Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. VI-2026-19

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-278 des Regionalvorstandes vom 06.11.2025
Beschluss Nr. V-233 der Verbandskammer vom 10.12.2025
zu DS V-2025-63 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-307 des Regionalvorstands vom 16.04.2026
Beschluss Nr. V-247 der Verbandskammer vom 13.05.2026
zu DS V-2026-22 (Beschluss über die förmliche Beteiligung)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.

2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Maintal, Stadtteil Dörnigheim, Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.

3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
   - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
   - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
   - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
   - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Veröffentlichung des Entwurfs der Änderung im Internet und die ergänzende öffentliche Auslegung wurde am 25.05.2026 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 22/26 bekannt gemacht. Die Veröffentlichung und ergänzende Auslegung fand vom 02.06.2026 bis 03.07.2026 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.06.2026 beteiligt.

1) Die betroffene Stadt Maintal hat sich nicht geäußert.

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

   haben sich nicht geäußert:

   Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung
   Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31
   Magistrat der Stadt Hanau, Rathaus
   Magistrat der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt
   Magistrat der Stadt Offenbach, Amt für Planen und Bauen

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

   Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

   haben sich nicht geäußert:

   Agentur für Arbeit Hanau
   Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR
   Bistum Fulda, Bischöfliches Generalvikariat
   Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
   BUND Landesverband Hessen e.V.
   Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West
   Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas,, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
   Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.
   Deutsche Bahn AG, DB Immobilien
   Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
   DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
   Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
   Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
   Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt
   Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
   GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation
   Handwerkskammer Wiesbaden
   HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH
   HessenForst, Forstamt Hanau-Wolfgang
   Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
   HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
   Jehovas Zeugen in Deutschland
   Kreisbauernverband Main-Kinzig e.V.
   Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH

LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Maintal-Werke-GmbH
NABU Landesverband Hessen e.V.
Neuapostolische Kirche, Westdeutschland
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Uniper Kraftwerke GmbH, Land Management /REM
VCD Landesverband Hessen e.V., Umwelthaus Kassel
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte Portfoliomanagement-
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
Deutscher Wetterdienst
Energienetze Offenbach GmbH und Energieversorgung Offenbach AG
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenwasser GmbH & Co. KG
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)
ovag Netz GmbH
Polizeipräsidium Südosthessen, Abteilung Einsatz / E1
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH
terranets bw GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Amt für Bodenmanagement Büdingen
EAM Netz GmbH
Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis
PLEdoc GmbH
PLEdoc GmbH, Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
Regierungspräsidium Darmstadt

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

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

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

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.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04279

Dokument vom: 01.06.2026
Dokument-Nr.: S-10624

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Zeelink GmbH & Co. KG, Essen

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung:
Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen des Stellungnehmenden von der vorliegenden Planung betroffen sind.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: PLEdoc GmbH
Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04280

Dokument vom: 01.06.2026
Dokument-Nr.: S-10625

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

von der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. GasLINE ist Eigentümerin eines deutschlandweiten Kabelschutzrohr(KSR)-Anlagennetzes mit einliegenden Lichtwellenleiter(LWL)-Kabeln.

Innerhalb des von Ihnen vorgegebenen Projektbereichs verlaufen keine von uns verwalteten Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH.

Ausdrücklich weisen wir darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Werden zum Ausgleich des planbedingten Eingriffs in die Natur und Landschaft Flächen an anderen Stellen festgesetzt, so gehören auch diese Ausgleichsflächen zum Bauleitplanverfahren.

Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich und die von Ihnen benannte Maßnahmenart. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.

Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs sowie eine Festsetzung weiterer Maßnahmen, die außerhalb des bereits angezeigten räumlichen Geltungsbereichs liegen, bedürfen immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen des Stellungnehmenden von der vorliegenden Planung betroffen sind.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: Amt für Bodenmanagement Büdingen
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04281

Dokument vom: 03.06.2026
Dokument-Nr.: S-10666

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bezug nehmend auf unsere Stellungnahme vom 23.01.2026 teile ich Ihnen mit, dass zu dem nunmehr vorliegenden Planungsstand keine weiteren Einwendungen bestehen bzw. fachliche Stellungnahmen abgegeben werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Stellungnahme vom 23.01.2026:

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

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen: •
- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:
- Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden städtischen Bodenordnungsverfahrens, das unserer Verantwortung unterliegt.
- Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen von Seiten des Stellungnehmenden gegen die Planung bestehen.

Die Stellungnahme vom 23.01.2026, in der mitgeteilt wurde, dass keine Einwende, Anregungen oder Bedenken bestehen und die Planfläche nicht in einem Verfahrensgebiet liegt, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebracht. Sie wurde seinerzeit in die Abwägung eingestellt und zur Kenntnis genommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: EAM Netz GmbH
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04282

Dokument vom: 29.06.2026
Dokument-Nr.: S-10707

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die im Betreff genannte Maßnahme, keine Einwände haben. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass wir in dem betroffenen Gebiet Versorgungsleitungen betreiben. Zur Übersicht hängt dem Schreiben ein aktueller Auszug aus unserer Planauskunft an.

Wir bitten um Berücksichtigung in der weiteren Planung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise und die Plankarte werden zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den Leitungen im Änderungsbereich um örtliche Versorgungsleitungen handelt.
Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04283

Dokument vom: 30.06.2026
Dokument-Nr.: S-10712

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

A. Beabsichtigte Planung
Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt
Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von

[Anmerkung: Die Stellungnahme ist hier offensichtlich unvollständig]

B. Stellungnahme
I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung: Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 13. Februar 2026 (Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und halte diese aufrecht.

Stellungnahme vom 13.02.2026:
"Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorranggebietes Siedlung, Bestand. Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.
Ich weise jedoch darauf hin, dass es für die in den Unterlagen beschriebene und von der Stadt Maintal beabsichtigte Ansiedlung von bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel im geplanten Urbanen Gebiet erforderlich ist, dass für diese Einzelhandelsnutzung die Vermutungsregel des § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO widerlegt wird, weil großflächiger Einzelhandel außer in Sondergebieten nur in Kerngebieten zulässig ist. Hinsichtlich des in Kapitel A 4 formulierten Vorbehalts der Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen teile ich mit, dass der Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen in seiner Sitzung am 5. Dezember 2025 der Durchführung des Änderungsverfahrens zugestimmt hat. Von der Planung sind keine Freiraumkategorien des RPS/RegFNP 2010 betroffen."

[...]

III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz
1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)
Zu der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wurden im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB bereits vom Dezernat V 53.1 in der Stellungnahme vom 29. Januar 2026 keine Bedenken geäußert. Diese Auffassung hat weiterhin Bestand, da sich die Planung hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange nicht geändert hat.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu A: Beabsichtigte Planung

Es wird darauf hingewiesen, dass Planinhalte und Geltungsbereich u.a. den Abschnitten A.2 und A.3 der Begründung des vorliegenden Änderungsverfahrens entnommen werden können.

zu: B. Stellungnahme
zu: I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr
zu: 1. Dezernat III 31.1 – Regional- und Bauleitplanung
Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dezernates III 31.2 die Planung als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass durch die beabsichtigte Planung einer Ansiedlunng bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandel die Vermutungsregel des § 11 Absatz 3 Satz 3 BauNVO widerlegt werden muss. Mit der Sitzung vom 5. Dezember 2025 wurde der Planung durch den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zugestimmt.

zu: III. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz
1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegenüber dem Planungsvorhaben bestehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04284

Dokument vom: 30.06.2026
Dokument-Nr.: S-10712

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]
3. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser
Grundwasser:
Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange, d.h. insbesondere eine ausreichende Wasserversorgung sowie Grundwasserschutz, angemessen berücksichtigen. Hierzu bietet die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat (Stand: August 2023) eine Hilfestellung.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:
Wasserversorgung
Sie haben als planaufstellende Kommune in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung gewährleistet ist. Bitte legen Sie hierzu die Sicherstellung der Wasserversorgung für das Baugebiet dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebs-, Löschwasser) ist unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und des Klimawandels zu ermitteln (Jahresmenge und Tagesspitzenbedarf). Es ist der Nachweis zu erbringen, dass der gesamte Wasserbedarf mit den vorhandenen Wasserrechten sowie den technischen Anlagen, auch unter Berücksichtigung des Klimawandels langfristig durch den/die zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann. Bei Fremdbezug von Trinkwasser ist zusätzlich eine aktuelle Bestätigung der eingeplanten Liefermenge des Fremdversorgers vorzulegen.

Für den Fall einer Wassermangelsituation ist darzulegen, welche Maßnahmen dann ergriffen werden. (s. hierzu Muster-Gefahrenabwehrverordnung auf hessen.de)

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

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

Versickerung von Niederschlagswasser
Die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens zu prüfen. Soweit eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht vorgesehen oder möglich ist, ist dies entsprechend zu begründen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass bei einer Versickerung von Niederschlagswasser die Mächtigkeit des Sickerraums, bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW), mindestens 1 Meter betragen sollte (hier ggf. nicht gegeben). Dabei sollte der höchste gemessene Grundwasserstand herangezogen werden. Die Klärung der Zuläs-sigkeit einer Versickerung von Niederschlagswassers ist dem entsprechenden Verfahren vorbehalten.

Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser

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

Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden
Zur Vermeidung von Setzrissschäden bzw. Vernässungsschäden sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die minimalen und maximalen Grundwasserflurabstände zu berücksichtigen. Das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erfasst im Rahmen des Landesgrundwasserdienstes an landeseigenen Messstellen regelmäßig den aktuellen Grundwasserstand sowie dessen langjährige Entwicklung (s. hierzu Landesgrundwasserdienst auf hessen.de). In kritischen Gebieten (Grundwasserflurabstände zwischen 0 und 3,00 Meter, stark schwankende Grundwasserstände, Gebiete, in den bereits Setzrisse bzw. Vernässungen an Gebäuden aufgetreten sind) wird dringend angeraten, für das betroffene Gebiet eine Untersuchung der gegenwärtigen und der zu erwartenden Grundwassersituation in Form eines hydrogeologischen Gutachtens durchzuführen. Zur Vermeidung von Setzriss- oder Vernässungsschäden können Vorgaben zur maximalen Einbindetiefe von Gebäuden, eine Aufschüttung des Geländes oder spezielle Gründungsmaßnahmen hilfreich sein.

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

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

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

4. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer
Für das Dezernat 41.2 (Oberflächengewässer) ergeht folgende Stellungnahme:
Es bestehen weiterhin keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

5. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte
Aus der Sicht des Dezernates 41.3 -Abwasser, Gewässergüte- bestehen gegen die geplante 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet: „Ehemaliges Real-Gelände“ im Stadtteil Dörnigheim der Stadt Maintal keine Bedenken. Ich verweise auf die Stellungnahmen des Dezernates 41.3 zum Bebauungsplan „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ vom 21.03.2025 (25/25) und 20.10.2025 (25/133).

6. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz
Ich verweise auf meine Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ vom 13.03.2025 (BLP 25/2025) und vom 14.10.2025 (BLP 133/2025) sowie auf meine Stellungnahme vom 27.01.2026 zum Flächennutzungsplan „Ehemaliges Real-Gelände“ (FNP 7/2026) Diese sind im Bebauungsplanverfahren seitens des Planungsträgers (Stadt Maintal) zu berücksichtigen. Insofern habe ich zu der Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 keine darüberhinausgehenden Anmerkungen.

a. Nachsorgender Bodenschutz
Der Planungsträger hat gemäß § 2 Abs. 4 BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

Anhand der Darlegungen in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes wird deutlich, dass eine eigenständige Prüfung erfolgt ist.

Mir sind folgende schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) und schädliche Grundwasserverunreinigungen im Geltungsbereich des vorgelegten Flächennutzungsplanentwurfes unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) bekannt: Altis-Nummer 435.019.020-001.315 mit dem Status „Altstandort-Fläche nicht bewertet“.

Der Eintrag bezieht sich auf Teilbereiche des Grundstücks, auf dem eine Tankstelle und eine Autowaschanlage betrieben wurden. Hierzu gibt es kein bodenschutzrechtliches Verfahren in meiner Behörde.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung usw.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten:

„Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

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

Folgende Hinweise sind in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist mit dem Antreffen von belastetem Boden zu rechnen. Die entsprechenden Erdarbeiten sind im Vorfeld mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz abzustimmen.

Im Rahmen der Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bo-denveränderung begründen, sind diese unverzüglich dem Dezernat IV/F 41.5 mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erfor-derlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Im Plangebiet befindet sich eine Altfläche, die in der Altflächendatei des Landes Hessen erfasst ist: Schlüsselnummer 435.019.020-001.315. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei späteren Baumaßnahmen Bodenbelastungen angetroffen werden. Es ist eine Festsetzung zu treffen, wie in einem solchen Fall vorzugehen ist.

Folgender Hinweis ist in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

Bei der Ausführung von Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Ergeben sich dabei Erkenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder eine möglicherweise notwendig erscheinende Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

b. Vorsorgender Bodenschutz
Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge (Ziele des Bodenschutzes) folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen.

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

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form.

Hinweis zur Aufnahme in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan:
Bei allen Bauarbeiten im Plangebiet sind zum Schutz des Bodens die Vorsorgeanforderungen nach BBodSchG und BBodSchV einzuhalten. Auf die DIN 18915 und 19731 wird verwiesen. Ebenfalls ist die Berücksichtigung der DIN 19639 zu prüfen, soweit einzelne Bauvorhaben bzw. die Vorhaben eines Trägers eine Fläche von > 3.000 m² überschreiten.

Hinweis zur Kompensation:

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungs-maßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensa-tion des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermitt-lung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland- Pfalz“ sowie die dazugehörenden Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMLU herun-terladen (https://landwirtschaft.hessen.de/Umwelt/Bodenschutz).

Hinweis außerhalb der Stellungnahme:
Bei der praktischen Umsetzung der Planung durch den Planungsträger, d.h. Ausführung der Erschließungsarbeiten, sind die Vorsorgeanforderungen nach BBodSchG und BBodSchV zu berücksichtigen. Überschreitet die Planfläche eine Größe von 3.000 m², so ist die Berücksichtigung eines Bodenschutzkonzeptes und Überwachung durch eine bodenkundliche Baubegleitung im Sinne der DIN 19639 zu prüfen.
[...]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu: 3. Dezernat IV/F 41.1 – Grundwasser
Die Hinweise bezüglich der Wasserversorgung, den Fall einer Wassermangelsituation, Verminderung der Grundwasserneubildung, Versickerung von Niederschlagswasser, Einbindung von Bauwerken ins Grundwasser, Vermeidung von Vernässungs- und Setzrissschäden und Kennzeichnung von vernässungsgefährdeten Gebieten betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.
Im Umweltbericht der vorliegenden Änderung wird angemessen auf das Umweltmerkmal Grundwasser eingegangen.

zu: 4. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer
Es wird zur Kenntnis genommen, aus Sicht des Dezernats IV/F 41.2 – Oberflächengewässer keine Einwände gegen die Planung bestehen.

zu: 5. Dezernat IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte
Es wird zur Kenntnis genommen, aus Sicht des Dezernats IV/F 41.3 – Abwasser, Gewässergüte keine Einwende gegen die Planung bestehen.

zu: 6. Dezernat IV/F 41.5 – Bodenschutz
[Anmerkung: Die Stellungnahme vom 27.01.2026 zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans ist wortgleich zur vorliegenden Stellungnahme]

zu: a. Nachsorgender Bodenschutz
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen. Der Hinweis, dass Altflächen im Plangebiet bekannt sind, ist in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) enthalten. Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) enthält bereits Hinweise zum Umgang mit möglichen, bislang unbekannten Bodenkontaminationen. Hinweise zur Aufnahme textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan (Auffälligkeiten und Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung) betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

zu: b. Vorsorgender Bodenschutz
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Umweltbericht das Schutzgut Boden in ausreichender Form würdigt und dem Planungsvorhaben keine Einwände entgegenstehen. Hinweise zur Aufnahme textlicher Festsetzungen in den Bebauungsplan (Vorsorgeanforderungen gemäß BBodSchG/BBodSchV sowie zur Kompensation) betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung und sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1 Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04285

Dokument vom: 30.06.2026
Dokument-Nr.: S-10712

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]
2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz
Verweis auf STNE vom 22.10.25 und 28.01.26
Das Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr hält seine Stellungnahme vom 28. Oktober 2025 zu Stadt Maintal BBP „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ Az.: 0029-III 31.2-61.d.02.09-00170#2025-00002 aufrecht.

Stellungnahme vom 28.10.2025:
"Es soll Wohnbebauung an den lärmbelasteten Straßen Kennedystraße (L 3268) und Kesselstädter Straße entstehen. Sowohl der Lärmviewer Hessen als auch das vorgelegte Schallimmissionsschutz Gutachten gehen von einer hohen Lärmbelastung durch Straßenverkehrslärm aus. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sollten in der gesamten Fläche eingehalten werden. Idealerweise werden diese über einen ausreichenden Abstand von Lärmquellen zu Wohngebieten erreicht (§ 50 BImSchG). Sowohl diese Maßnahme, als auch weitere Lärmschutzmaßnahmen wie Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (Lärmschutzwände und -wälle) oder aber des passiven Schallschutzes wurden im Gutachten untersucht und bewertet. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude selbst, wie Schallschutzfenster, Schalldämmlüfter, Fassaden-/Dachdämmungen, die nach der DIN 4109 ermittelt werden, sind aus Sicht der Lärmaktionsplanung in jedem Fall im Bebauungsplan aufzunehmen. Zu den passiven Schallschutzmaßnahmen gehört auch die Grundrissgestaltung der Bebauung mit ausschließlich Fluren, Küchen oder Bäder an der lärmzugewandten Seite. Balkone sollten unabhängig von der Ausrichtung des Gebäudes zur lärmabgewandten Seite geplant werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)."

[...]

8. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)
Von Seiten des Immissionsschutzes (Lärm, Licht) bestehen gegen die vorgesehene Änderung keine Bedenken.

Ich verweise auf die Stellungnahme vom 21.10.2025 zum nachgeschalteten Bebauungsplanverfahren „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“, in welchem die vorgesehene Planung hinsichtlich des Lärmschutzes durch eine schalltechnische Untersuchung des Büro Grebner Bauphysik GmbH beurteilt wurde. Die hierin geäußerten Hinweise und Empfehlungen bleiben weiterhin bestehen.

Stellungnahme 28.10.2025:
"Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Grebner Bauphysik GmbH eine schalltechnische Untersuchung sowie ein Schallschutzkonzept erstellt. Das Schallimmissionsschutz-Gutachten (Projekt-Nr.: I189-22F, vom 13.06.2025) bezieht sich auf die Geräuscheinwirkungen innerhalb des Plangebiets. In diesem Gutachten wurden die Lärmquellen, insbesondere der Straßenverkehrslärm sowie der Lärm von bestehenden Gewerbebetrieben, einem potenziellen Verbrauchermarkt und einer möglichen Tiefgarage, untersucht und bewertet. Auf Basis dieser Analyse wurden erforderliche Schallschutzmaßnahmen (aktive und passive) erarbeitet. In der Konfliktanalyse wird vom Sachverständigen empfohlen, in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen (hohe Schalldämmmaße der Gebäudefassaden, Prinzip der 2-Schaligkeit, abschirmende Bebauung, usw.) festzulegen. Es wird darauf hingewiesen, dass passive Schallschutzmaßnahmen Abstriche hinsichtlich der Lebens- bzw. Arbeitsqualität (Schutz nur bei geschlossenen Fenstern) mit sich bringen. Gemäß § 22 Abs. 1a BImSchG gehen von Kindertageseinrichtungen/ Kinderspielplätzen grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen aus. Es wird empfohlen, die Außenanlagen, insbesondere die Spielbereiche sowie die Ruheräume der Kita, so zu platzieren, dass sie sich auf der lärmabgewandten Seite befinden und dadurch vor

potenziellen Lärmimmissionen aus dem Gewerbebereich geschützt sind. Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, solange die im Gutachten (Projekt-Nr.: I189-22F, vom 13.06.2025) der Grebner Bauphysik GmbH zugrunde gelegten Vorschläge zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrs- und Gewerbelärm) umgesetzt werden und diese in die textliche Festsetzung des Bebauungsplans mit aufgenommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der kommenden Baugenehmigungsverfahren bestimmten Gewerbebetrieben innerhalb des Plangebiets entsprechende Schallschutzmaßnahmen auferlegt werden müssen."

[...]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu: 2. Dezernat III 33.3 – Luft- und Güterkraftverkehr, Lärmschutz
Es wird zur Kenntnis genommen, dass aufgrund der hohen Straßenverkehrslärmbelastung im Plangebiet entlang der Kennedystraße (L 3268) und der Kesselstädter Straße erhöhte Anforderungen an den Lärmschutz bestehen. Die Hinweise zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie zur vorrangigen Berücksichtigung eines ausreichenden Abstands zu den Lärmquellen gemäß § 50 BImSchG werden berücksichtigt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im schalltechnischen Gutachten sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen untersucht und bewertet wurden. Die Forderung nach der verbindlichen Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen am Gebäude muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt werden. Die Hinweise zur lärmoptimierten Grundrissgestaltung oder Anordnung von Balkonen auf der lärmabgewandten Seite werden zur Kenntnis genommen sind aber auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu koordinieren.

zu: 8. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)
Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planung bestehen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Büros Grebner Bauphysik GmbH sowie die darin enthaltenen Empfehlungen zu aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Hinweise zur Aufnahme entsprechender Schallschutzmaßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt. Die Empfehlungen zur lärmoptimierten Anordnung der Außenanlagen sowie der Ruheräume der Kindertageseinrichtung auf der lärmabgewandten Seite sind in der weiteren Planung zu beachten. Der Hinweis, dass im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren für bestimmte Gewerbebetriebe gegebenenfalls weitergehende Schallschutzauflagen erforderlich werden können, wird zur Kenntnis genommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.1
Regional- und Bauleitplanung
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04286

Dokument vom: 30.06.2026
Dokument-Nr.: S-10712

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]

7. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost
Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o.g. Vorhaben.

Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 5. März 2025 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu trennen, einzustufen und zu entsorgen (Verwertung und Beseitigung). Das Merkblatt ist unter https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutt zu erhalten.

Für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) sind die in der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) genannten Materialwerte (Grenzwerte und Orientierungswerte) und Vorgaben für die geregelten Einbauweisen in technische Bauwerke zu beachten.

Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m³) sowie der Einbau bestimmter MEB in Wasserschutzgebieten / Heilquellenschutzgebieten vier Wochen vor Beginn des Einbaus schriftlich oder elektronisch dem örtlich zuständigen Abfalldezernat des Regierungspräsidiums vom Verwender anzuzeigen.

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

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

[...]

II. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden
1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht
Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:
Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

[...]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu: 7. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.
Die Hinweise bezüglich der Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen und von Anzeigepflichten betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

zu: II. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden, 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht
Es wird zur Kenntnis genommen, dass dem Vorhaben aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen stehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

Stellungnehmer: Handelsverband Hessen-Süd e.V.
Gruppe: TöB

MAINT_003_B-04287

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10727

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundsätzlich begrüßt der Verband die konzeptionelle Aufwertung der ehemaligen Real-Brachfläche zu einem gemischt genutzten Quartier mit integrierter Nahversorgung. Die Wiederbelebung leerstehender Gewerbeflächen steht im Interesse einer nachhaltigen Flächenpolitik und wird vom Verband unterstützt.

Aus handelspolitscher Sicht nehmen wir die konkreten Festsetzungen zur Sortimentsbegrenzung von maximal 10 % zentrenrelevanter Randsortimente zur Kenntnis. Nach unserer Einschätzung wäre eine flexible Gestaltung wünschenswert, dennoch erscheint die Obergrenze unter bestimmten Voraussetzungen handhabbar. Die logistischen Anforderungen an die Lkw-Andienung innerhalb geschlossener Gebäude sowie die betrieblichen Zeiten zwischen 06:00 und 22:00 Uhr können realisiert werden, sind jedoch mit Nachteilen für den Handel belastet. Anfahrtswege für Lkw-Anlieferungen außerhalb der Gebäude würden mehr Lagerfläche schaffen und die Anfahrt für Lieferanten vereinfachen. Ein Mittelweg könnte sein, wenn nur der Auslieferungsrelevante Teil der Lkw-Anlieferung innerhalb geschlossener Gebäude stattfindet, während das Führerhaus außerhalb bleibt.

Wir haben keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Parkraumstruktur, die Tiefgaragenpriorität vorsieht. Eine geringere Konzentration oberirdischer Stellplätze trägt zur Aufenthaltsqualität im Quartier bei und erschließt das Einkaufsangebot langfristig über alle Verkehrsmittel hinweg.

Für das weitere Verfahren ist dem Verband wichtig, dass die planungsrechtliche Sicherheit für geplante Einzelhandelsinvestitionen erhalten bleibt. Insbesondere sollte gewährleistet werden, dass die Nutzungskonzentration im Bereich MU 1 nicht durch spätere Planungsänderungen gefährdet wird. Wir stehen für fachliche Rückfragen bereit und empfehlen eine frühe Abstimmung mit möglichen Investoren.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stellungnehmende die Planung unterstützt und keine Bedenken zur Parkraumstruktur hat.

Die Festsetzung zur Sortimentsbegrenzung entspricht dem Ziel Z 3.4.3-5 des RPS/RegFNP 2010 das wie folgt lautet:
„[…]. Zentrenrelevante Randsortimente sind insgesamt auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche, höchstens 800 qm Verkaufsfläche zu begrenzen.“

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

MAINT_003_B-04288

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wasser- und Bodenschutz

Entwässerung
Die Beurteilung der Entwässerung als auch Altlastensituation obliegen dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Umwelt Frankfurt.

Grundwasser
Uns ist ein Grundwasserschadensfall auf den Planflächen bekannt. Belastetes Grundwasser kann sich auch unter den Planflächen befinden und darf nicht genutzt werden. Diesbezüglich haben wir ein Nutzungsverbot erlassen und veröffentlicht. Sie können den Text der Veröffentlichung auf unserer Homepage (MKK - Wasser- und Bodenschutz) einsehen. Sowohl für bauzeitliche Grundwasserhaltungen, als auch für das Einbinden von Bauwerken in das Grundwasser sind wasserrechtliche Erlaubnisse nach §§ 8, 9 WHG erforderlich. Vorhandene Grundwassermessstellen sind zu erhalten und zu sichern. Die Lage sollte nachrichtlich im weiteren Verfahren vermerkt werden.

Bodenschutz
Bodenschutzrechtliche Belange werden in der Bauleitplanung von der Oberen Bodenschutzbehörde (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt a.M.) vertreten. Seit 01.08.2023 gilt die Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.07.2021. In § 19 sind die grundsätzlichen Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen beschrieben; § 22 regelt Anzeigepflichten, sobald Volumen von 250 m³ und bestimmte Klassen erreicht werden oder festgesetzte Wasser- oder Heilquellenschutzgebiete betroffen sind.

Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums
- Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung, siehe hier besonders Aussagen zu geordneter Abwasserbeseitigung, nachhaltige Niederschlagsentwässerung, Gründächer usw. - Fachinformation “Regenwasserbewirtschaftung in Neubaugebieten“
- Hessische „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“, siehe zum Umweltbericht besonders die Prüfkataloge Nr. 9 bis 12 für Bodenbelastungen und Prüfkataloge Nr. 13-14 für den Bereich Erosion
- Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz
- Leitfaden „Versickerung, Retention und Verdunstung als Beitrag zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung“
Ansprechpartner: [*****]

[...]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wasser- und Bodenschutz

zu Entwässerung
Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde ebenfalls beteiligt und hat zu der Planung mit Schreiben vom 30.06.2026 Stellung genommen (siehe dazu B-04284).

zu Grundwasser
Die Hinweise bezüglich wasserrechtliche Erlaubnisse für bauzeitliche Grundwasserhaltungen und für das Einbinden von Bauwerken in das Grundwasser und zum Erhalt von Grundwassermessstellen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

zu Bodenschutz
Das Regierungspräsidium Darmstadt wurde ebenfalls beteiligt und hat zu der Planung mit Schreiben vom 30.06.2026 Stellung genommen (siehe dazu B-04284).
Die Hinweise bezüglich der Anforderungen an die Verwendung und Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen und von Anzeigepflichten betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

zu Arbeitshilfen und Fachinformationen des Hessischen Umweltministeriums
Die genannten Arbeitshilfen und Leitfäden wurden der Planung zu Grunde gelegt bzw. verwendet.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

MAINT_003_B-04289

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]
Landwirtschaft
Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das Vorhaben. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,5 ha und liegt im Innenbereich auf einer vollständig versiegelten Fläche. Östlich schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Diese wird durch die Kesselstädter Straße räumlich zum Plangebiet abgegrenzt. Trotz der Straße als Abgrenzung, können durch das neu entstehende Wohngebiet Konflikte zwischen den Anwohnern und den Landbewirtschaftern entstehen. Es muss sichergestellt werden, dass die Landwirtschaft in der Ausübung ihrer Tätigkeit und den saisonal notwendigen Arbeitsabläufen, die auch an Feiertagen und Wochenenden stattfinden, nicht beeinträchtigt wird.

Wir bitten darum, unsere Hinweise bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und ggf. im zukünftigen Bebauungsplan festzuhalten. Ansprechpartnerin: Amt 70, [*****]

[...]

[Anmerkung: Die vorliegende Stellungnahme wurde an die Stadt weitergeleitet. Nach Rücksprache zwischen der Stadt und dem Stellungnehmenden wurde mit Email vom 31.07.2026 vom Stellungnehmenden mitgeteilt: "I[...] Ich habe die Stellungnahme aus der ULB dennoch unverändert in unserer koordinierte Stellungnahme übernommen, weil der Belang meines Wissens in der verbindlichen Bauleitplanung ohnehin abgearbeitet wird bzw. schon abgearbeitet ist und es dort keine Bedenken gab bzw., gibt. Insofern kann der Hinweis im Rahmen der Abwägung des Regionalverbands auch mit Verweis auf die verbindliche Bauleitplanung weggewogen werden. Zudem ist es ein Hinweis, der nicht im Besonderen auf dieses Projekt ausgerichtet ist, sondern vielmehr eine Standardformulierung darstellt, die stets bei Wohnbebauungen in Feldrandlage zur Anwendung kommt.
Ich habe mit der zuständigen Kollegin gesprochen und wir kommen zu dem Ergebnis, dass unser Hinweis hier entbehrlich und nicht zielführend ist. Wir teilen mit, dass im Rahmen der Offenlage zur 3. Änderung des RegFNP/Regionalplan aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise bestehen. [...]]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu: Landwirtschaft
Es wird zur Kenntnis genommen, dass landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise bestehen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

MAINT_003_B-04290

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]
Naturschutz und Landschaftspflege
Unsere Stellungnahme vom 20.02.2026 hat weiterhin Ihre Gültigkeit: Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Eine Nutzung der bereits stark anthropogen, vorbelasteten Fläche (Vollversiegelung > 90 %) und die Nachfolgenutzung werden begrüßt. Ansprechpartnerin:

Amt 70 [*****]

[...]

Stellungnahme vom 20.02.2026:
Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Die Stadt Maintal beabsichtigt mit der 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 die planungsrechtlichen Vorrausetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“ zu schaffen. Ein Wohngebiet mit einer gemischten Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie soll auf dem ehemaligen Real-Gelände (Sonderbaufläche, Bestand mit Zweckbestimmung: Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“) entstehen. Eine Nutzung der bereits stark anthropogen, vorbelasteten Fläche (Vollversiegelung > 90 %) und die Nachfolgenutzung wird begrüßt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stellungnehmende aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege die Planung begrüßt.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

MAINT_003_B-04291

Dokument vom: 20.02.2026
Dokument-Nr.: S-10497

Diese BE kommt in 2 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]
Immissionsschutz und Brandschutz
Es werden keine weiteren Hinweise, Anregungen und Bedenken vorgetragen.
[...]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stellungnehmende aus Sicht des Immissionesschutzes und des Brandschutzes keine weiteren Hinweise, Anregungen und Bedenken zur Planung vorträgt.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

MAINT_003_B-04292

Dokument vom: 20.02.2026
Dokument-Nr.: S-10497

Diese BE kommt in 2 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]
Denkmalschutz
Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dessen unmittelbarer Nachbarschaft bereits archäologische Denkmäler nach § 2 (2) HDSchG bekannt geworden sind. Zwar dürfte es durch die moderne Bebauung im Plangebiet zu erheblichen Bodeneingriffen gekommen sein. Jedoch weist das vorliegenden Bodengutachten an vielen Stellen nur geringfügig veränderten Boden auf.

Es kann deshalb nicht ausgeschlossen werden, dass durch die geplante Neubebauung archäologische Denkmäler zerstört werden. Um Qualität und Quantität möglicher archäologischer Strukturen zu überprüfen und um zu einer fundierten denkmalschutzrechtlichen Entscheidung gemäß § 9 HDSchG zu gelangen, ist es sinnvoll, im Rahmen der Abbrucharbeiten archäologische Voruntersuchungen durchzuführen.

Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und zur näheren Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde einen Gesprächstermin zu vereinbaren.

Ansprechpartner: [*****]

[...]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltbericht der vorliegenden Änderung ist unter B 2.1 "Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands" - "Kultur- und sonstige Sachgüter" bereits folgendes aufgeführt:
"Gemäß SUP vom 10.07.2025 ist ein Bodendenkmal (*Verkehrswege)* im Änderungsgebiet vorhanden. Aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan geht hervor, dass im Umfeld des Plangebiets neolithische Fundstellen bzw. archäologische Denkmäler bekannt sind".
Und unter B. 2.3 "Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich" wird auf folgendes verwiesen: "Das vorhandene Bodendenkmal "Verkehrswege" ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu berücksichtigen".

Der Hinweis bezüglich archäologischer Voruntersuchungen bei Abbrucharbeiten betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Dörnigheim
Gebiet: "Ehemaliges Real-Gelände"

Regionalverband FrankfurtRheinMain

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

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

MAINT_003_B-04293

Dokument vom: 03.07.2026
Dokument-Nr.: S-10730

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

[...]
Abfallwirtschaft/Altlasten
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Altfläche. Wie bereits bei der Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes letztes Jahr geschrieben, sind aus unserer Sicht noch Untersuchungen nötig. Leider wurden unsere Empfehlungen nicht umgesetzt, mit Ausnahme der textlichen Festsetzungen. Wir bitten um erneute Übermittlung unserer Stellungnahme, zumal eine Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain auch mögliche Einwirkungen benachbarter Verdachtsflächen festgestellt hat.

Ansprechpartner: [*****]

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Stellungnahme wurde der Kommune übermittelt.

Laut Auskunft der Kommune erfolgte im Bebauungsplan unter C Nr. 1 die Übernahme des Altstandorts. Der Hinweis soll an die künftigen Bauherren weitergeleitet und auf Ebene der Baugenehmigungsplanung berücksichtigt werden. Die Eintragung im ALTIS-Verzeichnis ist bekannt. Dieser geht auf den früheren Betrieb der Tankstelle zurück, die stillgelegt wurde. Im Zuge des Rückbaus sollen die im Boden noch vorhandenen Tanks und technischen Einrichtungen unter fachgutachterlicher Überwachung zurückgebaut werden. Die Ergebnisse der Untersuchungen der entnommenen Proben sollen der zuständigen Behörde vorgelegt werden.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

Regionalverband FrankfurtRheinMain

3. Änderung Stadt Maintal

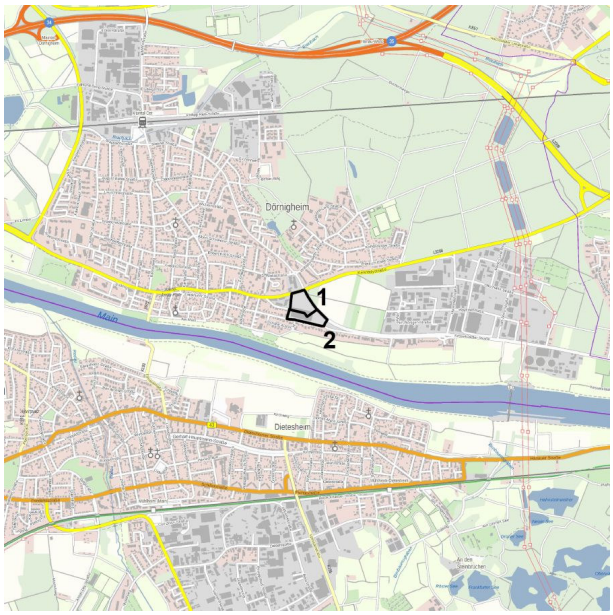
Stadtteil Dörnigheim

Gebiet: Ehemaliges Real-Gelände

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:





Grenze des Änderungsbereiches (ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	10.12.2025
Frühzeitige Beteiligung:	20.01.2026 bis 20.02.2026
Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit:	13.05.2026
Förmliche Beteiligung:	02.06.2026 bis 03.07.2026
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Poststraße 16
60329 Frankfurt am Main

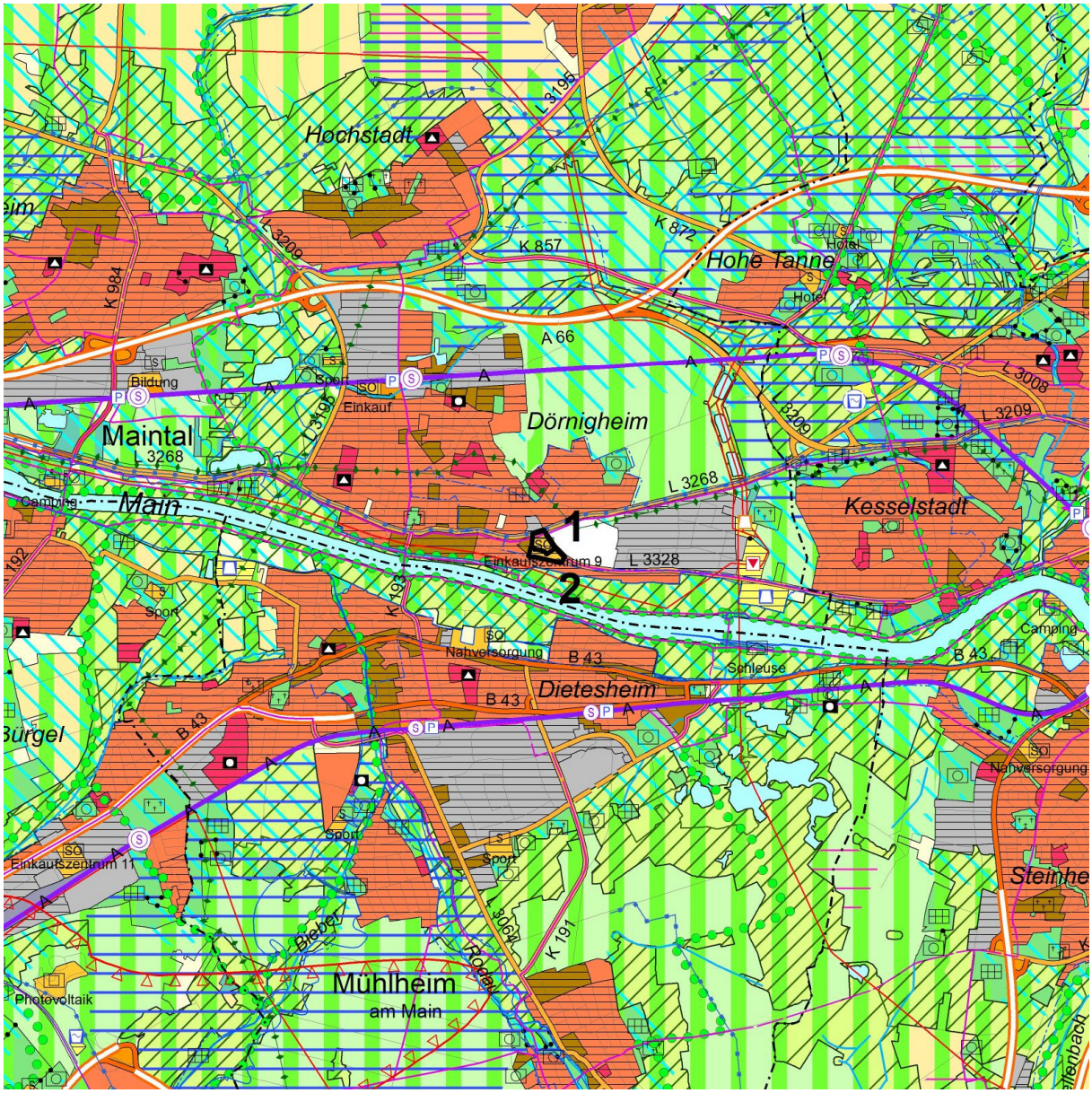
Telefon: +49 69 2577-0
Telefax: +49 69 2577-1204

beteiligung@region-frankfurt.de
www.region-frankfurt.de

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Die Stadt Maintal beabsichtigt, das ca. 3,5 ha große Areal des ehemaligen Real-Marktes am Ortseingang Dörnigheim einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Die vormals als großflächiger Einzelhandel genutzte Fläche wurde 2021 aufgegeben. Für den nördlichen Teilbereich (ca. 1,9 ha) ist die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Mischnutzung aus Wohnen, Nahversorgung, Gastronomie und Kindertagesstätte vorgesehen. Im südlichen Teilbereich (ca. 1,6 ha) ist die Ausweisung eines Wohngebiets beabsichtigt.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 3,5 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	18.07.2022
Parallelverfahren	☐ nein ☒ ja, Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg
FFH-Vorprüfung	durchgeführt
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Artenschutz Boden Verkehr Emissionen/Immissionen Klima Einzelhandel Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

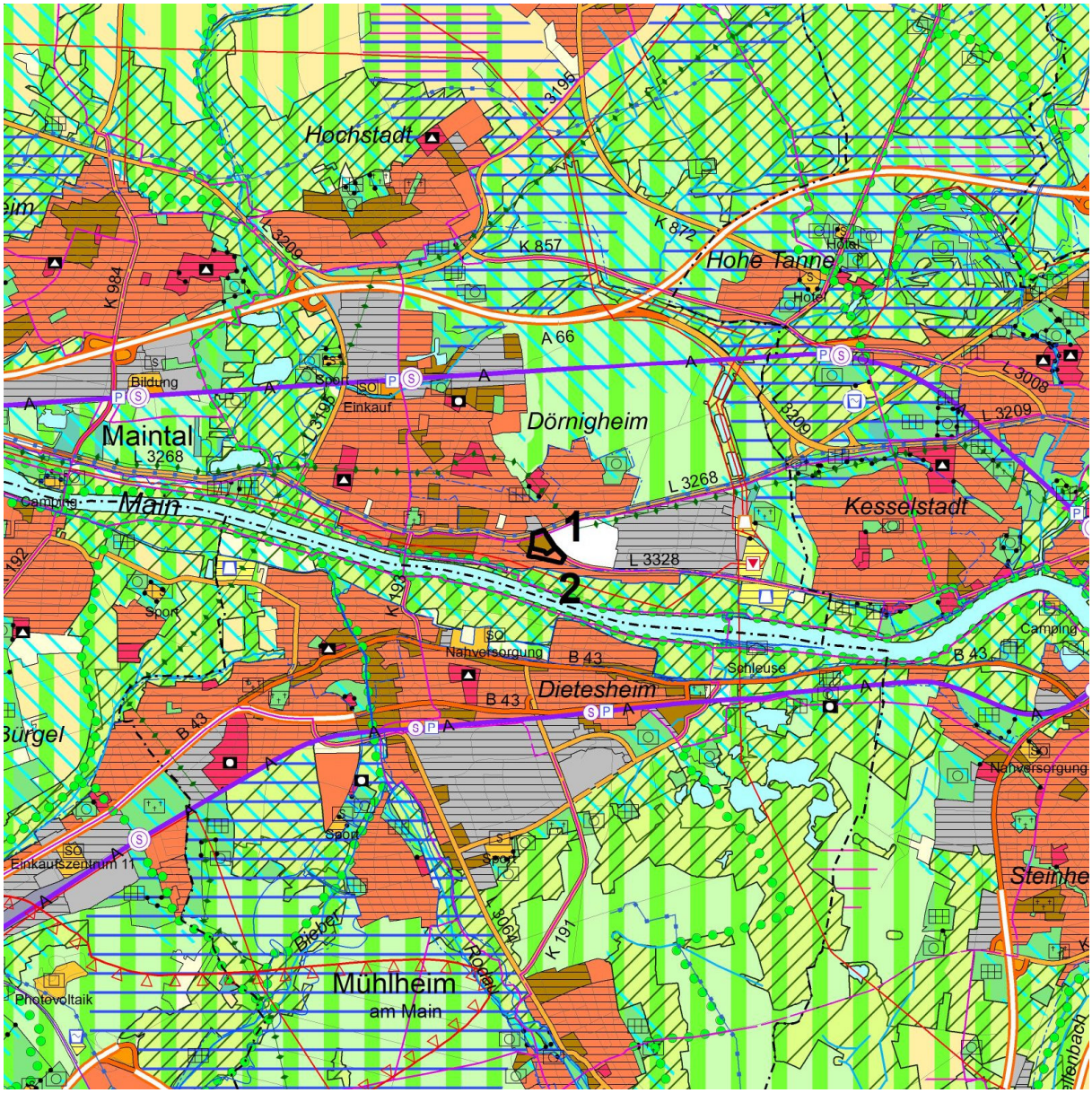
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches **Maßstab: 1 : 50 000**

"Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung: Nahrungs-und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung und Schuhe", Bestand (ca. 3,5 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (Teilfläche 1: ca. 1,9 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (Teilfläche 2: ca. 1,6 ha).

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



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2023)

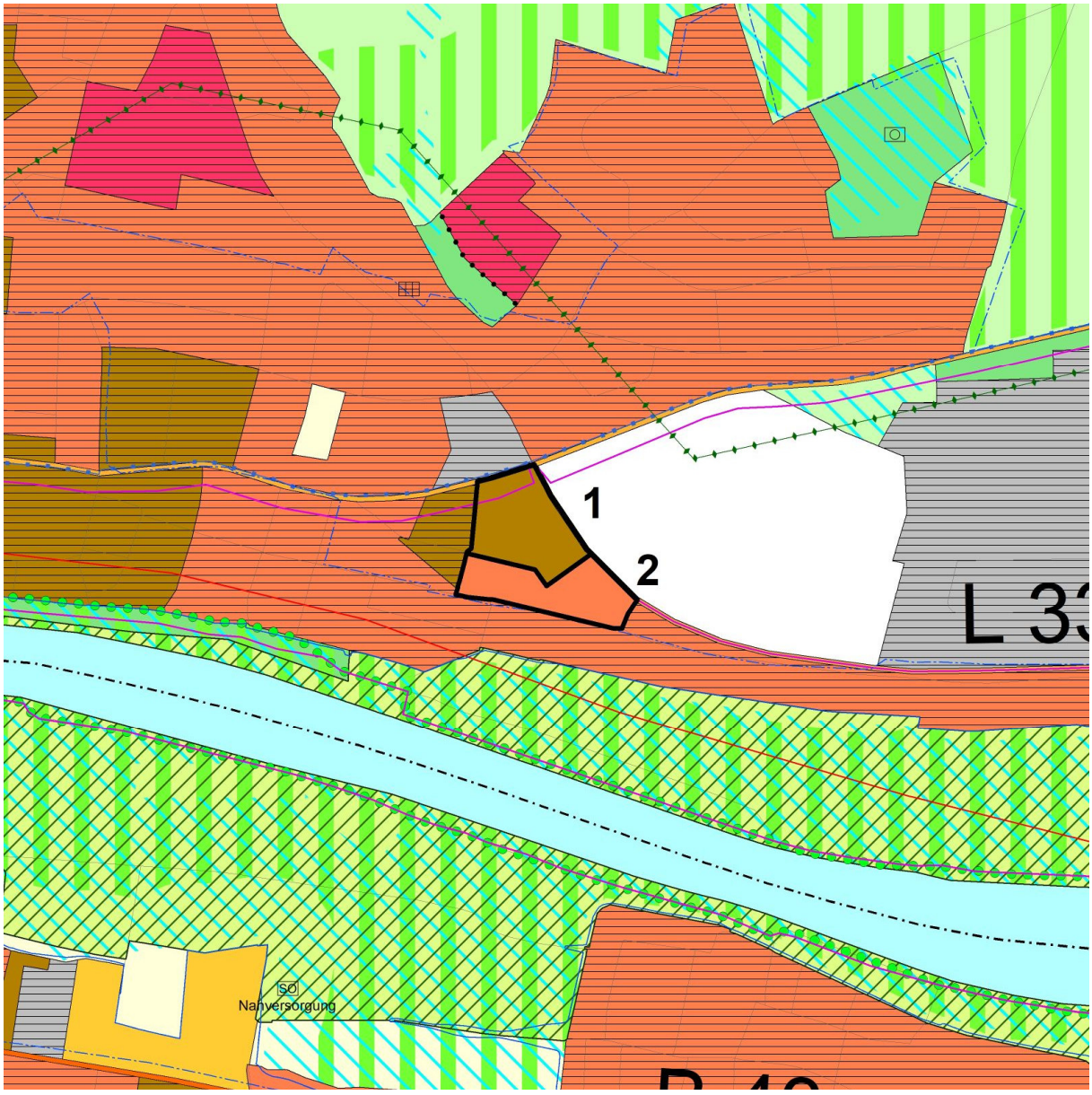


Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation: Digitale Orthophotos 2023

Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

	Rechtsgrundlage
Siedlungsstruktur	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
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, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
Wohnungsferne Gärten	s.o.
Friedhof	s.o.
Verkehr	
Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 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 Haupverkehrsstraße, 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 Fahrradroute, 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.
Fernwasserleitung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant	s.o.
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
Kennzeichnung 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	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
Grävenwiesbach: Ostumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
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 Aschaffenburger Straße
Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3,5 ha liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils Dörnigheim, ca. 200 m nördlich des Mains. Das Plangebiet wird im Norden durch die Kennedystraße, im Osten durch die Kesselstädter Straße, im Süden durch die Wingertsstraße und im Westen durch den Alten Kesselstädter Weg begrenzt. Die umliegende Nutzung ist im Süden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich des Planungsgebietes liegen gewerbliche Nutzungsformen, darunter eine Tankstelle, die durch die Kennedystraße räumlich abgegrenzt wird. Östlich schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Diese wird durch die Kesselstädter Straße räumlich zum Planungsgebiet abgegrenzt.

Im Bebauungsplan ist die Größe des Änderungsgebietes mit ca. 3,04 ha ausgewiesen. Die Flächenberechnung erfolgt hierbei bis zu den Straßenbegrenzungslinien. Im RegFNP 2010 wird die betreffende Fläche aus technischen Gründen hingegen bis zur Straßenmittellinie erfasst. Da das Plangebiet im Norden, Osten, Süden und Westen durch Straßen eingefasst wird, ergibt sich hieraus über die Straßenlänge gesehen eine Differenz von ca. 0,5 ha.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Maintal beabsichtigt, am südöstlichen Rand des Stadtteils Dörnigheim eine ca. 3,5 ha große Fläche städtebaulich und funktional aufzuwerten. Seit mehreren Jahren soll der Bereich des ehemaligen Real-Marktes am Ortseingang von Dörnigheim neu umgestaltet werden. Da die bisherige Nutzung des Areals als großflächige Einzelhandelsfläche aufgegeben wurde und das Gelände seit mehreren Jahren ungenutzt ist und zunehmend verfällt, besteht die städtebauliche Zielsetzung darin, das Gebiet neu zu strukturieren und einer zukunftsgerichteten Nutzung zuzuführen. Das Plangebiet soll in zwei Teilbereiche gegliedert und entsprechend den städtebaulichen Anforderungen neu geordnet werden. Die bislang als Einzelhandelsfläche genutzte Fläche wird hierzu in ein urbanes Quartier sowie in ein allgemeines Wohngebiet überführt. Ziel ist es, durch die Neuordnung des Areals einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten, eine qualitätsvolle städtebauliche Struktur zu schaffen und den örtlichen Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung infrastruktureller Erfordernisse zu decken. Für den nördlichen Teil des Plangebiets mit einer Fläche von ca. 1,9 ha ist ein urbanes Gebiet

vorgesehen. Dieses sichert die stadträumlichen Funktionen des Einzelhandelsstandorts an der Kennedystraße und wird ergänzt durch Wohnnutzungen, ein Nahversorgungsangebot, Gastronomie sowie einer Kindertagesstätte. Die Stellplätze und Abstellflächen werden in einem Tiefgeschoss unter dem nördlichen Baufeld, mit einer Zu- und Abfahrt über die Parallelerschließung entlang der Kesselstädter Straße, angebunden. Damit entsteht ein städtischer Auftakt mit gemischten Nutzungen. Der südliche Bereich des Plangebiets mit einer Fläche von ca. 1,6 ha wird als allgemeines Wohngebiet entwickelt. Damit wird ein geordneter Übergang zu den bestehenden Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen entlang der Wingertstraße sowie des Alten Kesselstädter Weges hergestellt. An der Kesselstädter Straße ist eine Quartiersgarage vorgesehen. Die Quartiersgarage ist im Bebauubgsplan als Sondergebiet mit einer Fläche von ca. 0,4 ha ausgewiesen. Sie befindet sich innerhalb der Teilfläche 1 und kann damit als entwickelt angesehen werden. Durch die Errichtung wird der notwendige Stellplatzbedarf der Wohnnutzungen beider Teilbereiche abgedeckt. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung: Nahrungs-und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung und Schuhe", Bestand (ca. 3,5 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (Teilfläche 1: ca. 1,9 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (Teilfläche 2: ca. 1,6 ha).

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet ist im RPS/RegFNP 2010 dargestellt als "Sondergebiet Einkaufszentrum mit Zweckbestimmung:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung und Schuhe, Bestand". Dies entspricht gemäß Ziel Z3.4.1-3 Satz 4 dem Vorranggebiet Siedlung, Bestand.
Damit sind insbesondere folgende regionalplanerischen Inhalte verbunden:
Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand“ stattzufinden. […] Im Geltungsbereich des RegFNP für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main stellt die Darstellung von Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen (…] zugleich das „Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung“, dar. Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen ist daher die vorliegende Änderung von "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung und Schuhe", Bestand (ca. 3,5 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (Teilfläche 1: ca. 1,9 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (Teilfläche 2: ca. 1,6 ha) an Ziel 3.4.1-3 angepasst.
Seitens der Stadt Maintal ist beabsichtigt, im Bereich der gemischten Baufläche dieses Änderungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 ein urbanes Quartier mit Mischnutzung zu entwickeln. Vorgesehen sind Wohnbebauung, Gastronomie, eine Kindertagesstätte und ein Nahversorgungsangebot von bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche, darunter eine Bäckerei mit Café (ca. 200 m²). Diese Nutzungen sind Inhalt der Festsetzungen des Bebauungsplans der Stadt Maintal und nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010. Der ehemalige Real-Markt verfügte nach einer Erhebung der BBE Handelsberatung vom Dezember 2016 über eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 7.800 m², davon rund 4.400 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Kernsortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Die im Bebauungsplan der Stadt Maintal vorgesehene

Gesamtverkaufsfläche für ein Nahversorgungsangebot von bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche bleibt also um fast 55 % hinter dem genehmigten Bestand von 2016 zurück.
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist durch entsprechende gutachterliche Untersuchung die Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO für die geplante Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandels im Urbanen (Misch)Gebiet zu widerlegen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die verkehrliche Anbindung des Änderungsgebietes erfolgt über eine neue Einmündung an der Kesselstädter Straße im östlichen Bereich des Gebietes. Über diese Zufahrt werden die Quartiersgarage, der Einzelhandel sowie die Tiefgaragen angefahren. Zusätzlich ist eine weitere Zufahrtsmöglichkeit über den Alten Kesselstädter Weg vorgesehen. Hierüber erfolgen zudem die Anfahrten der Lieferverkehre und der Kitanutzung, die im Anschluss jeweils über die Kennedystraße abfahren und somit möglichst getrennt vom Individualverkehr geführt werden.
In einem Verkehrsgutachten (IMB Plan, Hanau, Stand: aktualisierte Fassung 06/2025) wurden die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung (Analyse 2022) des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2035 dargelegt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zeigen auf, dass die verkehrliche Erschließung in der vorliegenden Form und dem vorhandenen Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann und gesichert ist.
Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich jeweils rd. 200 m nördlich (Opeleck) und westlich (Alte Kesselstädter Weg) des Plangebietes. Mit den Buslinien MKK-23 (Opeleck) und MKK-22 (Alter Kesselstädter Weg) besteht Anschluss an den Bahnhof Maintal-Ost. Die Expressbuslinie X 57 über die Haltestelle Alter Kesselstädter Weg ist mit dem U-Bahn-Haltepunkt Frankfurt-Enkheim verknüpft.
Im RPS/RegFNP 2010 sind entlang der L 3268/Kennedystraße und der Kesselstädter Straße überörtliche Fahrradrouten dargestellt. Für den Fuß- und Radverkehr wird darüber hinaus entlang der beiden Straßen ein neuer bzw. erweiterter Nahverkehrsweg ausgebaut und der öffentliche Straßenraum hierzu in Richtung des Änderungsgebietes ausgedehnt. Es besteht somit Anschluss an das kommunale Radwegenetz und die umliegenden Grün- und Freiflächen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Plangebiet befindet sich gegenwärtig auf einer vollständig versiegelten Fläche. Die bisher genutzte Funktion des Areals als großflächige Einzelhandelsfläche wurde aufgegeben. Das Gelände blieb in den letzten Jahren ungenutzt. Entlang der umgrenzenden Straßenführung sind Gehölzstruckturen vorhanden. Die umliegende Nutzung ist im Süden und Westen durch Wohnbebauung geprägt. Nördlich des Plangebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen. Östlich schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Diese wird durch die Kesselstädter Straße räumlich zum Planungsgebiet abgegrenzt.
Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/ Rhein-Main 1:10.000, Stand: 12/2000, Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet im nördlichen Teil als „Siedlungsflächen gem. geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen“ dargestellt. Im südlichen Teil als „Bebauter Bereich im Wohn-,Gewerbe- und Industriegebiet, Flächen für Infrastruktureinrichtungen, landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen, kulturhistorisch bedeutsame Gebäude und Zonen, militärische Flächen (nach Realnutzungsinterpretation Mai/ Juni 1996 und Biotop- und Nutzungstypenkartierung 1991 mit Aktualisierungshinweisen bis 1997)“ ausgewiesen. Gesamtheitlich ist die „Erhöhung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen - Bestand Juli 1991“ als Entwicklungsziel angegeben.

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

A 7. Planerische Abwägung

Die Stadt Maintal beabsichtigt, das ca. 3,5 ha große Areal des ehemaligen Real-Marktes am Ortseingang Dörnigheim einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Die bisherige Nutzung als großflächiger Einzelhandel wurde im Jahr 2021 eingestellt. Seitdem ist das Gelände ungenutzt und weist bereits sichtbare Verfallserscheinungen auf. Ziel der Stadtentwicklung ist die Neuordnung und Umnutzung des Bereichs unter Berücksichtigung der städtebaulichen Anforderungen. Hierzu soll das Plangebiet in zwei Teilbereiche gegliedert und einer neuen Nutzung zugeführt werden.
Im nördlichen Teilbereich (ca. 1,9 ha) soll ein urbanes Quartier mit Mischnutzung entwickelt werden. Vorgesehen sind Wohnbebauung, Gastronomie, Kindertagesstätte und ein Nahversorgungsangebot von bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche, darunter eine Bäckerei mit Café (ca. 200 m²). Geplant ist die Integration der Flächen im Erdgeschoss des nördlichen Grundstücksbereichs des geplanten Wohngebäudes. Hierbei wurden 4 Szenarien geprüft. Gutachterlich wird Szenario 1 als am verträglichsten und marktseitig wahrscheinlichstes eingeschätzt. Zwar wird die zulässige Fläche rechnerisch um 150 m² überschritten (Lebensmitteldiscounter: 1.450 m² und Drogeriemarkt: 700 m²), dies stellt jedoch eine worst-case-Annahme dar, da die genaue Flächenaufteilung noch offen ist. Auch die übrigen Szenarien zeigen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur oder die Nahversorgung (GMA - Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, 13.06.2025). Für den Einzelhandel benötigte Stellplätze werden durch eine Tiefgarage unter dem nördlichen Baufeld integriert.
Im südlichen Teilbereich (ca. 1,6 ha) soll ein allgemeinens Wohngebiet ausgewiesen werden. Die Umstrukturierung hat das Ziel, eine funktionierende und ansprechende Stadtstruktur zu schaffen, die genug Wohnraum bietet und die vorhandene Infrastruktur berücksichtigt. Entlang der Kesselstädter Straße ist ein Quartiersgarage vorgesehen, die den erforderlichen Stellplatzbedarf ausschließlich für die Wohnnutzungen beider Teilbereiche deckt und die Teilfläche 2 von Neuverkehren entlastet. Im Zuge des umfassenden Planungsverfahrens wurden mehrere städtebauliche Varianten geprüft, um eine nachhaltige Entwicklung des Standortes sicherzustellen. Die Stadt Maintal hat sich für die Umsetzung des Freiflächenkonzeptes „Grünes Quartier“ (Landschafttsarchitekturbüro geskes.hack GmbH, 13.06.2025) entschieden. Das Freiflächenkonzept „Grünes Quartier“ ergänzt den städtebaulichen Rahmenplan um freiraumplanerische Qualitäten. Im Fokus steht die Förderung ökologischer Wertigkeit sowie die Steigerung der Aufenthaltsqualität im Quartier.
Unter Berücksichtigung des Wohnungsbedarfs in Maintal wird der Entwicklung einer städtebaulich integrierten Wohnnutzung in bevorzugter Wohnlage und an einer ÖPNV-Haltestelle der Vorzug vor einer gewerblichen Nachfolgenutzung gegeben.
Im Rahmen der Neugestaltung der derzeit vollversiegelten Planfläche von ca. 3,5 ha wird davon ausgegangen, dass im Teilbereich 2 durch gärtnerische Nutzungen Bodenfunktionen wiederhergestellt werden können (Bebauungsplan „Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg“, Kapitel 7.11.2, Stand 07.2025 mit Ergänzung 09.2025).
Insgesamt ist durch die Planung mit einer Verbesserung der Umweltsituation zu rechnen, da z.B. Flächen entsiegelt und intensiv durchgrünt werden und der Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen und Maßnahmenflächen steigt mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt, Kleinklima, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung.
Aus Sicht des Schutzgutes Mensch bedingen die geplanten Nutzungsmischungen eine deutliche Veränderung. Es kommt zu einem Wandel von einem stillgelegten Gewerbegebiets zu einem mit Grünflächen durchsetzten städtischen Umfeld, wodurch neue Arbeitsplätze, Wohn- und Erholungsräume geschaffen werden.

Der im Änderungsbereich vorhandenen Luftschadstoffbelastung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Kaltluftproduktion und von Ventilations- und Belüftungsbahnen zu begegnen.
Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen. Weitere Schutzvorkehrungen (lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrisse, Luftschalldämmung von Gebäudeteilen etc.) sind auf Basis detaillierter Planungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren festzulegen.
Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Straße / Bundeswasserstraße (Main) und Produktenleitung. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.
Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Flächenausgleich:
Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, weil durch die Änderung keine zusätzlichen Bauflächen in Anspruch genommen werden, sondern lediglich eine Umwidmung der Bauflächenkategorie erfolgt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Maintal beabsichtigt seit mehreren Jahren den Bereich des ehemaligen Real-Marktes am Ortseingang von Dörnigheim mit einer Fläche von ca. 3,5 ha städtebaulich aufzuwerten. Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbaufläche und mit Bezug auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept soll die Planfläche zukünftig in zwei Teilbereiche gegliedert werden. Für die nördliche Teilfläche (ca. 1,9 ha) ist eine Mischnutzung vorgesehen, bestehend aus Wohnbebauung, einem Nahversorgungsangebot, einer Kindertagesstätte, Gastronomie und einer Quartiersgarage. Die südlichen Teilfläche (ca. 1,6 ha) wird als allgemeines Wohngebiet entwickelt.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, Zweckbestimmung: Nahrungs-und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung und Schuhe", Bestand (ca. 3,5 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (Teilfläche 1: ca. 1,9 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (Teilfläche 2: ca. 1,6 ha).
Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.
Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

HAltlBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetztes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch die ehemalige Nutzung als großflächiger Einzelhandel, weshalb die Planfläche fast vollständig mit Asphalt versiegelt ist. Das ehemalige Real-Gebäude befindet sich im südwestlichen Teil des Areals. Im Umfeld zu diesem finden sich große Parkplatzflächen und Andienungsbereiche des ehemaligen Marktes.
Eine flächige Grünanalge, die von wiesenähnlichen aber mäßig artenreichen Bewuchs gekennzeichent ist, findet sich im nordöstlichen Randbereich des Änderungsgebietes. Gehölzstrukturen finden sich auf der genannten Grünanlage sowie als Straßenbegleitgrün an der Kesselstädter Straße. Am südlichen Rand des Änderungsgebiets finden sich schmale gärternisch gepflegte Grünanlagen, die von Bodendeckern und Sträuchern geprägt sind und abschnittsweise von Bäumen und Baumgruppen überstanden sind.
Die umliegende Nutzung ist durch Wohnbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern im Süden und Westen und durch Gewerbestandorte im Norden geprägt. Östlich der Kesselstädter Straße schließt sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.
Gemäß Bodengutachten (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 18.10.2024) befand sich vor der östlichen Stirnseite, im jetzigen Zufahrtsbereich zum Gelände von der Wingertstraße aus, bis vor einigen Jahren ein Tankstellenstandort. Dieser wurde stillgelegt, die unterirdischen Tanks sowie das zugehörige Leitungssystem und technische Anlagen sind noch vorhanden.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:
Vogelschutzgebiet "Main bei Mühlheim und NSG 'Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben'"
FFH-Gebiet "Mainaue bei Schleuse Kesselstadt"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

<u>Boden und Fläche</u>

- Fläche besteht aus anthropogen überformten Böden (Versiegelungsgrad > 75 %)
- Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend überformt
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde für die Fläche im Jahr 2024 ein Bodengutachten (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 18.10.2024) mit folgendem Ergebnis in Bezug auf die Schichtenfolgen und den Schichtverlauf des Plangebietes durchgeführt: die Geländeoberfläche ist mit einer ca. 0,10 m mächtigen Schwarzdecke befestigt. Darunter steht in unterschiedlichen Mächtigkeiten (wenige Zentimeter bis 4 dm) Tragschichtmaterial an, bei dem es sich vorwiegend um Schotter handelt. Es folgt entweder noch geringmächtige Auffüllung bzw. umgelagerter Boden oder der gewachsene Boden. Dieser besteht aus bindig geprägten Schichten (Hochflutablagerungen des nahegelegenen Mains) und nichtbindigen Böden

(quartäre Kiessande der Mainterrasse). Unterhalb der quartären Kiessande der Mainterrasse folgt entweder tertiärer Ton oder pliozäner schluffiger Sand
- Im Änderungsgebiet sind Altlasten und Altablagerungen bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer 435.019.020-001.399, 435.019.020-001.543 geführt werden. Der Eintrag bezieht sich auf eine stillgelegte Tankstelle und eine Autowaschanlage an der östlichen Stirnseite des Plangebietes. Aus den in den Jahren 2008 und 2024 durchgeführten Bodengutachten geht hervor, dass für den im Baufeld anstehenden gewachsenen Boden bis dato keine Hinweise auf eine mögliche Kontamination in altlastenrechtlicher bzw. abfallrechtlicher Hinsicht und keine Hinweise auf eine mögliche Grundwasserkontamination in Verbindung mit der früheren Tankstellennutzung vorliegen.
- Im Umfeld des Änderungsgebietes sind mehrere neolithische Fundstellen bekannt.

Wasser
- Hohe Starkregengefährdung
- Das Grundwasser wurde zwischen etwa 6 m und 6,5 m unter GOK gemessen
- Teilweise besteht ein Grundwasserentnahmeverbot
- Die anstehenden Sedimente der Mainterrasse sind grundsätzlich gut für eine planmäßige/gezielte Versickerung von Niederschlagswasser geeignet
- Keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Main liegt rund 200 m südlich des Änderungsbereichs
- Kein Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen
- Kein Überschwemmungsgebiet ausgewiesen oder potenzielle Hochwassergefährdung vorhanden
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Luft und Klima
- Kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m³ je m.s)
- Sehr hohe thermische Belastung
- Hohe lufthygienische Belastung
- Gemäß Klimagutachten Maintal von 2025 (INKEK GmbH, 13.06.2025) hat das Plangebiet Einfluss auf die bestehenden Areale Dörnigheims. Weitere Ergebnisse des Gutachtens: aktuelle Nutzung ist klimaökologisch als ungünstig zu bewerten insbesondere aufgrund der Hitzespeicherung/ -entwicklung des Areals, ehemalige Supermarktgebäude stellt eine Barriere für die Luftleitbahn dar, der Parkplatz kann hingegen frei überströmt werden.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Natur Profil, 09.2024) durchgeführt. Dabei fand im Juni 2022 eine Begehung des Plangebietes mit Erfassung der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen statt, auf deren Basis eine Potentialabschätzung für die relevanten Artengruppen vorgenommen wurde. Weitere spezielle Erhebungen von Tieren erfolgte nicht. Im März 2024 fand eine Überprüfung der Biotop- und Habitatstrutkuren statt. Die Ergebnisse sind:
- Kein Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope im Plangebiet
- Vokommen der folgenden Biotoptypen: gärtnerisch gepflegte Analgen im besiedelten Bereich; Extensivrasen, Wiese im besiedelten Bereich; Baumgruppen heimischer und nicht heimischer Arten; Gebäudesturkturen; Hof- und Straßenflächen ohne Habitatfunktion

- potentielles Vorkommen geschützter Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie: Durchflugsgebiet für Fledermausarten. Potentielle Tagesschlafplätze für Einzeltiere sind möglich
- Vorkommen einzelner, störungstoleranter Brutvogelarten in den Grünflächen und Gehölzen sowie von Gebäudebrütern konnten nachgewiesen werden bzw. sind trotz fehlendem Fund zu erwarten. Die Populationen befinden sich – mit Ausnahme von Elster und Star - in einem günstigem Erhaltungszustand

Landschaft
- Lage im Landschaftsraum Untermainebene mit Hanau und dem Frankfurter Osten
- Das Änderungsgebiet hebt sich durch seine großflächig asphaltierte Fläche deutlich von seinem Umfeld ab und stellt einen prägnanten Ort im Stadtgebiet dar

Mensch und seine Gesundheit
- Hohe Lärmbelastung des Plangebiets durch angrenzende Verkehrsflächen (Am Tag zwischen 57 dB(A) und 70 dB(A). In der Nacht zwsichen 49 dB(A) und 62 dB(A)) und Vorbelastung durch angrenzende Gewerbeeinheiten.

Kultur- und sonstige Sachgüter
- Gemäß SUP vom 10.07.2025 ist ein Bodendenkmal (*Verkehrswege)* im Änderungsgebiet vorhanden
- Aus dem Umweltbericht zum Bebauungsplan geht hervor, dass im Umfeld des Plangebiets neolithische Fundstellen bzw. archäologische Denkmäler bekannt sind

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die aufgegebene Nutzung entspricht der dargestellten Nutzung als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung: Nahrungs-und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung und Schuhe der Planfläche.

Auswirkungen der Planänderung

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind aufgrund der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes zunächst als sehr erheblich einzustufen.

Durch die Planänderung sind im Rahmen der Entwicklung von Wohnbau- und Mischbauflächen auf einer fast vollständig versiegelten, ehemaligen Einzelhandelsfläche folgende Auswirkungen zu erwarten:
Verbesserung/Rückgewinnung natürlicher Bodenfunktionen durch Reduzierung der versiegelten Fläche.
Durch Teilentsiegelung und Dachbegrünung gesteigerte Niederschlagsversickerung, Schutz vor Starkregenereignissen.
Verbesserung des Bioklimas durch Steigerung des Vegetationsanteils.
Die Realisierung der geplanten Bebauung wird sich gemäß Klimagutachten von 2025 (INKEK GmbH, 13.06.2025) positiv auf das Mikroklima auswirken.
Verlust von (Teil-) Lebensräumen.
Verlust von Gehölz- bzw. Baumbeständen und Grünflächen.
Beschädigung oder Zerstörung von Niststätten von Vögeln oder Fledermausquartieren.
Entstehung neuer potentieller Lebensräume und Grünflächen.
Diese Auswirkungen stellen somit nur teilweise einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Gemäß Schallimmissionschutz Gutachten (GREBNER BAUPHYSIK GMBH. 13.06.2025) führt die Zunahme des Verkehrs nicht zu schädlichen Umweltauswirkungen.
Deutliche Veränderung des Landschaftsbildes. Durch das Begrünungskonzept des Bebauungsplanes wird das Landschaftsbild eine Aufwertung erfahren.

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

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 sind keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Es ist viel mehr damit zu rechnen, dass durch die geplante Mischbau- und Wohnbaufläche entsprechend den Darstellungen im Grünordnungsplan eine Durchgrünung des zur Zeit versiegelten Bereiches erfolgt. Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan wird der Verlust der vorhandenen Biotopsturkturen vollumfänglich kompensiert und es kommt zu einer Aufwertung gegenüber dem Ist-Zustand.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete.
Das Prüfverfahren gliedert sich in drei Stufen: FFH-Vorprüfung oder Prognose (überschlägige Prüfung), detaillierte Verträglichkeitsprüfung sowie ggf. Ausnahmenprüfung.
In der FFH-Vorprüfung erfolgt die überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura 2000-Gebietes durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind.
Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.
Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius um das Natura 2000-Gebiet "Main bei Mühlheim und NSG 'Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben" (Vogelschutzgebiet) und "Mainaue bei Schleuse Kesselstadt" (FFH-Gebiet), somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Vorprüfung kam zu dem Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung nicht ausgeschlossen werden können (siehe Angaben im Formblatt zur FFH-Vorprüfung im Anhang).
Im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren kommt das Büro NaturProfil zum abschließenden Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die betroffenen Natura 2000-

Gebiete aufgrund der Distanz von der Planung zu den Natura 2000-Gebieten und der Plangröße ausgeschlossen werden können.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle (zeitliche Beschränkung der Beseitigung von Gehölzen sowie von Abrissarbeiten (Beseitigung nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres)
- Vergrämung und Umsiedlung betroffener geschützter Tiere
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasfronten
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Schallschutzmaßnahmen
- Bei Baumpflanzungen: Nutzung von heimischen, trockenheitstoleranten, hitzetoleranten Arten bzw. Sorten
- Insektenfreundliche Beleuchtung und Vermeidung von Lichtemissionen
- Für Arbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle: Rückbau- und Aushubüberwachung durch Fachgutachter mit Abnahme von Bodenproben. Mögliche Belastungen des anstehenden Bodens und Verfüllungen sind aus abfalltechnischer Sicht bei der Entsorgung des Aushubs zu beachten. Ergebniss der Bodenproben sind der zuständigen Behörde vorzulegen.
- Retention und Versickerung von Niederschlagswassers
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechende Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Reduktion bioklimatischer Belastungen z.B. durch Farbgestaltung, verwendete Materialien, Dachbegrünung, Gehölzpflanzungen, porösen Siedlungsrand um Luftleitbahn beizubehalten
- Das vorhandene Bodendenkmal "Verkehrswege" ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege zu berücksichtigen

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine vertiefte Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wurde nicht vorgenommen. Das Plangebiet ist Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzepts und weist aufgrund der früheren Nutzung als Einzelhandelsstandort eine entsprechende Vorbelastung auf. Seit der Aufgabe des Real-Marktes im Jahr 2021 befindet sich die Fläche in ungenutztem Zustand und liegt gegenwärtig brach.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.
Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.
Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.
Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wird auf den ersten Prüfschritt (FFH-Vorprüfung oder -Prognose) begrenzt. In der FFH-Vorprüfung erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile eines Natura-2000 Gebietes durch die Planung offensichtlich ausgeschlossen werden können.
Die Vorprüfung ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Flächennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist im Regelfall eine weitere Vorprüfung ausgehend von Wirkfaktoren der dann konkretisierten Planung durchzuführen.

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen.
Für den RPS/RegFNP 2010 wurde dazu ein Konzept für ein Monitoring entwickelt, das in Kapitel 3.2 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschrieben ist. Die mit der vorliegenden Planänderung verbundenen Umweltauswirkungen fließen in dieses Monitoring mit ein.

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Maintal beabsichtigt seit mehreren Jahren den Bereich des ehemaligen Real-Marktes am Ortseingang von Dörnigheim städtebaulich aufzuwerten. Mit Bezug auf das integrierte Stadtentwicklungskonzept soll die Planfläche zukünftig in zwei Teilbereiche gegliedert werden. Die nördliche Teilfläche (ca. 1,9 ha) soll als "Gemischte Baufläche", die südlicheTeilfläche (ca. 1,6 ha) als "Wohnbaufläche" dargestellt werden.

Das Plangebiet ist anthropogen geprägt und fast vollständig versiegelt. Aufgrund des umgebenden Straßenverkehrs, der Siedlungstätigkeit und des Versiegelungsgrades, weisen alle Schutzgüter Vorbelastungen auf.
Die Biotop- und Vegetationsstrukturen sind derzeit stark eingeschränkt. Die vorhandenen Gehölze und die bestehende Bebauung bietet störungstoleranten Arten potentielle Teillebensräume. Die Boden- und Grundwasserfunktionen sind stark eingeschränkt. Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades stellt die Fläche einen Überwärmungsbereich gegenüber dem Umland dar. Der Main mildert Überwärmungseffekte ab. Der Änderungsbereich liegt im Wirkraum lokaler Kaltluftabfluffsbahnen, die Einfluss auf die angrenzende Bebauung haben. Das Landschaftsbild ist von technisch-funktionalen Strukturen des Parkplatzes und des ehemaligen Realmarkt-Gebäudes geprägt.
Es sind sehr erhebliche Auswirkungen auf Umweltbelange zu erwarten. Durch geeignete Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen können erheblichen Umweltauswirkungen vermieden oder ausgeglichen werden. Gemäß Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplanes kommt es durch die Planung insgesamt zu einer Aufwertung des Plangebietes. Die Schutzgüter werden bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen aufgewertet.
Schutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope liegen gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan im Plangebiet nicht vor. Ein Vorkommen gesetzlich geschützter Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG (Vogelarten, pot. Fledermäuse) ist gegeben. Verbotstatbestände können durch geeignete Maßnahmen ausgeschlossen werden.
Natura 2000-Gebiete werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Gemäß Umweltbericht zum Bebauungsplan kommt es zu einer Aufwertung der Planfläche gegenüber dem Ist-Zustand.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-9 und 11-13 herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

[1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Fläche 1: "Gemischte Baufläche, geplant"

Fläche 2: "Wohnbaufläche, geplant"

abgerufen am 10.07.2025

[2] Luftbild Stand 2023

[3] Umlandverband Frankfurt (Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main)

Karte 24: „Entwicklungskarte“

Stand: 12/2000

[4] Stadt Maintal, Stadtteil Dörnigheim: Bebauungsplan "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg"

Vorentwurf mit textlicher Festsetzung und Planzeichnung

planquadrat Elfers Geskes Krämer GmbH, Darmstadt

Juli und Ergänzungen im September 2025

[5] Stadt Maintal, Stadtteil Dörnigheim: Bebauungsplan "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg"

Entwurf Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Natur Profil, Friedberg

Juli 2025

[6] Stadt Maintal, Stadtteil Dörnigheim: Bebauungsplan "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg" Grünordnungsplan

NaturProfil, Friedberg

Juli 2025

[7] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg"

NaturProfil, Friedberg

September 2024

[8] Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg"

IMB PLAN Ingenieurgesellschaft für Verkehr und Stadtplanung GmbH, Hanau

Juni 2025

[9] Schallimmissionsschutz zum Bebauungsplan "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg"

Grebner Bauphysik GmbH, Frankfurt a.M.

Juni 2025

[10] Auwirkungsanalyse zur Ansiedlung von Nahversorgungsrelevantem Einzelhandel in Maintal ehem. Real-Gelände

GMA (Forschen, Beraten, Umsetzen)

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln

Juni 2025

[11] Baugrunderkundung und Gründungsberatung sowie orientierende abfalltechnische Deklarationsanalyse - "Zwischen Kennedystraße und Alter Kesselstädter Weg"

Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Wiesbaden-Delkenheim

Oktober 2024

[12] Nachhaltiges Regenwasserkonzept Maintal, Kesselstädterstraße, Dörnigheim

geskes.hack Landschaftsarchitekten GmbH, Berlin

Juni 2025

[13] Klimaexpertise Maintal, Kesselstädter Straße

INKEK Institut für Klima- und Energiekonzepte, Lohfelden

Juni 2025

Formblatt zur Natura 2000-Prognose

Prüfdatum: 07.08.2025

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)		
Nr.:	**5819-307**	**Mainaue bei Schleuse Kesselstadt**

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	111 Wohnbau, P	Bearbeitungs-Nr.:	maint003_01
Kommune(n):	Maintal	Fläche [ha]:	1.65

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

W1 Veränderung des Wasserhaushaltes
W2 Veränderungen kleinklimatischer Faktoren
W3 Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust
W4 Störung durch akustische Reize
W5 Optische Störreize (durch Kulissenwirkung, Reflexionen und Bewegung, Bautätigkeiten, Verkehr und Freizeitaktivitäten)
W6 Beeinträchtigungen durch Licht
W8 Schadstoffeinträge
W9 Beeinträchtigungen durch Staubemissionen

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	maint003_02

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	32.3	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Großflächig extensiv genutzte Wiesen in der Mainaue. Flächenmäßig herausragende Grünland-Bestände in der Mainaue, die sonst in vergleichbarer Ausbildung nirgends erhalten sind.		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) • Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung			
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
None			

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	XXX [ha]	kleinster Abstand [m]:	73.41

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

W1 - Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Natura-2000-Gebiets durch Veränderungen des Wasserhaushalts können nicht sicher ausgeschlossen werden, da folgende Lebensraumtypen / wasserabhängigen Arten im Natura-2000-Gebiet als Schutzzweck definiert sind: 6510

W2 - Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Natura-2000-Gebiets durch Veränderungen kleinklimatischer Faktoren sind nicht zu erwarten, da keine verschattungsempfindliche Arten als Schutzzweck definiert sind.

W3 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Barriere- oder Fallenwirkung sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine Arten vorkommen, die auf räumlich-funktionale Beziehungen zwischen unterschiedlichen Lebensräumen angewiesen sind.

W4 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch akustische Störreize ausgehend von der Planung sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine störungsempfindlichen Arten als Schutzzweck definiert sind.

W5 - Erhebliche Beeinträchtigung durch optische Störreize sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine empfindlichen Offenland-Vogelarten als Schutzzweck definiert sind.

W6 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine nachtaktiven Arten als Schutzzweck definiert sind.

W7 für Natura2000-Prognose nicht prüfungsrelevant

W8 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch diffuse Schadstoffeinträge können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 110m zum Plangebiet ein Natura-2000-Gebiet gelegen ist und darin folgende N-empfindliche LRT als Schutzzweck definiert sind: 6510

W9 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Staubimmissionen sind nicht zu erwarten. Innerhalb von {}m um das Plangebiet befindet sich zwar ein Natura-2000-Gebiet. Es sind aber keine Gewässerorganismen oder Gewässer-LRT als Schutzzweck im Natura-2000-Gebiet definiert.

6. Ergebnis

FFH-Vorprüfung erforderlich	X

FFH-Vorprüfung nicht erforderlich	

Formblatt zur Natura 2000-Prognose

Prüfdatum: 07.08.2025

Europäisches Vogelschutzgebiet		
Nr.:	5818-401	Main bei Mühlheim und NSG "Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben"

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	111 Wohnbau, P	Bearbeitungs-Nr.:	maint003_01
Kommune(n):	Maintal	Fläche [ha]:	1.65

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

W1 Veränderung des Wasserhaushaltes
W2 Veränderungen kleinklimatischer Faktoren
W3 Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust
W4 Störung durch akustische Reize
W5 Optische Störreize (durch Kulissenwirkung, Reflexionen und Bewegung, Bautätigkeiten, Verkehr und Freizeitaktivitäten)
W6 Beeinträchtigungen durch Licht
W8 Schadstoffeinträge
W9 Beeinträchtigungen durch Staubemissionen

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	maint003_02

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	126.4	Anzahl der Teilflächen:	2
Kurzcharakteristik:	Main bei Mühlheim und ehemalige Kiesgruben mit Sand- und Kiesinseln, Flachwasserzonen, Röhrichte und Gehölzbeständen sowie Wiesenbereichen. Wichtiger Rastplatz für Wasservögel (u.a. Reiherente, Tafelente), Brutnachweise von Zwergrohrdommel, Tafelente, Drosselrohrsänger und Flussuferläufer, Nahrungsbiotop für Schwarzmilan.		
Brutvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Grauspecht (Picus canus) VSR Anhang I (B) • Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanwärtern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik • Erhaltung von strukturreichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik			
Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Moorente (Aythya nyroca) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von schilfreichen Flachgewässern • Erhaltung von Pufferzonen zum Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen • Erhaltung zumindest störungsarmer Rastgewässer Rohrdommel (Botaurus stellaris) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von Stillgewässern und Feuchtgebieten mit großflächigen Verlandungszonen, Röhrichten und Rieden • Erhaltung von natürlichen Fischlaichhabitaten Trauerseeschwalbe (Chlidonias niger) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von Stillgewässern mit breiten Flachuferzonen und einer reichen Unterwasser- und Ufervegetation Zwergsäger (Mergus albellus) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von zumindest störungsarmen Bereichen an größeren Rastgewässern zur Zeit des Vogelzuges und im Winter • Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen			
Brutovogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Kormoran (Phalacrocorax carbo) VSR Art.4, Abs.2 (B) • Erhaltung der Brutkoloniestandorte • Erhaltung von natürlichen Fischlaichhabitaten • Erhaltung zumindest störungsarmer Nahrungshabitate • Erhaltung störungsarmer der Schlafplätze Saatkrähe (Corvus frugilegus) VSR Art.4, Abs.2 (B) • Erhaltung der Brutkolonien • Erhaltung von Nahrungshabitaten in strukturreichen, überwiegend offenen Kulturlandschaften mit Grünland- und Ackerflächen			
Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:		

Moorente (Aythya nyroca) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von schilfreichen Flachgewässern • Erhaltung von Pufferzonen zum Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen • Erhaltung zumindest störungsarmer Rastgewässer Rohrdommel (Botaurus stellaris) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von Stillgewässern und Feuchtgebieten mit großflächigen Verlandungszonen, Röhrichten und Rieden • Erhaltung von natürlichen Fischlaichhabitaten Trauerseeschwalbe (Chlidonias niger) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von Stillgewässern mit breiten Flachuferzonen und einer reichen Unterwasser- und Ufervegetation Zwergsäger (Mergus albellus) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von zumindest störungsarmen Bereichen an größeren Rastgewässern zur Zeit des Vogelzuges und im Winter • Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	XXX [ha]	kleinster Abstand [m]:	192.19

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

W1 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Veränderungen des Wasserhaushalts sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet weder wasserabhängige Lebensraumtypen, noch wasserabhängige Anhang-II-Arten als Schutzzweck definiert sind.

W2 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Veränderungen kleinklimatischer Faktoren sind nicht zu erwarten, da das Natura-2000-Gebiet außerhalb des relevanten Wirkraums von 100m gelegen ist.

W3 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Barriere- oder Fallenwirkung sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine Arten vorkommen, die auf räumlich-funktionale Beziehungen zwischen unterschiedlichen Lebensräumen angewiesen sind.

W4 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch akustische Störreize ausgehend von der Planung können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 300m zum Plangebiet ein Natura-2000-Gebiet gelegen ist und darin störungsempfindliche Arten als Schutzzweck definiert sind: Grauspecht (Picus canus), Rohrdommel (Botaurus stellaris)

W5 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch optische Störreize können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 700m zum Plangebiet ein Natura-2000-Gebiet gelegen ist und darin Offenland-Vogelarten als Schutzzweck definiert sind: Gänsesäger (Mergus merganser), Haubentaucher (Podiceps cristatus), Kormoran (Phalacrocorax carbo), Krickente (Anas crecca), Lachmöwe (Larus ridibundus), Löffelente (Anas clypeata), Moorente (Aythya nyroca), Pfeifente (Anas penelope), Reiherente (Aythya fuligula), Rohrdommel (Botaurus stellaris), Saatkrähe (Corvus frugilegus), Schellente (Bucephala clangula), Schnatterente (Anas strepera), Spießente (Anas acuta), Tafelente (Aythya ferina), Trauerseeschwalbe (Chlidonias niger), Zwergtaucher (Tachybaptus ruficollis)

W6 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine nachtaktiven Arten als Schutzzweck definiert sind.

W7 für Natura2000-Prognose nicht prüfungsrelevant

W8 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch diffuse Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten, da das Natura-2000-Gebiet außerhalb des relevanten Wirkraums von 110m liegt.

W9 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Staubimmissionen sind nicht zu erwarten, da das Natura-2000-Gebiet außerhalb des relevanten Wirkraums von 100m gelegen ist.

6. Ergebnis

FFH-Vorprüfung erforderlich	X	FFH-Vorprüfung nicht erforderlich	

Formblatt zur Natura 2000-Prognose

Prüfdatum: 07.08.2025

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)		
Nr.:	**5819-307**	**Mainaue bei Schleuse Kesselstadt**

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	121 Mischbau, P	Bearbeitungs-Nr.:	maint003_02
Kommune(n):	Maintal	Fläche [ha]:	1.89

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

W1 Veränderung des Wasserhaushaltes
W2 Veränderungen kleinklimatischer Faktoren
W3 Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust
W4 Störung durch akustische Reize
W5 Optische Störreize (durch Kulissenwirkung, Reflexionen und Bewegung, Bautätigkeiten, Verkehr und Freizeitaktivitäten)
W6 Beeinträchtigungen durch Licht
W7 Erschütterungen
W8 Schadstoffeinträge
W9 Beeinträchtigungen durch Staubemissionen

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	maint003_01

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	32.3	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Großflächig extensiv genutzte Wiesen in der Mainaue. Flächenmäßig herausragende Grünland-Bestände in der Mainaue, die sonst in vergleichbarer Ausbildung nirgends erhalten sind.		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) • Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung			
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
None			

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	XXX [ha]	kleinster Abstand [m]:	112.29

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

W1 - Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Natura-2000-Gebiets durch Veränderungen des Wasserhaushalts können nicht sicher ausgeschlossen werden, da folgende Lebensraumtypen / wasserabhängigen Arten im Natura-2000-Gebiet als Schutzzweck definiert sind: 6510

W2 - Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzzwecks des Natura-2000-Gebiets durch Veränderungen kleinklimatischer Faktoren sind nicht zu erwarten, da keine verschattungsempfindliche Arten als Schutzzweck definiert sind.

W3 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Barriere- oder Fallenwirkung sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine Arten vorkommen, die auf räumlich-funktionale Beziehungen zwischen unterschiedlichen Lebensräumen angewiesen sind.

W4 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch akustische Störreize ausgehend von der Planung sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine störungsempfindlichen Arten als Schutzzweck definiert sind.

W5 - Erhebliche Beeinträchtigung durch optische Störreize sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine empfindlichen Offenland-Vogelarten als Schutzzweck definiert sind.

W6 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine nachtaktiven Arten als Schutzzweck definiert sind.

W7 - Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von Erschütterungen durch z.B. Maschinen, Brecheranlagen oder Metallverarbeitung sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine störungsempfindlichen Arten als Schutzzweck definiert sind

W8 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch diffuse Schadstoffeinträge können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 770m zum Plangebiet ein Natura-2000-Gebiet gelegen ist und darin folgende N-empfindliche LRT als Schutzzweck definiert sind: 6510

W9 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Staubimmissionen sind nicht zu erwarten. Innerhalb von {}m um das Plangebiet befindet sich zwar ein Natura-2000-Gebiet. Es sind aber keine Gewässerorganismen oder Gewässer-LRT als Schutzzweck im Natura-2000-Gebiet definiert.

6. Ergebnis

FFH-Vorprüfung erforderlich	X

FFH-Vorprüfung nicht erforderlich	

Formblatt zur Natura 2000-Prognose

Prüfdatum: 07.08.2025

Europäisches Vogelschutzgebiet		
Nr.:	5818-401	Main bei Mühlheim und NSG "Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben"

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	121 Mischbau, P	Bearbeitungs-Nr.:	maint003_02
Kommune(n):	Maintal	Fläche [ha]:	1.89

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

W1 Veränderung des Wasserhaushaltes W2 Veränderungen kleinklimatischer Faktoren W3 Barriere- oder Fallenwirkung / Individuenverlust W4 Störung durch akustische Reize W5 Optische Störreize (durch Kulissenwirkung, Reflexionen und Bewegung, Bautätigkeiten, Verkehr und Freizeitaktivitäten) W6 Beeinträchtigungen durch Licht W7 Erschütterungen W8 Schadstoffeinträge W9 Beeinträchtigungen durch Staubemissionen

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	maint003_01

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	126.4	Anzahl der Teilflächen:	2
Kurzcharakteristik:	Main bei Mühlheim und ehemalige Kiesgruben mit Sand- und Kiesinseln, Flachwasserzonen, Röhrichte und Gehölzbeständen sowie Wiesenbereichen. Wichtiger Rastplatz für Wasservögel (u.a. Reiherente, Tafelente), Brutnachweise von Zwergrohrdommel, Tafelente, Drosselrohrsänger und Flussuferläufer, Nahrungsbiotop für Schwarzmilan.		
Brutvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Grauspecht (Picus canus) VSR Anhang I (B) • Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanwärtern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik • Erhaltung von strukturreichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik			
Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Moorente (Aythya nyroca) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von schilfreichen Flachgewässern • Erhaltung von Pufferzonen zum Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen • Erhaltung zumindest störungsarmer Rastgewässer Rohrdommel (Botaurus stellaris) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von Stillgewässern und Feuchtgebieten mit großflächigen Verlandungszonen, Röhrichten und Rieden • Erhaltung von natürlichen Fischlaichhabitaten Trauerseeschwalbe (Chlidonias niger) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von Stillgewässern mit breiten Flachuferzonen und einer reichen Unterwasser- und Ufervegetation Zwergsäger (Mergus albellus) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von zumindest störungsarmen Bereichen an größeren Rastgewässern zur Zeit des Vogelzuges und im Winter • Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen			
Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Kormoran (Phalacrocorax carbo) VSR Art.4, Abs.2 (B) • Erhaltung der Brutkoloniestandorte • Erhaltung von natürlichen Fischlaichhabitaten • Erhaltung zumindest störungsarmer Nahrungshabitate • Erhaltung störungsarmer der Schlafplätze Saatkrähe (Corvus frugilegus) VSR Art.4, Abs.2 (B) • Erhaltung der Brutkolonien • Erhaltung von Nahrungshabitaten in strukturreichen, überwiegend offenen Kulturlandschaften mit Grünland- und Ackerflächen			
Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:		

Moorente (Aythya nyroca) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von schilfreichen Flachgewässern • Erhaltung von Pufferzonen zum Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen • Erhaltung zumindest störungsarmer Rastgewässer Rohrdommel (Botaurus stellaris) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von Stillgewässern und Feuchtgebieten mit großflächigen Verlandungszonen, Röhrichten und Rieden • Erhaltung von natürlichen Fischlaichhabitaten Trauerseeschwalbe (Chlidonias niger) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von Stillgewässern mit breiten Flachuferzonen und einer reichen Unterwasser- und Ufervegetation Zwergsäger (Mergus albellus) VSR Anhang I (ZR) • Erhaltung von zumindest störungsarmen Bereichen an größeren Rastgewässern zur Zeit des Vogelzuges und im Winter • Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	XXX [ha]	kleinster Abstand [m]:	248.92

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

W1 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Veränderungen des Wasserhaushalts sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet weder wasserabhängige Lebensraumtypen, noch wasserabhängige Anhang-II-Arten als Schutzzweck definiert sind.

W2 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Veränderungen kleinklimatischer Faktoren sind nicht zu erwarten, da das Natura-2000-Gebiet außerhalb des relevanten Wirkraums von 200m gelegen ist.

W3 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Barriere- oder Fallenwirkung sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine Arten vorkommen, die auf räumlich-funktionale Beziehungen zwischen unterschiedlichen Lebensräumen angewiesen sind.

W4 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch akustische Störreize ausgehend von der Planung können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 500m zum Plangebiet ein Natura-2000-Gebiet gelegen ist und darin störungsempfindliche Arten als Schutzzweck definiert sind: Grauspecht (Picus canus), Rohrdommel (Botaurus stellaris)

W5 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch optische Störreize können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 700m zum Plangebiet ein Natura-2000-Gebiet gelegen ist und darin Offenland-Vogelarten als Schutzzweck definiert sind: Gänsesäger (Mergus merganser), Haubentaucher (Podiceps cristatus), Kormoran (Phalacrocorax carbo), Krickente (Anas crecca), Lachmöwe (Larus ridibundus), Löffelente (Anas clypeata), Moorente (Aythya nyroca), Pfeifente (Anas penelope), Reiherente (Aythya fuligula), Rohrdommel (Botaurus stellaris), Saatkrähe (Corvus frugilegus), Schellente (Bucephala clangula), Schnatterente (Anas strepera), Spießente (Anas acuta), Tafelente (Aythya ferina), Trauerseeschwalbe (Chlidonias niger), Zwergtaucher (Tachybaptus ruficollis)

W6 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sind nicht zu erwarten, da das Natura-2000-Gebiet außerhalb des relevanten Wirkraums von 200m liegt.

W7 - Erhebliche Beeinträchtigungen aufgrund von Erschütterungen durch z.B. Maschinen, Brecheranlagen oder Metallverarbeitung können nicht sicher ausgeschlossen werden, da innerhalb von 500m zum Plangebiet ein Natura-2000-Gebiet gelegen ist und darin folgende störungsempfindlichen Arten als Schutzzweck definiert sind: Grauspecht (Picus canus), Rohrdommel (Botaurus stellaris)

W8 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch diffuse Schadstoffeinträge sind nicht zu erwarten, da im Natura-2000-Gebiet keine N-empfindlichen LRT als Schutzzweck definiert sind.

W9 - Erhebliche Beeinträchtigungen durch Staubimmissionen sind nicht zu erwarten. Innerhalb von {}m um das Plangebiet befindet sich zwar ein Natura-2000-Gebiet. Es sind aber keine Gewässerorganismen oder Gewässer-LRT als Schutzzweck im Natura-2000-Gebiet definiert.

6. Ergebnis

FFH-Vorprüfung erforderlich	X	FFH-Vorprüfung nicht erforderlich	