



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach Gebiet A: "Eulensee Erweiterung", Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof", Gebiet C: "Holzwiese" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 4,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 3,0 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)"

Gebiet C:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche-Parkanlage"

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisaufnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## II. Erläuterung der Planung

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

Auf den gewerblich genutzten Flächen östlich von Gebiet A ist ein international operierendes Unternehmen mit deutschem Hauptfirmensitz ansässig. Das Unternehmen hat bereits im Jahr 2013 seine Büro- und Logistikflächen erweitern können und plant jetzt eine Erweiterung der Produktionskapazität. Da im bestehenden Gewerbegebiet der zukünftige Flächenbedarf nicht verfügbar ist, benötigt die Firma für diese Expansion zusätzliche Flächen. Die dafür vorgesehene Erweiterungsfläche (Gebiet A) befindet sich im direkten Anschluss an den derzeitigen Standort und bildet im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden Gewerbeflächen einen städtebaulichen Gesamtkontext.

Damit die geänderte Planung als entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Darstellung des RPS/RegFNP 2010 im Gebiet A von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 4,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu ändern.

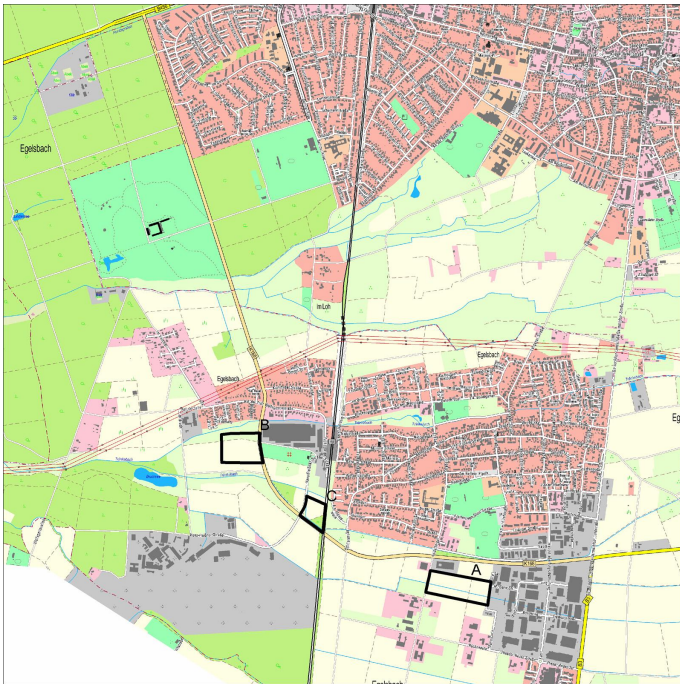
Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Verfahren (Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Eulensee-Erweiterung“ am 24.07.2014). Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) inklusive der Verkehrserschließung und der Ausgleichsflächen sein.

Zum Ausgleich der neuen Flächeninanspruchnahme durch gewerbliche Bauflächen im Gebiet A, werden gemäß den Ausführungen im Änderungsantrag der Gemeinde Egelsbach im Gebiet B und C gewerbliche Bauflächen zurückgenommen. Gebiet B wird in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" und Gebiet C in "Grünfläche - Parkanlagen" geändert.

Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und darüber hinaus, werden wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A).

# Änderungsunterlagen

- 
- 1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Egelsbach**  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"
- 



---

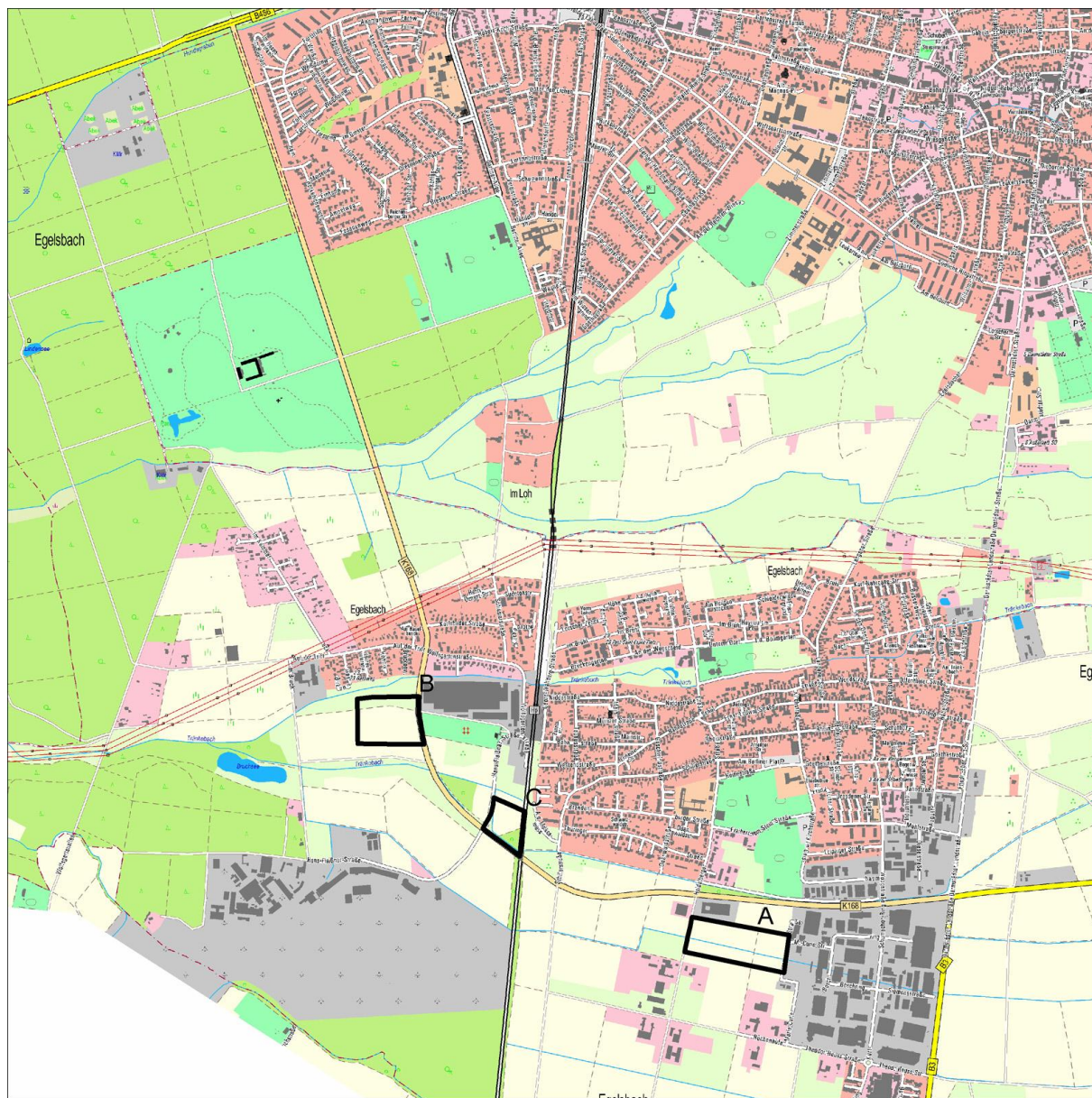
## INHALTSVERZEICHNIS

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

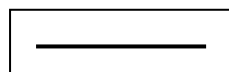


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Egelsbach  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

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



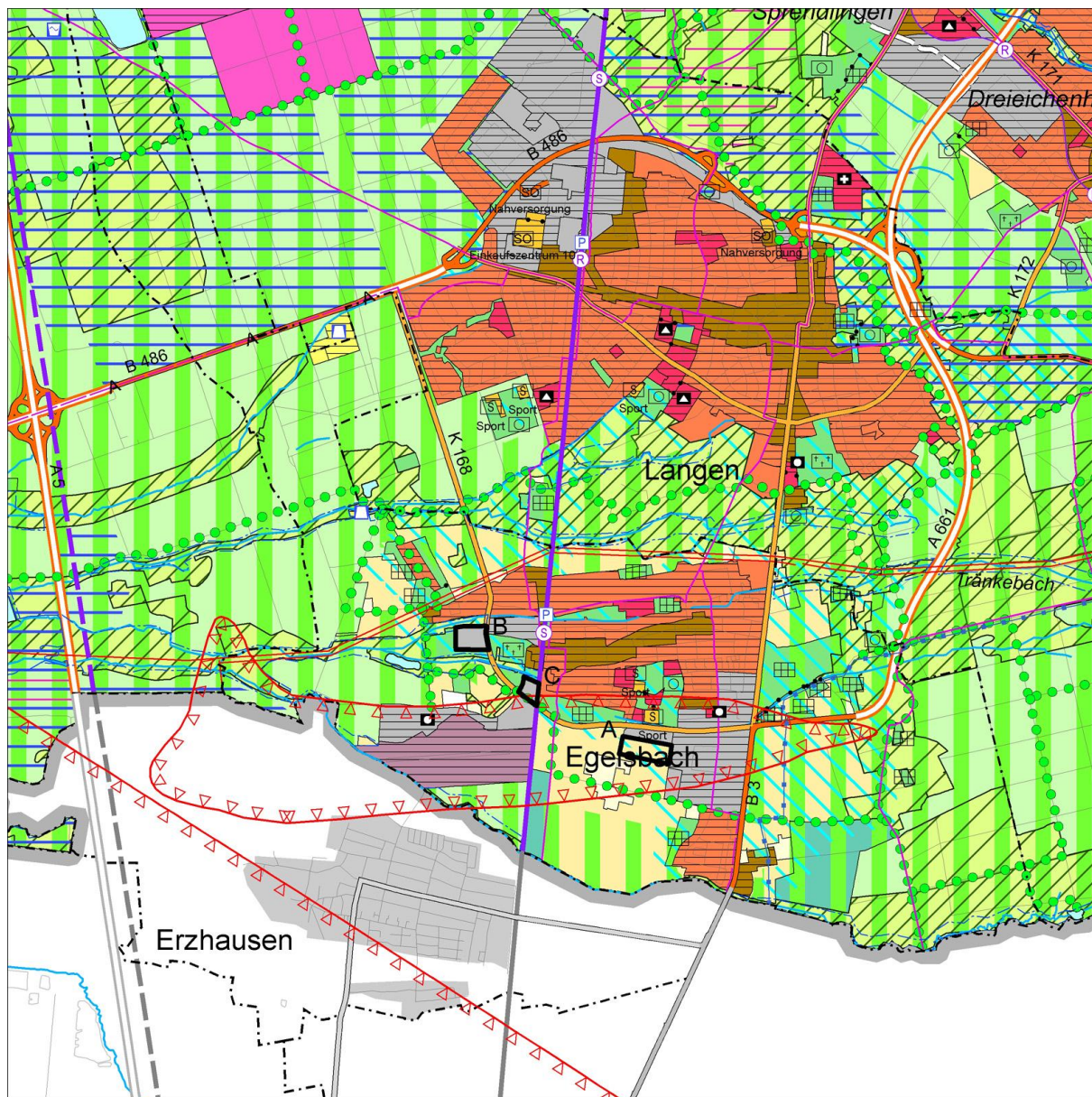
Ohne Maßstab



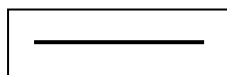
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Egelsbach  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan  
2010, Planstand 31.12.2013



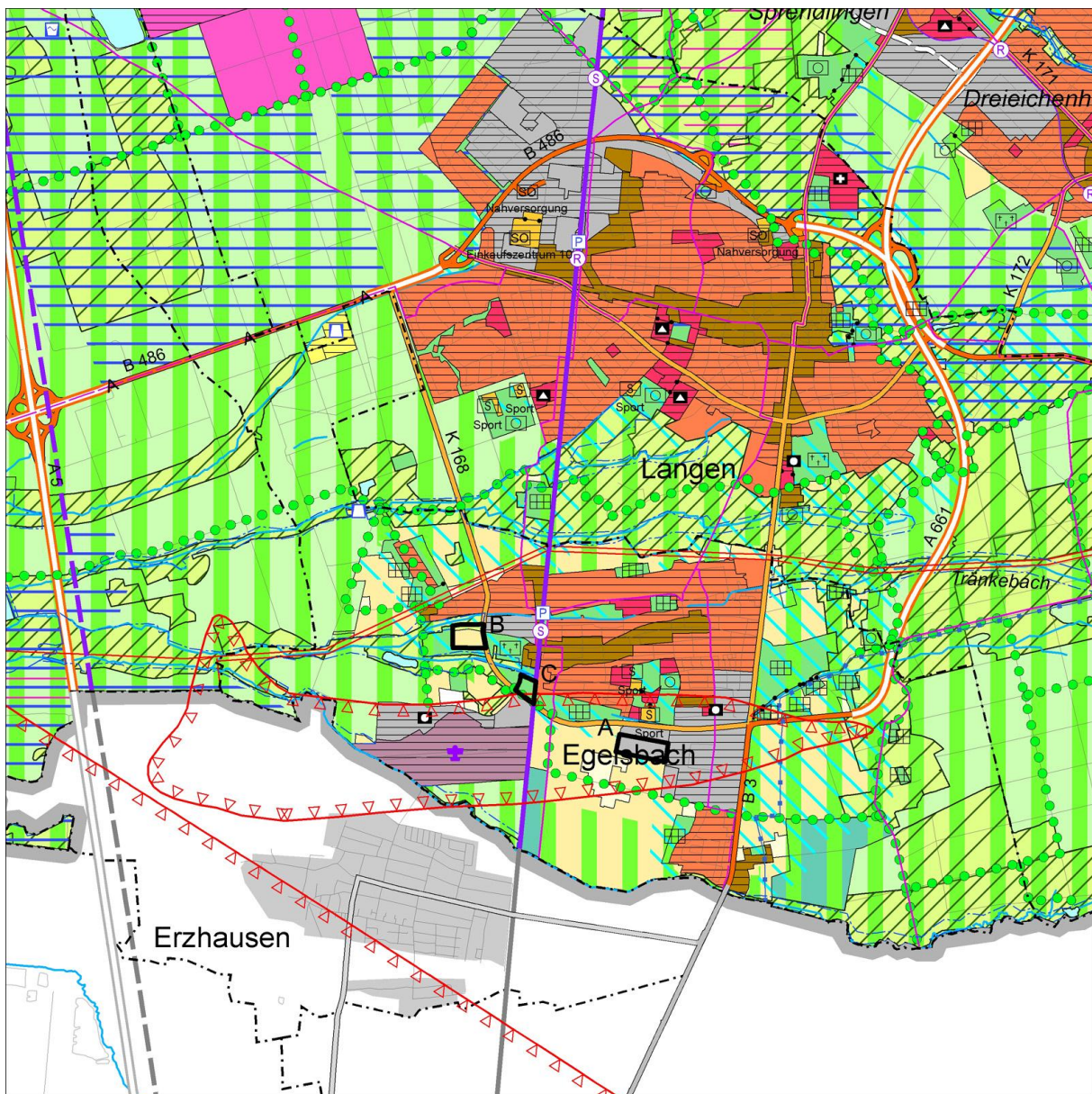
M. 1 : 50 000



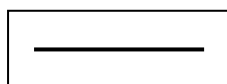
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Egelsbach  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

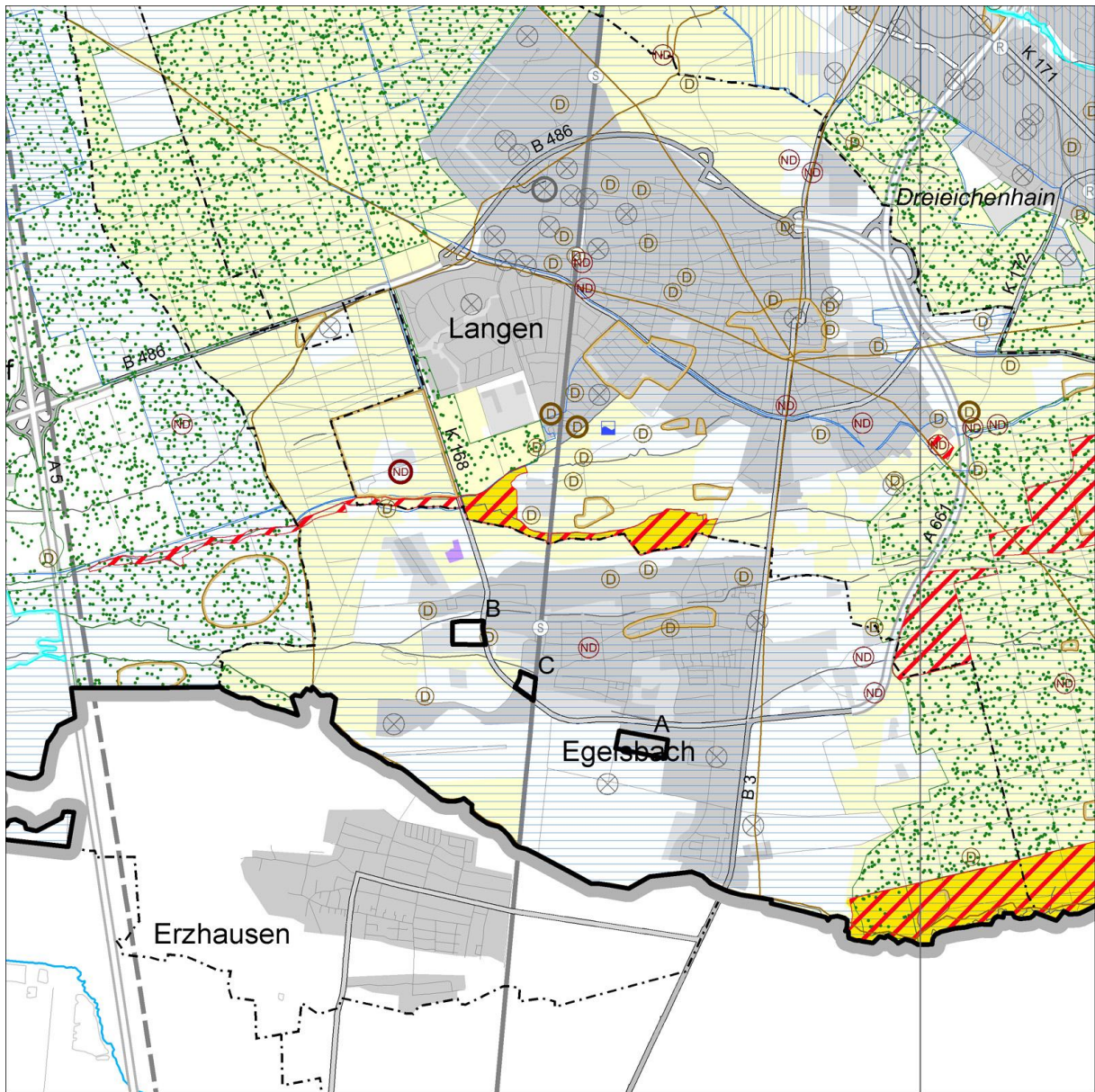
Gebiet A:  
"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 4,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:  
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 3,0 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)"

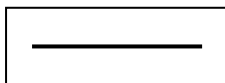
Gebiet C:  
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche-Parkanlage"

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Egelsbach  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

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



M. 1 : 50 000

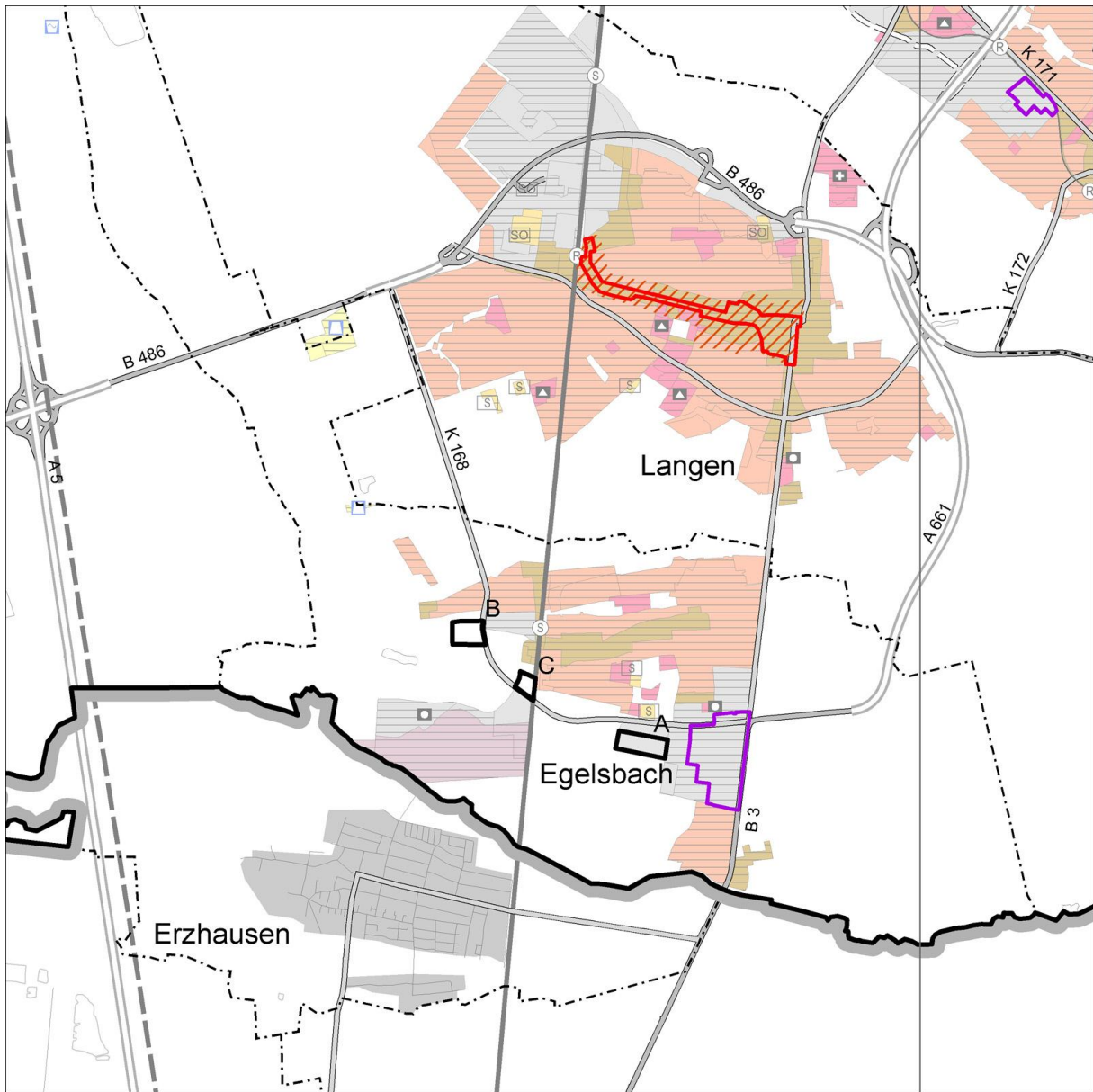


Grenze des Änderungsbereiches

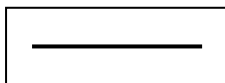


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Egelsbach  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



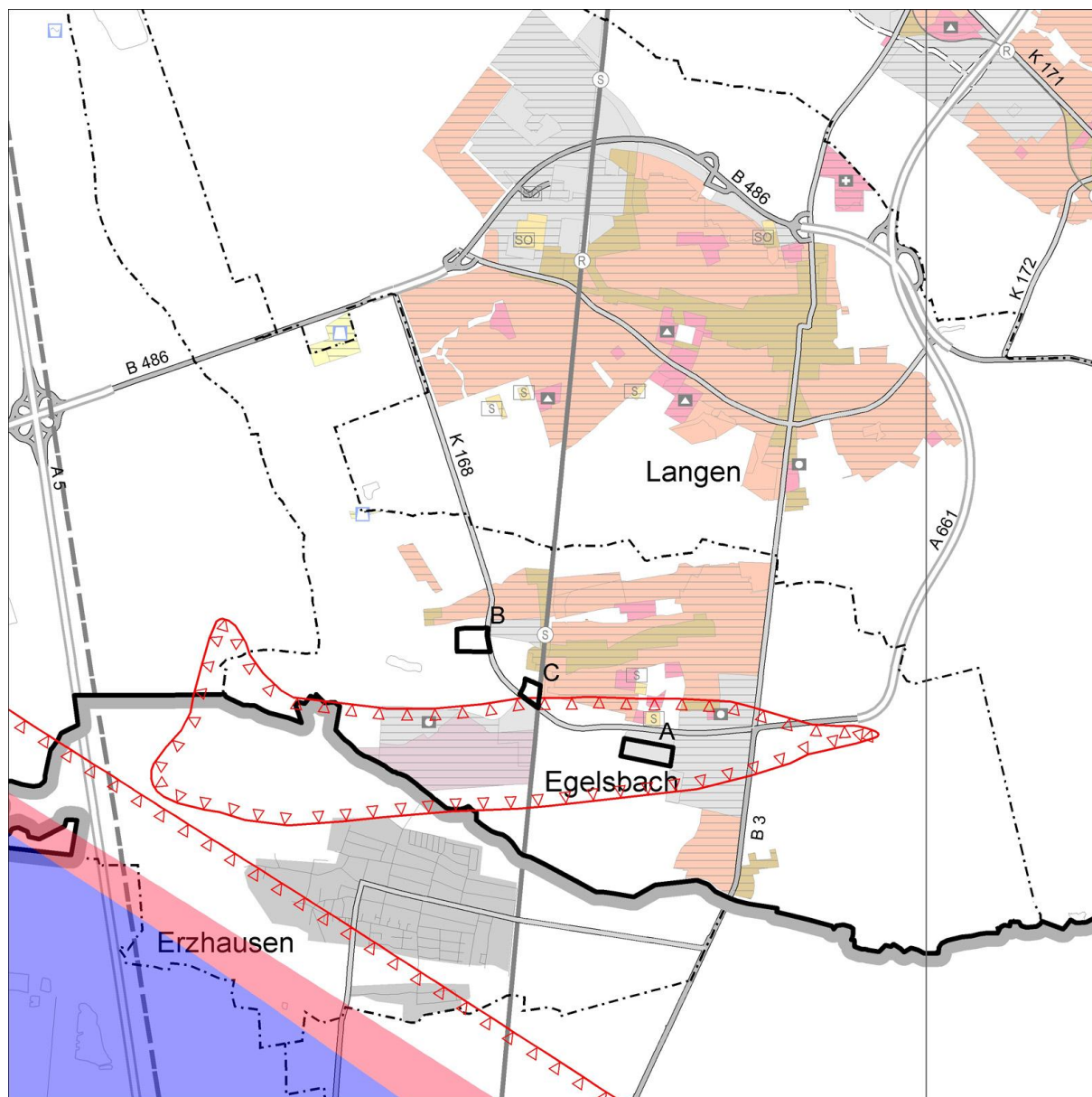
M. 1 : 50 000



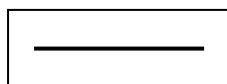
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Egelsbach  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

## Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




M. 1 : 50 000






Grenze des Änderungsbereiches

**Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP**  
Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

**Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt -  
Schutzzone gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV**  
Datengrundlage: HMMVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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










### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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



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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

### **A: Erläuterung der Planung**

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

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A: "Eulensee Erweiterung", B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof" und C: "Holzwiese" in der Gemeinde Egelsbach zu überarbeiten.

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

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus drei Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 10,6 ha.

Das Gebiet A (ca. 4,9 ha) liegt etwa 100 m südlich der K 168 zwischen der Straße "Büchenhöfe" (Verlängerung der Heidelberger Straße) und der Marie-Curie-Straße. Im Norden grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant", im Osten an bestehende Gewerbeflächen, im Westen an die Straße "Büchenhöfe" und im Süden an landwirtschaftliche Fläche.

Das Gebiet B (ca. 3,9 ha) liegt westlich der K168 im Westen von Egelsbach. Im Norden des Gebietes verläuft die Tränkbachau, im Osten grenzt das Gebiet an die K 168 und im Süden an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage". Die westliche Grenze verläuft ca. 230 m westlich der K 168.

Das Gebiet C (1,8 ha) liegt westlich der Bahnstrecke Frankfurt/Heidelberg und der S-Bahn Linie S 3 sowie nördlich der K 168. Im Norden grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage", im Osten an eine Bahntrasse, im Süden an die K 168 und im Westen an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage".

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Gemeinde Egelsbach beabsichtigt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (Gebiet A) südlich der K 168 zwischen der Straße "Büchenhöfe" (Verlängerung der Heidelberger Straße) und dem bestehenden Gewerbegebiet "An der Knappeswiese". Ziel ist es, das be-

stehende Gewerbegebiet zu erweitern, um einem dort ansässigen Unternehmen zu ermöglichen am bisherigen Standort zu expandieren. Die Erweiterungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Durch die Erweiterung wird die Summe der gewerblichen Bauflächen in Egelsbach nicht erhöht, da im Rahmen des Flächenausgleichs zwei geplante Gewerbebestandorte (Gebiet B und C) aufgegeben werden. Gleichzeitig bietet sich dadurch die Möglichkeit bislang in Egelsbach verteilte Gewerbebestandorte auf einen Bereich der unmittelbar an das bestehende Gewerbe angrenzt zu konzentrieren.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Eulensee-Erweiterung" am 24.07.2014). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und um einen Flächenausgleich für das Gebiet A im Gebiet B und C zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 4,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 3,0 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)"

Gebiet C:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche-Parkanlage"

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

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

Das Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet für Landwirtschaft". In diesem hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solches sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Außerdem liegt Gebiet A im Bereich eines "Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen", in dem Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden sollen, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Das Gebiet A wird vollständig vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Diese regionalplanerischen Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Da es sich bei der Änderung um geplante gewerbliche Bauflächen handelt, bleiben diese von der Regelung zur Siedlungsbeschränkung unberührt.

Die Gebiete B und C liegen innerhalb des regionalplanerischen "Vorranggebietes Industrie und Gewerbe". Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

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

Die geplante Gewerbefläche soll vorrangig von Westen über die gemeindeeigene Straße "Büchenhöfe" erschlossen werden, die nördlich des Änderungsbereichs an die Kreisstraße K 168 angebunden ist. Über die K 168 ist die Autobahn A 661 (Autobahndende Egelsbach) in etwa einem Kilometer Entfernung über anbaufreie Straßen zu erreichen. Eine weitere anbaufreie Straßenverbindung besteht über die B 486 zur Autobahn A 5. Der Knoten K 168 / "Büchenhöfe" verfügt über gesonderte Linksabbiegespuren (aus östlicher und westlicher Fahrtrichtung) bzw. Aufstellmöglichkeiten für Linksabbieger (aus Richtung der geplanten Erweiterungsfläche).

Der bestehende Betrieb, dessen Erweiterung mit der Planung vorbereitet werden soll, ist über den Boschring erschlossen. Diese Erschließung soll insbesondere für den Besucherverkehr beibehalten werden. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten der Schaffung einer zusätzlichen Anbindung insbesondere für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der Marie-Curie-Straße geprüft werden. Eine Abwicklung von Lastkraftverkehren soll über den Boschring und die Marie-Curie-Straße nicht bzw. nur in einer untergeordneten Größenordnung erfolgen.

Im Rahmen des parallel zu der Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens wird die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung nachgewiesen. Soweit Anpassungen von Erschließungsanlagen erforderlich sind, werden diese im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gesichert.

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

Gebiet A:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet als "Fläche für die Landbewirtschaftung" teilweise mit "Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§3 (2) Ziff. 4 HeNatG) dargestellt". In der Mitte des Änderungsbereiches und am westlichen Rand, entlang des befestigten Feldweges, verläuft ein Grabenzug mit unterschiedlichem Bewuchs, der im Westen im Landschaftsplan als "Fließgewässer mit Uferbereich" dargestellt ist.

Das Gebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und weist innerhalb der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche keine weiteren Gehölzbestände auf. Am östlichen Rand verläuft als Abgrenzung zur Marie-Curie-Straße ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen.

Durch die Erweiterung der Gewerbefläche nach Süden entsteht ein neuer Ortsrand. Ein Teil der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann durch die Gestaltung eines Überganges zur freien Landschaft erbracht werden. Zur Abschirmung der gewerblichen Bauten bietet sich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an. Weitere Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Planbereiches z. B. durch die Bepflanzung von Freiflächen und Fassaden- und Stellplatzbegrünung umgesetzt werden.

Für Ausgleichsmaßnahmen, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

#### Gebiet B:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000" dargestellt mit der Signatur "Acker" und im Nordwesten "Grünland" sowie im Nordosten "Ruderaflur" als tatsächliche Nutzung.

Der überwiegende Teil der bisher für eine gewerbliche Erweiterung vorgehaltenen Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des von Ost nach West verlaufenden Feldweges schließt eine Wiesenfläche an, in deren Randbereichen sich infolge von Sukzession verschiedene Gehölze entwickelt haben. Noch weiter nördlich bildet der Grünzug der Tränkbachau den Übergang zu der Bebauung.

Durch die Rücknahme der bisherigen Planungsabsichten können die derzeitigen Nutzungen erhalten werden und es erfolgt kein Eingriff in den Freiraum westlich der Kreisstraße.

#### Gebiet C:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000" dargestellt mit der Signatur für "Acker" und zwei Parzellen mit "Kleingärten und Grabeland" als tatsächliche Nutzung. Dies entspricht dem heutigen Erscheinungsbild mit einer kleinflächigen Bewirtschaftung als Acker, Grünland und Kleingarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen befinden sich vor allem im Bereich der Gärten sowie im Osten entlang der Bahnlinie.

Am südlichen Rand des Gebietes verläuft der Regionalparkkorridor, der aus Südosten kommend nach der Querung der K 168 in Richtung Raute und Bruchsee führt.

Durch die Herausnahme der geplanten gewerblichen Baufläche wird die zwischen der Kreisstraße und Ortslage verlaufende Grünfläche vervollständigt und langfristig von Bebauung freigehalten.

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

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

Durch die Planungen im Gebiet A werden Baumaßnahmen und Flächenversiegelungen vorbereitet, wodurch unter anderem mit dem Verlust oder der Einschränkung von Bodenfunktionen (Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von Lebensräumen für Flora und Fauna und von kaltluftproduzierenden Flächen zu rechnen ist. Die geplante weitgehende Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gebiet A stellt einen erheblichen Eingriff mit Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Diese können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (siehe B 2.3) minimiert, jedoch nicht vermieden werden. Außerdem sollte auf der verbindlichen Planungsebene eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt erfolgen.

Aufgrund der Lage des Gebietes A in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zonen III, IIA, IIIB) sind die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die gut einsehbare Lage und die Dimension des Vorhabens ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, die durch entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen gemildert werden kann.

Mit den Änderungen in den Gebieten B und C werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt.



Im Gebiet B ist nördlich des Feldweges eine Altablagerung von Bauschutt bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer 438.003.000-000.002 geführt wird.

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhalten Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

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

Auf den gewerblich genutzten Flächen östlich von Gebiet A ist ein international operierendes Unternehmen mit deutschem Hauptfirmensitz ansässig. Das Unternehmen hat bereits im Jahr 2013 seine Büro- und Logistikflächen erweitern können und plant jetzt eine Erweiterung der Produktionskapazität. Da im bestehenden Gewerbegebiet der zukünftige Flächenbedarf nicht verfügbar ist, benötigt die Firma für diese Expansion zusätzliche Flächen. Die dafür vorgesehene Erweiterungsfläche (Gebiet A) befindet sich im direkten Anschluss an den derzeitigen Standort und bildet im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden bereits zum Teil bebauten Gewerbeflächen einen städtebaulichen Gesamtkontext.

Zum Ausgleich der Neuinanspruchnahme einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche durch gewerbliche Bauflächen im Gebiet A werden gemäß den Ausführungen im Änderungsantrag der Gemeinde Egelsbach im Gebiet B und C geplante gewerbliche Bauflächen zurückgenommen.

Das Gebiet B wurde Anfang der 90er Jahre als Erweiterungsmöglichkeit für eine ortsansässige Firma in den Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt aufgenommen. Diese Firma wurde in der Zwischenzeit mehrfach verkauft und die als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellten Grundstücke werden nicht mehr benötigt. Außerdem ist die Fläche durch eine regional bedeutsame Straße von dem eigentlichen Firmengelände getrennt. Entsprechend der vorhandenen naturräumlichen Situation wird die Fläche von geplanter gewerblicher Baufläche in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und entlang der Tränkbachau in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" umgewidmet.

Das Gebiet C ist nur mittelbar an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Da die Fläche an zwei Seiten an Grünfläche-Parkanlage grenzt, wird sie entsprechend der Umgebungsnutzung künftig als Grünfläche-Parkanlage dargestellt. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP 2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung Grünfläche-Parkanlage und kann somit erhalten bleiben.

Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und darüber hinaus, werden wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A).

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Auf den Gewerbeflächen östlich des Gebietes A ist ein Unternehmen ansässig, das eine Erweiterung der Produktionskapazität plant. Für diese Expansion benötigt die Firma Flächen im direkten Anschluss an den derzeitigen Standort, die durch die Änderung im Gebiet A zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Verfahren. Damit die geänderte Planung als entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Darstellung des RPS/RegFNP 2010 im Gebiet A von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu ändern.

Im Rahmen des Flächenausgleiches werden in den Gebieten B und C zwei im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Bauflächen im Rahmen dieser Änderung in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (Gebiet B) sowie in "Grünfläche - Parkanlage" (Gebiet C) geändert.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6**

Sie lauten:

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

##### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im

Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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

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

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

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Gebiet A grenzt im Norden und Osten an gewerbliche Bauflächen und gehört zu den landwirtschaftlichen Flächen, die die südwestlich gelegenen Büchenhöfe umgeben. Die Böden besitzen eine hohe Lebensraum- und Archivfunktion (oberflächennaher Grundwassereinfluss) und werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ackerflächen und im Randbereich des Gebietes verläuft ein Entwässerungsgraben mit wechselndem Bewuchs. Innerhalb der bewirtschafteten Fläche sind keine weiteren Vegetationsbestände vorhanden. Am östlichen Rand verläuft als Abgrenzung zur Marie-Curie-Straße ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes und in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Gebiet B grenzt im Osten an die K168 und ist in diesem Bereich von Straßenverkehrslärm (65-70 dB (A) Tags) betroffen. Entlang dieser Straße verläuft ein Grünstreifen mit vereinzelten Gehölzen. Der Änderungsbereich liegt in dem von Bächen und Gräben durchzogenen

Freiraum zwischen der Ortslage und dem Flugplatz Egelsbach und ist Teil einer großen Ackerfläche, die im Süden Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion aufweist. Nördlich des Feldweges schließt eine Wiesenfläche an, unter der sich eine Ablagerung von Bauschutt befindet. In deren Randbereichen haben sich infolge von Sukzession verschiedene Gehölze entwickelt. Noch weiter nördlich bildet der Grünzug der Tränkbachau den Übergang zu der Bebauung.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Gebiet C grenzt im Süden an die K168 und im Osten an die Schienenstrecke wodurch die Fläche teilweise sowohl von Straßen- als auch Schienenverkehrslärm (65-75 dB (A) Tags) betroffen ist. Das Änderungsgebiet ist geprägt durch eine kleinflächigen Bewirtschaftung als Acker, Grünland und Kleingarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen befinden sich vor allem im Bereich der Gärten sowie im Osten entlang der Bahnlinie. Am südlichen Rand des Gebietes verläuft der Regionalparkkorridor, der aus Südosten kommend nach der Querung der K 168 in Richtung Raute und Bruchsee führt.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes, in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie einer hohen Grundwasserneubildung und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Gebiet A:

Die bisherige Planung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ermöglicht eine Beibehaltung der jetzigen Nutzung als Acker. Die bisherige Darstellung verhindert eine Bebauung und Versiegelung der Flächen, sodass dadurch keine neuen Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet werden.

Gebiet B:

Die Umsetzung der bisher geplanten gewerblichen Bauflächen hätte die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen bedeutet. Eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden mit hoher Lebensraum und/oder Archivfunktion wäre die Folge. Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und hoher Grundwasserneubildung sowie hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt wären beeinträchtigt. Des weiteren hätte die Bebauung einen Eingriff in einen bisher unzerschnittenen Landschaftsraum bedeutet.

Gebiet C:

Die bisherige vorgesehene Nutzung als geplante gewerbliche Baufläche ermöglicht die Bebauung unversiegelter Böden mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt. Durch eine Überbauung wären Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und hoher Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Aufgrund der geplanten Änderungen im Gebiet A ist mit Umweltauswirkungen wie Versiegelung von Flächen, Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Ob Lebensräume von Arten beeinträchtigt werden, die dem Artenschutzrecht unterliegen, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Die gewerblichen Bauten werden als massive Baukörper das Landschaftsbild verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung im nördlichen Bereich und östlich der Planfläche nicht als erheblich eingestuft wird.

Gebiet B und C:

Durch die geplante Änderung werden die bisher möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und der Erhalt der weitgehend un bebauten Flächen sichergestellt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

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

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden wie:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt. Daher werden in diesem Fall keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme dieser Bauflächen wird ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entwickelt und eine weitere Zerschneidung der Landschaft verhindert. Anderen Planungsflächen für eine Rücknahme kommen aufgrund der seitens der Gemeinde Egelsbach aktuell angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

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

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher

Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

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

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

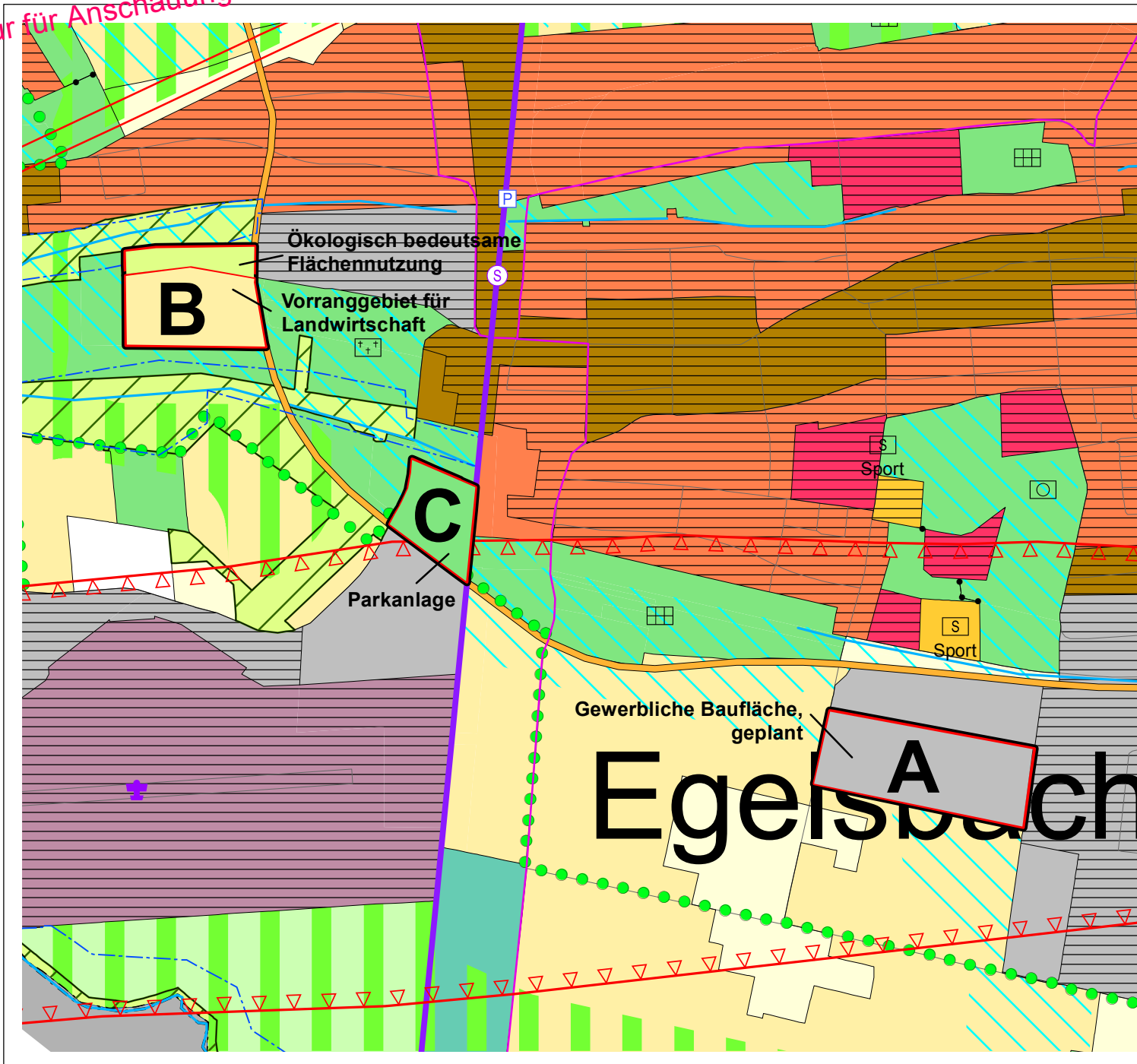
### **B 3.3 Zusammenfassung**

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

Nur für Anschauungsmaterial



## Egelsbach, Egelsbach EGEL\_001\_A Eulensee

RegFNP-Änderungsverfahren  
(Vorbereitung - Aufstellungsbeschluss mit anschließender  
frühzeitiger Beteiligung)

Gesamtfläche: 10,74 ha  
Vorranggebiet für Landwirtschaft: 3ha  
Gewerbliche Baufläche, geplant: 4,93ha  
Parkanlage: 1,85ha  
Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Boden, Natur und Landschaft: 0,97ha

### Datengrundlagen:

- Realnutzungsinterpretation, Regionalverband FrankfurtRheinMain.  
- ATKIS®-Basis-DLM, 2005, Hessisches Landesamt für Boden-  
management und Geoinformation.

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Genehmigt von der Hessischen Landesregierung mit Bescheid  
vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land  
Hessen Nr. 42/2011 vom 17. Oktober 2011.

Berücksichtigt sind ferner die vom 17. Oktober 2011 bis  
31. Dezember 2013 abgeschlossenen und bekannt gemachten  
RegFNP-Änderungsverfahren sowie Verfahren der Innenentwicklung  
nach §13a BauGB, die bis zum 31. Oktober 2013 abgeschlossen  
und rechtswirksam geworden sind.

Das übrige Gebiet des Regierungsbezirkes Darmstadt gibt  
nicht den aktuellen Planungsstand wieder.

### RegFNP 2010

Planstand: 31.12.2013

Maßstab 1:10.000

erstellt am 19.09.2014

Herausgeber und Druck:  
Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

