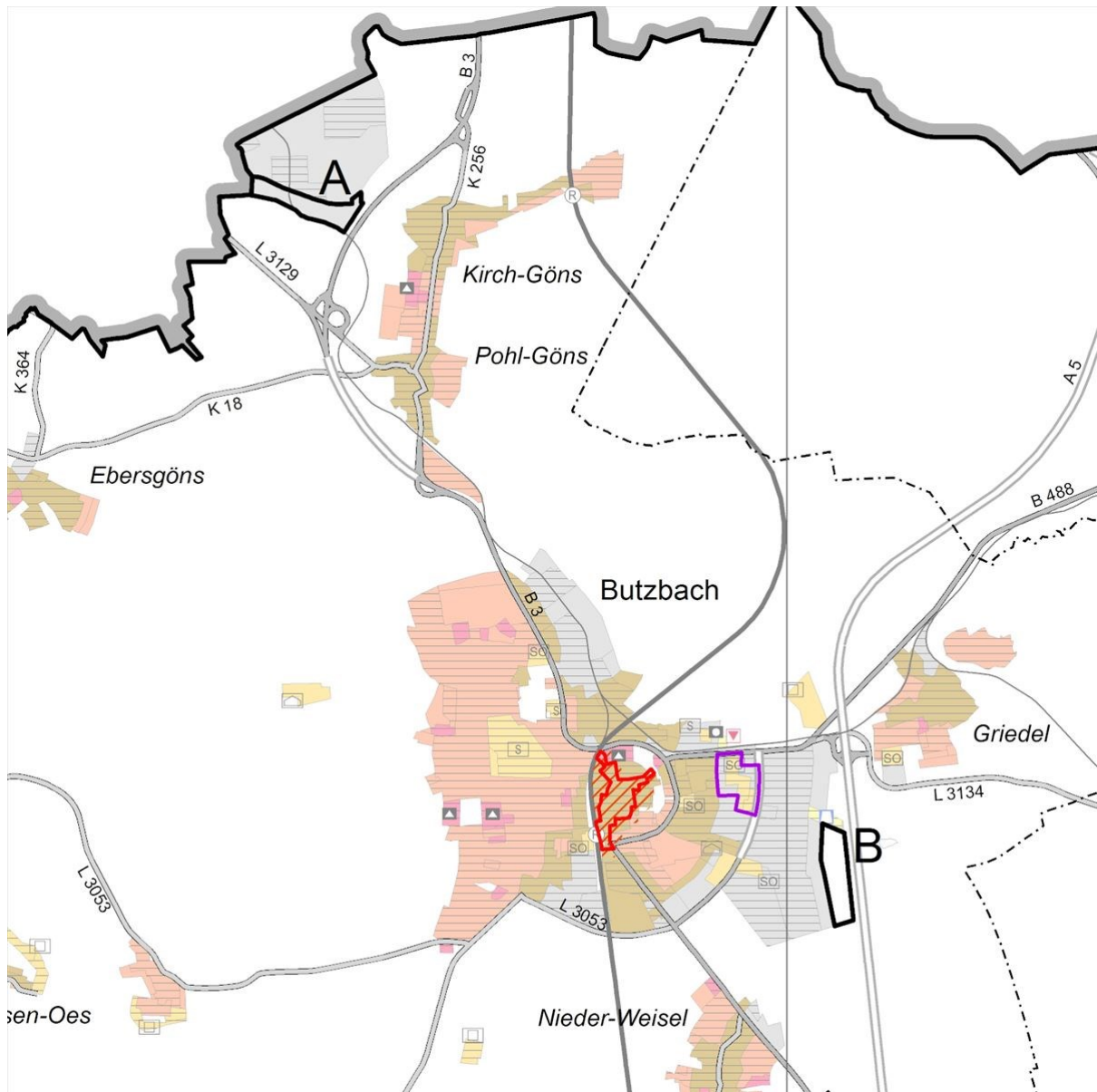
M. 1 : 50 000



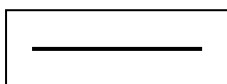
Grenze des Änderungsbereiches



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# 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 § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

### Rohstoffsicherung

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










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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





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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

 Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 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, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: 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

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

---

## **Begründung**

zur **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A und B in der Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus zwei Gebieten und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 23,5 ha.

Das **Gebiet A** "Südliche Erweiterung Magna-Park" (ca. 11,6 ha) ist südlich des Logistik- und Gewerbestandortes Magna-Park im Stadtteil Kirch-Göns gelegen. Die Fläche erstreckt sich in West-Ost-Richtung von der Grenze des Gebietes des Regionalverbandes (Gemarkungsgrenze Langgöns) in Richtung B 3. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise bildet hier eine Gleisstrasse, welche ins Gewerbegebiet führt, die Begrenzung. Im Norden wird das Gebiet von der Niederkleener Straße begrenzt.

Das **Gebiet B** "An der Schorbachstraße - Süd" (ca. 11,9 ha) befindet sich am östlichen Ortsrand der Kernstadt Butzbach und grenzt direkt östlich an den südlichen Teil des Gewerbe-/Industriegebietes Ost. Das Gebiet liegt südlich der Kläranlage zwischen dem Gewerbegebiet und der BAB 5 (ca. 50 m Abstand) auf Nieder-Weiseler und Griedeler Gemarkung.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Die Veränderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, aktuelle städtische Planungen und privatwirtschaftliche Expansionsbestrebungen machen die Neuordnung der Butzbacher Gewerbegebiete notwendig. Mit der abgeschlossenen 2. und 3. RPS/RegFNP-Änderung für die Stadt Butzbach wurde die Neuordnung der Gewerbegebiete bereits begonnen. Im Bereich nördlich der Ostumgehung fand eine großräumige Umstrukturierung durch Umwidmung von überwiegend "Wohnbaufläche" in "Gewerbliche Bauflächen" und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel" statt.

Um der starken Nachfrage von ansiedlungswilligen Unternehmen im Magna-Park Rechnung zu tragen, wird nun die Erweiterung des Logistikstandorts vorgenommen (Gebiet A). Zur Einhaltung der Tabellenwerte der Regionalplanung (siehe Tabelle 4 zu Ziel 3.4.2-7



RPS/RegFNP 2010) wurde in der 3. Änderung und wird durch diese Änderung "Gewerbliche Bauflächen" zurückgenommen, welche in näherer Zukunft nicht hätten entwickelt werden können (Gebiet B).

Die ca. 0,9 ha große Teilfläche im Osten von Gebiet A wird zur erneuten Offenlage herausgenommen: Es handelt sich um ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", welches dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotop- und Arten- und deren Populationen dient. Laut Tierökologischem Gutachten (IBU -Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand: 10.12.2018) ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten. Die Abgrenzung von Gebiet A wurde daher zur erneuten Offenlage geringfügig im Südosten auf Vorranggebiet für Landwirtschaft angepasst, damit die Flächengröße unverändert bleibt (ca. 11,6 ha).

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

**Gebiet A:** "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,9 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 7,1 ha) und "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 11,6 ha)

**Gebiet B:** "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 11,9 ha)

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Gebiet A: Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorranggebiet für Landwirtschaft

Gebiet B: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Damit ist sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Gebiet A:

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

Im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Gebiet B:

Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Da die mit diesem Änderungsverfahren zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht (insg. ca. 23,5 ha) von diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung abweicht, wurde ein Zielabweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 durchgeführt, welches insg. ca. 50 ha umfasste. Dieses beinhaltet über Gebiet A und B hinaus die Umstrukturierung nördlich der Ostumgehung und die Flächenrücknahme im Bereich Industriegebiet Nord und Industriegebiet Ost. Das Zielabweichungsverfahren wurde mit Einschränkungen und Maßgaben mit Bescheid vom 15.12.2015 zugelassen.

Eine wesentliche Maßgabe des Zielabweichungsbescheides ist, dass die nach Zulassung der Abweichung zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen (durch Darstellung von Vorranggebieten Landwirtschaft, Fläche für die Landbewirtschaftung, Grünflächen o.ä.) soweit zu reduzieren sind, dass der regionalplanerische Tabellenwert für gewerbliche Bauflächen von 122 ha (siehe Tabelle 4 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird.

Der landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004 stuft Gebiet B zwar als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ein, jedoch ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine solche Festlegung nicht möglich. Gebiet B wird als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das bestehende Straßen- und Wegenetz bleibt unverändert. Zur Erschließung des Gebietes A stehen zwei Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz zur Verfügung. Über den nördlichen Anschlusspunkt besteht eine Direktverbindung über die Erschließungsstraße Am Magna Park an die B 3. Ein weiterer Anschluss ist über die Niederkleener Straße an den Anschlusspunkt B 3/L 3129 gegeben. Der Anschlusspunkt Nord wird derzeit erweitert und ausgebaut. Durch den Ausbau werden die notwendigen verkehrlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Flächen im südlichen Anschluss an den Magna Park geschaffen. Die Detailprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Änderungsbereiches auf das vorhandene Verkehrsnetz und die Knotenpunkte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Eine Schienennahverkehrstrasse führt von Süden (Kernstadt Butzbach) kommend in den Magna-Park und quert die Planungsfläche zentral. Diese Trasse stellt einen Standortvorteil gerade für Logistikunternehmen dar.

Entlang der Niederkleener Straße verläuft eine "Überörtliche Fahrradroute", die östlich des Magna Parks an das in Nord-Süd-Richtung verlaufende städtische Radroutennetz anschließt und die Stadtteile mit der Kernstadt Butzbach verbindet.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Butzbach aus dem Jahre 2004 sind für die einzelnen Gebiete folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

In den Gebieten A und B soll die "Anreicherung der Feldflur mit Groß- und Kleinstrukturen" zu einer Verbesserung des Biotopverbundes im Feld führen. Im Gebiet A entlang der Niederkleener Straße ist die Pflanzung autochthoner Laubbaumreihen und -gruppen vorgesehen.

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

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

#### **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbe-

richt beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung hat ergeben, dass die durch die Planung entstehenden zusätzlichen Umweltauswirkungen durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Durch die Planänderung wird in Gebiet B die Planung an die tatsächliche ackerbauliche Nutzung angeglichen. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen daher nicht.

Durch die in Gebiet A geplante gewerbliche Nutzung auf bisherigen Mischbau und landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen erhebliche negative Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft.

Durch die geänderte Planung entstehen voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter "Mensch und seine Gesundheit" sowie "Kultur- und Sachgüter".

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des in der Nähe liegenden Natura-2000-Gebietes können durch die Planänderung ausgeschlossen werden.

## **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Um der starken Nachfrage von ansiedlungswilligen Unternehmen im Magna-Park Rechnung zu tragen, wird die Erweiterung des Gewerbe- und Logistikstandorts vorgenommen (Gebiet A). Zur Einhaltung der regionalplanerischen Tabellenwerte wird gewerbliche Baufläche zurückgenommen, welche in näherer Zukunft nicht hätten entwickelt werden können (Gebiet B).

**Gebiet A:** Im Magna-Park, einem dynamischen Gewerbe- und Logistikstandort, wird aufgrund der großen Flächennachfrage die Flächenverfügbarkeit knapp. Um der großen Nachfrage weiterhin gerecht werden zu können, wird durch diese RPS/RegFNP-Änderung eine Vergrößerung des Gewerbe- und Logistikparks vorgenommen. Beim Magna-Park handelt es sich um einen interkommunalen Logistikpark, welcher überwiegend auf Butzbacher Gemarkung liegt und sich nach Westen auf Langgönsener Gemarkung (Mittelhessen) erstreckt. Südlich der Niederkleener Strasse wird der Magna-Park um ca. 11,6 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" vergrößert. Die ca. 0,6 ha große Fläche, welche als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellt ist, soll perspektivisch auch einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen und wird daher in die Erweiterungsfläche aufgenommen. Die als "Regional bedeutende Schienennahverkehrsstrasse, Bestand" dargestellte Trasse, die das Gebiet quert, bleibt von der Änderung unberührt und wird weiterhin im RPS/RegFNP dargestellt.

### **Flächenausgleich:**

**Gebiet B:** Um den Tabellenwert von insgesamt 122 ha für Gewerbeflächen (Tabelle 4, RPS/RegFNP 2010) einzuhalten, findet im Gewerbe-/ Industriegebiet Ost eine Flächenrücknahme von ca. 11,9 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" statt. Diese Fläche hätte aufgrund der Topografie nicht wirtschaftlich sinnvoll entwickelt werden können. Durch das Gefälle wäre laut Aussage der Stadt Butzbach die Abwasserentsorgung in diesem Bereich zu teuer, so dass der Verkaufspreis weit über den ortsüblichen Preisen liegen würde. Eine Vermarktung ist somit nur schwer möglich, so dass das Gebiet keine Flächenreserve darstellt.

## **A 9. Gesetzliche Grundlagen**

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.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 23,5 ha. Er besteht aus dem Gebiet A "Südliche Erweiterung Magna-Park" südlich des Gewerbe- und Logistikstandortes Magna-Park am Rand des Stadtteiles Kirch-Göns (ca. 11,6 ha) und dem Gebiet B "An der Schorbachstraße - Süd" östlich der Kernstadt entlang der Autobahn (ca. 11,9 ha).

Die derzeit im Magna Park vorhandenen Grundstücke für Logistik- und Gewerbebetriebe reichen für die anhaltende Nachfrage nicht aus. Mit dem Änderungsverfahren wird eine Erweiterung der Flächenreserven vorbereitet. Dies macht die Rücknahme geplanter gewerblicher Bauflächen im Rahmen des Flächenausgleichs erforderlich. Die Stadt Butzbach wird im Rahmen ihrer grundlegenden Umstrukturierung von gewerblichen Bauflächen somit die Planungen im Bereich "An der Schorbachstraße - Süd" zugunsten der Erweiterung des Magna-Parks aufgeben.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BBodSchG § 1, HAItIBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BImSchG § 1**

Sie lauten:

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

##### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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.

**HAItIBodSchG:** Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007

##### **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

1. die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
2. den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
3. einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß,
4. die Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten sowie hierdurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz  
**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

#### **BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. 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 (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

#### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) 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.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Der überwiegende Teil des Gebietes A wird landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich dieser Ackerflächen befindet sich der eingezäunte Fassungsbereich eines ehemaligen Förderbrunnens, flankiert von zwei Bäumen. Entlang der Südseite der Niederkleener Straße zieht sich auf ca. 200 m Länge ein ca. 40 m breiter Streifen Mischbaufläche mit Gebäudebestand, durchsetzt mit Baum- und sonstigem Gehölzbestand. Südlich dieser Gebäude befindet sich ein von Gehölzen umgebener Teich. Innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes wird eine teilversiegelte Brachfläche in den Änderungsbereich einbezogen.

Bei Gebiet B handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die ackerbaulich genutzt werden.

Hinweise auf Altflächen sind in den Gebiete A und B nicht bekannt.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltbelange sind relevant:

## **Gebiet A**

### Boden und Fläche

- überwiegend naturnahe, unversiegelte Böden; darüber hinaus ein bebauter Bereich (ca. 0,6 ha) entlang der Niederkleener Straße sowie eine teilversiegelte Brachfläche (ca. 0,4 ha) im Bereich des ehemaligen Armeegeländes
- unversiegelte Böden bestehen aus Pseudogley-Parabraunerden aus lösslehmreichen Solifluktsdecken. Im bebauten Bereich sowie auf der Brachfläche Phytosol aus umgelagerten lösslehmreichem Solifluktionsschutt und technogenem Material, Versiegelungsgrad hier 50 - <75%
- Gesamtbewertung der Bodenfunktion: im westlichen Teilbereich (ca. 4 ha) sowie am östlichen Rand "mittel", die anderen unversiegelten Bereiche "sehr hoch"
- hohes Ertragspotenzial sowie hohes Nitratrückhaltevermögen in den unversiegelten Bereichen
- mittleres Biotopentwicklungspotenzial, mittleres Wasserspeichervermögen
- überwiegend geringe bis sehr geringe pot. Erosionsgefährdung (schluffiger Lehm, Hangneigung 1-4%); im NW Bereich mit mittlerer pot. Erosionsgefährdung (schwach toniger Schluff, Hangneigung 4.7%)
- gute Ackerböden mit einer Ackerzahl zwischen 70 bis <80 Punkten (Quelle: Bodenvierer Hessen)

### Wasser

- ehemaliger Förderbrunnen zur Wasserversorgung der Kaserne, nicht mehr genutzt, Aktivierung nur mit Zustimmung des RP; kein Wasserschutzgebiet im Sinne des § 51 Wasserhaushaltsgesetz
- große Grundwasserergiebigkeit bei gleichzeitig geringer bis mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, bis auf einen kleinen Bereich im Westen, der eine große Empfindlichkeit aufweist (Karstleiter)

### Luft und Klima

- gehölzärmer Offenlandbereich, von starken Temperaturschwankungen geprägt

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- überwiegend offene Ackerlandschaft, wenig Grünfläche, einige wenige Gehölze bzw. teils angrenzende Gehölzstrukturen, ein angelegter Teich (seit mind. 2002) im Bereich der Bebauung
- Lebensraumfunktion offene Ackerfläche für offenlandbewohnende Tierarten und Ackerflora
- vorhandene Laubbäume und Sträucher als (Teil-)Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten (Brut- oder Nistplatz, Nahrungshabitat für blütenbesuchenden Insekten und samen- bzw. fruchtfressende Vögel)
- Schotterflächen der Gleisanlagen als potentieller Lebensraum für Reptilien
- Gebäude als potentieller Lebensraum/ Brutplatz für Fledermäuse und Vögel (Öffnungen und Spalten)
- Teich als potentieller Lebensraum für Amphibien und Libellen
- potentielles Habitat für den europarechtlich und national besonders und streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Hamstervorkommen in der Wetterau im Bereich Langgöns (Kirch-Göns) sind nachgewiesen und die lokalen Populationen befinden sich in einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand
- mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten (Feldlerche etc.)
- Lage des Gebietes 720 m südlich des FFH-Gebietes Nr. 5517-301 „Wehrholz“

### Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

- teilweise Wohnnutzung der Gebäude auf der Mischbaufläche, diese wird überplant und die Wohnnutzung soll perspektivisch ausgeschlossen werden
- Ortslage von Kirch-Göns ca. 500 m entfernt westlich der vorbeiführenden B 3

### Landschaft

- umgeben von Bereichen mit hochwertigem und vielfältigem Landschaftsbild (östlich und westlich des Plangebietes)
- gut einsehbare Kuppenlage

### Kultur- und Sachgüter

- vorgeschichtliche Funde und Siedlungsreste in der Umgebung des Plangebietes

## **Gebiet B**

### Boden und Fläche

- naturnahe, unversiegelte Böden
- Vorkommen von Tschernosem-Parabraunerden (z.T. erodiert) bzw. Gley-Tschernosem und Pseudogley-Tschernosem mit Parabraunerde-Tschernosemen sowie Pararendzinen aus mächtigem Löss; ein Streifen Pseudogleye aus lösslehmhaltigen Solifluktuionsdecken im mittleren Bereich der Planfläche
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: überwiegend sehr hoch (Vorkommen von seltenen Schwarzerde-Reliktböden, sehr hohes Ertragspotenzial), kleine Teilbereiche als "mittel" eingestuft
- geringe bis mittlere pot. Erosionsgefährdung (Schluff bzw. schluffiger Lehm, Hangneigung 1-4%)
- überwiegend hohes Nitratrückhalte- und Wasserspeichervermögen, hohes Ertragspotenzial sowie mittleres Biotopentwicklungspotenzial
- gute Ackerböden, insbesondere in der südlichen Hälfte des Gebietes Ackerzahlen zwischen 80-<85 Punkte (Quelle: Bodenviewer Hessen)

### Wasser

- Lage in der quantitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (ca. 3 ha im nördlichen Bereich)
- geringe Grundwasserergiebigkeit, überwiegend geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bis auf einen ca. 2 ha großen Bereich im Norden mit großer Verschmutzungsempfindlichkeit
- ca. 80 m nördlich des Änderungsgebietes verläuft das Gewässer "Schorbach"
- potenziell überschwemmungsgefährdete Zone (Holozäner Auenbereich) im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes

### Luft und Klima

- gehölzärmer Offenlandbereich, von starken Temperaturschwankungen geprägt
- Hangneigung von West nach Ost führt Abstrom von entstehender Kaltluft von den Siedlungsbereichen weg Richtung Autobahn

### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Lebensraumfunktion offene Ackerfläche für offenlandbewohnende Tierarten und Ackerflora
- derzeitige Ackernutzung mit Baumreihen / Gehölzen im östlichen Bereich an A 5
- potentielles Habitat für den besonders und streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*)
- südlich des Gebietes existieren nachgewiesene Hamstervorkommen (Population mit ungünstig / unzureichendem Erhaltungszustand)
- mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten (Feldlerche etc.)
- östlich liegt in 1,2 km das LSG Auenverbund Wetterau, in 1,3 km das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ sowie in 1,9 km das FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“
- Flächen des Biotopverbundes erstrecken sich östlich in 100 m und westlich in 700 m Entfernung

### Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

- Lage angrenzend an vorhandene Gewerbeflächen
- Belastung durch Straßenverkehrslärm (65-70 dB tagsüber)
- keine Wohnnutzung in unmittelbarer Umgebung

### Landschaft

- sichtexponierte Lage zwischen der Autobahn im Osten, der Kläranlage im Norden und westlich angrenzenden Gewerbeflächen
- gering einzuschätzender Erholungswert durch o.g. Belastungen

### Kultur- und Sachgüter

- Vorhandensein von Siedlungs-/Gräberspuren verschiedener Zeitstellungen (u.a. Römische Kaiserzeit, evtl. auch Hallstatt- oder Latènezeit)

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

In Gebiet A entspricht die bisherige Planung dem Realzustand der Flächen (landwirtschaftliche Nutzung und bebaute Teilfläche mit Mischnutzung), so dass hier keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### **Gebiet B**

Für die Ackerflächen in Gebiet B sieht die bisherige Planung gewerbliche Bauflächen vor. Durch eine Umsetzung dieser Planung sind folgende erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Bauflächen voraussichtlich folgende erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Erhöhung der Belastung durch Straßenverkehrslärm
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung u.a. durch vermehrtes Verkehrsaufkommen
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust oder Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Strukturen und Blickbeziehungen
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden



## **Gebiet B**

Durch die Planänderung wird die Planung in Gebiet B an die tatsächliche ackerbauliche Nutzung angepasst. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen daher nicht.

## **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor Ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie oder der europäischen Vogelschutzrichtlinie.

### **Gebiet A**

Die Planung liegt südlich in 720 m Entfernung zum FFH-Gebiet Nr. 5517-301 "Wehrholz" (2 % der Wirkzone sind betroffen). Hinweise auf Artvorkommen der Gelbbauchunke innerhalb des südlich gelegenen Untersuchungsgebietes sind nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten. Zwischen dem Gebiet A und dem FFH-Gebiet befindet sich das Gewerbegebiet "Magna-Park", welches direkt südlich an das FFH-Gebiet angrenzt. Aufgrund der Lage des "Magna-Park" zwischen der Fläche und dem FFH-Gebiet sowie der geringen Planfläche innerhalb der 1000 m Wirkzone können erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele (Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum), Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum), Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli), Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum), Gelbbauchunke Bombina variegata) des Gebietes durch die Planung ausgeschlossen werden und eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

### **Gebiet B**

Die Planung liegt in 1,3 km Entfernung des Vogelschutzgebietes Nr. 5519-401 "Wetterau" sowie in 1,9 km Entfernung des FFH-Gebietes Nr. 5619-306 "Grünlandgebiete in der Wetterau". Durch den ausreichend großen Abstand und die Ausweisung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft kann eine erhebliche Beeinträchtigung der Erhaltungsziele der Natura 2000-Gebiete ausgeschlossen werden.

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

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, sodass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen, wie z.B.:

### Boden

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung". Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem

Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (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*)

- Aufgrund der Vorhabengröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)

- Die Erstellung eines Versickerungs- (gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138) und eines objektbezogenen Baugrundgutachtens (gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2) wird empfohlen.

- Darüber hinaus wird empfohlen, Baugrubenentnahmen durch ein Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.

#### Grundwasser

- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen

- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, falls dies aus wasserrechtlicher Sicht möglich ist

- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen

- ggfs. Rückbau des im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Förderbrunnens zur Verhinderung möglicher Schadstoffeinträge in das Grundwasser

#### Kleinklima

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen

- Fassaden- und Dachbegrünungen

#### Flora und Fauna

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs

- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung

#### Maßnahmen zum Artenschutz

- Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation

- ggf. Festsetzung von CEF-Maßnahmen (u.a. bei Feldhamstervorkommen, Fledermäuse, Amphibien)

- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze)

- Kontrolle der Höhlen/ Spalten/ Rindentaschen in Bäumen vor deren Rodung erforderlich (Tagesquartiere von Fledermäusen, Bruthöhlen von Vögeln). Angetroffene Tiere sind ggf. durch Sachverständige umzusiedeln

- Kontrolle des Teiches bezüglich dort potentiell vorkommender Amphibien, Libellen etc.

#### Landschaftsbild und Erholung

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung

- farbliche Gestaltung der Gebäude

#### Kultur- und Sachgüter

Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und / oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit dem Änderungsverfahren wird die Erweiterung des interkommunalen Gewerbegebietes "Magna-Park" planungsrechtlich vorbereitet. Der Standort ist für Logistikbetriebe aufgrund der verkehrsgünstigen Lage gut geeignet und wird stark nachgefragt. Im Tausch für diesen neu überplanten Bereich wird eine Alternativfläche am östlichen Rand der Butzbacher Kernstadt zurückgewidmet, die bisher nicht erschlossen ist.

Durch die Inanspruchnahme hochwertigerer Ackerböden und von sonstigen Gehölzbeständen sind die Umweltauswirkungen in Bezug auf die neu überplante Fläche geringer als in dem bisher für die Gewerbeansiedlung vorgesehenen Bereich. Entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen sind vorzusehen.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit.

Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte

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

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die Stadt Butzbach konnte in den letzten Jahren große Flächenpotenziale durch Konversion und Innenentwicklung erschließen. Dies ermöglichte eine Neuorientierung der städtebaulichen Gesamtentwicklung, insbesondere der gewerblichen Bauflächen. Das vorliegende Änderungsverfahren stellt eine Fortsetzung des Umstrukturierungsprozesses dar.

Die voraussichtlichen negativen Umweltauswirkungen für das Gebiet A bezogen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser (dauerhafter Verlust natürlicher Böden und ihrer Bodenfunktionen - überwiegend gute Ackerböden mit mittlerer bis sehr hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Verlust von Lebensräumen) sowie Landschaft (sichtexponierte Lage) sind als erheblich einzustufen. Mit Rücknahme der bisherigen Planung für das Gebiet B werden gleichrangige Agrarflächen mit sogar überwiegend sehr hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen erhalten.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

**Stellungnehmer: ovag Netz AG**  
**Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-01651**

**Dokument vom: 13.06.2017**  
**Dokument-Nr.: S-03976**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir möchten in diesem Zusammenhang auf die vorhandene Fernwasserleitung der OVAG im Gebiet B "An der Schorbachstraße-Süd" hinweisen. Bei der Fernwasserleitung handelt es sich um eine Gussleitung mit einer Nennweite von 350 mm. Die Fernwasserleitung ist von überregionale Bedeutung und ist über Dienstbarkeiten in der Lage gesichert. Wir bitten Sie, diese Information bei ihrer weiteren Vorgehenseise zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

**Stellungnehmer: ovag Netz AG**  
**Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-01652**

**Dokument vom: 26.05.2017**  
**Dokument-Nr.: S-03929**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

In den ausgewiesenen Gebieten und an deren Rändern befinden sich 20-kV-, 0,4-kV- und Fernmeldekabel sowie Transformatorenstationen und Anlagen der Straßenbeleuchtung, die von der ovag Netz AG betrieben werden. Wir bitten daher um Beteiligung an den weiteren Verfahren der Bauleitplanung. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in diesen Gebieten haben wir keine Einwände

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie**  
**Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-01657**

**Dokument vom: 19.05.2017**  
**Dokument-Nr.: S-03891**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie hat mit Schreiben vom 15.02.2017 (gleiches Az.), zu o. g. Planung Stellung genommen.  
Zwischenzeitlich haben sich keine Änderungen ergeben, die eine erneute Stellungnahme erfordern würden.

Die Stellungnahme vom 15.2.2017 lautet wie folgt:

Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu vertretenden Belange wird zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

**Rohstoffgeologie (M. Schaffner):** Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

**Hydrogeologie (Dr. Mittelbach):** Der Planbereich B liegt zum Teil in der qualitativen Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des oberhessischen Heilquellenbezirks von 1896. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

**Ingenieurgeologie (Dr. Möbus):** Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet B im Ausstrichbereich von vulkanischen Tuff- und Lavagesteinen sowie Sedimenten des Tertiärs, die von unterschiedlich mächtigem Löss bzw. Lösslehm überlagert werden. Im Westen des Plangebiets A streichen außerdem verwitterte und verkarstete Tonschiefer und Massenkalk des Devons aus. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Plangebietten geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Löss bzw. Lösslehm sowie ggf. Tuffe und tonige Tertiärsedimente stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Im Westen des Plangebiets A ist ggf. mit offenen oder lehrerfüllten Spalten zu rechnen. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

**Bodenschutz (B. Klein):** Eine Stellungnahme erfolgt durch die zuständige obere Bodenschutzbehörde (RP - DA).

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Der Stellungnahme vom 15.2.2017 wurde gefolgt und die Änderungsunterlagen mit folgendem Hinweis versehen: In Kapitel B 2.3 unter "Boden" wird auf die Erstellung eines Versickerungs- (gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138) und eines objektbezogenen Baugrundgutachtens (gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2) hingewiesen. Darüber hinaus wird die Empfehlungen von Baugrubenentnahmen durch ein Ingenieurbüro aufgenommen. Damit werden die Ausführungen in Kapitel B 2.3 ergänzt.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

BUTZ\_004\_B-01677

Dokument vom: 13.06.2017  
Dokument-Nr.: S-03980

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 und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Da die Flächenzuschnitte aus dem ersten Beteiligungsverfahren unverändert sind, verweise ich aus regionalplanerischer Sicht auf meine Stellungnahme vom 8. Februar 2017.

Hier heißt es wie folgt:

*Mit der vorgesehenen 4. Änderung des RegFNPs für die Stadt Butzbach ist beabsichtigt, die mit Bescheid vom 15.12.2015 zugelassene Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 für die zwei noch verbleibenden Teilflächen umzusetzen. Neben der Umstrukturierung nördlich der Ostumgehung und der Flächenrücknahme im Bereich Industriegebiet Ost und Industriegebiet Nord, die bereits im Verfahren zur 3. Änderung des RegFNPs vorbereitet wurden, sollen diese Flächen die Umstrukturierungsmaßnahme komplettieren.*

*Die wesentliche Maßgabe des Zielabweichungsverfahrens, dass die nach Zulassung der Abweichung zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen soweit zu reduzieren sind, dass der regionalplanerische Tabellenwert für gewerbliche Bauflächen von 122 ha (siehe Tabelle 4 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird, ist erfüllt. Die in Gebiet A neu ausgewiesene "Gewerbliche Baufläche, geplant" in einer Größenordnung von 11,6 ha wird durch die Umwandlung von 11,9 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" im Gebiet B ausgeglichen.*

*Allerdings entspricht der Flächenzuschnitt des Gebietes A für die nordöstliche Teilfläche nicht der auf Antrag der Stadt Butzbach zur Neuordnung von Gewerbeflächen am 15. Dezember 2015 erteilten Abweichungszulassung. Es handelt sich bei dieser Fläche um ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" mit "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung". Da gegen die Inanspruchnahme dieser sensiblen Fläche sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht als auch aus Sicht des Fachdezernates Landwirtschaft/Feldflur Bedenken bestehen, kann dieser Teilfläche aus regionalplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden. Es wird vorgeschlagen, den Flächenzuschnitt entsprechend der Abweichungszulassung vorzunehmen, zumal die Herausnahme der regionalplanerisch abgestimmten Fläche im Osten entlang der B 3 vor dem Hintergrund der unwirtschaftlichen Nutzbarkeit für die Landwirtschaft keinen Sinn macht. Gegen die restlichen mit der Abweichung zugelassenen Flächen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.*

Die geplante Änderung für den Bereich eines 0,9 ha großen ausgewiesenen "Vorranggebiets für Natur und Landschaft" in "gewerbliche Baufläche" wird von Seiten der **oberen Naturschutzbehörde** abgelehnt.

Begründung:

Die Fläche war nicht Gegenstand des Abweichungsverfahrens. Weiterhin handelt es sich hier um einen Teil einer großen zusammenhängenden Streuobstwiese, die gemäß § 13 (HAGBNatSchG) dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

Aufgrund der Wertigkeit dieser Fläche wurde bereits im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Butzbach aus dem Jahr 2004 für diese Fläche die Anreicherung der Feldflur mit Groß- und Kleinstrukturen zu Verbesserung des Biotopverbundes geplant.

In der Zusammenfassung der Begründung des Antrages wird richtigerweise dargelegt, dass bei einer Umwandlung die negativen Umweltauswirkungen für diese Fläche als erheblich einzustufen sind. Dies bezieht sich vor allem auf den 0,9 ha großen strukturreichen östlichen Teil mit den vorhandenen Streuobstwiesen.

Für den übrigen Bereich bestehen keine Bedenken. Der naturschutzrechtliche Ausgleich und die artenschutzrechtliche Kompensationen sind vollständig im Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung:



In diesem Bauleitplanverfahren fand bereits eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die Antragsunterlagen sind im vorliegenden Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB nahezu unverändert geblieben; insbesondere weisen die Teilantragsflächen A und B exakt dieselben Zuschnitte auf.

Um Wiederholungen zu vermeiden verweise ich daher auf meine Stellungnahme vom 8. Februar 2017, die weiterhin Gültigkeit hat.

Es wird lediglich nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung der Fläche A "Südliche Erweiterung Magna-Park" im Nordosten in einem Umfang von ca. 0,9 ha von der Fläche abweicht, welche Gegenstand des durchgeführten Zielabweichungsverfahrens war. Dabei handelt es sich um einen Bereich, der zum Biotopverbundsystem gehört, Streuobstbestände enthält und ökologisch besonders wertvoll ist. Eine Inanspruchnahme dieser Fläche würde voraussichtlich zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen und demzufolge zu umfassenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen führen, wofür eine Inanspruchnahme weiterer hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen zu besorgen ist.

Daher bestehen aus Sicht des von mir zu vertretenden öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nach wie vor Bedenken gegen eine Inanspruchnahme des nordöstlichen Zipfels der Teilantragsfläche A.

Die noch nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen sollen flächenneutral, d. h. ohne eine Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen erfolgen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten aus bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung:**

Mit Schreiben vom 17.08.2016 beantragte die Stadt Butzbach den Zuschnitt von Gebiet A inkl. der östlichen ca. 0,9 ha großen Teilfläche. Diese wird jedoch zur erneuten Offenlage herausgenommen: Es handelt sich um ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", welches dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen dient. Laut Tierökologischem Gutachten (IBU -Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand: 10.12.2018) ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten.

#### **Änderungsbedarf:**

Abgrenzung Änderungsbereich/Hauptkarte  
Nutzung Änderungsbereich/Hauptkarte  
Texte/Beschlussvorlage  
Texte/Erläuterung der Planung  
Texte/Umweltbericht

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

BUTZ\_004\_B-01681

Dokument vom: 13.06.2017  
Dokument-Nr.: S-03980

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

Aus Sicht des Dezernates **Oberflächengewässer** bestehen gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken.

#### **Grundwasser , Bodenschutz West, Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Die Stellungnahme vom 8. Februar 2017 ist weiterhin gültig.

Hier heißt es:

#### **Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

*Das Plangebiet B liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr.33).*

*Die in den Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten und enthalten ggfs. Restriktionen für die geplante Bebauung. Ansprechpartner ist hier die Untere Wasserbehörde.*

*In der vorliegenden Ausführung sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht dargestellt. Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:*

- 1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen.*
- 2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.*
- 3. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben.*

Aus der Sicht des Dezernates **Oberirdische Gewässer, Renaturierung** bestehen keine Bedenken.

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

*Die Änderung des Flächennutzungsplanes enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG). Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.*

*Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.*

#### Hinweis:

*In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU "Mustererlass zur*

Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz. 19/2002 S. 1753 ff.).

Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten.

Alle Informationen über die im Planungsgebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben, sind mir (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 - Bodenschutz West) mitzuteilen.

Es wird empfohlen, in die Kennzeichnung die Ursache der schädlichen Bodenveränderung aufzunehmen (vgl. dazu Ziff. 2.1.5 Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz. 19/2002 S. 1753 ff.).

### **Vorsorgender Bodenschutz**

Bewertung des Umweltbericht-Vorentwurfes hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes Aus der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf: Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes, Bewertung des Umweltberichtes, Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf

1. Boden: Ziele: Enthalten Kap. B 1.2 § 1 BBodSchG, §1 HAItBodSchG: Keine Anmerkung
2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme Enthalten in den jeweiligen Flächenbeschreibungen des Umweltberichtes
3. Bodenvorbelastungen: Fehlanzeige: Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
4. Boden: zusammenfassende Bewertung: Fehlanzeige: Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
5. Boden: Erheblichkeit: Enthalten in Kap. B 2.2: Keine Anmerkung
6. Boden Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung: Enthalten in Kap. B 2.2: Keine Anmerkung
7. Boden Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung: Enthalten in Kap. B 2.2: Keine Anmerkung
8. Boden Vermeidung und Verminderung: Enthalten in B 2.3: Konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt
9. Boden Ausgleich: Fehlanzeige: Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
10. Boden Planungsalternativen: Enthalten in Kap. 2.4: Der Umweltbericht ist näher auszuführen
11. Boden Methoden Schwierigkeiten Lücken: Fehlanzeige: Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
12. Boden Monitoring: Enthalten in Kap. B 3.2 es wird eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert: Keine Anmerkung
13. Boden allg. Zusammenfassung: Enthalten in Kap. B 3.3: Keine Anmerkung

### **Abfallwirtschaft West**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beprobung, Einstufung und Verwertung der bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle die Regelungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 10. Dezember 2015, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite --> Umwelt --> Verbraucher - -> Abfall --> Bau- und Gewerbeabfall)) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten sind.

### **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Im Gebiet A soll die Darstellung in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Gegen die vorgesehene Planung bestehen ohne weitergehende Untersuchungen Bedenken. Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans "Industriegebiet Log-Serve", in welchem immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die einzelnen Teilflächen festgesetzt sind. Durch diese Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung bereits weitestgehend ausgeschöpft werden. Da sich das Gebiet A zum Teil auf die gleichen Immissionsorte auswirkt, sind die vorgesehenen Gewerblichen Bauflächen vermutlich (im Hinblick auf Nutzungszeiten, Nutzungsintensitäten) nur sehr eingeschränkt nutzbar. Es ist aus hiesiger Sicht erforderlich im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Emissionen nach DIN 45691 für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt werden. Hierbei ist die Vorbelastung durch die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die berechneten Emissionskontingente sollten dann in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Hinsichtlich des Gebietes B bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.

Zur Konkretisierung der Maßnahmen im Abschnitt B 2.3 "Grundwasser" ist die Vorlage eines hydrogeologischen Gutachtens erforderlich. Erst danach kann eine abschließende Stellungnahme ergehen.

**Abwasser, Gewässergüte**

Zu der o. a. Bauleitplanung kann erst nach Vorlage eines detaillierten Entwässerungskonzeptes Stellung genommen werden.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:****zu Grundwasserschutz/Wasserversorgung/Abwasser:**

Das Oberhessische Heilquellenschutzbezirk in Gebiet B wird nicht erwähnt, da dieses Gebiet als Baufläche zurückgenommen wird und perspektivisch nicht bebaut wird. Daher wird es nicht für erforderlich erachtet, auf die Einhaltung der Ge- und Verbote für das Schutzgebiet hinzuweisen.

zu 1. Versorgungssicherheit: Dieser Hinweis bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung.

zu 2. Regenwassernutzung: Diese Maßnahme wird in B 2.3 aufgeführt.

zu 3. Versiegelung: Entsprechende Maßnahmen sind in B 2.3 aufgeführt (wasserdurchlässige Baustoffe, Wasserdurchlässigkeit von Grundstückteilen).

**zu Nachsorgender Bodenschutz:**

Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (in Zusammenhang mit der bodenkundlichen Baubegleitung) getätigt.

**zu Vorsorgender Bodenschutz:**

zu 3. (Bodenvorbelastungen): wurde in Kapitel B 2.1 ergänzt: "Hinweise auf Altflächen sind in dem Gebiet A / B nicht bekannt."

zu 4. (zusammenfassende Bewertung): wurde in Kapitel B 3.3 ergänzt: "dauerhafter Verlust natürlicher Böden und ihrer Bodenfunktionen (überwiegend gute Ackerböden mit sehr hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen)"

zu 9. (Boden Ausgleich): wurde in Kapitel B 2.3 unter "Boden" ein Hinweis auf Kompensation von Eingriffen gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt.

zu 10. (Planungsalternativen): Dies wird in Kapitel B 2.4 allgemein für alle Schutzgüter behandelt.

zu 11. (Methoden etc.): Dies wird in Kapitel B 3.1 allgemein für alle Schutzgüter behandelt. Daher gibt es keine separaten Aussagen zum Thema "Boden".

**zu Abfallwirtschaft/Immissionsschutz**

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

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-01683**

**Dokument vom: 01.06.2017**  
**Dokument-Nr.: S-03944**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahmen vom 15.05.2017 zu Gebiet A und vom 17.01.2017 zu Gebiet B, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

In der Stellungnahme vom 17.01.2017 heißt es:

*Gemäß §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 2 HDSchG bitten wir um Aufnahme der aktuell vorliegenden Auflistung archäologischer Fundstellen in den Flächennutzungsplan. Wir weisen darauf hin, dass die Zerstörung von Bodendenkmälern gemäß § 18 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf die mit Kosten zu Lasten des Verursachers verbunden sind. Die Fundstellen sind mit ihrem geschätzten Mittelpunkt als Liste beigefügt, die jeweiligen flächigen Ausdehnungen können bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein - mit einem Radius von 300m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen (Meßwerte in Gauss/Krüger-System).*

Plangebiet Butzbach-Nieder-Weisel

Griedel 27 / Hallstatt/Latensiedlung: 3478420 5588350

Butzbach 114 / BZ-Siedlung: 3478100 5588850

Butzbach 116 / Lantensiedlung: 3478120 5588520

Nieder-Weisel 13 röm. Villa rustica: 3478280 5587980

Nieder-Weisel 77 Siedlung BZ/Latene: 3478129 5587939

*Es wird dringend geraten, frühestmöglich bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Kontakt mit der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.*

*Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.*

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise beziehen sich auf Gebiet B. Im Rahmen des Flächentausches wird dieses Gebiet jedoch zurückgenommen: Statt "Gewerblicher Baufläche, geplant" wird hier durch das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Demnach wird auch perspektivisch keine Bebauung stattfinden. Eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler findet daher nicht statt. Eine Stellungnahme vom 15.5.2017 liegt uns nicht vor.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB

**BUTZ\_004\_B-01687**

Dokument vom: 20.06.2017  
Dokument-Nr.: S-04012

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Die uns erneut mit Ihrem Schreiben vom 12.05.2017 übersandten Planunterlagen im Rahmen des Offenlegungsverfahrens decken sich in den verkehrlichen Aussagen unter dem Gliederungspunkt A5 Verkehrsplanerische Aspekte mit den Unterlagen aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung gemäß §4(1) BauGB. Mit unserer Stellungnahme vom 07.02.2017, Az.: 34b3-17-0005-B3/L3053-W005-BE13.2 haben wir den Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung über die Bundesstraße 3 für die i.R. stehende Planfläche A gefordert. Diese Forderung erheben wir hiermit erneut. Ergibt sich hieraus resultierend erschließungsbedingt ein Ausbauerfordernis ist die planungsrechtliche Sicherung der betreffenden Flächen und eine richtlinienkonforme Planung (Straßenbauplanung, ggf. Lichtsignaltechnische Planung), die Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist, durchzuführen und zwischen den betroffenen Wegeeigentümern entsprechend vertraglich zu regeln. Spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Erweiterungsbereiches müssen die erforderlichen Aus-/Umbauarbeiten baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein.

Auch alle weiteren Aussagen unserer Stellungnahme vom 07.02.2017, Az.: 34b3-17-0005-B3/L3053-W005-BE13.2 behalten weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

#### *Darin heißt es:*

*Die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden Planung keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.*

*Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 23,5 ha und untergliedert sich in zwei Teilbereiche.*

*Mit der Ausweisung ist die planungsrechtliche Vorbereitung:*

*Gebiet A: für eine 11,6 ha große geplante gewerbliche Baufläche als direkte Erweiterung südlich des bestehenden Logistik- und Gewerbestandortes Magna-Park ausgehend von der Gemarkungsgrenze Langgöns bis zur Bundesstraße 3*

*Gebiet B: für die Rückführung einer 11,9 ha großen geplanten gewerblichen Baufläche in Vorranggebiet für Landwirtschaft am östlichen Ortsrand der Kernstadt Butzbach beabsichtigt.*

*Für das Plangebiet A besteht eine große Nachfrage nach vonseiten ansiedlungswilliger Unternehmen.*

*Gemäß den Änderungsunterlagen sind keine Änderungen an dem bestehenden Straßen- und Wegenetz beabsichtigt. Hier sind die bestehenden Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz beschrieben.*

*Bei der bestehenden Anbindung des Magna-Parks an die Bundesstraße 3 handelt es sich gemäß den §§ 8, 8a FStrG um eine Privatstraßenanbindung, die zwischen dem Wegeeigentümer und dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße entsprechend vertraglich geregelt ist. Weiterhin musste aufgrund der bereits erfolgten Gebietsausweisung der Knotenpunkt Bundesstraße 3/Kreisstraße 256 umgebaut/ erweitert werden.*

*Für die jetzt geplante 11,6 ha große Erweiterung des Logistik- und Gewerbestandortes ist es erforderlich nachzuweisen, dass die bestehenden Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher, verkehrlicher und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht werden.*

*Diesen verkehrlichen Nachweis bitten wir im Vorfeld bzw. spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu führen und uns zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen.*

*Ggf. daraus resultierende erforderliche Maßnahmen an den Knotenpunkten sind dann planungsrechtlich abzusichern, straßenbautechnisch/lichtsignaltechnisch zu planen sowie Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Erweiterungsbereiches müssen die erforderlichen Aus-/Umbauarbeiten baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Die Um-/Ausbaumaßnahmen sind dann ebenfalls zwischen den jeweiligen*

*Wegeeigentümern entsprechend vertraglich zu regeln.  
Wir weisen darauf hin, dass bislang nur ein Teilbereich 1 (Verkehrsanbindung an die B3 sowie ein geringer Anteil an Gewerbefläche) des ca. 35 ha großen Magna- Park Areals bislang der Rechtskraft zugeführt worden sind.  
Baugenehmigungen wurden auf den darüber hinaus befindlichen Flächen bislang durch die Baugenehmigungsbehörde nach §33 BauGB erteilt.  
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten und die verkehrliche/betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltende Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen etc. im Grundsatz abzuhandeln.  
Gegen die Rückführung der vormals geplanten gewerblichen Baufläche (Gebiet B) zugunsten von landwirtschaftlicher Nutzung bestehen seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement aus straßenrechtlicher Sicht keine Einwände.*

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Wie vom Stellungnehmer selbst angesprochen, betreffen die vorgebrachten Hinweise die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die detaillierte Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens für die geplante Erweiterung des Logistik- und Gewerbestandortes sowie die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der relevanten Verknüpfungspunkte ist spätestens im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens zu führen.  
Ebenso sind vertragliche Regelungen (z.B. Planung, Bau und Finanzierung von ggf. erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen) zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (Bund/Stadt) sowie die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die oben genannte Stellungnahme vom 07.02.2017 wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gewürdigt.



#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

Stellungnehmer:

**BUTZ\_004\_B-01688**

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 22.06.2017

Dokument-Nr.: S-04013

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Auf meine Stellungnahme vom 07.02.2017, die ich im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung in dem oben genannten Verfahren eingereicht hatte, habe ich noch keine Bewertung oder Beantwortung erhalten  
Daher möchte ich betonen, dass ich aus diesem Grund meine damalige Stellungnahme als Anlage 1 nochmals mit meiner jetzigen Eingabe zur Öffentlichen Auslegung einreiche.

##### 1. Ausführungen zum Magna-Park im "Nordosten der südlichen Erweiterung"

In der textlichen Begründung unter A: Erläuterung der Planung — scheut man sich nicht unter Absatz A4 **Regionalplanerischer Aspekt** zu formulieren: Zitat (Text-Markierung ergänzt): "Die Abgrenzung der Fläche A "Südliche Erweiterung Magna-Park" weicht im Nordosten geringfügig (ca. 0,9 ha) von der Fläche, welche neben anderen Flächen Gegenstand der Zielabweichung war, ab. Mit dem Schreiben vom 17.08.2016 hat die Stadt Butzbach, die nun vorgesehene Abgrenzung beantragt, **um einem bereits im Magna-Park ansässigen Betrieb somit eine sinnvolle Arrondierung zu ermöglichen.** Hierfür wurde die ursprünglich beantragte Erweiterungsfläche im gleichen Umfang (ca. 0,9 ha) am östlichen Rand verkleinert, so dass die zulässigen Tabellenwerte weiterhin eingehalten werden. Beide Flächenveränderungen liegen deutlich unter der Schwelle der Raumbedeutsamkeit. Die Gesamtlächenbilanz der erfolgten Zielabweichung und damit der Tabellenwerte bleibt dadurch unverändert." - Zitatende

**Fazit:** Hier wird der Versuch unternommen, einer offensichtlichen Fehlplanung auf einem **110 ha** großen Gelände, welches immer noch beträchtliches nicht überbautes Flächenpotenzial aufweist (s. hierzu auch weitere Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange), durch einen - meiner Meinung nach - Missbrauch der Regionalplanänderung entgegen zu kommen. Mit vereinten Kräften und unter dem Motto — wie hätten Sie's denn gern, darf es noch etwas (Äcker/ Streuobstwiesen . .?) mehr sein!

Ein starkes Stück kommunalpolitischer und regionalplanerischer Herablassung — welche Aussichten ergeben sich unter diesen Vorgehensweisen für die Bereiche entlang der jetzigen Grenzen des Magna-Parks!?

Zugleich werden damit auch Festlegungen des durch sämtlichen Instanzen aufgestellten bisherigen Reg.-FNP 2010 ad absurdum geführt.

Bei jetziger Umsetzung der FNP-Änderung würde ein u. a. nach §30 Bundesnaturschutzgesetz hochrangig geschützter Bereich für eine "sinnvolle Arrondierung" preisgegeben — was steht dann noch einer weiteren und dann großflächigen "östlichen Erweiterung" des Magna-Parks im Wege?

Die seitens der Stadt Butzbach als Antragsteller in vorherigem Zitat dargelegte "sinnvolle Arrondierung" eines bereits ansässigen Unternehmens, ist letztendlich auch der verkappte Einstieg in eine spätere östliche Erweiterung. Auch in diesem Bereich sind seit Jahren "Landaufkäufer" im Sinne der Magna-Park Erweiterung aktiv.

Selbst die IHK Gießen-Friedberg / Die Unternehmer-Mitmachorganisation äußert sich hinsichtlich der offenkundigen falschen Weichenstellung an diesem Punkt der Änderung des Regionalen FNP durchaus philosophisch und man ist geneigt zu sagen "wechselt die Seiten"!

Schr. der IHK Gießen/Friedberg vom 07.02.2017 - Zitat: "Streuobstwiesen tragen jedoch maßgeblich zur Attraktivität und Identität der Wirtschaftsregion Mittelhessen bei. Im Sinne einer nachhaltig und langfristig lebenswerten Wirtschaftsregion für Fach- und Führungskräfte müssen identitätsstiftende Eigenarten bei zukünftigen Planvorhaben stärker berücksichtigt werden, denn: viele kleine "Verluste" können irgendwann zu einem großen "Verlust" für den Wirtschafts- und Lebensraum Mittelhessen führen." - Zitatende

Es wäre zu wünschen, dass diese Stellungnahme der IHK Gießen/Friedberg so manche Beteiligten und Verantwortlichen auf kommunalpolitischer als auch planerischer Entscheidungsebene nur ansatzweise beherzigen würden. •

##### Keine rechtliche Grundlage des Verfahrens im Bereich der "südöstlichen Erweiterung"

Bereits die Voraussetzungen zur Zulassung einer Abweichung nach Raumordnungsgesetz sind nach meiner Kenntnis nicht gegeben, da in diesem Zielabweichungsverfahren u. a. die besagte angeblich 0,9 ha umfassende Teilfläche im südöstlichen Bereich nicht Bestandteil des Zielabweichungsverfahrens war.



Die Teilnehmungsunterlagen zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen FNP 2010 für die Stadt Butzbach enthalten Karten/ Abbildungen zum Gebiet A "Südliche Erweiterung Am Magna Park". Die dort vorhandenen Gebietsabgrenzungen sind nicht identisch mit den beantragten Flächen im Zielabweichungsverfahren (Antrag der Stadt Butzbach auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan/ Reg. FNP 2010 zur Neuordnung von Gewerbeflächen 10.2015).

- Dies hat natürlich erheblichen Einfluss auf die, durch die Träger öffentlicher Belange und Gebietskörperschaften im *Abweichungsverfahren* eingebrachten Anregungen und Bedenken.

- Im Abweichungsverfahren konnten z. B. "Vorranggebiete für Natur und Landschaft" gemäß §9 Abs. 4 Nr. 4 i.V.m. §6 Abs. 3 Nr. 1 HPLG, wie auch §5 Abs. 2 Nr. 10 und §5 Abs. 2a BauGB nicht berücksichtigt und ausreichend bewertet werden (siehe u. a. S. 24,Tab 7).

Weiterhin stellt sich die Frage der rechtmäßigen Zulassung einer Zielabweichung, da nach meiner Kenntnis für die - mit dem Schreiben vom 17.08.2016 der Stadt Butzbach - geänderte Abgrenzung kein Beschluss des Stadtparlamentes vorliegt.

#### Weiterhin bleibt festzuhalten:

1. Das ganze Verfahren ist geprägt durch den Spagat die Vorgaben zur Einhaltung rechnerischer Flächenbilanzen zu erfüllen. Ein regionalplanerischer Tabellenwert von 122 ha für gewerbliche Bauflächen darf im Gemarkungsgebiet von Butzbach nicht überschritten werden. Dabei versucht man immer wieder zu betonen, dass die Flächenbilanz ausgeglichen sich darstellt. Zu denken gibt einem allerdings bereits der Hinweis seitens Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Butzbach vom 19.01.2017, ca. 1,4 ha bekannter Flächenbedarf zur Erweiterung der Kläranlage seien nicht im Gebiet B "An der Schorbachstraße-Süd" als Ausgleichsfläche anzurechnen.

2. Weiterhin erhebt sich bei der Expansion über die bisherigen Grenzen der ehemaligen Konversionsfläche hinaus die Frage der Nachvollziehbarkeit gerade im Bereich der Argumentation eines Mangels an bebaubaren Flächen und einer hohen Nachfrage seitens der ansiedlungswilligen Unternehmen. Viele Flächen der noch unbebauten Areale des jetzigen Magna-Parks sind sogenannte Optionsflächen bereits ansässiger Betriebe, die irgendwann oder evtl. auch nicht in absehbarer Zeit bebaut werden.

Das ist letztendlich eine Art Landspekulation mit gravierenden Folgen auf das bisher prägende Landschaftsbild einer Region. Es werden nachweislich bereits über die jetzt in Planung befindliche „Südliche Erweiterung“ hinaus weitere landwirtschaftliche Flächen sowohl unmittelbar angrenzend als auch in Nachbarkommunen durch den Magna-Park Investor aufgekauft. Die jetzige "Südliche Erweiterung" wird daher nur ein Anfang weiterer Expansions-Bestrebungen sein und dagegen möchte ich mich bereits jetzt aussprechen.

3. Generell werden durch den Regionalen FNP fundamentale Entscheidungen getroffen, die sich nicht nur als Weichenstellung hinsichtlich der Entwicklung und Nutzung von Flächen bezeichnen lassen, sondern auch gleichzeitig einen Eingriff auf öffentliches wie auch privates Eigentum darstellen. Daher stellt sich für mich die Frage, weshalb man nicht auch in diesen Verfahren private Grundstückseigentümer über anstehende Planungen direkt in Kenntnis setzt. So manche Information für Träger öffentlicher Belange erscheint mir - auch in diesem Falle - nicht nur auf den ersten Blick - dagegen sehr zweifelhaft.

Zum Beispiel: Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Landesverbandes Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung Handwerkskammer Wiesbaden Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG) Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

Die Stadt Butzbach beantragte insgesamt fünf Flächen im Zuge der Zielabweichung, jedoch wurden lediglich vier Flächen zugelassen. Dies ist dem Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.12.2015 zu entnehmen. Um diese Zielabweichung auch im Regionalen Flächennutzungsplan zu verankern, bedarf es einer Änderung des RPS/RegFNP 2010. Hierfür wurden zwei Änderungsverfahren (zeitlich versetzt) eingeleitet bzw. durchgeführt. Es handelt sich um zwei große Projekte (Umstrukturierung nördlich der Ostumgehung und südliche Erweiterung des Magna-Parks), welche keinen unmittelbaren inhaltlich-planerischen Zusammenhang haben. Aufgrund dessen wurden hierfür zwei getrennte Verfahren gewählt. Jedes Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 benennt die betreffenden Gebiete nach der gleichen Systematik, unabhängig davon wie diese in vorigen Planungsverfahren genannt wurden.

Mit Schreiben vom 17.08.2016 beantragte die Stadt Butzbach den Zuschnitt von Gebiet A inkl. der östlichen ca. 0,9 ha großen Teilfläche. Diese wird jedoch zur erneuten Offenlage herausgenommen: Es handelt sich um ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", welches dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen dient. Laut Tierökologischem Gutachten (IBU -Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand: 10.12.2018) ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten.

Nach Abschluss des 3. und 4. RegFNP-Änderungsverfahrens werden ca. 10,1 ha mehr "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" zur Verfügung stehen als vor der Durchführung dieser Änderungsverfahren. Dabei handelt es sich um hochwertige Ackerflächen, welche gemäß landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 vorwiegend als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" eingestuft werden. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine solche Festlegung jedoch nicht möglich, daher wird Gebiet B als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen im Magna-Park ist sehr groß, da es sich um einen außerordentlich attraktiven und zukunftsfähigen Standort handelt. Auf Langgönsener Gemarkung wird bereits eine südliche Erweiterung gebaut. Auch um diese positive Entwicklung zu unterstützen, wird die Rücknahme der "Gewerblichen Bauflächen, geplant" östlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost (entlang der A 5) als sinnvoll erachtet.

Perspektivisch soll die Nutzung, welche auf der als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellten Fläche stattfindet, in die gewerbliche Baufläche integriert werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss dies beachtet werden.

Die Schienentrasse bleibt weiterhin im Planwerk des RPS/RegFNP 2010 enthalten, da somit zusätzliche Optionen für die Unternehmen erhalten bleiben und somit Standortvorteile geschaffen werden.

#### **Änderungsbedarf:**

Abgrenzung Änderungsbereich/Hauptkarte

Nutzung Änderungsbereich/Hauptkarte

Texte/Beschlussvorlage

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

#### **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

**Stellungnehmer: Bund Umwelt- und Naturschutz Deutschland  
Landesverband Hessen e.V. OV Butzbach  
Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-01695**

**Dokument vom: 18.06.2017  
Dokument-Nr.: S-04017**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Im Auftrag und Namen der o. g. Verbände wird zur Änderung des RegFNP Stellung genommen. Die Änderung des RegFNP wird abgelehnt.

Mit der Ausweitung des Magna-Parks auf Flächen südlich der Niederkleener Straße und der Erweiterung des Magna-Parks in östlicher Richtung in einen Streuobstbestand hinein (Gebiet A) gehen erheblich größere Eingriffe einher, als bei der Beibehaltung der bisherigen Planung (Gebiet B). Die östliche Erweiterung in den Streuobstbestand hinein ist auf keinen Fall akzeptabel. Selbst die IHK (!) bedauert in ihrer Stellungnahme an dieser Stelle die Planung.

Der behauptete Flächenbedarf für Industrieansiedlungen im Magna-Park ist in keiner Weise belegt. Es steht zumindest im Raum, dass erst über das Angebot die Nachfrage geschaffen wird.

Die Prüfung von Alternativen (Verdichtung der Planung auf der Fläche, Ausnutzung der zulässigen Bauweise, Nutzung von Industriebrachen usw.) wurde nicht dargelegt.

Mit einer Vergrößerung der Industrieflächen wird unweigerlich ein steigendes Verkehrsaufkommen und damit eine Belastung (Lärm, Feinstaub, Stickoxide,...) entlang der Ortsdurchfahrt Butzbach einhergehen. Die an dieser Stelle zu erwartenden Auswirkungen wurden bislang nicht berücksichtigt. Dem könnte entgegengesteuert werden, wenn das Gebiet zwingend ausschließlich über die A 480/Gießener Südkreuz angefahren wird (z. B. Absicherung durch entsprechende vertragliche Regelungen).

Es ist zu erwarten, dass die derzeit in Butzbach heftig umstrittenen Nordumgehung bzw. B3a durch die Erweiterung des Magna-Parks zusätzlich begründet wird. Auf Grund der zu erwartenden Streckenführung dieser Umgehungsstraße und des Wegfalls des Nachfahrverbotes für LKW werden Teile von Butzbach beim Bau der Straße unweigerlich zusätzlich störendem Lärm ausgesetzt.

Bei den Flächen, die derzeit im Raum Butzbach überbaut werden sollen (Industriegebiete, Umgehungsstraßen usw.), handelt es sich durchweg um wertvolle Ackerböden (BWP um 70 und mehr). Die Bundesregierung hat mehrfach ihre Absicht kundgetan, dem ungehemmten Verbrauch von Böden Einhalt zu gebieten. In Zusammenhang mit der Klimapolitik wurde außerdem von politischen Gremien auf allen Ebenen immer wieder betont, wie wichtig eine regionale Versorgung mit Lebensmitteln und der Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft ist. Es ist daher nicht einzusehen, warum hier den Wünschen eines Investors ohne schlüssige Begründung gefolgt werden soll.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A5 ist nicht zu erwarten, dass die Flächen im Gebiet B dauerhaft der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Realistischer Weise muss davon ausgegangen werden, dass diese bei der nächsten Fortschreibung des RegFNP wieder als Flächen für Industrieansiedlungen vorgesehen werden.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Gebiet A: Kuppenlage, gut einsehbar) wurden zwar angesprochen, aber nicht dargelegt, wie diese bei deren weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung ist u. E. an dieser Stelle unerlässlich.

Vor weiteren Planungen sollten die Flächen im Gebiet A zumindest hinsichtlich des Vorkommens von Vögeln (insbesondere Feldlerche), Feldhamstern, Reptilien (insbesondere Schotterflächen und unmittelbar angrenzende Flächen entlang der Bahnlinie) und Fledermäusen (insbesondere im Bereich der Obstbäume) untersucht werden und das weitere Vorgehen von deren Ergebnis abhängig gemacht werden.

Bei Beibehaltung der Planung ist auf Grund der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen bereits an dieser Stelle zu fordern, dass die im Punkt « B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich » ansatzweise skizzierten Maßnahmen zwingend als Festsetzung in eine eventuelle Bauleitplanung übernommen werden. Dies und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die weitere Planung müssen dem Investor gegenüber sehr deutlich dargelegt werden.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Begründung:

Die landwirtschaftlichen Flächen in Gebiet A werden gemäß der "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" (von 2015) durch Gebiet B kompensiert. Gebiet B (ca. 11,9 ha) ist gemäß dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 aufgrund der Bodengüte zwar als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" eingestuft, jedoch ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine solche Festlegung nicht möglich. Gebiet B wird als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt. Nach dem RPS/RegFNP-Änderungsverfahren steht der Landwirtschaft eine größere Fläche mit hoher Bodengüte zur Verfügung als vor diesem Änderungsverfahren: In Gebiet A werden lediglich ca. 7,1 ha "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" zugunsten gewerblicher Nutzung aufgegeben. Durch die Flächenrücknahme von Gebiet B stehen jedoch auch künftig ca. 11,9 ha mit entsprechender Bodengüte der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die ca. 0,9 ha große Teilfläche mit Darstellung als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" wird herausgenommen: Das Vorranggebiet dient dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotop- und Arten- und deren Populationen. Laut Tierökologischem Gutachten (IBU-Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand 10.12.2018) ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten. Kartenteil, Begründung und Umweltbericht werden entsprechend geändert, daher kommt es zur erneuten Offenlage dieses RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Bau GB).

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen im Magna-Park ist sehr groß, da es sich um einen außerordentlich attraktiven und zukunftsfähigen Standort handelt. Auf Langgönsener Gemarkung wird bereits eine südliche Erweiterung gebaut. Auch um diese positive Entwicklung zu unterstützen, wird die Rücknahme der "Gewerblichen Bauflächen, geplant" östlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost (entlang der A 5) als sinnvoll erachtet.

Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens, insbesondere des Schwerverkehrs, und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen im Bebauungsplanverfahren. Die Abschätzung und Bewertung der verkehrsbedingten Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Emissionen sowie ggf. die verbindliche Festsetzung von erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgt ebenfalls im Bebauungsplan.

Der RegFNP beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt daher nur Verkehrsstrassen von überörtlicher Bedeutung dar. Die Darstellung von örtlichen Erschließungsstraßen und detaillierten Knotenpunkten ist nicht Gegenstand des RegFNP. Auf der Ebene des RegFNP wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für die geplante Erweiterungsfläche gegeben ist.

Der Stellungnehmer bezieht sich auf die geplante Umfahrung von Butzbach im Zuge der Bundesstraße 3. Diese Maßnahme ist im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2030 in den vordringlichen Bedarf eingestuft und wird im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes weiter berücksichtigt. Dieses Verkehrsprojekt ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens und für die Erschließung des Änderungsgebietes nicht ausschlaggebend.

Das Gelände von Gebiet A fällt nach Süden hin leicht ab, was die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes etwas verringert.

Einige Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3).

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

Stellungnehmer: Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Gruppe: TöB

**BUTZ\_004\_B-01703**

Dokument vom: 21.06.2017  
Dokument-Nr.: S-04026

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### Abwasserentsorgung

Zur Koordination zukünftiger Baumaßnahmen der Ver- bzw. Entsorgung im Stadtgebiet Butzbach übersendet die EVB GmbH Ihnen in der Anlage die Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung Butzbach (EAB) zu der oben genannten Planung.

Dort heißt es:

*Zu den oben genannten Änderungen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach nimmt der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach wie folgt Stellung:*

##### *Abwasserentsorgung Gebiet A "Südliche Erweiterung Magna-Park"*

*Gegen die Änderung der Nutzung der ausgewiesenen Flächen bestehen keine Bedenken. Etwaige Auflagen der Abwasserbeseitigung werden in der Konkretisierung des zugehörigen B-Planes genannt.*

##### *Abwasserentsorgung Gebiet B "An der Schorbachstraße - Süd"*

*Wie bereits im Schreiben vom 19.01.2017 mitgeteilt wird eine ausschließliche Festlegung der Gesamtfläche (ca. 11,9 ha) in ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft" **abgelehnt**. Eine Berücksichtigung unserer letzten Anmerkungen in der neuen Offenlage kann nicht festgestellt werden.*

*Begründung: In mehreren Gesprächen mit der Stadt Butzbach wird seit längerem darauf hingewiesen, dass aufgrund der weiter zunehmenden Anforderungen an die Abwasserbeseitigung Flächenbedarf für eine Erweiterung der Kläranlage besteht. Hierbei wird eine südliche Erweiterung der Kläranlage mit einem Flächenbedarf von etwa 1,4 ha favorisiert (siehe hierzu beigefügten Lageplan als Anlage 1). Inzwischen hat sich die Notwendigkeit weiter erhöht, so dass der Flächenbedarf innerhalb der nächsten 3-5 Jahre absehbar ist.*

*Änderung: Wir **fordern** für den Änderungsbereich B im nördlichen, an die Kläranlage angrenzenden Areal von ca. 1,4 ha die Nutzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung einzutragen.*

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

Gemäß § 35 BauGB zählen unter anderem Kläranlagen zu privilegierten Vorhaben, welche im Außenbereich zulässig sind. Wenn sich der zeitliche Planungshorizont für die Erweiterung konkretisiert, kann die Erweiterungsfläche in einem Änderungsverfahren des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) bzw. in der Fortschreibung des Planwerks berücksichtigt werden und als "Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung" dargestellt werden.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

**Stellungnehmer: Energie und Versorgung Butzbach GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-01704**

**Dokument vom: 21.06.2017**  
**Dokument-Nr.: S-04026**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Stromversorgung**

Das Stromnetz im Stadtgebiet Butzbach ist im Eigentum der Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co.KG (BNG). Anteilseigner an dieser Gesellschaft sind die Energie und Versorgung Butzbach GmbH (EVB) und die ovag AG. Die technische Betriebsführung erfolgt durch die ovag Netz AG. Zur Koordination zukünftiger Baumaßnahmen der Ver- bzw. Entsorgung im Stadtgebiet Butzbach übersendet die EVB GmbH Ihnen in der Anlage die Stellungnahme der BNG bzw. ovag Netz AG zu der oben genannten Planung.

In der Anlage heißt es:

*In den ausgewiesenen Gebieten und an deren Rändern befinden sich 20-kV-, 0,4-kV- und Fernmeldekabel sowie Transformatorstationen und Anlagen der Straßenbeleuchtung der Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co. KG. Wir bitten daher um Beteiligung an den weiteren Verfahren der Bauleitplanung. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans in diesen Gebieten haben wir keine Einwände.*

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-01706**

**Dokument vom: 19.06.2017  
Dokument-Nr.: S-03995**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Wir verweisen auf unsere detaillierte Stellungnahme vom 01.02.2017.

*Dort heißt es:*

*Der Planänderung kann von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises nur zugestimmt werden, wenn folgende Hinweise aufgenommen werden.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes B archäologische Fundstellen der Vorgeschichte und römischen Kaiserzeit bekannt sind, die spätestens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die aktuell vorliegende Auflistung der archäologischen Fundstellen ist in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Da bei Baumaßnahmen damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden, sollten vor weiteren Planungsschritten archäologische Prospektionen durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen, äußerstenfalls eine Totalausgrabung, erforderlich sind.*

*Die Fundstellen sind mit ihrem geschätzten Mittelpunkt als Liste beigefügt, die jeweiligen flächigen Ausdehnungen können bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein - mit einem Radius von 300m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen (Messwerte in Gauss/Krüger-System).*

*Plangebiet Butzbach*

*Nieder-Weisel Griedel 27 /Hallstatt/Latènesiedlung: 3478420 5588350*

*Butzbach 114 / BZ-Siedlung: 3478100 5588850*

*Butzbach 116 / Latènesiedlung: 3478120 5588520*

*Nieder-Weisel 13 röm. Villa rustica: 3478280 5587980*

*Nieder-Weisel 77 Siedlung BZ/Latène: 3478129 5587939*

*Der Hinweis unter Kultur- und Sachgüter S. 21 "Um sicherzustellen, dass....." ist nicht ausreichend und kann zu Missverständnissen führen.*

*Das Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, wurde hergestellt.*

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise beziehen sich auf Gebiet B. Im Rahmen des Flächentausches wird dieses Gebiet jedoch zurückgenommen: Statt "Gewerblicher Baufläche, geplant" wird hier durch das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Demnach wird auch perspektivisch keine Bebauung stattfinden. Eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler findet daher nicht statt.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-01707**

**Dokument vom: 19.06.2017  
Dokument-Nr.: S-03995**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

##### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz**

Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

zu Gebiet A:

Der nordöstliche Teilbereich des Gebietes A ist "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft". Hier befinden sich Streuobstbestände; die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz 8 (HAGBNatSCHG) dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegen. Für sie besteht nach § 30 Absatz 1 BNatSchG ein Verbot bezüglich ihrer Zerstörung oder erheblichen Beeinträchtigung. Nach § 30 Absatz 2 kann von diesen Verboten abgewichen werden, wenn entsprechender Ausgleich erfolgt. Nach § 30 Absatz kann im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen über eine Befreiung entschieden werden. Hierüber entscheidet die zuständige Naturschutzbehörde.

Im vorliegenden Fall kann die Befreiung wegen der ökologischen Wertigkeit dieses Bereichs nicht in Aussicht gestellt werden. Aus den Antragsunterlagen geht hervor, dass eine Inanspruchnahme dieses Bereichs zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen führt.

Ferner wird richtigerweise klargestellt, dass diese negativen Auswirkungen auf der vorgesehenen Ersatzfläche B nicht kompensiert werden können. Es kann daher im folgenden Bebauungsplanverfahren zu erheblichen Problemen bei der Umsetzung der Planung kommen. Es bestehen daher erhebliche Bedenken gegen eine Umwandlung dieser Fläche in "gewerbliche Baufläche".

Dieser ca. 1 ha große Teilbereich soll daher aus dem Änderungsverfahren herausgenommen werden.

Gegen den weitaus größeren Teilbereich des Gebietes A im Süden bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken, sofern die hier geplanten Eingriffe im Bebauungsplanverfahren ausgeglichen werden und sofern die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten werden können.

Zu Gebiet B:

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung in diesem Gebiet. Wir weisen aber schon zum jetzigen Verfahrensstand darauf hin, dass sich die Fläche schon aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Bundesautobahn nicht für naturschutzrechtliche Kompensation für Eingriffe im Bereich des Gebietes A oder für Artenschutzmaßnahmen eignet.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung:**

Mit Schreiben vom 17.08.2016 beantragte die Stadt Butzbach den Zuschnitt von Gebiet A inkl. der östlichen ca. 0,9 ha großen Teilfläche. Diese Teilfläche wird jedoch zur erneuten Offenlage herausgenommen: Es handelt sich um ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", welches dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen dient. Laut Tierökologischem Gutachten (IBU -Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand: 10.12.2018) ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten.

#### **Änderungsbedarf:**

Abgrenzung Änderungsbereich/Hauptkarte



Texte/Beschlussvorlage  
Texte/Erläuterung der Planung  
Texte/Umweltbericht

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB

**BUTZ\_004\_B-01708**

Dokument vom: 19.06.2017  
Dokument-Nr.: S-03995

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### **FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

##### **Teiländerungsfläche A "Südliche Erweiterung Magna Park" Gemarkung Kirch-Göns**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.

Rechtsgrundlage: Der östliche Bereich der Teiländerungsfläche A ist im rechtsgültigen RegFNP 2010 als "Vorranggebiet Landwirtschaft" mit einer raumbedeutsamen Größe von 6,2 ha ausgewiesen.

##### Erhebliche Bedenken

Gegen die Ausweisung der östlichen Teilfläche, bisheriges "Vorranggebiet Landwirtschaft", haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht weiterhin erhebliche Bedenken.

Es handelt sich um 6,2 ha sehr gute Ackerflächen (> 70 AZ), die für die Landwirtschaft benötigt werden. In dem südlich angrenzenden Magna Park sind noch etliche Flächen nicht bebaut.

Aktuell werden auf der Homepage der Stadt Butzbach: <http://www.stadtentwicklung-butzbach.de/gewerbegebiete/magna-park-rhein-main.html> noch über 15 ha nicht bebaute Flächen über die Bork Projektentwicklung GmbH & Co.KG zum Verkauf angeboten. Wir halten von daher die östlich geplante Erweiterungsfläche für nicht notwendig, noch dazu in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft".

Ebenso nicht nachvollziehbar ist die Abgrenzung der östlich geplanten gewerblichen Baufläche. Hier entsteht ein unwirtschaftlicher Restackerstreifen entlang der B3, der nach der jetzigen Planung "Vorranggebiet Landwirtschaft" bleiben sollte.

##### **Fachliche Stellungnahme**

##### Bedenken

Die westliche "Gewerbliche Baufläche, geplant", bisherige "Fläche für die Landbewirtschaftung" schneidet das Flurstück 31 der Flur 3 (eine 1,7 ha große Ackerfläche) an. Die vorhandene Ackerfläche würde somit unwirtschaftlich zerschnitten werden. Die Grenze sollte, wie in der ursprünglichen Planung, der nördliche Weg (Fl. 3, Flst. 33) sein.

##### Anregung

Da insgesamt im größeren Umfang gute bis sehr gute landwirtschaftliche Ackerflächen in der Gemarkung Kirch-Göns verloren gehen, sollten für evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.

##### **Teiländerungsfläche B "An der Schorbachstraße - Süd" Gemarkung Griedel und Nieder-Weisel**

##### **Fachliche Stellungnahme**

##### Bedenken

Gegen die Bauflächenrücknahme der bisher ausgewiesenen "Gewerblichen Baufläche geplant" in ein "Vorranggebiet Landwirtschaft" (11,9 ha) und damit die Verwendung als Tauschfläche für das Gebiet A (Ausweisung von 11,6 ha "Gewerbliche Baufläche geplant"), bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

Trotz der sehr guten Ackerzahlen (AZ > 70) befindet sich die Teiländerungsfläche B direkt an der Bundesautobahn A5 und die westlich angrenzende Fläche ist bereits als "Gewerbliche Baufläche geplant" ausgewiesen. Nach Bebauung der weiterhin geplanten Gewerbefläche werden die restlichen Ackerflächen von der Gewerbefläche und der Autobahn eingegrenzt und die landwirtschaftliche Erschließung wird immer schwieriger werden. Aus diesem Grund regen wir an, die insg. ca. 11,9 ha Ackerflächen wie bisher als "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu erhalten, damit eine spätere Nutzung der eingezingelten Restflächen als Gewerbefläche möglich bleibt.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Begründung:

Beim Magna-Park handelt es sich um einen attraktiven Logistik- und Gewerbestandort mit einer sehr dynamischen Entwicklung. Laut Angaben der Stadt Butzbach stehen nur noch wenige Hektar bebaubare Flächen innerhalb des Gewerbegebiets zur Verfügung. Logistik- und Gewerbeflächen, in denen ein 24-Stunden-Betrieb stattfinden kann, sind rar und über die Gemarkungsgrenzen Butzbachs hinaus ist das Interesse groß, dass dieser Standort weiter attraktiv bleibt.

Die landwirtschaftlichen Flächen in Gebiet A werden gemäß der "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" (von 2015) durch Gebiet B kompensiert. Gebiet B (ca. 11,9 ha) ist gemäß dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 aufgrund der Bodengüte zwar als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" eingestuft, jedoch ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine solche Festlegung nicht möglich. Gebiet B wird als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt. Nach dem RPS/RegFNP-Änderungsverfahren steht der Landwirtschaft eine größere Fläche mit hoher Bodengüte zur Verfügung als vor diesem Änderungsverfahren: In Gebiet A werden lediglich ca. 7,1 ha "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" zugunsten gewerblicher Nutzung aufgegeben. Durch die Flächenrücknahme von Gebiet B stehen jedoch auch künftig ca. 11,9 ha mit entsprechender Bodengüte der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Anregung bzgl. der Ausgleichsmaßnahmen betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung: Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung". Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung (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*). Aufgrund der Vorhabengröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*).

Beide Gebiete (A und B) wurden von der Stadt Butzbach beantragt und waren darüber hinaus auch Bestandteil der Zielabweichung (siehe Bescheid zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung vom 15.12.2015).

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

##### Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB

BUTZ\_004\_B-02290

Dokument vom: 04.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05950

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

##### Stellungnahme:

Gemäß den vorgelegten Unterlagen wird erneut ausgesagt, dass: "das bestehende Straßen- und Wegenetz unverändert bleibt. Zur Erschließung des Gebietes A stehen zwei Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz zur Verfügung. Über den nördlichen Anschlusspunkt besteht eine Direktverbindung über die Erschließungsstraße Am Magna Park an die B 3. Ein weiterer Anschluss ist über die Niederkleener Straße an den Anschlusspunkt B 3/L 3129 gegeben. Der Anschlusspunkt Nord wird derzeit erweitert und ausgebaut. Durch den Ausbau werden die notwendigen verkehrlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Flächen im südlichen Anschluss an den Magna Park geschaffen."

Diese Aussagen sind u.E. nicht korrekt.

Die gemäß den erneut vorgelegten Unterlagen beschriebenen Ausbauten am Knotenpunkt Nord umfassen "nur" die bisher genehmigten Planflächen, die z.T. über einen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und entsprechend verkehrlich nachgewiesen wurden.

Bei der jetzt geplanten Erweiterung des Magna-Parks um weitere 11,6 ha Gewerbefläche werden zusätzliche Verkehre erzeugt und müssen über das klassifizierte Netz abgewickelt werden.

Für jetzt zusätzlichen 11,6 ha Planflächen ist der geforderte Nachweis der gesicherten Verkehrserschließung über die Bundesstraße 3 für die i.R. stehende Planfläche A zu führen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen. Ergibt sich hieraus resultierend erschließungsbedingt ein Ausbauerfordernis ist die planungsrechtliche Sicherung der betreffenden Flächen und eine richtlinienkonforme Planung (Straßenbauplanung, ggf.

lichtsignaltechnische Planung), die Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist, durchzuführen und zwischen den betroffenen Wegeigentümern entsprechend vertraglich zu regeln. Spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Erweiterungsbereiches müssen die erforderlichen Aus-/Umbauarbeiten baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. (siehe unsere Stellungnahmen vom 07.02.2017 und 20.06.2017, Az.: 34b3-17-0005- B3/L3053-W005-BE13.2).

Auch alle weiteren Aussagen unserer Stellungnahmen vom 07.02.2017 und 20.06.2017, Az.: 34b3-17-0005- B3/L3053-W005-BE13.2 behalten weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

##### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

##### Begründung:

Die vorgebrachten Hinweise betreffen im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung.

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Hierzu zählt auch der vorhandene Anschlusspunkt Nord, mit dessen jetzigen Ausbau die Kapazität der Zuwegung steigt.

Die detaillierte Erfassung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs für die maßgeblichen Strecken und Knotenpunkte erfolgt dann erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Dies schließt auch die Schaffung des Baurechts für ggf. erforderliche Ausbaumassnahmen an Knotenpunkten mit ein. Ebenso sind vertragliche Regelungen (z.B. Planung, Bau und Finanzierung von ggf. erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen) zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (Bund/Stadt) sowie die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

Die im RegFNP-Begründungstext unter Punkt A5 erläuterten verkehrlichen Aspekte werden beibehalten. Zum besseren Verständnis wird nachträglich darauf hingewiesen, dass ein konkreter Verkehrsnachweis im Bebauungsplanverfahren zu führen ist. Folglich wird Punkt A5 um diesen Satz ergänzt: "Die Detailprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des Änderungsbereiches auf das vorhandene Verkehrsnetz und die Knotenpunkte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)."

Die oben genannten Stellungnahmen vom 07.02.2017 und 20.06.2017 wurden bereits im Rahmen der Frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und der ersten Offenlage gewürdigt.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

**Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-02291**

**Dokument vom: 24.10.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05949**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Änderung des o. g. Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans kann von Seiten unseres Amtes nur unter Vorbehalt zugestimmt werden, da im Plangebiet B wie in der "Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen" dargestellt, mehrere archäologische Bodendenkmäler liegen.  
Butzbach Griedel 27 — eine Siedlung der vorrömischen Eisenzeit, die auch durch Luftbilder schon großflächig in Erscheinung tritt  
Butzbach Nieder-Weisel 13 — Gebäudegrundrisse und Siedlungsbefunde der römischen Kaiserzeit.  
Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.  
Wir weisen darauf hin, dass die Zerstörung von Bodendenkmälern gemäß § 18 HDSchG einer denkmalrechtlich Genehmigung bedarf, die mit ausgedehnten Grabungen einhergeht, durch die die Kulturdenkmäler gesichert und dokumentiert werden müssen.  
Dies kann zu erheblichen finanziellen Belastungen des Plangebietes führen. Es reicht daher die Aufnahme des Hinweises auf unbekannte Denkmäler (§ 21 HDSchG) nicht aus. Wir bitten um Aufnahme der Denkmäler und unserer Hinweise auf das Hessische Denkmalschutzgesetz.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise beziehen sich auf Gebiet B. Im Rahmen des Flächentausches wird dieses Gebiet jedoch zurückgenommen: Statt "Gewerblicher Baufläche, geplant" wird hier durch das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Demnach wird auch perspektivisch keine Bebauung stattfinden. Eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler findet daher nicht statt.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

##### Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer:

BUTZ\_004\_B-02305

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 06.11.2019

Dokument-Nr.: S-05962

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

##### Stellungnahme:

In oben genannter Angelegenheit möchte ich zunächst zum Verfahrensablauf insbesondere der Behandlung bisher am Verfahren beteiligter Personen, Vereine, oder ähnlicher Institutionen Stellung nehmen.

Von meiner Seite als Privatperson wurden bereits 2 Stellungnahmen zu den betreffenden Verfahren abgegeben - zuletzt im Juni 2017 und ich bin der Auffassung, dass zeugt von Interesse und auch Engagement, zumal sich die Unterlagen und Sachverhalte z. T. als komplex und umfangreich darstellen.

Nach über 2 Jahren führt man das Verfahren durch eine Erneute Öffentliche Auslegung fort - lässt allerdings bereits Beteiligte "außen vor". Eine "öffentliche Bekanntmachung" erfolgte am 2.11.2019 (Tagespresse), auf die ich heute, am 6.11.2019 (Abgabefrist zur Stellungnahme) aufmerksam gemacht wurde, vermutlich wurde noch im Staatsanzeiger angekündigt und natürlich auf der Homepage des Regionalverbandes veröffentlicht. Das mag durchaus gesetzeskonform sein, lässt jedoch erhebliche Zweifel aufkommen, wie sich derartiges Vorgehen mit einer ernstgemeinten Beteiligung der Öffentlichkeit vereinbaren lässt.

Durch Zufall bin ich somit erst jetzt auf die vorliegenden Unterlagen gestoßen, die ich in der Kürze der Zeit nicht mehr vollumfänglich bearbeiten kann. Da ich allerdings weiterhin die bisherigen Ausführungen meiner Stellungnahmen im Verfahren berücksichtigt sehen möchte, reiche ich diese erneut ein. Ich verweise daher ausdrücklich auf meine unter: "Einzelstimmungen/Stellungnahmen Privater" — eingereichten Schreiben vom 07.02. und 12.06.2017 und bitte diese im jetzigen Verfahrensschritt nochmals aufzunehmen.

Mir ist dabei bewusst, dass in diesen Stellungnahmen, auf Grund der überarbeiteten Änderungsunterlagen der Erneuten Öffentlichen Auslegung unter Umständen Anregungen und Einwände sich erübrigt haben könnten.

##### Stellungnahme zu den Unterlagen der Erneuten Auslegung

Ich beziehe mich dabei auf die im aktuellen Verfahrensschritt im Internetportal zur Verfügung gestellten Dokumente. Generell wäre es sehr hilfreich deutlich zu machen, welche Unterlagen neu hinzugekommen sind bzw. in den Textlichen Festsetzungen die abgeänderten oder ergänzten Passagen kenntlich zu machen. Weiterhin enthält diese Version kein Erstellungs-/ Sachstandsdatum.

In den "Änderungsunterlagen" vermisse ich eine einleitende klare und kurzgefasste Stellungnahme aus der hervorgeht, aus welchen Gründen eine Erneute Öffentliche Auslegung erfolgt. Lediglich auf S. 10 unter Pkt. A 3 wird u. a. dargelegt weshalb man ein Änderungsverfahren einleitet und die Ergebnisse des neu in die Unterlagen eingebrachten Tierökologischen Gutachtens wären der Grund. An dieser Stelle ergibt sich für mich allerdings nochmals die Frage, die man mir bisher nicht beantwortet hat:

- Wurde gegen Vorgaben des Raumordnungsgesetzes bzw. Hessischen Landesplanungsgesetz verstoßen und führte dieser Sachverhalt ebenso zu der Erneuten Auslegung?

Denn Fakt ist: Der Zielabweichungsbescheid des RP Darmstadt zur "Südlichen Erweiterung Magna Park" stammt vom 15.12.2015. Durch ein Schr. der Stadt Butzbach vom 17.08.2016 (Angabe aus Regionalverband Drucksache Nr. IV-2017-13) wurden die Gebietsabgrenzungen, die Grundlage dieses Zielabweichungsbescheides des RP Darmstadt waren - nachträglich abgeändert und in das Verfahren eingebracht. Weiterhin stellt sich die Frage der rechtmäßigen Zulassung einer Zielabweichung, da nach meiner Kenntnis für die - mit dem Schreiben vom 17.08.2016 der Stadt Butzbach - geänderte Abgrenzung, kein Beschluss des Stadtparlamentes vorliegt.

Neu ist u. a. neben dem Tierökologischen Gutachten eine nochmals abgeänderte Gebietsabgrenzung der Verfahrensfläche. Die Textlichen Passagen beziehen sich in der geänderten Auslegung auf den Bereich, "Südlich der Niederkleener Straße" als beantragte Erweiterungsfläche.

- Der Kartenteil der Änderungsunterlagen beinhaltet jedoch immer noch einen Restbereich nördlich dieser Straße - es bedarf daher einer eindeutigen Klärung, weshalb das weiterhin der Fall ist. Insbesondere auf Grund der Tatsache, dass dieser Zipfel die bestehende, vorhandene Straßenverbindung u. U. kappt. Zudem überdeckt die zeichnerisch dargestellte Grenzziehung die bestehende Straßenverbindung.

- Die bestehende direkte Straßenverbindung (inzwischen als Privatstraße ausgeschildert) zwischen den beiden Ortschaften Niederkleen und Kirch Göns, die auch als Radverbindung regionalplanerisch dargestellt wird, muss auf Dauer - auch für den Fall einer südlichen Erweiterung - für den öffentlichen Verkehr ohne Einschränkungen



durchgängig bleiben.

- Auf wessen Veranlassung wurde ein Tierökologisches Gutachten im Auftrag der Bork Projektentwicklungs-GmbH & Co. KG erstellt.

Weiterhin erhebt sich bei der Expansion über die bisherigen Grenzen des Magna Parks hinaus die Frage der Nachvollziehbarkeit gerade im Bereich der Argumentation eines Mangels an bebaubaren Flächen und einer hohen Nachfrage seitens der ansiedlungswilligen Unternehmen. Viele Flächen der immer noch unbebauten Areale des jetzigen Magna-Parks sind sogenannte Optionsflächen bereits ansässiger Betriebe, die irgendwann oder evtl. auch nicht in absehbarer Zeit bebaut werden.

Das ist letztendlich eine Art Landspekulation mit gravierenden Folgen auf das bisher prägende Landschaftsbild einer Region. Es werden nachweislich bereits über die jetzt in Planung befindliche „Südliche Erweiterung“ hinaus weitere landwirtschaftliche Flächen sowohl unmittelbar angrenzend als auch in Nachbarkommunen durch den Magna-Park Investor aufgekauft. Die jetzige „Südliche Erweiterung“ wird daher nur ein Anfang weiterer Expansions-Bestrebungen sein und dagegen möchte ich mich bereits jetzt aussprechen.

#### S. 16 Gebiet A - Wasser

"Ehemaliger Förderbrunnen zur Wasserversorgung der Kaserne, nicht mehr genutzt, Aktivierung nur mit Zustimmung des RP..."

- In 2015 hat man eine Versorgungsleitung von dem besagten Brunnen (ehem. Brunnen III der Ayers Kaserne) in den Magna Park verlegt und nutzt bereits das Wasservorkommen aus dem Brunnen.

#### **Anhang 1: Stellungnahme vom 21.6.2017**

Auf meine Stellungnahme vom 07.02.2017, die ich im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung in dem oben genannten Verfahren eingereicht hatte, habe ich noch keine Bewertung oder Beantwortung erhalten

Daher möchte ich betonen, dass ich aus diesem Grund meine damalige Stellungnahme als Anlage 1 nochmals mit meiner jetzigen Eingabe zur Öffentlichen Auslegung einreiche.

#### 1. Ausführungen zum Magna-Park im "Nordosten der südlichen Erweiterung"

In der textlichen Begründung unter A: Erläuterung der Planung - scheut man sich nicht unter Absatz A4

**Regionalplanerischer Aspekt** zu formulieren: Zitat (Text-Markierung ergänzt): "Die Abgrenzung der Fläche A "Südliche Erweiterung Magna-Park" weicht im Nordosten geringfügig (ca. 0,9 ha) von der Fläche, welche neben anderen Flächen Gegenstand der Zielabweichung war, ab. Mit dem Schreiben vom 17.08.2016 hat die Stadt Butzbach, die nun vorgesehene Abgrenzung beantragt, **um einem bereits im Magna-Park ansässigen Betrieb somit eine sinnvolle Arrondierung zu ermöglichen.** Hierfür wurde die ursprünglich beantragte Erweiterungsfläche im gleichen Umfang (ca. 0,9 ha) am östlichen Rand verkleinert, so dass die zulässigen Tabellenwerte weiterhin eingehalten werden. Beide Flächenveränderungen liegen deutlich unter der Schwelle der Raumbedeutsamkeit. Die Gesamtflächenbilanz der erfolgten Zielabweichung und damit der Tabellenwerte bleibt dadurch unverändert." - Zitatende

**Fazit:** Hier wird der Versuch unternommen, einer offensichtlichen Fehlplanung auf einem **110 ha** großen Gelände, welches immer noch beträchtliches nicht überbautes Flächenpotenzial aufweist (s. hierzu auch weitere Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange), durch einen - meiner Meinung nach - Missbrauch der Regionalplanänderung entgegen zu kommen. Mit vereinten Kräften und unter dem Motto - wie hätten Sie's denn gern, darf es noch etwas (Äcker/ Streuobstwiesen . .?) mehr sein!

Ein starkes Stück kommunalpolitischer und regionalplanerischer Herablassung - welche Aussichten ergeben sich unter diesen Vorgehensweisen für die Bereiche entlang der jetzigen Grenzen des Magna-Parks!?

Zugleich werden damit auch Festlegungen des durch sämtlichen Instanzen aufgestellten bisherigen Reg.-FNP 2010 ad absurdum geführt.

Bei jetziger Umsetzung der FNP-Änderung würde ein u. a. nach §30 Bundesnaturschutzgesetz hochrangig geschützter Bereich für eine "sinnvolle Arrondierung" preisgegeben - was steht dann noch einer weiteren und dann großflächigen "östlichen Erweiterung" des Magna-Parks im Wege?

Die seitens der Stadt Butzbach als Antragsteller in vorherigem Zitat dargelegte "sinnvolle Arrondierung" eines bereits ansässigen Unternehmens, ist letztendlich auch der verkappte Einstieg in eine spätere östliche Erweiterung. Auch in diesem Bereich sind seit Jahren "Landaufkäufer" im Sinne der Magna-Park Erweiterung aktiv.

Selbst die IHK Gießen-Friedberg / Die Unternehmer-Mitmachorganisation äußert sich hinsichtlich der offenkundigen falschen Weichenstellung an diesem Punkt der Änderung des Regionalen FNP durchaus philosophisch und man ist geneigt zu sagen "wechselt die Seiten"!

Schr. der IHK Gießen/Friedberg vom 07.02.2017 - Zitat: "Streuobstwiesen tragen jedoch maßgeblich zur Attraktivität und Identität der Wirtschaftsregion Mittelhessen bei. Im Sinne einer nachhaltigen und langfristig lebenswerten Wirtschaftsregion für Fach- und Führungskräfte müssen identitätsstiftende Eigenarten bei zukünftigen Planvorhaben stärker berücksichtigt werden, denn: viele kleine "Verluste" können irgendwann zu einem großen "Verlust" für den Wirtschafts- und Lebensraum Mittelhessen führen." - Zitatende

Es wäre zu wünschen, dass diese Stellungnahme der IHK Gießen/Friedberg so manche Beteiligten und Verantwortlichen auf kommunalpolitischer als auch planerischer Entscheidungsebene nur ansatzweise beherzigen würden. •

Keine rechtliche Grundlage des Verfahrens im Bereich der "südöstlichen Erweiterung"

Bereits die Voraussetzungen zur Zulassung einer Abweichung nach Raumordnungsgesetz sind nach meiner Kenntnis nicht gegeben, da in diesem Zielabweichungsverfahren u. a. die besagte angeblich 0,9 ha umfassende Teilfläche im südöstlichen Bereich nicht Bestandteil des Zielabweichungsverfahrens war.

Die Beteiligungsunterlagen zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen FNP 2010 für die Stadt Butzbach enthalten Karten/ Abbildungen zum Gebiet A "Südliche Erweiterung Am Magna Park". Die dort vorhandenen Gebietsabgrenzungen sind nicht identisch mit den beantragten Flächen im Zielabweichungsverfahren (Antrag der Stadt Butzbach auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan/ Reg. FNP 2010 zur Neuordnung von Gewerbeflächen 10.2015).

- Dies hat natürlich erheblichen Einfluss auf die, durch die Träger öffentlicher Belange und Gebietskörperschaften im *Abweichungsverfahren* eingebrachten Anregungen und Bedenken.

- Im Abweichungsverfahren konnten z. B. "Vorranggebiete für Natur und Landschaft" gemäß §9 Abs. 4 Nr. 4 i.V.m. §6 Abs. 3 Nr. 1 HLPG, wie auch §5 Abs. 2 Nr. 10 und §5 Abs. 2a BauGB nicht berücksichtigt und ausreichend bewertet werden (siehe u. a. S. 24, Tab 7).

Weiterhin stellt sich die Frage der rechtmäßigen Zulassung einer Zielabweichung, da nach meiner Kenntnis für die - mit dem Schreiben vom 17.08.2016 der Stadt Butzbach - geänderte Abgrenzung kein Beschluss des Stadtparlamentes vorliegt.

#### Weiterhin bleibt festzuhalten:

1. Das ganze Verfahren ist geprägt durch den Spagat die Vorgaben zur Einhaltung rechnerischer Flächenbilanzen zu erfüllen. Ein regionalplanerischer Tabellenwert von 122 ha für gewerbliche Bauflächen darf im Gemarkungsgebiet von Butzbach nicht überschritten werden. Dabei versucht man immer wieder zu betonen, dass die Flächenbilanz ausgeglichen sich darstellt. Zu denken gibt einem allerdings bereits der Hinweis seitens Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Butzbach vom 19.01.2017, ca. 1,4 ha bekannter Flächenbedarf zur Erweiterung der Kläranlage seien nicht im Gebiet B "An der Schorbachstraße-Süd" als Ausgleichsfläche anzurechnen.

2. Weiterhin erhebt sich bei der Expansion über die bisherigen Grenzen der ehemaligen Konversionsfläche hinaus die Frage der Nachvollziehbarkeit gerade im Bereich der Argumentation eines Mangels an bebaubaren Flächen und einer hohen Nachfrage seitens der ansiedlungswilligen Unternehmen. Viele Flächen der noch unbebauten Areale des jetzigen Magna-Parks sind sogenannte Optionsflächen bereits ansässiger Betriebe, die irgendwann oder evtl. auch nicht in absehbarer Zeit bebaut werden.

Das ist letztendlich eine Art Landspekulation mit gravierenden Folgen auf das bisher prägende Landschaftsbild einer Region. Es werden nachweislich bereits über die jetzt in Planung befindliche „Südliche Erweiterung“ hinaus weitere landwirtschaftliche Flächen sowohl unmittelbar angrenzend als auch in Nachbarkommunen durch den Magna-Park Investor aufgekauft. Die jetzige "Südliche Erweiterung" wird daher nur ein Anfang weiterer Expansions-Bestrebungen sein und dagegen möchte ich mich bereits jetzt aussprechen.

3. Generell werden durch den Regionalen FNP fundamentale Entscheidungen getroffen, die sich nicht nur als Weichenstellung hinsichtlich der Entwicklung und Nutzung von Flächen bezeichnen lassen, sondern auch gleichzeitig einen Eingriff auf öffentliches wie auch privates Eigentum darstellen. Daher stellt sich für mich die Frage, weshalb man nicht auch in diesen Verfahren private Grundstückseigentümer über anstehende Planungen direkt in Kenntnis setzt. So manche Information für Träger öffentlicher Belange erscheint mir - auch in diesem Falle - nicht nur auf den ersten Blick - dagegen sehr zweifelhaft.

Zum Beispiel: Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Landesverbandes Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung Handwerkskammer Wiesbaden Hessische Diözese der Selbständigen Evang.- Luth. Kirche LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG) Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen.

#### **Anhang 2: Stellungnahme vom 7.2.2017**

Ich möchte hiermit zu den ausgelegten Unterlagen bzgl. oben genannter Gebiete Stellung nehmen. Teilweise betrifft es auch die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße-Nord"

Zunächst vermisse ich eine Transparenz im Verfahrensablauf, die sich für mich wie folgt darstellt: Ein dem genannten Änderungsverfahren vorausgegangenes "Zielabweichungsverfahren" zur Neuordnung von Gewerbeflächen der Stadt Butzbach umfasste 5 Flächen mit den Bezeichnungen A bis F.

- Im Abweichungsantrag wird die Fläche "Am Magna Park" als E und die Fläche "An der Schorbachstraße" mit C bezeichnet.

- Das vorgelegte 4. Änderung des Reg. Planes bezeichnet diese Flächen mit A "Südliche Erweiterung Magna Park" bzw. B "An der Schorbachstraße-Süd" - das trägt nicht unbedingt zur Transparenz bei!

Nicht nur intransparent, sondern als nicht nachvollziehbar ist für mich allerdings folgende Vorgehensweise im Verfahren: Die im Antrag auf Zulassung einer Abweichung enthaltenen 5 Flächen werden getrennt in den weiteren Verfahrensablauf eingebracht. Die kausale Verknüpfung der Teilantragsflächen ("Tauschflächen") ist offensichtlich

und darauf wird auch mehrfach in sämtlichen Unterlagen deutlich hingewiesen.

In der gleichzeitig ausgelegten 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen FNP 2010 für die Stadt Butzbach und die Stadtteile Nieder-Weisel, Griedel werden die Gebiete A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord" und C "An der Schorbachstraße-Nord" aktuell bereits als Offenlage ausgelegt.

- Es ist daher unverständlich die Flächen zu entkoppeln und getrennt in den weiteren Verfahrens- und Abstimmungsablauf einzubringen.

Weiterhin ergibt sich aus den Unterlagen:

Die Beteiligungsunterlagen zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen FNP 2010 für die Stadt Butzbach enthalten Karten/ Abbildungen zum Gebiet A "Südliche Erweiterung Am Magna Park" und Gebiet B "An der Schorbachstraße-Süd".

Die dort vorhandenen Gebietsabgrenzungen sind nicht identisch mit den beantragten Flächen im Zielabweichungsverfahren (Antrag der Stadt Butzbach auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan/ Reg. FNP 2010 zur Neuordnung von Gewerbeflächen 10.2015).

- Gibt es hierfür eine Begründung?

- Hat das Einfluss auf die, durch die Träger öffentlicher Belange und Gebietskörperschaften im Abweichungsverfahren eingebrachten Anregungen und Bedenken?

- Wurden bereits im Abweichungsverfahren z. B. "Vorranggebiete für Natur und Landschaft" gemäß §9 Abs. 4 Nr. 4 i.V.m. §6 Abs. 3 Nr. 1 HLPg, wie auch §5 Abs. 2 Nr. 10 und §5 Abs. 2a BauGB berücksichtigt und ausreichend bewertet?

Generell bleibt festzuhalten:

Das ganze Verfahren ist geprägt durch den Spagat die Vorgaben zur Einhaltung rechnerischer Flächenbilanzen zu erfüllen. Ein regionalplanerischer Tabellenwert von 122 ha für gewerbliche Bauflächen darf im Gemarkungsgebiet von Butzbach nicht überschritten werden.

Dabei wird auch keinerlei Rücksicht auf bisherige landschaftsplanerischen Grundlagen des noch bestehenden Reg.FNP 2010 genommen.

Auf der Teilfläche A "Südliche Erweiterung Magna-Park" werden noch hochrangig als Vorranggebiete unter Schutz gestellte und zusammenhängende Flächen für Landwirtschaft/ Natur und Landschaft diametral in gewerbliche Flächen umgewidmet. Man bedient sich dabei eines "Tauschverfahrens", das bei näherer Betrachtung Flächen betrifft, deren Wertigkeit auf Grund der naturräumlichen und auch bereits bestehenden strukturräumlichen Rahmenbedingungen nicht vergleichbar sind. Die Fläche C "An der Schorbachstraße-Süd" ist auf Grund seiner Lage letztendlich ein prädestiniertes Gewerbeareal - wird in diesem Verfahren aber als Ausgleichsfläche herangezogen und von Gewerbe- in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet. Die Lage dieses Bereiches unmittelbar an der A5 und durch bestehende Gewerbeflächen/ Kläranlage bereits eingegrenzt, wird aber mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass über ein erneutes Änderungsverfahren hier wieder Gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Die im Änderungsverfahren seitens der Stadt angeführten Hinderungsgründe einer gewerblichen Nutzung dieses Bereiches sind mit Blick auf die in anderen Gebieten (u.a. Magna Park) errichteten Gewerbehallen auf über 10 m mächtigen Auffüllungen kein stichhaltiges Argument.

Unter Punkt A8 auf S. 13 der 4. Änderung ist die Rede von einer ca. 0,6 ha großen Fläche, welche als "Gemischte Baufläche Bestand" dargestellt ist, und die perspektivisch auch einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll und daher in die jetzige Erweiterungsfläche "Südlich des Magna-Parks" aufgenommen wird. Diese Fläche ist auch auf der Karte des Reg. FNP 2010 als Gemischte Baufläche verzeichnet.

- Für exakt diese Fläche wurde durch die Stadt Butzbach bereit im Jahre 2011 ein Bebauungsplan aufgestellt und eine GE-Fläche ausgewiesen? Wie ist dieser Sachverhalt zu bewerten.

Punkt A5 S.12 lautet: Die als "Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrasse, Bestand" dargestellte Trasse, die das Gebiet quert, bleibt von der Änderung unberührt und wird weiterhin im RPS/RegFNP dargestellt.

Auch finden sich Formulierungen, das jetzige Gebiet des Magna-Parks werde über diese Bahnlinie erschlossen und das sei ein erheblicher Standortvorteil.

- Fakt ist allerdings, dass die noch im Reg.FNP verzeichnete Bahntrasse innerhalb des jetzigen Magna Parks bereits rückgebaut und mit Gebäuden/ Außenanlagen überbaut wurde.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Einige Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat die erneute Offenlage dieses Änderungsverfahrens gesetzeskonform

im Staatsanzeiger veröffentlicht. Es obliegt der Kommune inwiefern sie nochmals in lokalen Medien darüber informiert. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain hat diesbezüglich keinen Einfluss.

Bei erneuten Offenlagen sehen die Vorlagen für Änderungsverfahren keine gesonderte Kennzeichnung der vorgenommenen Änderungen in den Unterlagen vor. Jedoch wird im Kapitel A 3. eindeutig beschrieben, weshalb eine erneute Offenlage notwendig wurde: *„Die ca. 0,9 ha große Teilfläche im Osten von Gebiet A wird zur erneuten Offenlage herausgenommen: Es handelt sich um ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", welches dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen dient. Laut Tierökologischem Gutachten (IBU -Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand: 10.12.2018) ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten. Die Abgrenzung von Gebiet A wurde daher zur erneuten Offenlage geringfügig im Südosten auf Vorranggebiet für Landwirtschaft angepasst, damit die Flächengröße unverändert bleibt (ca. 11,6 ha).“*

Die Herausnahme der ca. 0,9 ha großen Teilfläche fand nicht aufgrund eines Verstoßes gegen Vorgaben des Raumordnungsgesetzes bzw. Hessischen Landesplanungsgesetzes statt. Bei der Teilfläche handelt es sich um ein „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ (und „Ökologische bedeutsamen Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“). Dieser Bereich unterliegt nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz 8 (HAGBNatSCHG) dem gesetzlichen Biotopschutz. Die Zerstörung oder erhebliche Beeinträchtigung dieser Biotope ist nach § 30 Absatz 1 BNatSchG nicht zulässig. Ein Ausgleich oder eine Befreiung konnte aufgrund der ökologischen Wertigkeit dieses Bereichs von der unteren Naturschutzbehörde nicht in Aussicht gestellt werden, da eine Inanspruchnahme dieses Bereichs zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen geführt hätte. Laut Gutachten ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten.

Eine kleine Teilfläche von knapp ca. 0,4 ha blieb Bestandteil des Änderungsverfahrens. Diese Teilfläche liegt im Nordosten von Gebiet A nördlich der Niederkleener Straße und grenzt direkt an das bestehende Gewerbegebiet. Sie ist bereits bebaut. Somit handelt es sich in diesem Teilbereich vielmehr um eine Korrektur des bestehenden Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) und nicht um eine Erweiterungsfläche im engeren Sinne.

Der Hinweis zur Straßenverbindung zwischen den Ortsteilen Niederkleen (Gemeinde Langgöns) und Kirch-Göns (Stadt Butzbach) betrifft die verbindliche Bauleitplanung. Der RegFNP beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (Maßstab 1: 50.000) und stellt daher nur Verkehrsstrassen von überörtlicher Bedeutung dar. Die Darstellung von örtlichen Erschließungsstraßen, wie hier die Niederkleener Straße, ist nicht Gegenstand des RegFNP.

Beim Magna-Park handelt es sich um einen attraktiven Logistik- und Gewerbebestandort mit einer sehr dynamischen Entwicklung. Laut Angaben der Stadt Butzbach stehen nur noch wenige Hektar bebaubare Flächen innerhalb des Gewerbegebiets zur Verfügung. Logistik- und Gewerbeflächen, in denen ein 24-Stunden-Betrieb stattfinden kann, sind rar und über die Gemarkungsgrenzen Butzbachs hinaus ist das Interesse groß, dass dieser Standort weiter attraktiv bleibt.

Die vom Stellungnehmer beschriebene Verlegung des Brunnens und eine Vergabe von entsprechenden Wasserrechten zur Förderung von (Brauch-)Wasser erfolgt nicht auf Ebene des RegFNP, sondern liegt in der Zuständigkeit der Wasserbehörde.

#### **zu Anhang 1 und 2 (Stellungnahmen vom 21.6.2017 und 7.2.2017)**

Die Stadt Butzbach beantragte insgesamt fünf Flächen im Zuge der Zielabweichung, jedoch wurden lediglich vier Flächen zugelassen. Dies ist dem Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.12.2015 zu entnehmen. Um diese Zielabweichung auch im Regionalen Flächennutzungsplan zu verankern, bedarf es einer Änderung des RPS/RegFNP 2010. Hierfür wurden zwei Änderungsverfahren (zeitlich versetzt) eingeleitet bzw. durchgeführt. Es handelt sich um zwei große Projekte (Umstrukturierung nördlich der Ostumgehung und südliche Erweiterung des Magna-Parks), welche keinen unmittelbaren inhaltlich-planerischen Zusammenhang haben. Aufgrund dessen wurden hierfür zwei getrennte Verfahren gewählt. Jedes Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 benennt die betreffenden Gebiete nach der gleichen Systematik, unabhängig davon wie diese in vorigen Planungsverfahren genannt wurden.

Mit Schreiben vom 17.08.2016 beantragte die Stadt Butzbach den Zuschnitt von Gebiet A inkl. der östlichen ca. 0,9 ha großen Teilfläche. Diese wird jedoch zur erneuten Offenlage herausgenommen: Es handelt sich um ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", welches dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen dient. Laut Tierökologischem Gutachten (IBU -Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand: 10.12.2018) ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten.

Nach Abschluss des 3. und 4. RegFNP-Änderungsverfahrens werden ca. 9,8 ha mehr "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" zur Verfügung stehen als vor der Durchführung dieser Änderungsverfahren. Dabei handelt es sich um hochwertige Ackerflächen, welche gemäß landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 vorwiegend als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" eingestuft werden. Auf Ebene der

vorbereitenden Bauleitplanung ist eine solche Festlegung jedoch nicht möglich, daher wird Gebiet B als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen im Magna-Park ist sehr groß, da es sich um einen außerordentlich attraktiven und zukunftsfähigen Standort handelt. Auf Langgönsener Gemarkung wird bereits eine südliche Erweiterung baulich vollzogen. Auch um diese positive Entwicklung zu unterstützen, wird die Rücknahme der "Gewerblichen Bauflächen, geplant" östlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost (entlang der A 5) als sinnvoll erachtet.

Perspektivisch soll die Nutzung, welche auf der als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellten Fläche stattfindet, in die gewerbliche Baufläche integriert werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss dies beachtet werden.

Die Schienentrasse bleibt weiterhin im Planwerk des RPS/RegFNP 2010 enthalten, da somit zusätzliche Optionen für die Unternehmen erhalten bleiben und somit Standortvorteile geschaffen werden.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel  
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

**Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Eigenbetrieb Abwasser Butzbach**  
**Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-02312**

**Dokument vom: 06.11.2019**  
**Dokument-Nr.: S-05964**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu den oben genannten Änderungen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach nimmt der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach wie folgt Stellung:

**Abwasserentsorgung Gebiet A "Südliche Erweiterung Magna-Park"**

Gegen die Änderung der Nutzung der ausgewiesenen Flächen bestehen keine Bedenken. Ein Kanalanschluss des o.g. Areals an das Öffentliche Abwassernetz der Stadt Butzbach besteht nicht. In der Nähe liegen Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Langgöns, bzw. privater Eigentümer. Etwaige Auflagen der Abwasserbeseitigung werden in der Konkretisierung des zugehörigen B-Planes genannt.

**Abwasserentsorgung Gebiet B "An der Schorbachstraße - Süd"**

Gegen die Änderung der Nutzung der ausgewiesenen Flächen bestehen keine Bedenken. Wie bereits im Schreiben vom 19.01.2017 mitgeteilt und in mehreren Gesprächen mit der Stadt Butzbach erläutert, wird bei der Fortschreibung des RegFNP um die Eintragung einer Fläche für die Abwasserentsorgung von etwa 2,50 ha südlich der Kläranlage Butzbach gebeten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise zu Gebiet A betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und sind auf dieser Ebene zu beachten.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) kann in Gebiet B eine entsprechende "Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung" beantragt werden. Falls eine frühere Realisierung der Erweiterung notwendig ist, dann besteht auch die Möglichkeit im Rahmen eines RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Kläranlagenerweiterung zu schaffen. Gemäß § 35 BauGB zählen Kläranlagen zu privilegierten Vorhaben, welche im Außenbereich zulässig sind. Ein Flächenausgleich gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich ist in diesem Fall auch nicht notwendig.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

##### Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M.  
e.V.

BUTZ\_004\_B-02314

Gruppe: TöB

Dokument vom: 06.11.2019

Dokument-Nr.: S-05965

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

##### Stellungnahme:

In obiger Angelegenheit bleiben wir prinzipiell bei unseren Bedenken, die wir mit Stellungnahme vom 7.2.2017 erhoben haben.

Auch die nunmehr vorgelegte Planung des Plangebiet A "Südliche Erweiterung Magna-Park" greift weiterhin großflächig in gut zu bewirtschaftendes Ackerland ein. Der Umfang hat sich sogar erhöht, da nunmehr zwar auf die Überplanung einer Streuobstwiese verzichtet wurde, aber hierfür weiteres Ackerland überplant wird.

Zudem wurde die bereits aufgeworfene Problematik, dass die Flächen des Plangebiet B "An der Schornbachstraße" aus agrarstruktureller Sicht nicht hochwertig sind, nicht berücksichtigt. Es bleibt dabei, dass diese Flächen nicht eben und für eine maschinelle Bewirtschaftung nur bedingt geeignet sind und zudem als "gefangene Flächen" zwischen Industrie-/Gewerbegebiet und BAB 5 agrarstrukturell ungünstig geschnitten sind. Insofern stellen diese Flächen keinesfalls einen adäquaten Ersatz für die wegfallenden Flächen im Plangebiet A dar.

##### Stellungnahme vom 7.2.2017

Wir wollen als Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. auch namens der betroffenen landwirtschaftlichen Ortsvereine und namens der betroffenen Mitgliedsbetriebe folgende Anmerkungen und Bedenken äußern:

Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. lehnt aus agrarstrukturellen Gesichtspunkten die Planungen ausdrücklich ab.

##### 1. Allgemeine Ausführungen zum Flächenverbrauch

Wenn nunmehr in Butzbach geplant ist, bestehende Planungen des Regionalen Flächennutzungsplanes abzuändern, sollte zunächst eruiert werden, ob der Bedarf anzunehmen ist, der hier vorgegeben ist.

Inzwischen wird dem Schutzgut Boden zu Recht ein hoher Stellenwert eingeräumt. Es sei in diesem Zusammenhang nur auf § 1 a) II BauGB hingewiesen:

Landwirtschaftlich; als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Als Bauernverband im Rhein-Main-Gebiet sind wir uns der Relevanz von Arbeitsplätzen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer prosperierenden Region bewusst. Neue Standorte zu generieren ist jedoch auf vielfache Art und Weise möglich. Zudem ist der Arbeitsplatz der Zukunft der Nachhaltigkeit verpflichtet. Kommende hochwertige Arbeitsplätze benötigen eine attraktive "grüne Infrastruktur" und intakte regionale Voraussetzungen vor Ort. Hierfür ist die Landwirtschaft ein wichtiger Faktor. Wir denken, dass in vorliegendem Verfahren gefordert werden muss, explizit den Nachweis zu erbringen, dass Planungen im veranschlagten Ausmaß überhaupt erforderlich sind. Denn dies wird unsererseits ausdrücklich bestritten.

##### 2. Ausführungen zum MAGNA-Park

Die Markung von Kirch-Göns hat schon heute durch diverse Flächenverluste eine Fläche von lediglich noch ca. 480 Hektar und ist aufgrund vielfacher Infrastruktur sehr zerschnitten. Der zu befürchtende Verlust von ca. 6,2 Hektar gut bewirtschaftbarem Hektar Ackerland (über 70 Bodenpunkte) fällt für die Agrarstruktur vor Ort damit merkbar negativ ins Gewicht. Daher lehnen betroffene Landwirte vor Ort die Änderungen ab.

Demgegenüber gibt es innerhalb des bestehenden MAGNA-Parkes noch "hektarweise" freie Flächen und ungenutzte Areale. Nach unserem Kenntnisstand sind auch große Flächen von über 7 Hektar in Hand der Bork-Projektentwicklung GmbH & Co.KG. Warum hiernach ein gesteigerter Flächenbedarf bestehen soll, erschließt sich nicht. Es sollte zunächst darauf gedrungen werden, den bisherigen Magna-Park vollständig zu nutzen, ehe landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Zu denken ist hierbei beispielsweise auch an eine Nachverdichtung, da unseres Wissens nach baurechtlich Bauten bis zu 10 Stockwerken Höhe erlaubnisfähig sind.

Verstärkt wird die Ablehnung aufgrund der Unsicherheit, wie sich die weitere Entwicklung darstellt. Schon heute versuchen Investoren über vor Ort aktive "Aufkäufer" im großen Stil Flächen in der Umgebung des MAGNA-Park zu sichern. Immer wieder wird kolportiert, dass auch eine östliche Erweiterung des Parks im Raume steht.

Es gibt zudem innerhalb der Butzbacher Markung noch genügend Konversionsfläche des alten BAMAG-Geländes und 12 Hektar bereits umgelegte Fläche neben dem ALDI- Zentrallager, das der Landwirtschaft schon de facto



entzogen ist.

Ohne Ausnutzung vorhandener Potentiale ergibt sich nach unserer Überzeugung keine Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme.

### 3. Flächen "An der Schorbachstraße"

Die betroffenen Flächen "An der Schorbachstraße", die nunmehr als Vorranggebiet Landwirtschaft dienen sollen, sind landwirtschaftliche Flächen, so dass die Ausweisung prinzipiell zu befürworten ist.

Abzulehnen ist jedoch ein "Aufrechnen" dieser Fläche mit anderen Flächen wie den genannten Flächen südlich des MAGNA-Parkes.

Die Flächen sind nicht eben und für eine maschinelle Bewirtschaftung nur bedingt geeignet. Insbesondere sind sie zwischen Industrie-/Gewerbegebiet und BAB 5 schlauchförmig und somit agrarstrukturell im günstig geschnitten. Zudem ist die vorgelegte Konzeption nicht schlüssig, da der Lokalpresse und auch den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung in der Vergangenheit immer zu entnehmen war, dass die nunmehr zum "Tausch" vorgesehene Fläche "C" seitens der Stadt Butzbach als Entwicklungsfläche gesehen wird. Es entspricht auch eher der Lebenswahrscheinlichkeit, dass autobahnahe Flächen entwickelt werden, als Flächen, die sich weiter entfernt von der Autobahn befinden. Es steht zu befürchten, dass früher oder später auch diese Flächen der Landwirtschaft in einem dann neuerlichen Planänderungsverfahren entzogen werden sollen. Dies ist entschieden abzulehnen.

### 4. Fazit

Insgesamt denken wir, dass eine ausreichende Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange zwingend erfolgen muss. Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt möchte betonen, dass hochwertigen Böden der Stellenwert zugestanden werden muss, den sie verdienen. Dies gilt gerade in vorliegenden Verfahren, das nach unserem Erachten bislang dem Schutzgebot für Boden nicht genügt. Daher bitten wir um eine ausreichende Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft und unserer Mitgliedsbetriebe und eine entsprechende Ablehnung des Ansinnens.

## Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Begründung:

Zu 1. "Allgemeine Ausführungen zum Flächenverbrauch": Durch das 4. RegFNP-Änderungsverfahren kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch. Die "Gewerbliche Baufläche, geplant", welche der südlichen Erweiterung des Magna-Parks dienen soll, wird an anderer Stelle (Gebiet B) zurückgenommen. Im Rahmen eines Flächentauschs gemäß der "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" (von 2015) werden lediglich Bauflächen verlagert. Zusammen mit der 3. RegFNP-Änderung werden nach Abschluss der Verfahren ca. 9,8 ha mehr "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" im RegFNP 2010 festgelegt/dargestellt sein als vor den Änderungsverfahren.

Zu 2. "Ausführungen zum Magna-Park": Es besteht ein großer Bedarf an Flächen im Magna-Park. Auch auf Langgönsener Gemarkung findet eine Vergrößerung des Magna-Parks nach Süden hin statt. Für diesen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Generell handelt es sich um einen sehr attraktiven Gewerbe- und Logistikstandort, wo die Flächennachfrage entsprechend groß ist. Da es sich um einen Flächentausch handelt, werden die landwirtschaftlichen Flächen in Butzbach auch nicht verringert. Eine großflächige Erweiterung des Magna-Parks nach Osten hin wird nicht beabsichtigt.

Zu 3. "Flächen an der Schorbachstraße": Die Ackerflächen östlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost werden derzeit bewirtschaftet und die Ackerzahlen sind entsprechend hoch. Die landwirtschaftlichen Flächen in Gebiet A werden gemäß der "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" (von 2015) durch Gebiet B kompensiert. Gebiet B (ca. 11,9 ha) ist gemäß dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 aufgrund der Bodengüte zwar als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" eingestuft, jedoch ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine solche Festlegung nicht möglich. Gebiet B wird als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt. Nach dem RPS/RegFNP-Änderungsverfahren steht der Landwirtschaft eine größere Fläche mit hoher Bodengüte zur Verfügung als vor diesem Änderungsverfahren: In Gebiet A werden lediglich ca. 7,1 ha "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" zugunsten gewerblicher Nutzung aufgegeben. Durch die Flächenrücknahme von Gebiet B stehen jedoch auch künftig ca. 11,9 ha mit entsprechender Bodengüte der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Durch das 3. und 4. RegFNP-Änderungsverfahren werden der Landwirtschaft insgesamt deutlich mehr Flächen zur Verfügung stehen (ca. 10,1 ha). Hierbei handelt es sich um hochwertige Ackerböden.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

##### Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Bund Umwelt- und Naturschutz Deutschland  
Landesverband Hessen e.V. OV Butzbach  
Gruppe: TöB

BUTZ\_004\_B-02315

Dokument vom: 04.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05966

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

##### Stellungnahme:

Im Auftrag der nach § 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz anerkannten Verbände hatte der BUND OV Butzbach mit Schreiben vom 14.06.2017 zur 4. Änderung des RegFNP für die Stadt Butzbach Stellung genommen (s. Anhang). Wir sehen uns in unserer Auffassung durch das Ergebnis des Tierökologischen Gutachtens bestätigt und begrüßen, dass daraus die einzig mögliche Konsequenz (Verzicht auf die weitere Überplanung) gezogen wurde. Bedauerlicherweise wurde diese Untersuchung nur auf einer Teilfläche vorgenommen. Was die übrigen Punkte (nicht belegter Bedarf, Flächenverbrauch von wertvollem Ackerboden, Verkehrsproblematik, Verlust an Lebensraum usw.) betrifft, hat sich für uns keine Änderung ergeben. Wir halten daher an diesen Punkten fest. Insbesondere wurde entgegen unserer Anregung nicht untersucht, welche Auswirkungen auf Flora und Fauna bei Bebauung der Fläche A (in der aktuellen Skizze) zu erwarten sind, und wie ggf. ein Ausgleich erfolgen kann.

##### Stellungnahme vom 14.06.2017

Im Auftrag und Namen der o. g. Verbände wird zur Änderung des RegFNP Stellung genommen.

Die Änderung des RegFNP wird abgelehnt.

Mit der Ausweitung des Magna-Parks auf Flächen südlich der Niederkleener Straße und der Erweiterung des Magna-Parks in östlicher Richtung in einen Streuobstbestand hinein (Gebiet A) gehen erheblich größere Eingriffe einher, als bei der Beibehaltung der bisherigen Planung (Gebiet B). Die östliche Erweiterung in den Streuobstbestand hinein ist auf keinen Fall akzeptabel. Selbst die IHK (!) bedauert in ihrer Stellungnahme an dieser Stelle die Planung.

Der behauptete Flächenbedarf für Industrieansiedlungen im Magna-Park ist in keiner Weise belegt. Es steht zumindest im Raum, dass erst über das Angebot die Nachfrage geschaffen wird.

Die Prüfung von Alternativen (Verdichtung der Planung auf der Fläche, Ausnutzung der zulässigen Bauweise, Nutzung von Industriebrachen usw.) wurde nicht dargelegt.

Mit einer Vergrößerung der Industrieflächen wird unweigerlich ein steigendes Verkehrsaufkommen und damit eine Belastung (Lärm, Feinstaub, Stickoxide,...) entlang der Ortsdurchfahrt Butzbach einhergehen. Die an dieser Stelle zu erwartenden Auswirkungen wurden bislang nicht berücksichtigt. Dem könnte entgegengesteuert werden, wenn das Gebiet zwingend ausschließlich über die A 480/Gießener Südkreuz angefahren wird (z. B. Absicherung durch entsprechende vertragliche Regelungen).

Es ist zu erwarten, dass die derzeit in Butzbach heftig umstrittenen Nordumgehung bzw. B3a durch die Erweiterung des Magna-Parks zusätzlich begründet wird. Auf Grund der zu erwartenden Streckenführung dieser Umgehungsstraße und des Wegfalls des Nachtfahrverbotes für LKW werden Teile von Butzbach beim Bau der Straße unweigerlich zusätzlich störendem Lärm ausgesetzt.

Bei den Flächen, die derzeit im Raum Butzbach überbaut werden sollen (Industriegebiete, Umgehungsstraßen usw.), handelt es sich durchweg um wertvolle Ackerböden (BWP um 70 und mehr). Die Bundesregierung hat mehrfach ihre Absicht kundgetan, dem ungehemmten Verbrauch von Böden Einhalt zu gebieten. In Zusammenhang mit der Klimapolitik wurde außerdem von politischen Gremien auf allen Ebenen immer wieder betont, wie wichtig eine regionale Versorgung mit Lebensmitteln und der Erhalt der bäuerlichen Landwirtschaft ist. Es ist daher nicht einzusehen, warum hier den Wünschen eines Investors ohne schlüssige Begründung gefolgt werden soll.

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Autobahn A5 ist nicht zu erwarten, dass die Flächen im Gebiet B dauerhaft der Landwirtschaft zur Verfügung stehen. Realistischer Weise muss davon ausgegangen werden, dass diese bei der nächsten Fortschreibung des RegFNP wieder als Flächen für Industrieansiedlungen vorgesehen werden.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Gebiet A : Kuppenlage, gut einsehbar) wurden zwar angesprochen, aber nicht dargelegt, wie diese bei deren weiteren Planung berücksichtigt werden sollen. Eine detaillierte Verträglichkeitsprüfung ist u. E. an dieser Stelle unerlässlich.

Vor weiteren Planungen sollten die Flächen im Gebiet A zumindest hinsichtlich des Vorkommens von Vögeln (insbesondere Feldlerche), Feldhamstern, Reptilien (insbesondere Schotterflächen und unmittelbar angrenzende Flächen entlang der Bahnlinie) und Fledermäusen (insbesondere im Bereich der Obstbäume) untersucht werden und das weitere Vorgehen von deren Ergebnis abhängig gemacht werden.

Bei Beibehaltung der Planung ist auf Grund der zu erwartenden erheblichen Auswirkungen bereits an dieser Stelle zu fordern, dass die im Punkt « B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich » ansatzweise skizzierten Maßnahmen zwingend als Festsetzung in eine eventuelle Bauleitplanung übernommen werden. Dies und die sich daraus ergebenden Konsequenzen für die weitere Planung müssen dem Investor gegenüber sehr deutlich dargelegt werden.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Die landwirtschaftlichen Flächen in Gebiet A werden gemäß der "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" (von 2015) durch Gebiet B kompensiert. Gebiet B (ca. 11,9 ha) ist gemäß dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 aufgrund der Bodengüte zwar als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" eingestuft, jedoch ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine solche Festlegung nicht möglich. Gebiet B wird als "Fläche für die Landwirtschaft" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt. Nach dem RPS/RegFNP-Änderungsverfahren steht der Landwirtschaft eine größere Fläche mit hoher Bodengüte zur Verfügung als vor diesem Änderungsverfahren: In Gebiet A werden lediglich ca. 7,1 ha "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" zugunsten gewerblicher Nutzung aufgegeben. Durch die Flächenrücknahme von Gebiet B stehen jedoch auch künftig ca. 11,9 ha mit entsprechender Bodengüte der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die ca. 0,9 ha große Teilfläche mit Darstellung als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" und "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" wurde herausgenommen: Das Vorranggebiet dient dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotop und Arten und deren Populationen. Laut Tierökologischem Gutachten (IBU-Ingenieurbüro für Umweltplanung Dr. Jochen Karl GmbH, Stand 10.12.2018) ist dieser Bereich auch weiterhin als schützenswertes Biotop, Streuobstwiese zu erhalten. Kartenteil, Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend geändert, daher musste die erneute Offenlage dieses RPS/RegFNP-Änderungsverfahrens (§ 3 Abs. 2 Satz 1 Bau GB) durchgeführt werden.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen im Magna-Park ist sehr groß, da es sich um einen außerordentlich attraktiven und zukunftsfähigen Standort handelt. Auf Langgönser Gemarkung wird bereits eine südliche Erweiterung gebaut. Auch um diese positive Entwicklung zu unterstützen, wird die Rücknahme der "Gewerblichen Bauflächen, geplant" östlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost (entlang der A 5) als sinnvoll erachtet.

Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens, insbesondere des Schwerverkehrs, und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen im Bebauungsplanverfahren. Die Abschätzung und Bewertung der verkehrsbedingten Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Emissionen sowie ggf. die verbindliche Festsetzung von erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgt ebenfalls im Bebauungsplan.

Der RegFNP beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt daher nur Verkehrsstrassen von überörtlicher Bedeutung dar. Die Darstellung von örtlichen Erschließungsstraßen und detaillierten Knotenpunkten ist nicht Gegenstand des RegFNP. Auf der Ebene des RegFNP wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für die geplante Erweiterungsfläche gegeben ist.

Der Stellungnehmer bezieht sich auf die geplante Umfahrung von Butzbach im Zuge der Bundesstraße 3. Diese Maßnahme ist im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2030 in den vordringlichen Bedarf eingestuft und wird im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes weiter berücksichtigt. Dieses Verkehrsprojekt ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens und für die Erschließung des Änderungsgebietes nicht ausschlaggebend.

Das Gelände von Gebiet A fällt nach Süden hin leicht ab, was die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes etwas verringert.

Einige Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3).

#### **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

**Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-02316**

**Dokument vom: 06.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05967**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Nachfolgend überlassen wir ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

##### **FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten, Ansprechpartnerin: Frau Kerstin Metz**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen nach Anhörung des Regionalen Verkehrsdienst Wetterau aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.

##### **FSt 2.3.2 Gesundheit- und Gefahrenabwehr / Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz**

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken.

##### **FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Im Plangebiet B des o. g. Regionalplanes Südhessen liegen wie auf "Beikarte 1" dargestellt mehrere archäologische Bodendenkmäler.

Es handelt sich hierbei um: Butzbach Griedel 27 — eine Siedlung der vorrömischen Eisenzeit, die auch durch Luftbilder schon großflächig in Erscheinung tritt.

Butzbach Nieder-Weisel 13 — Gebäudegrundrisse und Siedlungsbefunde der römischen Kaiserzeit.

Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Zerstörung von Bodendenkmälern gemäß § 18 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf, die mit ausgedehnten Grabungen einhergeht, durch die die Kulturdenkmäler gesichert und dokumentiert werden müssen. Dies kann zu erheblichen finanziellen Belastungen des Plangebietes führen. Es reicht daher die Aufnahme des Hinweises auf unbekannte Denkmäler (§ 21 HDSchG) nicht aus. Wir bitten um Aufnahme der Denkmäler und unserer Hinweise auf das Hessische Denkmalschutzgesetz.

##### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartnerin: Frau Eva von Lospichl**

Gegen die Inhalte der vierten Änderung des Regionalplans der Stadt Butzbach bestehen seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken.

Die auf Seite 11 der Planunterlagen beschriebene Herausnahme des ökologisch wertvollen Streuobstbestandes aus dem Änderungsbereich wird begrüßt.

Gegen den weitaus größeren Teilbereich des Gebietes A im Süden bestehen aus Sicht des Naturschutzes keine Bedenken, sofern die hier vorbereiteten Eingriffe in der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden und sofern die artenschutzrechtlichen Bestimmungen der §§ 39, 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz eingehalten werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächen des Teilbereiches B aufgrund ihrer Lage unmittelbar an der Bundesautobahn nicht geeignet sind für die Umsetzung naturschutz- oder artenschutzrechtlicher Kompensationsmaßnahmen.

##### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Martin Eismann**

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange bestehen gegen die Umsetzung der Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

##### **FD 4.5 Bauordnung, Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Keine Einwendungen.

##### **FSt 4.5.0 Untere Denkmalschutzbehörde. Ansprechpartner: Herr Uwe Melier**

Baudenkmalschutzrechtliche Belange werden nicht berührt.

##### **FB5, LU3 Besondere Schulträgeraufgaben, Ansprechpartner/in: Herr Martin Bastian**

Gegen die vorgesehene Änderung des Regionalplans für Butzbach werden aus Sicht des Schulträgers keine Bedenken geltend gemacht.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**zu FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Im Rahmen des Flächentausches wird Gebiet B zurückgenommen: Statt "Gewerblicher Baufläche, geplant" wird hier durch das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Demnach wird auch perspektivisch keine Bebauung stattfinden. Eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler findet daher nicht statt.

#### **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

**Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**BUTZ\_004\_B-02342**

**Dokument vom: 06.11.2019  
Dokument-Nr.: S-05967**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben, Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel  
Teiländerungsfläche A "Südliche Erweiterung Magna Park"**

**Gemarkung Kirch-Göns**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können**

**Rechtsgrundlage: RegFNP 2010**

Erhebliche Bedenken

Der östliche Bereich der Teiländerungsfläche A ist im rechtsgültigen Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2010 als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit einer raumbedeutsamen Größe von 7,1 ha ausgewiesen.

Gegen die Ausweisung der östlichen Teilfläche als "Gewerbliche Baufläche, geplant", bisheriges "Vorranggebiet für Landwirtschaft", haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht weiterhin erhebliche Bedenken.

Es handelt sich um ca. 6,8 ha (ohne den südl. Zipfel, der bereits bebaut ist) sehr gute Ackerflächen (> 70 AZ), die für die Landwirtschaft weiterhin benötigt werden. In dem südlich angrenzenden Magna-Park sind immer noch etliche Flächen nicht bebaut.

Aktuell werden auf der Homepage der Stadt Butzbach: <http://www.stadtentwicklung-butzbach.de/gewerbegebiete/magna-park-rhein-main.html> immerhin noch 8,15 ha nicht bebaute Flächen über die Bork Projektentwicklung GmbH & Co.KG zum Verkauf angeboten.

Wir halten von daher die östlich geplante Erweiterungsfläche für nicht notwendig, noch dazu in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft".

Ebenso nicht nachvollziehbar ist die Abgrenzung der östlich geplanten gewerblichen Baufläche. Hier entsteht ein unwirtschaftlicher Restackerstreifen entlang der B3, der nach der jetzigen Planung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" bleiben soll. Dieser ist zwar kleiner, als ehemals geplant, aber trotzdem noch vorhanden.

**Fachliche Stellungnahme**

Bedenken

Die westliche "Gewerbliche Baufläche, geplant", bisherige "Fläche für die Landbewirtschaftung" schneidet das Flurstück 31 der Flur 3 (eine 1,7 ha große Ackerfläche) an. Die vorhandene Ackerfläche würde somit unwirtschaftlich zerschnitten werden. Die Grenze sollte, wie in der ursprünglichen Planung, der nördliche Weg (Fl. 3. Flst. 33) sein.

Anregung

Da insgesamt im größeren Umfang gute bis sehr gute landwirtschaftliche Ackerflächen in der Gemarkung Kirch-Göns verloren gehen, sollten für evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.

**Teiländerungsfläche B "An der Schorbachstraße - Süd"**

**Gemarkung Griedel und Nieder-Weisel**

**Fachliche Stellungnahme**

Erhebliche Bedenken

Gegen die Bauflächenrücknahme der bisher ausgewiesenen "Gewerbliche Baufläche geplant" in eine „Fläche für die Landbewirtschaftung" (11,9 ha) und damit die Verwendung als Tauschfläche für das Gebiet A (Ausweisung von 11,6 ha "Gewerbliche Baufläche geplant"), bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Grundsätzlich handelt es sich bei der Ausweisung als "Fläche für die Landbewirtschaftung" aus landwirtschaftlicher Sicht um eine falsche Einstufung. Da hier sehr gute Ackerböden (AZ > 70) vorhanden sind, müsste hier ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesen werden.

Trotz der sehr guten Ackerzahlen (AZ > 70) befindet sich die Teiländerungsfläche B direkt an der Bundesautobahn A5 und die westlich angrenzende Fläche ist bereits als "Gewerbliche Baufläche geplant" ausgewiesen. Nach

Bebauung der weiterhin geplanten Gewerbefläche werden die restlichen Ackerflächen von der Gewerbefläche und der Autobahn eingegrenzt und die landwirtschaftliche Erschließung wird immer schwieriger werden. Aus diesem Grund regen wir an, die insg. ca. 11,9 ha Ackerflächen wie bisher als "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu erhalten, damit eine spätere Nutzung der eingezingelten Restflächen als Gewerbefläche möglich bleibt.

Abgesehen von der o.g. fachlichen Einschätzung macht die beabsichtigte Bauflächenrücknahme mit einer Änderung des RegFNP keinen Sinn. Uns liegt bereits die Bodenbevorratung, über die HLG, der Stadt Butzbach vor, in der genau diese Fläche mit exakt 11,92 ha wieder Gewerbegebiet werden soll. Damit ist es eindeutig, dass sich die Planung der Stadt Butzbach bereits wieder verändert hat.

Laut dem Zielabweichungsbescheid vom 15.12.2015 muss die Darstellung der geplanten gewerblichen Bauflächen soweit reduziert werden, dass der regionalplanerische Tabellenwert für gewerbliche Bauflächen von 122 ha nicht überschritten wird.

Da in diesem Fall keine Reduzierung der geplanten gewerblichen Baufläche erfolgt, ist eine Überschreitung des Tabellenwertes erneut zu überprüfen.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Beim Magna-Park handelt es sich um einen attraktiven Logistik- und Gewerbestandort mit einer sehr dynamischen Entwicklung. Laut Angaben der Stadt Butzbach stehen nur noch wenige Hektar bebaubare Flächen innerhalb des Gewerbegebiets zur Verfügung. Logistik- und Gewerbeflächen, in denen ein 24-Stunden-Betrieb stattfinden kann, sind rar und über die Gemarkungsgrenzen Butzbachs hinaus ist das Interesse groß, dass dieser Standort weiter attraktiv bleibt.

Es besteht ein großer Bedarf an Flächen im Magna-Park. Auch auf Langgönsener Gemarkung findet eine Vergrößerung des Magna-Parks nach Süden hin statt. Für diesen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Generell handelt es sich um einen sehr attraktiven Gewerbe- und Logistikstandort, wo die Flächennachfrage entsprechend groß ist. Da es sich um einen Flächentausch handelt, werden die landwirtschaftlichen Flächen in Butzbach auch nicht verringert. Gebiet B kann nach Angaben der Stadtverwaltung Butzbach derzeit aufgrund der Topografie nicht wirtschaftlich sinnvoll entwickelt werden. Durch das Gefälle wäre die Abwasserentsorgung in diesem Bereich zu teuer, so dass der Verkaufspreis weit über den ortsüblichen Preisen liegen würde. Eine Vermarktung ist somit nur schwer möglich, so dass das Gebiet keine Flächenreserve mehr darstellt.

Durch das 4. RegFNP-Änderungsverfahren kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch. Die "Gewerbliche Baufläche, geplant", welche der südlichen Erweiterung des Magna-Parks dienen soll, wird an anderer Stelle (Gebiet B) zurückgenommen. Im Rahmen eines Flächentauschs gemäß der "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" (von 2015) werden lediglich Bauflächen verlagert. Zusammen mit der 3. RegFNP-Änderung werden nach Abschluss der Verfahren ca. 9,8 ha mehr "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" im RegFNP 2010 festgelegt/dargestellt sein als vor Durchführung beider Änderungsverfahren.

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 nicht parzellenscharf und in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung beschränkt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Genauere Abgrenzungen des Gewerbegebietes und die Berücksichtigung der vorhandenen Ackerflächen in Gebiet A können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgenommen werden.

Die Anregung bzgl. der Ausgleichsmaßnahmen betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung: Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung". Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung (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*). Aufgrund



der Vorhabengröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*).

Beide Gebiete (A und B) wurden von der Stadt Butzbach beantragt und waren darüber hinaus auch Bestandteil der Zielabweichung (siehe Bescheid zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung vom 15.12.2015).

Die Flächenrücknahme (Gebiet B) wird auch durchgeführt, um den Tabellenwert von insgesamt 122 ha für Gewerbeflächen (Tabelle 4, RPS/RegFNP 2010) einzuhalten. Zusammen mit dem 3. Änderungsverfahren für die Stadt Butzbach "Südlich der Ortsumgehung" (Bekanntmachung der Genehmigung am 6.11.2017) wird der Tabellenwert für Gewerbeflächen (Tabelle 4, RPS/RegFNP 2010) gemäß der Maßgabe aus dem entsprechenden Zielabweichungsverfahren aus dem Jahre 2015 eingehalten.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"

**Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), Behandlung der Stellungnahmen**

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

**BUTZ\_004\_B-02346**

Dokument vom: 16.12.2019  
Dokument-Nr.: S-06094

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Nachdem der 0,9 ha große Teil des Änderungsbereiches "Gebiet A" (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) im o.g. Offenlageentwurf gestrichen wurde, haben sich die im bisherigen Bauleitplanverfahren aus **regionalplanerischer Sicht** sowie von Seiten der **oberen Naturschutzbehörde** vorgetragenen Bedenken erledigt.

Die o.g. Flächennutzungsplan-Änderung überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet.  
Zu weiteren naturschutzfachlichen Belangen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde verwiesen.

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

#### **Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Ich weise darauf hin, dass den Forderungen der vorangegangenen Stellungnahmen bislang noch nicht nachgekommen wurde. Demnach kann aus Sicht des Grundwasserschutzes weiterhin keine abschließende Stellungnahme erfolgen.

Der Stellungnehmer bezieht sich auf die Stellungnahme vom 8. Februar 2017. Hier heißt es:  
*Das Plangebiet B liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr.33).*

*Die in den Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten und enthalten ggfs. Restriktionen für die geplante Bebauung. Ansprechpartner ist hier die Untere Wasserbehörde.*

*In der vorliegenden Ausführung sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht dargestellt. Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:*

- 1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen.*
- 2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.*
- 3. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben.*

Aus Sicht der Dezernate **Oberirdische Gewässer, Renaturierung und Kommunales Abwasser** bestehen keine Bedenken.

#### **Nachsorgender Bodenschutz**

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir in den Geltungsbereichen (Gebiet A "Südliche Erweiterung- Park" und Gebiet B "An der Schorbachstraße Süd") unter Berücksichtigung des zum Überprüfungsstermin, dem 06.12.2019, verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise darauf

hin, dass die ALTIS- Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

**Vorsorgender Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden für die Gebiete A „Südliche Erweiterung- Park“ und B „An der Schorbachstraße Süd“ in ausreichendem Maße berücksichtigt.

**Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verweise ich nochmals auf meine Stellungnahme vom 8. Februar 2017. Die hierin geäußerten Bedenken zu Gebiet A bleiben weiterhin bestehen.

Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

**zu Grundwasserschutz/Wasserversorgung:** Das Oberhessische Heilquellenschutzbezirk in Gebiet B wird nicht erwähnt, da dieses Gebiet als Baufläche zurückgenommen wird und perspektivisch nicht bebaut wird. Daher wird es nicht für erforderlich erachtet, auf die Einhaltung der Ge- und Verbote für das Schutzgebiet hinzuweisen. zu 1. Versorgungssicherheit: Dieser Hinweis bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung. zu 2. Regenwassernutzung: Diese Maßnahme wird in B 2.3 aufgeführt. zu 3. Versiegelung: Entsprechende Maßnahmen sind in B 2.3 aufgeführt (wasserdurchlässige Baustoffe, Wasserdurchlässigkeit von Grundstückteilen). Die Hinweise zum **Immissionsschutz** betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.