

# BEKANNTMACHUNG

15. Sitzung der Verbandskammer  
am Mittwoch, 24.04.2024, 10:30 Uhr  
im Plenarsaal

des Kreises Offenbach, Kreishaus, Werner-Hilpert-Straße 1, 63128 Dietzenbach



## Tagesordnung

1. Festsetzung der Tagesordnung;  
Abstimmung über die Punkte, die auf Tagesordnung II überstellt werden
2. Mitteilungen der Vorsitzenden der Verbandskammer
3. Mitteilungen des Regionalvorstandes
4. Fragestunde gemäß § 13 der Geschäftsordnung
5. Fernbahntunnel / Umbau des Frankfurter Hauptbahnhofs  
Antrag der Gruppen SPD und CDU
6. Evaluation der Mobilitätsstrategie FrankfurtRheinMain  
Antrag der Gruppen SPD und CDU
7. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Bruchköbel Stadtteil Roßdorf  
Gebiet: "Neue Brückenschule"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
8. 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach  
Gebiet A: "Im Büchensaal II"  
Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
9. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen  
Gebiet: "Allee Süd V"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
10. 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"  
hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
11. 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Steinbach,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"  
hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
12. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Neuberg, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"  
hier: Abschließender Beschluss
13. 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"  
hier: Abschließender Beschluss

## T A G E S O R D N U N G

für die 15. - öffentliche - Sitzung der Verbandskammer in der V. Wahlperiode

**am Mittwoch, 24.04.2024, 10:30 Uhr,**

im Plenarsaal, des Kreises Offenbach, Kreishaus, Werner-Hilpert-Straße 1,  
63128 Dietzenbach

---

TOP

Empfehlung  
Präsidium vom 22.04.2024

---

1. Festsetzung der Tagesordnung;  
Abstimmung über die Punkte, die auf Tagesordnung II überstellt werden
2. Mitteilungen der Vorsitzenden der Verbandskammer
3. Mitteilungen des Regionalvorstandes
4. Fragestunde gemäß § 13 der Geschäftsordnung **Frage Nr. 4**
5. Fernbahntunnel / Umbau des Frankfurter Hauptbahnhofs  
Antrag der Gruppen SPD und CDU (V-2024-19)  
**TO I**
6. Evaluation der Mobilitätsstrategie FrankfurtRheinMain  
Antrag der Gruppen SPD und CDU V-2024-20)  
**TO I**
7. 3. Änderung des Regionalplans  
Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt  
Bruchköbel Stadtteil Roßdorf (V-2024-8)  
Gebiet: "Neue Brückenschule"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung **TO II**
8. 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplans 2010 (V-2024-9)  
für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach **TO II**  
Gebiet A: "Im Büchensaal II"  
Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
9. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplans 2010 (V-2024-10)  
für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen **TO II**  
Gebiet: "Allee Süd V"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
10. 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen  
Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Maintal, Stadtteil  
Wachenbuchen (V-2024-11)  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch" **TO II**  
hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der  
Öffentlichkeit

11. 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg" Gebiet B: "Nikoleiweg" hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (V-2024-12)  
**TO II**
12. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Neuberg, Ortsteil Rüdigheim Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl" hier: Abschließender Beschluss (V-2024-13)  
**TO I**  
(ohne  
Aussprache)
13. 32. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim Gebiet: "Eselswiese" hier: Abschließender Beschluss (V-2024-14)  
**TO I**  
(ohne  
Aussprache)

## Empfehlungen aus der Sitzung des Planungsausschusses am 18.04.2024

TOP	Vorlage	Zustimmung ohne Änderung	Zustimmung mit Änderung	Ablehnung	keine Empfehlung	Voten der Gruppen
5	Fernbahntunnel / Umbau des Frankfurter Hauptbahnhofs Antrag der Gruppen SPD und CDU (V-2024-19) <b>Planungsausschuss</b>	x				Einstimmig
6	Evaluation der Mobilitätsstrategie FrankfurtRheinMain Antrag der Gruppen SPD und CDU (V-2024-20) <b>Planungsausschuss</b>	x				CDU: Zustimmung SPD: Zustimmung Grün+: Zustimmung tlw. +1 Enthaltung Unabhängige: Zustimmung
7	3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel Stadtteil Roßdorf Gebiet: "Neue Brückenschule" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (V-2024-8) <b>Planungsausschuss</b>	x				Einstimmig
8	5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach Gebiet A: "Im Büchensaal II" Gebiet B: "Hintere Bogenstraße" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (V-2024-9) <b>Planungsausschuss</b>	x				Einstimmig

## Empfehlungen aus der Sitzung des Planungsausschusses am 18.04.2024

TOP	Vorlage	Zustimmung ohne Änderung	Zustimmung mit Änderung	Ablehnung	keine Empfehlung	Voten der Gruppen
9	1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen Gebiet: "Allee Süd V" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung (V-2024-10) <b>Planungsausschuss</b>	x				Einstimmig
10	2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch" hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (V-2024-11) <b>Planungsausschuss</b>	x				CDU: Zustimmung SPD: Zustimmung Grün+: Ablehnung Unabhängige: Zustimmung
11	2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg" Gebiet B: "Nikoleiweg" hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (V-2024-12) <b>Planungsausschuss</b>	x				Einstimmig

## Empfehlungen aus der Sitzung des Planungsausschusses am 18.04.2024

TOP	Vorlage	Zustimmung ohne Änderung	Zustimmung mit Änderung	Ablehnung	keine Empfehlung	Voten der Gruppen
12	3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Neuberg, Ortsteil Rüdigheim Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl" hier: Abschließender Beschluss (V-2024-13) <b>Planungsausschuss</b>	x				Einstimmig
13	2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim Gebiet: "Eselswiese" hier: Abschließender Beschluss (V-2024-14) <b>Planungsausschuss</b>	x				Einstimmig

# VERBANDSKAMMER

Sitzungsdatum: 24.04.2024

Fragestunde  
gem. § 13 der Geschäftsordnung



## **Frage Nr. 4 in der V. Wahlperiode**

Abgeordneter Fink, Gruppe Grün+

### **Erstellung des neuen RegFNP**

Zur Vorbereitung der Erstellung des neuen RegFNPs wurde in der vergangenen Sitzung ein Zeitplan vorgestellt, wie die Kommunengespräche getaktet sind und eine Abfrage in Aussicht gestellt, ob Kommunen dieses Angebot annehmen möchten.

Frage:

Wieviel Kommunen möchten aus dem Verbandsgebiet das Angebot von Kommunengesprächen annehmen?

Gibt es einen weiteren Zeitplan, der sicherstellt, den Verwaltungsentwurf zügig an die Gremien der Verbandskammer weiterzuleiten, um den Beschluss der frühzeitigen Beteiligung herbeizuführen, damit auch der Regionalplan weiter bearbeitet werden kann?

## Drucksache Nr. V-2024-19



Beratungsfolge	Termin	
Planungsausschuss	18.04.2024	- öffentlich -
Verbandskammer	24.04.2024	- öffentlich -

**Betreff:**

**Fernbahntunnel / Umbau des Frankfurter Hauptbahnhofs**

Antrag der Gruppen SPD und CDU

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



# Drucksache Nr. V-2024-19



Sozialdemokratische Partei Deutschlands  
Christlich Demokratische Union Deutschlands  
Gruppen in der Verbandskammer des Regionalverbandes



An die Vorsitzende  
der Verbandskammer  
Lena Herget  
Poststraße 16  
60239 Frankfurt am Main

22.03.2024

## **Fernbahntunnel / Umbau des Hauptbahnhofs**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

die Verbandskammer möge beschließen:

Der Regionalvorstand wird gebeten, Vertreter der Deutschen Bahn und des Rhein-Main-Verkehrsverbundes im Planungsausschuss über den Stand der Planung und die weiteren Schritte für den Bau des Fernbahntunnels in Frankfurt am Main berichten zu lassen. Außerdem sollen die Planung des neuen Gleis 25 sowie des Umbaus des Frankfurter Hauptbahnhofs vorgestellt werden.

Begründung:

Der geplante Fernbahntunnel bringt nicht nur eine deutliche Kapazitäts-Erhöhung im Eisenbahn-Knoten Frankfurt und ist damit ein wesentlicher Bestandteil des von der Deutschen Bahn angestrebten „Deutschland-Taktes“ – Verbindung der Metropolen im 30-Minuten-Rhythmus. Das Projekt hat auch eine herausragende Bedeutung für den Schienenverkehr in der Region. Der Fernbahntunnel entlastet den oberirdischen Hauptbahnhof und schafft damit die Kapazität für neue Linien im regionalen Schienenverkehr. Daher ist es geboten, die Planungen der DB für den Fernbahntunnel im Planungsausschuss des Regionalverbandes präsentieren und vom RMV die sich damit für den Regionalverkehr eröffnenden Möglichkeiten vorstellen zu lassen.

# Drucksache Nr. V-2024-19

-2-

Das „Haus der Region“ in der Poststraße, in dem der Regionalverband seinen Sitz hat, ist unmittelbarer Nachbar des Frankfurter Hauptbahnhofs. Schon deshalb besteht ein hohes Interesse daran, von der DB über die Planung von Gleis 25 und den Umbau des Hauptbahnhofs informiert zu werden.



Kai Gerfelder  
Gruppensprecher

gez.  
Uwe Kraft  
Gruppensprecher

f.d.R.



Bernd Röttger  
Geschäftsführer

## Drucksache Nr. V-2024-20



Beratungsfolge	Termin	
Planungsausschuss	18.04.2024	- öffentlich -
Verbandskammer	24.04.2024	- öffentlich -

**Betreff:**

**Evaluation der Mobilitätsstrategie FrankfurtRheinMain**

Antrag der Gruppen SPD und CDU

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.

# Drucksache Nr. V-2024-20



Sozialdemokratische Partei Deutschlands  
Christlich Demokratische Union Deutschlands  
Gruppen in der Verbandskammer des Regionalverbandes



An die Vorsitzende  
der Verbandskammer  
Lena Herget  
Poststraße 16  
60239 Frankfurt am Main

22.03.2024

## **Antrag „Evaluation der Mobilitätsstrategie FrankfurtRheinMain“**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende,

die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die Verbandskammer begrüßt die bisherigen Aktivitäten des Verbandes im Bereich Mobilität.
2. Die Verbandskammer bittet den Regionalvorstand, die „Mobilitätsstrategie FrankfurtRheinMain 2030“ zu evaluieren. Hierbei soll zu allen beschlossenen und neu hinzu gekommenen Maßnahmen ein aktueller Stand abgebildet und Zielsetzungen, Kümmerer und Maßnahmen, wenn nötig überarbeitet werden.

## **Begründung**

Im Winter 2020 hat die Verbandskammer einstimmig die Mobilitätsstrategie beschlossen, die in den zwei Jahren zuvor von Mobilitätsdezernent Rouven Kötter und seinem Team unter breiter Öffentlichkeits- und Fachbeteiligung erarbeitet wurde. Die Mobilitätsstrategie beinhaltet 23 konkrete Maßnahmen, denen jeweils hauptverantwortliche Kümmerer zugewiesen wurden. Zahlreiche Maßnahmen kommen spürbar voran, wie beispielsweise der Ausbau von Radinfrastruktur und der Bau / die Realisierung der Radschnellwege. Auch die Regionale Wirtschaftsverkehrsstrategie wurde erarbeitet und von der Verbandskammer ebenfalls einstimmig zur Umsetzung beschlossen. Seilbahntage wurden veranstaltet, Beratungen durch den Schienencoach durchgeführt und in einem Pilotkreis ein kreisweites, auf die Region übertragbares, Konzept für Mobilitätsstationen vorgelegt, um weitere erfolgreiche Umsetzungen zu nennen.

# Drucksache Nr. V-2024-20

-2-

Auch wenn über die einzelnen Maßnahmen regelmäßig in den Fachausschüssen und der Verbandskammer berichtet wurde, ist nach vier Jahren Arbeit eine Revision und ein Gesamtüberblick sinnvoll, der neben den Fortschritten auch die Erweiterung des Maßnahmenkatalogs aufzeigt. Gleichzeitig bietet die Aktualisierung der Mobilitätsstrategie die Chance, die enthaltenen Ziele und Maßnahmen hinsichtlich ihres Beitrages zur regionalen Verkehrswende auf den Prüfstand zu stellen, sowohl um den kontinuierlich strenger gewordenen Vorgaben der EU, des Bundes und des Landes bei der Zielerreichung der Energie- und Verkehrswende Rechnung zu tragen und letztlich auch die eingesetzten Ressourcen des Regionalverbandes zu bestätigen oder auch zu fokussieren.

gez.

Uwe Kraft

Gruppensprecher

f.d.R.



Kai Gerfelder  
Gruppensprecher



Bernd Röttger  
Geschäftsführer

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	21.03.2024	nichtöffentlich
Planungsausschuss	18.04.2024	öffentlich
Verbandskammer	24.04.2024	öffentlich

**Betreff:**

**3. Änderung des Regionalplans Südhessen/RegionalenFlächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel Stadtteil Roßdorf**

**Gebiet: "Neue Brückenschule"**

**hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Vorlage wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-8**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bruchköbel** Stadtteil Roßdorf  
Gebiet: "Neue Brückenschule"

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 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel, Stadtteil Roßdorf, Gebiet: "Neue Brückenschule" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:  
"Ökologisch bedeutsame Flächenutzung" (ca. 1 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1 ha).

2. Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da es sich um eine geplante Gemeinbedarfsfläche (geplante neue Grundschule) handelt.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## II. Erläuterung der Planung

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

Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf ist zu klein für eine adäquate Unterbringung aller Schüler. Mehrere Klassen werden bereits seit einigen Jahren in Containern unterrichtet. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen daher eine Grundschule mit Ausgabeküche, Speiseraum und Räumen für eine Ganztagsbetreuung auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche geschaffen werden.

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

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

### **Flächenausgleich:**

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

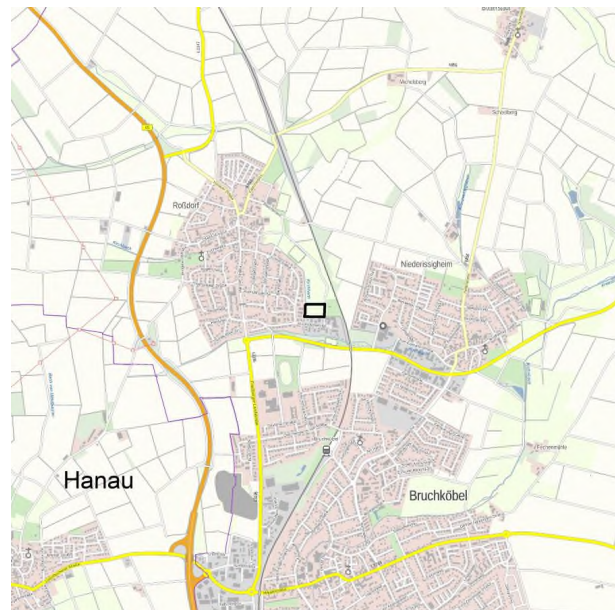


# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 3. Änderung Stadt Bruchköbel Stadtteil Roßdorf Gebiet: Neue Brückenschule

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

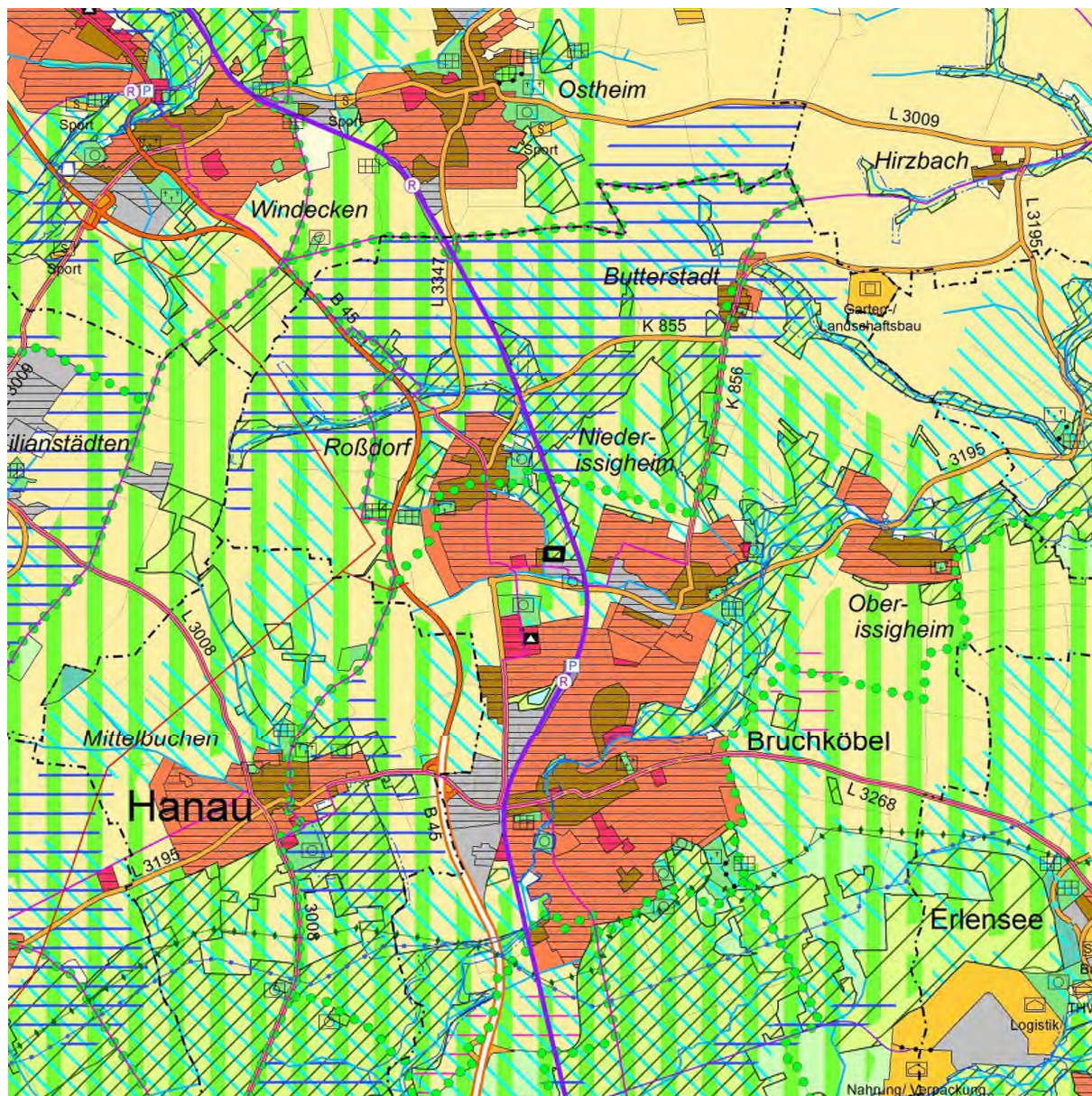


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung:</b>	Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf ist zu klein für eine adäquate Unterbringung aller Schüler. Mehrere Klassen werden bereits seit einigen Jahren in Containern unterrichtet. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen daher eine Grundschule mit Ausgabeküche, Speiseraum und Räumen für eine Ganztagsbetreuung auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche geschaffen werden.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 1 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	18.07.2023
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Neue Brückenschule“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz

---

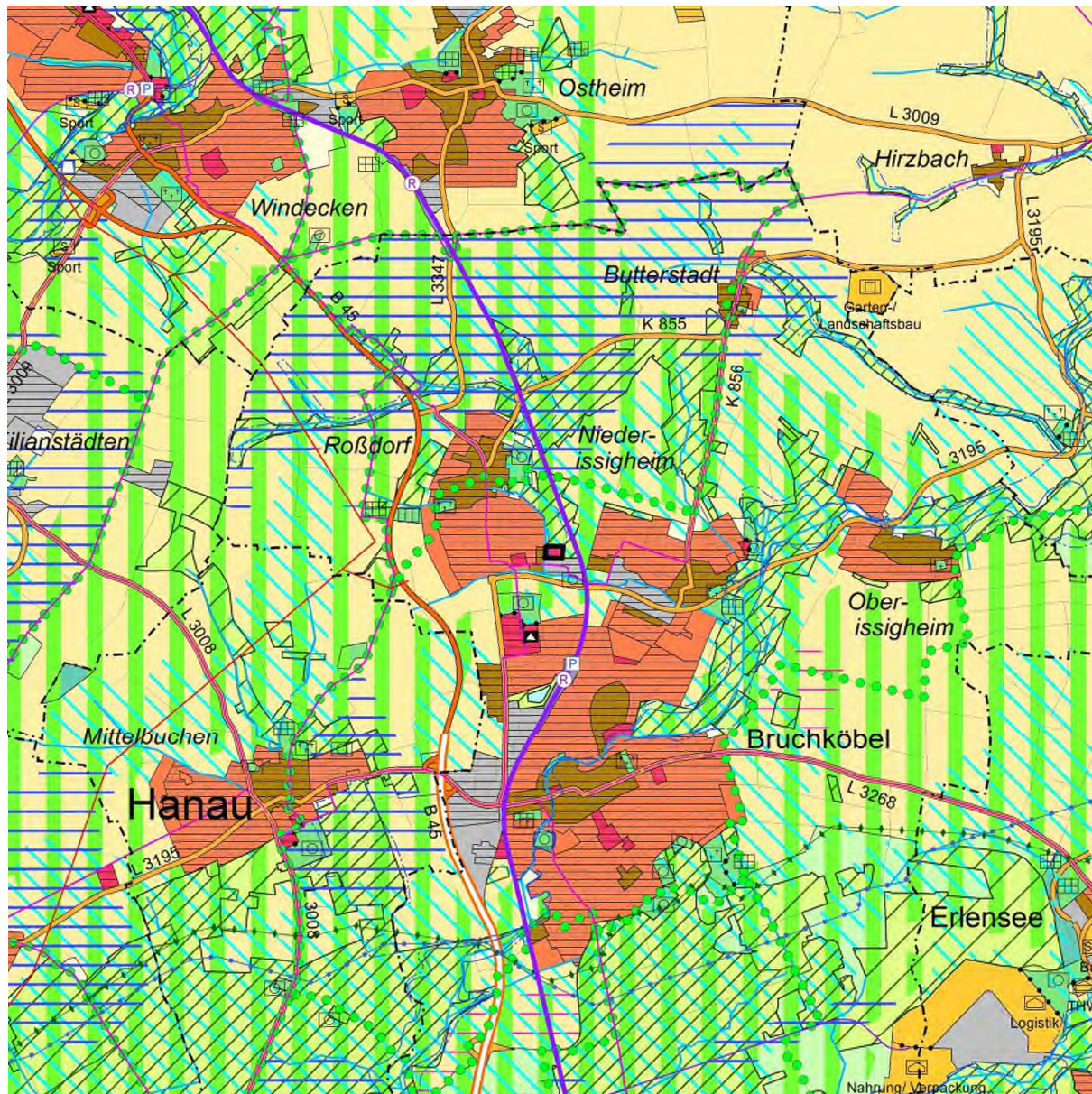
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

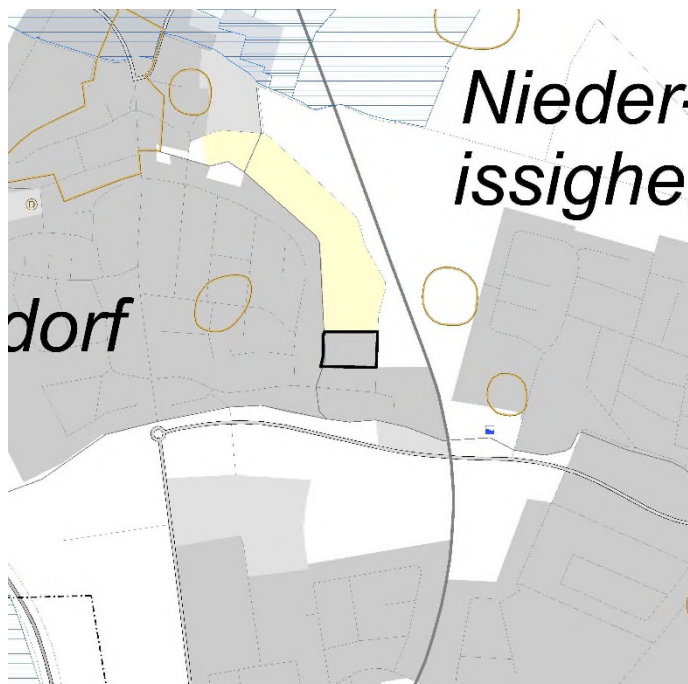



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Ökologisch bedeutsame Flächenutzung" (ca. 1 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1 ha).

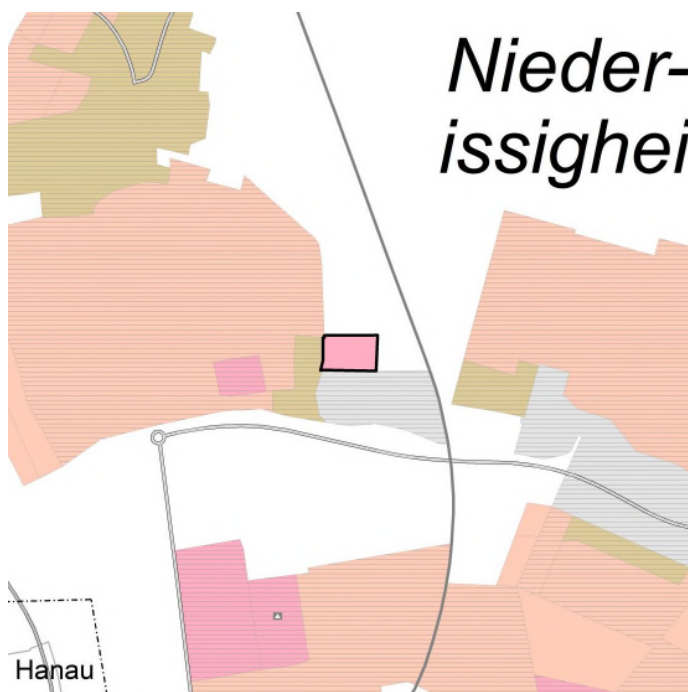
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2021)



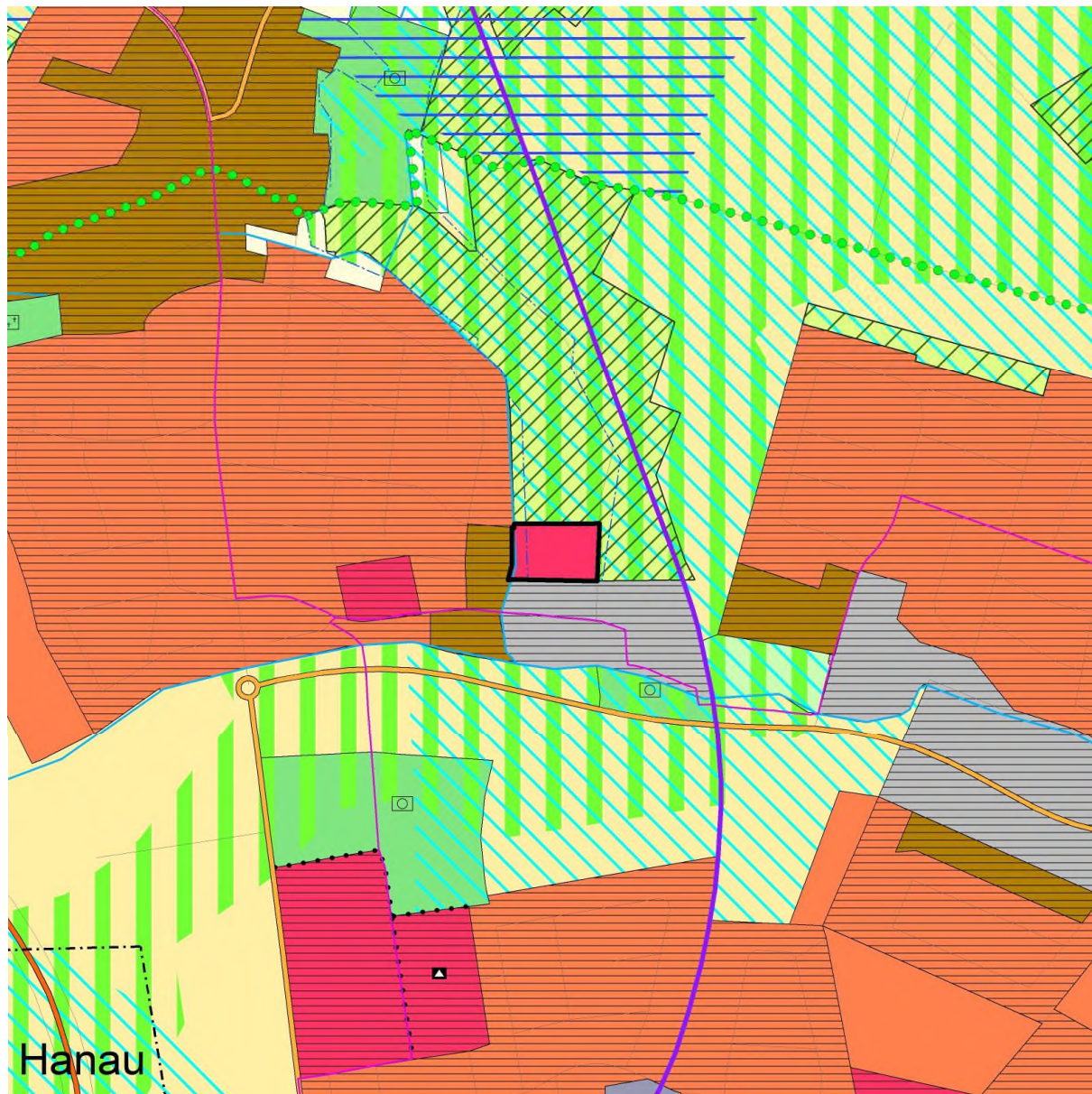
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	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
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG

### Rohstoffsicherung

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








### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schiene(strecke) (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 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

#### A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Stadtteils Roßdorf und umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Die geplante Grundschule grenzt im Norden an eine bestehende Wiese sowie einen Entwässerungsgraben an. Im Osten verläuft zunächst ein Rad- und Fußweg, ein Hundesportverein, Freizeitgärten und im weiteren Verlauf die Bahnlinie Friedberg-Hanau. Im Süden grenzt die Fläche an ein Gewerbegebiet, im Westen grenzt die Fläche an den Kirchbach und im weiteren Verlauf an gemischte Baufläche (bestehende Wohnhäuser)

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf - die sich ca. 200 m östlich entfernt von der geplanten neuen Grundschule befindet - ist in die Jahre gekommen und nicht mehr sanierungsfähig. Darüber hinaus ist sie zu klein, mehrere Klassen werden seit Jahren in Containern - die auf dem Schulgelände stehen - unterrichtet. Es soll nicht nur eine räumliche Erweiterung geben, die Schule soll auch qualitativ aufgewertet werden. So soll es an dem neuen Standort zukünftig eine Ganztagsbetreuung, sowie eine Ausgabeküche und einen Speiseraum geben. Die bestehende Sporthalle am jetzigen Standort bleibt erhalten und soll weiterhin von der Brückenschule genutzt werden.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren Bebauungsplan "Neue Brückenschule").

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

"Ökologisch bedeutsame Flächenutzung" (ca. 1 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1 ha).

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

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie im westlichen Bereich "Vorbehaltsgebiet für den Vorbeugenden Hochwasserschutz".

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

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

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

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

„Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen gemäß Ziel Z6.3-12 neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z. B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.

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

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

Die Anbindung des neuen Schulstandortes erfolgt an die Blochbachstraße. Der östlich des Änderungsgebietes vorhandene Stichweg wird ausgebaut und als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt. Der Verkehrsweg dient zukünftig als Zufahrt zum Schulgelände. Die Flächenanordnung für den ruhenden Verkehr und den Hol- und Bringverkehr ist im Bebauungsplanverfahren darzulegen.

Das Änderungsgebiet wird derzeit mit den Buslinien 562/563 (Roßdorf – Bruchköbel – Hahnau-Freiheitsplatz (/Hbf)) über die Haltestelle Blochbachstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Die Blochbachstraße ist im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Der Schulstandort hat somit Anschluss an das bestehende Radwegenetz.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Bereits im Landschaftsplan der Stadt Bruchköbel von 1999 ist die Fläche als eutrophe Frischwiese dargestellt, das entspricht in etwa der heutigen Nutzung. Ebenfalls sind die nördlich und westlich des Änderungsbereiches auch heute noch vorhandenen Hecken und Gebüsche frischer bis feuchter Standorte bereits dargestellt. Der westlich des Änderungsbereiches verlaufende Kirchbach ist als naturferner Bach aufgeführt. Östlich in Richtung der Bahnlinie - außerhalb des Änderungsbereiches - ist ein periodisch wasserführender Graben verzeichnet.

Hinsichtlich des Entwicklungspotentials wird im Landschaftsplan von 1999 der gesamte Bereich bis zur östlich angrenzenden Bahnlinie sowie den nördlich angrenzenden Flächen als aus "landschaftsgestalterischen Gründen freizuhaltende Fläche" gekennzeichnet. In dem Maßnahmenkatalog von 1999 wird darüber hinaus für den Kirchbach - für den gesamten Bereich östlich von Roßdorf - eine Abflachung der Uferbereiche, die Anlage von Grabentaschen sowie die Anpflanzung von Röhricht vorgeschlagen.

Auf der Fläche des Änderungsbereiches verläuft- neben dem o. g. Kirchbach - am nördlichen Randbereich ein rund 80 m langer Graben.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf ist zu klein für eine Unterbringung aller Schüler, zudem ist sie nicht mehr sanierungsfähig. Mehrere Klassen werden bereits in Containern unterrichtet. Daher soll rund 200m östlich entfernt vom jetzigen Standort eine neue Grundschule mit Ganztagsbereuung, Ausgabeküche und Speiseraum errichtet werden. Die bestehende Sporthalle wird am jetzigen Standort verbleiben und weiterhin von der Brückenschule genutzt werden.

Durch den geplanten Schulneubau wird vor allen eine Frischwiese versiegelt. Das hat Auswirkungen auf Wasser (Reduzierung Grundwasserbeubildung), Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt (Lebensraumverlust).

Hinsichtlich des westlich des Änderungsbereiches verlaufenden Kirchbaches sowie des am nördlichen Randbereich angrenzenden Grabens gab es Abstimmungstermine mit der Unteren Wasserbehörde. Im Zusammenhang mit der faunistischen Erfassung gab es Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Aufgrund der geplanten Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen (Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen) zu erwarten. Auch das Landschaftsbild wird sich durch den Schulneubau verändern. Ingesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als "sehr erheblich" einzustufen (siehe hierzu Datenblatt der strategischen Umweltprüfung).

Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und in die Planung integriert. Eine mögliche Kompensationsmaßnahme könnte laut Begründung zum Bebauungsplan in Form einer Grünlandextensierung in der Nähe erfolgen (falls hierfür Flächen verfügbar sind).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zum Entwurf hin der bisher nur als Zwischenstand vorliegende artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ergänzt. Ebenso soll im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens der Umweltbericht zum Entwurf vorliegen.

**Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden. Flächenneuanspruhen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der o. g. Richtlinie von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf ca. 200 m östlich der geplanten neuen Grundschule ist veraltet, zu klein und nicht mehr sanierungsfähig. Am neuen Standort soll es nicht nur eine räumliche Erweiterung geben, die Schule soll auch durch eine Ganztagsbetreuung, eine Ausgabeküche und einen Speiseraum qualitativ aufgewertet werden. Die bestehende Sporthalle am jetzigen Standort bleibt erhalten und soll weiterhin von der Brückenschule genutzt werden. Darüber hinaus soll der Kirchbach, der im Westen an den Änderungsbereich grenzt, renaturiert werden um bessere pädagogische Unterrichtsmöglichkeiten zu bieten.

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

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

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

### **Landschaftsplan**

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

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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



## B 2. Umweltauswirkungen

### B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche (Frischwiese) mit teilweise randlich gelegenen Gehölzstrukturen, vor allem im Norden und Westen. Am nördlichen Randbereich verläuft darüber hinaus ein Entwässerungsgraben. Am östlichen Rand verläuft ein geschotteter Weg, den angrenzenden Freizeitgärten im Osten ist eine Hecke vorgelagert. Südlich grenzt zunächst ein Fußpfad und dann gewerbliche Baufläche an das Gebiet. Westlich des Änderungsbereiches verläuft der Kirchbach mit seinem Gehölzsaum.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Der Änderungsbereich war bisher Teil des Landschaftsschutzgebietes Auenverbund Kinzig. Mit Verordnung vom 23.02.2023 (bekanntgemacht am 01.05.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen) wurde die Abgrenzung des o. g. Landschaftsschutzgebietes geändert und der betroffene Geltungsbereich gelöscht.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Fläche besteht zu 90% aus naturnahen Grünland (Frischwiese), Versiegelungsgrad unter 10%
- Bodenform: Auengley aus Auenschluff (im Osten) und Kolluvisol, verglejt, aus Kolluvialschluff aus Löss (im Westen)
- Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion
- Ertragspotential: im westlichen Bereich hoch, im östlichen Bereich der Änderungsbereiches gering bis mittel; hohes Wasserspeichervermögen und guter nat. Basenhaushalt
- Nitratrückhaltevermögen: im westlichen Änderungsbereich sehr hoch, im östlichen Bereich mittel
- Grundnässestufe: grundnaß bis sehr stark grundnaß
- Feldkapazität: mittel bis hoch

#### Wasser

- Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden
- Lage außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten

#### Luft und Klima

- mittlere Wärmebelastung
- kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom >60-150 m<sup>3</sup> je m\*s)
- hohe Starkregengefährdung
- Lufthygienische Belastung: hohe Konzentration (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> >0,55-0,77)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Potenziell geschützte Biotope (Streuobstwiese mit Fettwiese / Fettweide / Streuobst), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen: im Westen des Änderungsbereiches findet sich das "Feuchtgehölz östlich von Roßdorf" entlang des Kirchbachs. In ca. 270 m Entfernung liegt der Streuobstbestand "Etwiesen". Folgende Hinweise liegen in einer Entfernung von ca. 300m zum Änderungsbereich vor:

"Feuchtgrünland westlich von Niederissigheim" und "Streuobst westlich von Niederissigheim".

- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird ein Fachgutachten zu Biotopbestand und Fauna erstellt, ein erster Zwischenstand (Mai 2023) liegt vor. Im Laufe des Verfahrens werden anhand der dann vorliegenden Ergebnisse die Aussagen ergänzt.

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Ronneburger Hügelland und Kinzigauen
- Erholungsfunktion der Fläche für die örtliche Naherholung (Spaziergänge)

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm: LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A)
- Belastung durch Schienenverkehrslärm: LDEN (0-24 Uhr): 60-64 db (A), LNGT (22-06 Uhr): 50-54 db (A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 db (A)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsbereich sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt

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

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" sieht eine an die Gegenbegebenheiten des Standorts angepasste Bewirtschaftung vor, darüber hinaus sind durch die bisherige Planung keine neuen Auswirkungen auf die Planfläche zu erwarten.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Die Planänderung weicht von der aktuellen Nutzung ab. Durch die Änderung von "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" zu "Fläche für Gemeinbedarf" kommt es durch Versiegelung und Überbauung zu folgenden Auswirkungen:

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Umlagerung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung

- Verlust von bisher unversiegelten Flächen durch Versiegelung und Überbauung

- Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

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

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

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

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Durch die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten

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

- Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm geringfügig belastet
- Eine wesentliche Beeinträchtigung der geplanten Grundschule durch Schienenverkehrslärm ist aufgrund der Nutzungsfrequenz sowie des räumlichen Abstandes nicht zu erwarten. Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen. Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Bodenversiegelung, Lebensraumverlust, verminderte Grundwasserbildung, verändertes Landschaftsbild.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen liegen noch nicht vor. Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert und dann im Änderungsverfahren ergänzt.

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

Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

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 (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Minimierung der Neuversiegelung
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- 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
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Vermeidung von Fremdzufuss, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen sowie technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, bodenschonende Einrichtung und Rückbau
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Ökologische Baubegleitung
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- 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
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudeteilen ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorliegenden Planung sollen auf der Fläche die kommunalen Infrastruktureinrichtungen weiterentwickelt und ein Schulneubau realisiert werden. Das bestehende Schulgebäude in rund 200m Entfernung vom jetzigen Standort weist große bauliche Mängel auf und ist nicht sanierungsfähig. Mehrere Klassen werden seit Jahren in Containern unterrichtet und die Betreuung der Schulkinder kann nicht am jetzigen Schulgelände stattfinden. Die bestehende Sporthalle wird am jetzigen Standort verbleiben und weiterhin von der Brückenschule genutzt werden.

Stadt- und Kreisverwaltung sowie Schulleitung haben sich auf den neuen Standort am Ende der Blochbachstraße geeinigt. Alternativflächen mit geeigneter Größe und Nähe zum bisherigen Schulstandort standen nicht zur Verfügung.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Boden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-5 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain abgerufen am (07.09.2023)
- [2] Luftbild Stand 2021
- [3] Bebauungsplan „Neue Brückenschule“ der Stadt Bruchköbel, Vorentwurf Planungsbüro Fischer, Wetttenberg Stand: Juli 2023
- [4] Fachgutachten zu Biotopbestand und Fauna - Zwischenstand, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter Stand: Mai 2023
- [5] Landschaftsplan der Stadt Bruchköbel



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	21.03.2024	nichtöffentlich
Planungsausschuss	18.04.2024	öffentlich
Verbandskammer	24.04.2024	öffentlich

**Betreff:**

**5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach**

**Gebiet A: "Im Büchensaal II"**

**Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"**

**hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Vorlage wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

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

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A, Fläche 1

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

Gebiet A, Fläche 2

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

Gebiet B

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

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

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

## II. Erläuterung der Planung

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

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

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

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

### **Flächenausgleich:**

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

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



# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

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

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

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

---

### Flächenausgleich

erbracht

---

### Gebietsgröße

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

---

### Zielabweichung

nicht erforderlich

---

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

28.02.2023

---

### Parallelverfahren

nein  ja, Im Büchensaal II

---

### FFH-Vorprüfung

nicht erforderlich

---

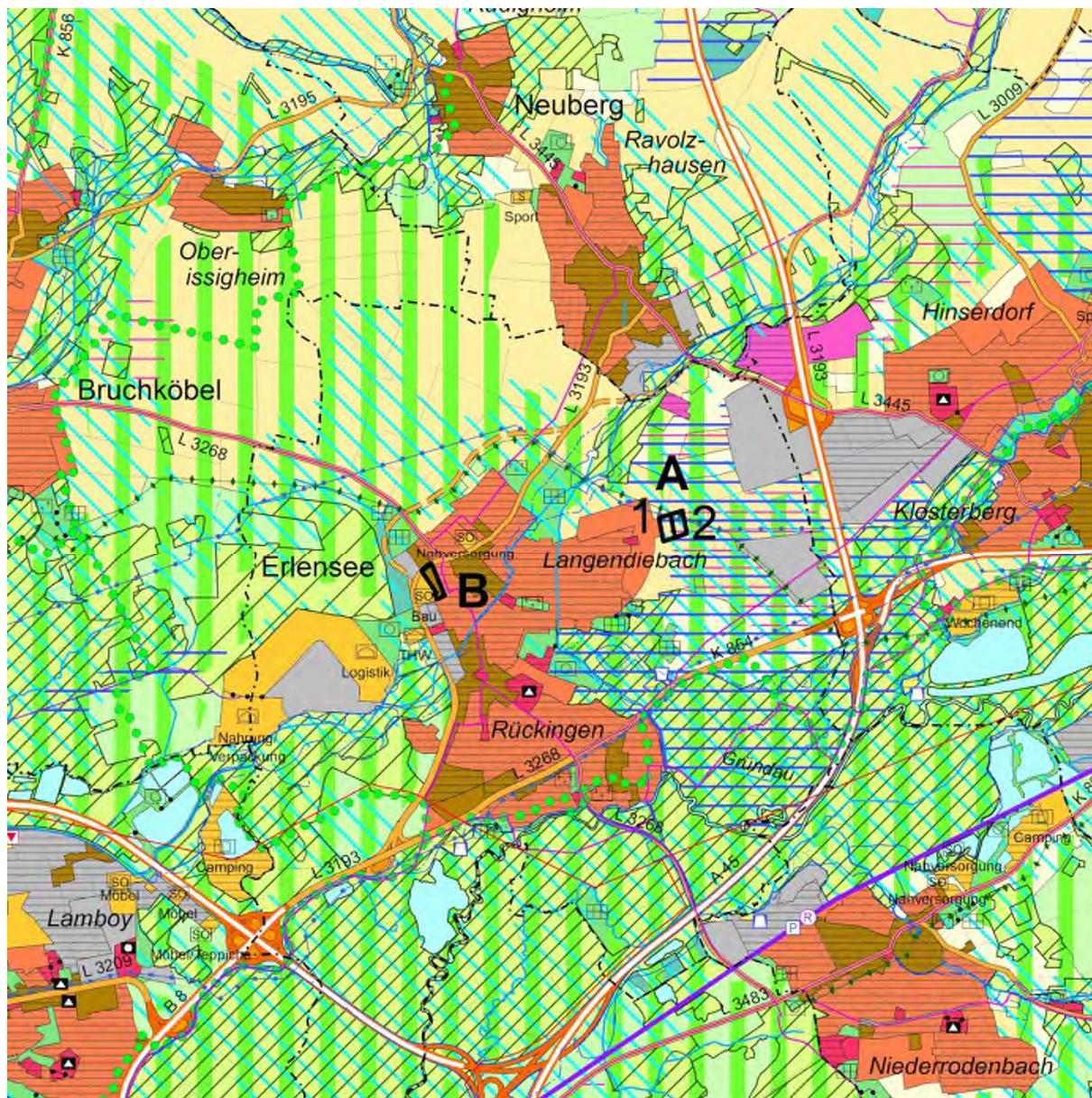
### Vorliegende Gutachten

zu Themen: Artenschutz  
Lärm

---



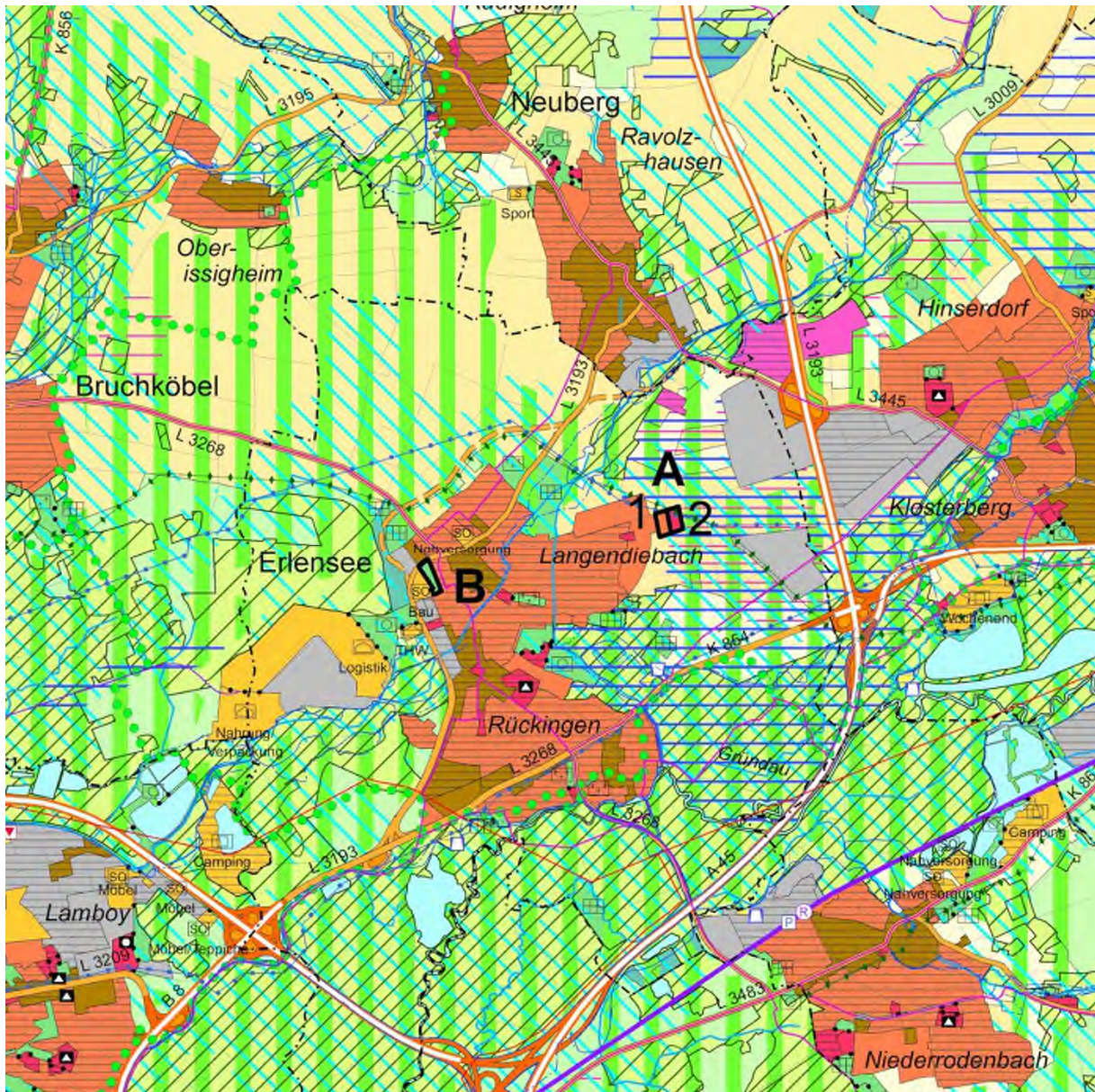
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A, Fläche 1

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

Gebiet A, Fläche 2

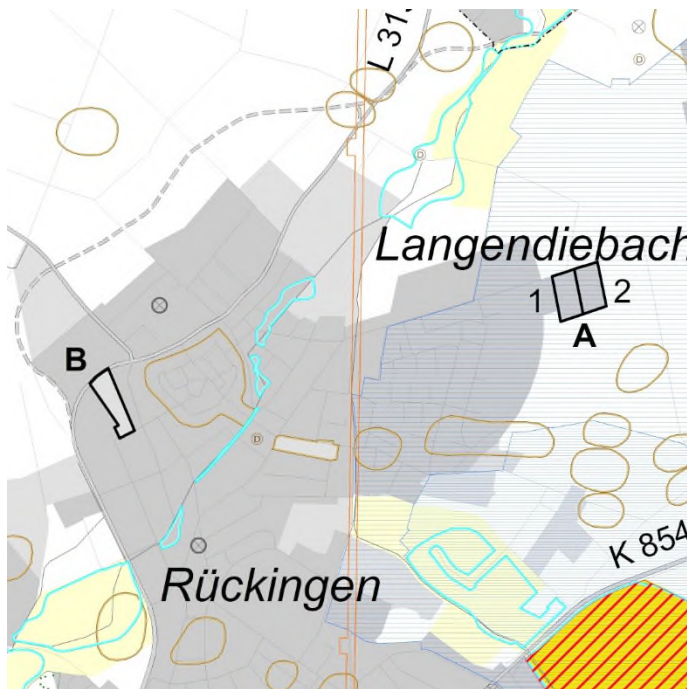
"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" (ca. 1,5 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf – nicht durch Symbol weitergehend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


Gebiet B

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

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

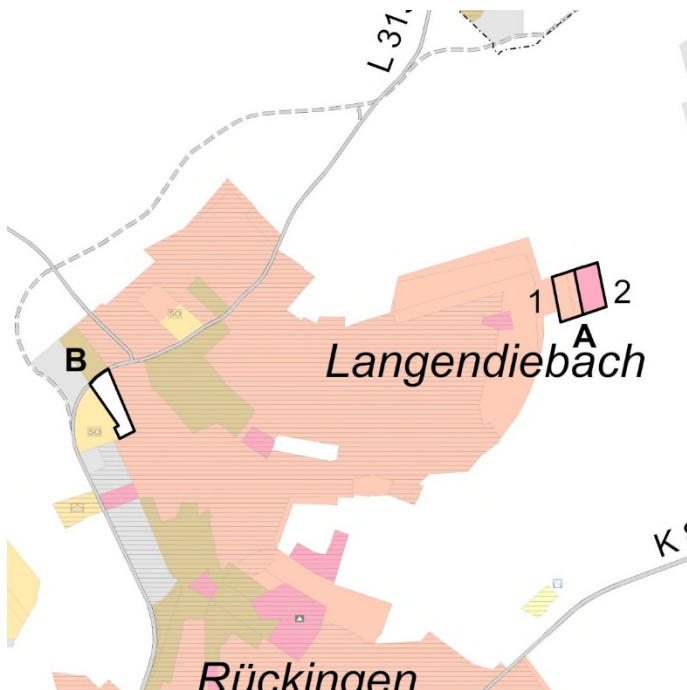
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2021)



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Luftbild (Stand 2021) - Flächenausgleich



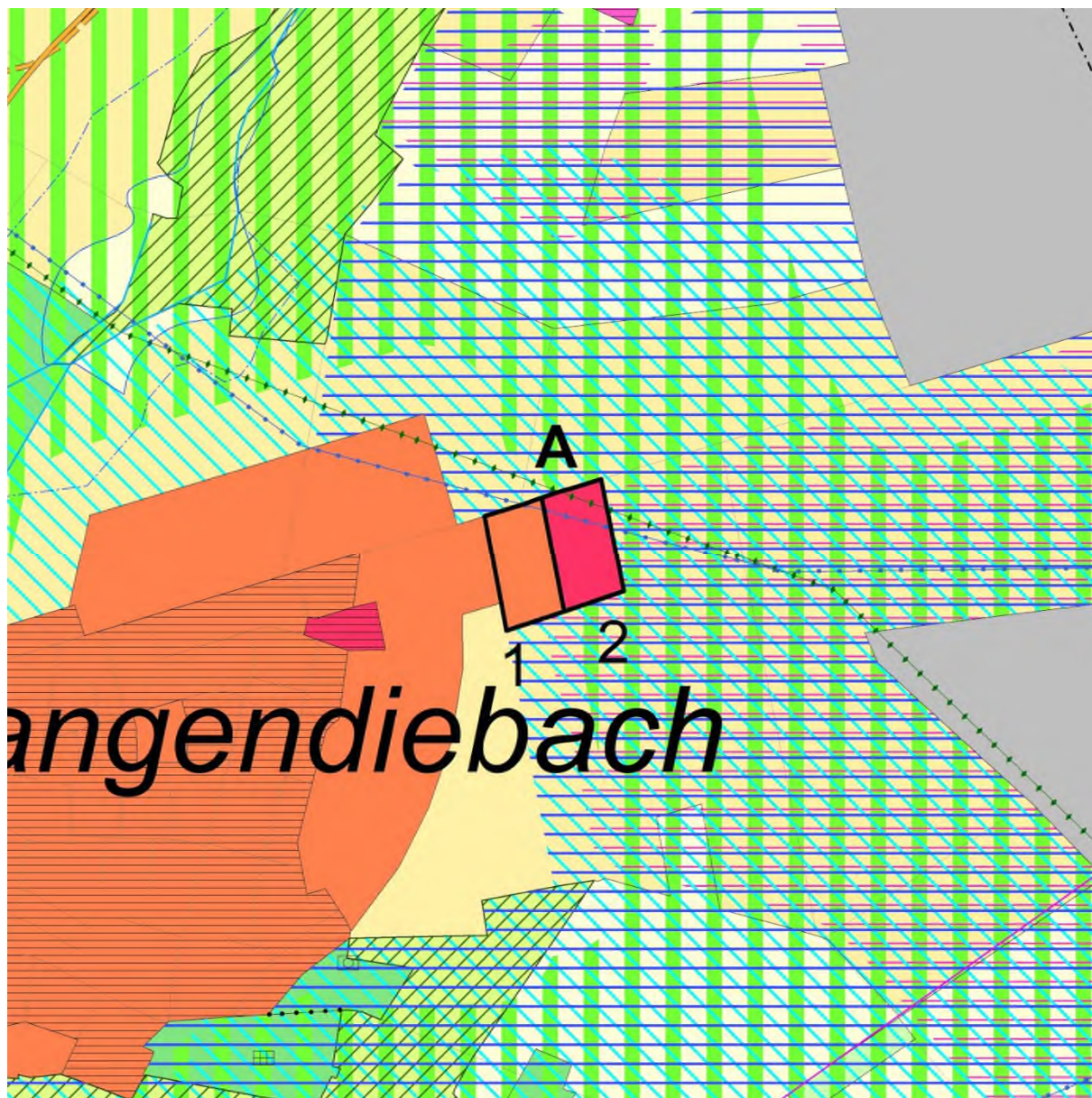
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid







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

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schiene/strecke (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 HLPG § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

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

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

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

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

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

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

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

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

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

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

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

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

#### Gebiet A, Fläche 1

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

#### Gebiet A, Fläche 2

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

#### Gebiet B

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

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

### **Flächenausgleich:**

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

## **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

### Vorranggebiet für Landwirtschaft

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

### Vorranggebiet Regionaler Grünzug

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

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

### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

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

### Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Lagerstätten

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

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

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

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

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

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Gebiet A

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

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

Gebiet B

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

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

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Flächenausgleich:**

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

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

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

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

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere

öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

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

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

### **Landschaftsplan**

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

## Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

### B 2. Umweltauswirkungen

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

##### Gebiet A

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

##### Gebiet B

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

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

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

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

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



### Wasser

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

### Luft und Klima

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

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

### Landschaft

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

### Mensch und seine Gesundheit

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

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

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

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

#### **Gebiet B**

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

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

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Gebiet B**

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

Veränderung von Lebensräumen

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

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

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

## **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

### **Gebiet A**

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

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

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

### **Gebiet B**

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

## **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

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

- Nutzungsextensivierung von Grünland, Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Anlage von Blühstreifen zur Förderung von Ackerlebensräumen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Festsetzungen für CEF-Maßnahmen zu Gunsten der Feldlerche gemäß der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan. Der genaue Nachweis für die Verortung der Maßnahmen soll im weiteren Verfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.
- Durch die Umsetzung geeigneter Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Erwerb von Ökopunkten
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- Schutz der Anwohner vor Staub, Licht
- Das südlich des Gebietes A vorhandene Bodendenkmal ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Der zukünftige Abbau der vorhandenen oberflächennahen Rohstoffe (Kiessand) darf durch die Planungen nicht unzumutbar erschwert werden
- Berücksichtigung der gemäß RegFNP-Darstellung das Gebiet A durchquerenden überregionalen Leitungen, wobei diese laut Bebauungsplan in der Realität weiter östlich verlaufen

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

Mit Gebiet A Fläche 1 ist wegen der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnungsbau im Anschluss an bestehende Wohnbebauung eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Alternativen stehen aus landschaftlichen und naturschutzfachlichen Gründen im Umfeld der Ortslage nicht zur Verfügung.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

Für die Einzelprüfung wird ein GIS-basiertes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium verwendet, mit dem alle relevanten Umweltbelange automatisiert ermittelt werden können.

Anhand von über 50 Umweltthemen werden dabei die Auswirkungen der Planänderung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Landschaft / landschaftsbezogene Erholung, Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen zwischen diesen analysiert. Zu den Umweltthemen zählen sowohl meist gebietsbezogene Angaben zu hohen Umweltqualitäten, die negativ oder positiv beeinflusst werden können als auch vorhandene Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil der Umweltthemen ist zusätzlich mit rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können (z.B. naturschutzrechtliche Schutzgebiete). Für einzelne Umweltthemen wurden so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Ergebnisse der automatisierten Umweltprüfung werden in einem „Datenblatt zur Umweltprüfung“ dargestellt. Sie sind die Grundlage für die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

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

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

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



## Verzeichnis der verwendeten Quellen

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	21.03.2024	nichtöffentlich
Planungsausschuss	18.04.2024	öffentlich
Verbandskammer	24.04.2024	öffentlich

**Betreff:**

**1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen**

**Gebiet: "Allee Süd V"**

**hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Vorlage wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

**Drucksache Nr. V-2024-10**

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen  
Gebiet: "Allee Süd V"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen, Gebiet: "Allee Süd V" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

2. Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

## **II. Erläuterung der Planung**

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

Im Südwesten des Stadtteils Heldenbergen soll auf einem ca. 2,6 ha großen Areal eine weitere Wohnbaufläche entwickelt werden.

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

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

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 1. Änderung Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen Gebiet: Allee Süd V

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung:** Ziel der Gemeinde Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Baulandoffensive von der Hessischen Landgesellschaft erworben und soll jetzt entwickelt werden.

---

**Flächenausgleich** nicht erforderlich

---

**Gebietsgröße** 2,6 ha

---

**Zielabweichung** nicht erforderlich

---

**Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung** 30.11.2023

---

**Parallelverfahren**  nein  ja, Allee Süd V. Bauabschnitt

---

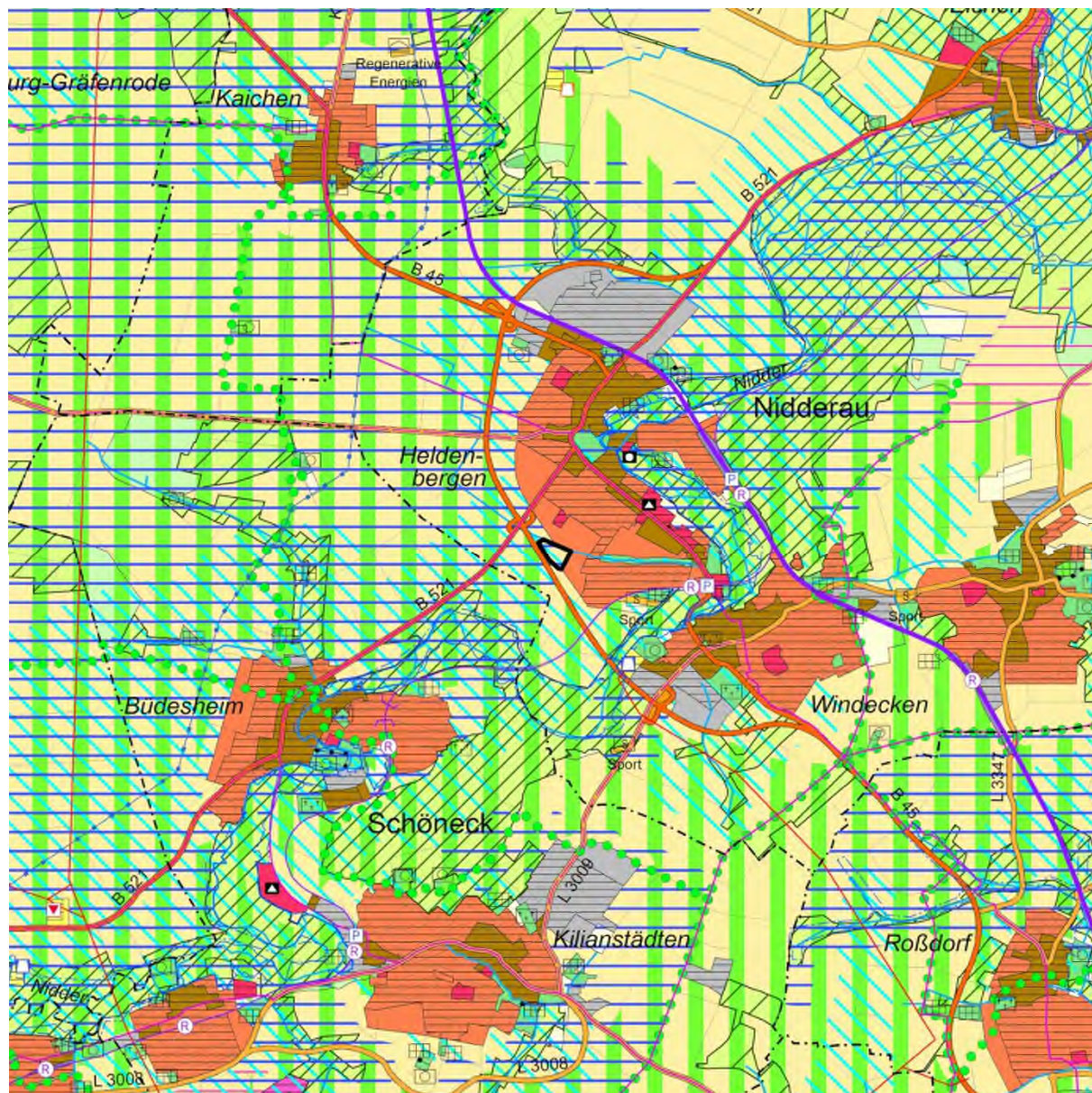
**FFH-Vorprüfung** nicht erforderlich

---

**Vorliegende Gutachten** zu Themen: Artenschutz  
Lärm

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

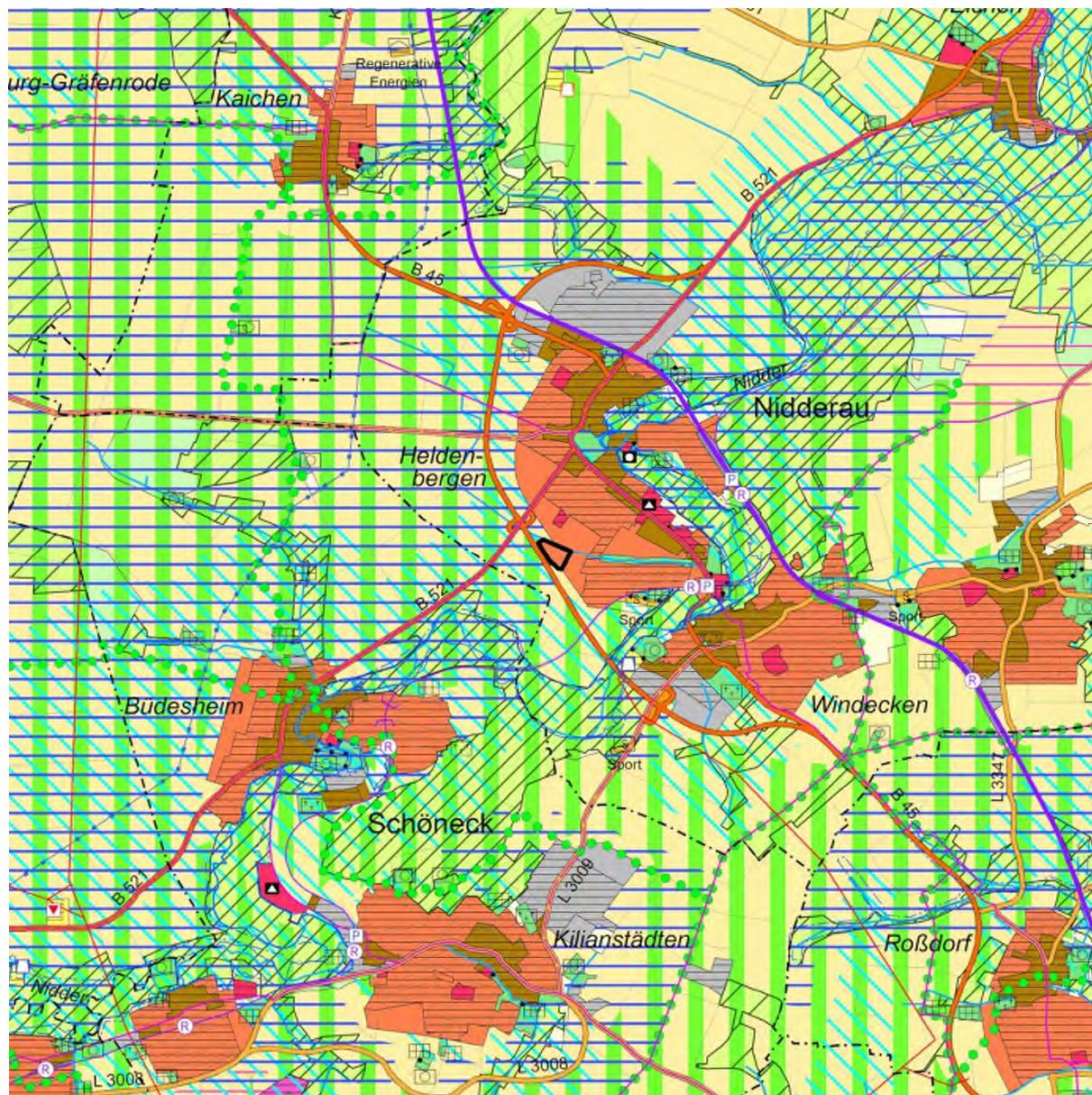


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

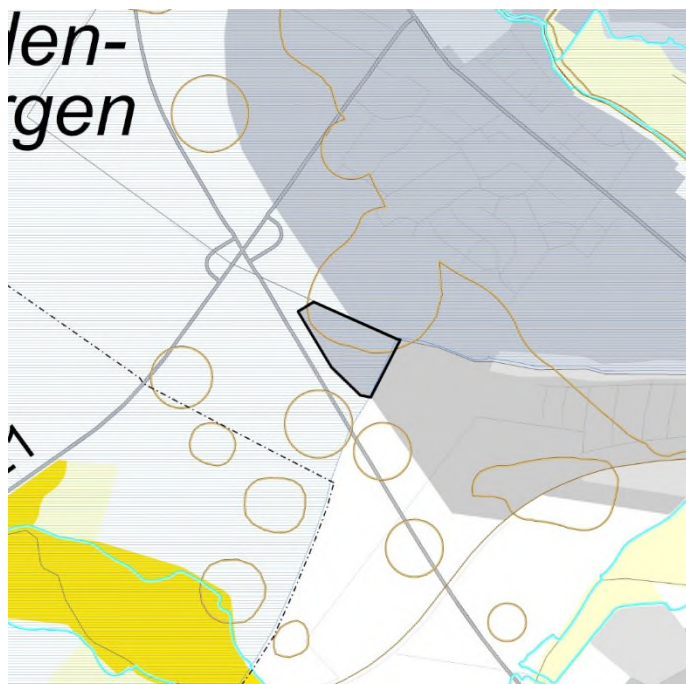



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

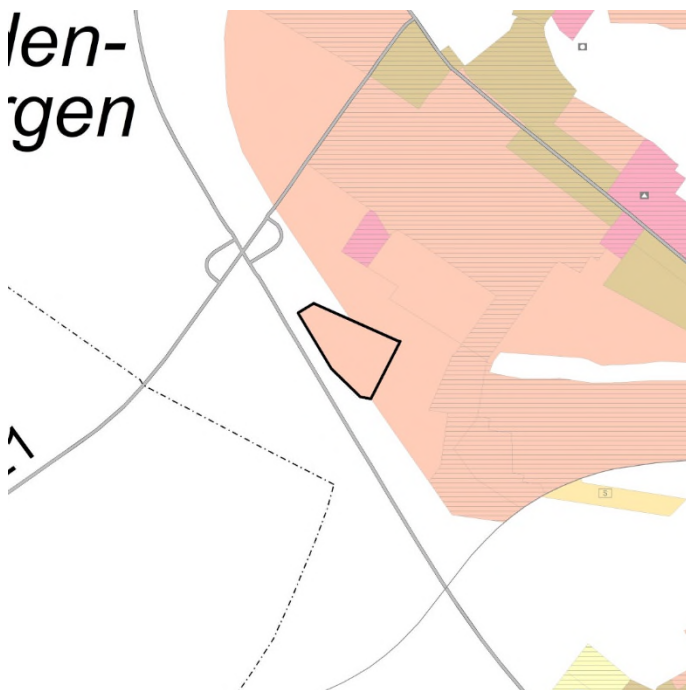
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2021)



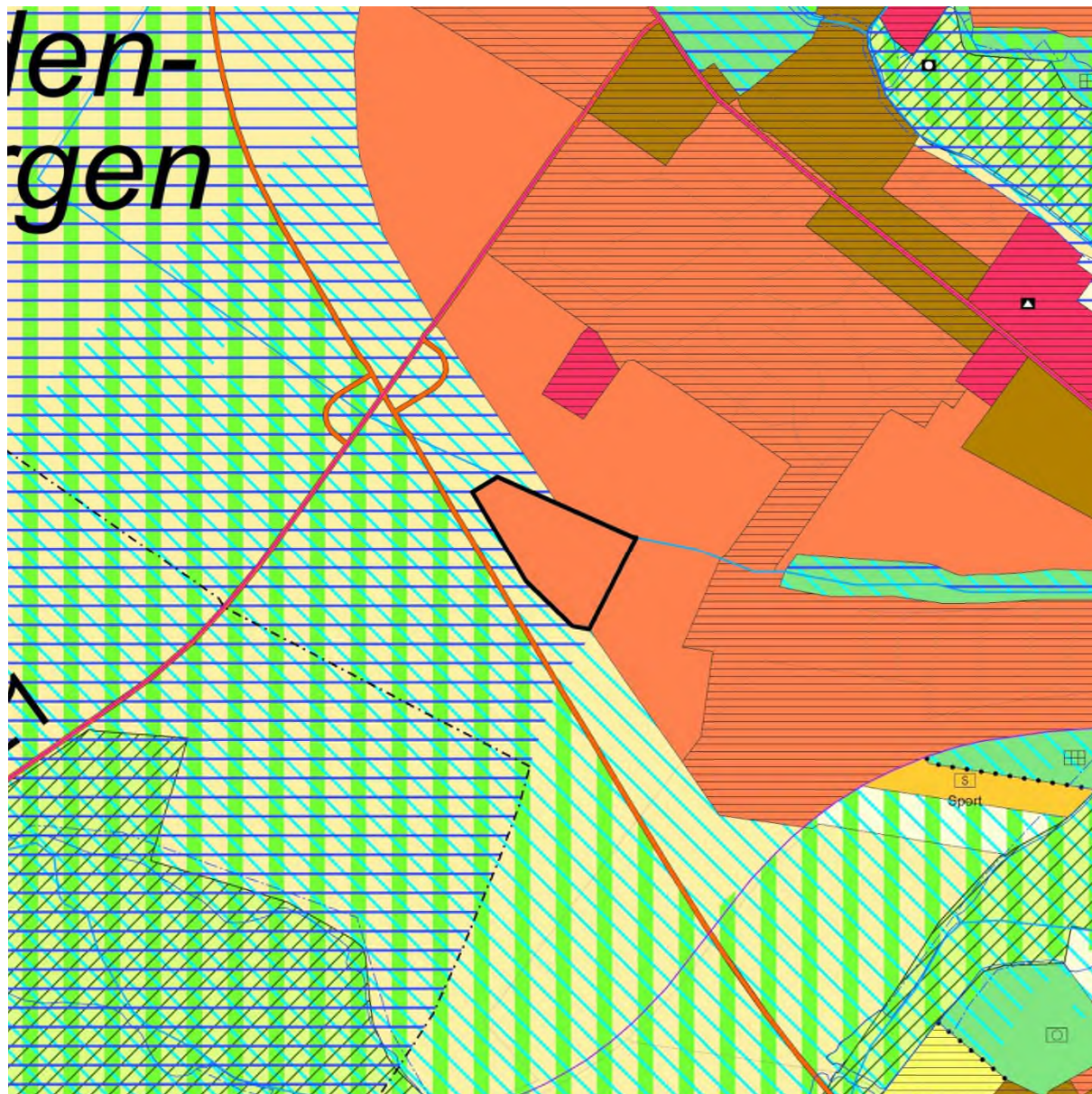
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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







### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienerstrecke (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 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

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

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

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

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

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

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Nidderauer Stadtteils Heldenbergen und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Ein Streifen von ca. 0,4 ha Größe ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes "Allee Süd IV" entwickelt und bebaut worden.

Er wird im Norden und Nordosten begrenzt durch den Landwehrgraben, wobei die nördliche Spitze durch das bestehende Regenrückhaltebecken gebildet wird. Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung am Käthe-Kollwitz-Ring. Im Südwesten und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, daran schließt sich die Umgehungsstraße B 45 an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Änderung wurde von der Stadt Nidderau mit Schreiben vom 27.12.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 30.11.2023 beantragt.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan "Allee Süd 5. Bauabschnitt).

Ziel der Gemeinde Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Baulandoffensive von der Hessischen Landgesellschaft erworben und soll jetzt entwickelt werden.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

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

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

##### Vorranggebiet für Landwirtschaft

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

##### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

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

##### Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

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

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

Die Anbindung der Wohnbaufläche erfolgt über das bestehende innerstädtische Straßennetz Margarete-von-Isenburg-Str. und Käthe-Kollwitz-Str. an die Umgehungsstraße B 45. Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen bzw. zu überprüfen.

Das Änderungsgebiet ist mit der Buslinie MKK-45 (Heldenbergen Rathaus – Allee Süd – Saalburgstraße – Heldenbergen Bahnhof) über die Haltestelle Käthe-Kollwitz-Ring an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Mit der Buslinie besteht Anschluss an den Bahnhof Nidderau.

Die geplante Wohnbaufläche wird an das städtische Rad- und Fußwegenetz angebunden.

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

Das Plangebiet wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Entwicklungskarte des landschaftsplanerischen Gutachtens der Stadt Nidderau (2006) stellt die Fläche als Acker, Bestand dar und trifft auch die Zielaussage Acker. Der nördlich vorbeiführende Landwehrgraben ist überlagert mit den Darstellungen "Bereiche zur Biotopvernetzung in der Feldflur" sowie "Flächen für besondere Bewirtschaftung und Pflege - Anlage von Grünland". Im Südosten ist ein schmaler Streifen als "Brachflächen und Gehölze" dargestellt, der in der Realität aber nicht mehr vorhanden ist.

Im Westen ist die Ortsumgehung Heldenbergen/Windecken als nachrichtliche Übernahme einer Planung enthalten. Diese Straße ist seit 2014/2015 bereits Bestand.

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



## A 7. Planerische Abwägung

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

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 freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Aus dieser Bauflächenreserve sind im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes noch ca. 18 ha geplante Wohnbauflächen vorhanden. Dennoch wird aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit auf eine bisher als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesene Fläche zurückgegriffen.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und Umweltbelange konkurrieren die Belange der Landwirtschaft mit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Rahmen der Weiterentwicklung und Arrondierung vorhandener Ortsteile. Letzteren Belangen wird im vorliegenden Fall zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und somit einer Stärkung der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen Vorrang eingeräumt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden. Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3)

Die Flächeninanspruchnahme in einem Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers kann zu Funktions- und Qualitätsbeeinträchtigungen führen. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch die Planung gehen klimawirksame Flächen verloren, jedoch ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Ortslage von Nidderau zu rechnen. Den kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens ist durch entsprechende Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zu begegnen.

Um trotz des Vorhandenseins der geschützten Feldlerche eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich und auf einer externen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von der Bundesstraße B 45 belastet. Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen. Ein Lärmschutzwall entlang der B 45 existiert bereits. Weitere Schutzvorkehrungen (lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrisse, Luftschalldämmung von Gebäudeteilen etc.) sind auf Basis detaillierter Planungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren festzulegen.

Bei Umsetzung der Planung ist von einer Beeinträchtigung bzw. dem Verlust eines Bodendenkmals auszugehen.

Durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung zurückbleiben.

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 B 45. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

**Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Planfläche befindet sich am Südwestrand des Ortsteils Heldenbergen zwischen B 45 im Süden und Landwehrgraben im Norden.

Ziel der Gemeinde Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die Fläche wurde im Rahmen des Programms "Baulandoffensive" von der Hessischen Landesgesellschaft erworben und soll nun mit Wohnhäusern bebaut werden. Ein ca. 0,4 ha großes Teilgebiet wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans "Allee Süd IV" mit Wohnhäusern bebaut, hierfür wird die Darstellung angepasst.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/Reg-FNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 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)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## **Landschaftsplan**

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

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung 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 überwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Acker sowie ein Streifen Grünland entlang des Landwehrgrabens). Im Südosten des Gebietes ist eine ca. 0,4 ha großer Flächenanteil entlang des Käthe-Kollwitz-Rings bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad der Fläche unter 10%)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenform Auengley aus Auenschluff im Norden, Parabraunerde-Tschernosem aus Löss im Süden des Gebietes
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50 sehr hoch (Stufe 5)
- Nitratrückhaltevermögen, Feldkapazität hoch
- im Süden sehr hohes Ertragspotenzial
- sehr geringe bis geringe Erosions- und Hangrutschungsgefährdung
- Ackerzahl 80 bis 85

#### Wasser

- Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet
- Gewässer Landwehrgraben verläuft nördlich des Plangebietes
- potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß Bodenkarte bzw. geologischer Karte
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, besonders im nördlichen Teil des Plangebietes

#### Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (mäßiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom >30-60 m<sup>3</sup> pro m\*s)
- hohe Luftschadstoffbelastung (Index > 0,55-0,77)
- hohe Starkregengefährdung

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fand im April 2023 eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt statt. Aufgrund der Lebensraumausstattung wurde ein Vorkommen von Reptilien und Fledermäusen, Hecken- und Gebüschbrütern sowie Wiesenbrütern ausgeschlossen.
- Erfasst wurde jedoch ein Brutrevier der Feldlerche.
- Die Planfläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen. Ein Vorkommen des Feldhamsters wurde bei der Begehung jedoch nicht nachgewiesen.

### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum südliche Wetterau mit Bad Vilbel, Heldenbergener Wetterau
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen und die Lage an der B 45 mit Lärmschutzwall

### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A)
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Bundesstraße B45 (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (NID 104 und NID 116, vorgeschichtliche Siedlung, mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage)

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

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

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
  - Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
  - Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
  - Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG, BauGB dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Nidderau nicht relevant sind

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Feldlerche

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

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

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

- Belastung der künftigen Anwohner / Nutzer durch Straßenverkehrslärm (LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A))

- Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Schallgutachten zum Bebauungsplan bei Einsatz geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HAltBodSchG, HDSchG, BauGB dar.

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

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

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Bodenversiegelung und Veränderung des Lebensraumes insbesondere für die Feldlerche.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in

Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. sowie im Teilplan B des Bebauungsplanes (CEF-Maßnahme: Feldlerchen-Ersatzlebensraum) und darüber hinaus über eine Verrechnung mit Ökokontopunkten vorgesehen. 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 (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Ein Teilbereich des Plangebietes mit ca. 0,05 ha Größe liegt innerhalb des 1000 m-Radius des FFH-Gebietes "Wald zwischen Kilianstädten und Budesheim".

Aufgrund des großen Abstandes und der bestehenden Vorbelastungen durch die Bundesstraße B 45 ist auszuschließen, dass die geplante Wohnbaufläche erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten verursacht.

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

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.



Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Vom Gewässer "Landwehrgraben" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachau und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä., Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers bei Bauausführung (z.B. Keller aus wasserundurchlässigem Beton, sog. "Weiße Wanne")
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen im Teilplan B des Bebauungsplans (Feldlerchen-Ersatzbiotop), somit wird gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.

- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan können adäquate Wohnverhältnisse realisiert werden.
- Das vorhandene Bodendenkmal "vorgeschichtliche Siedlung" bzw. "mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage" ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der Flächenverfügbarkeit keine Alternativflächen kurzfristig zur Verfügung standen.

## **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**

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

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

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

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

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 17.01.2024
  
- [2] Luftbild  
Stand 2021
  
- [3] Bebauungsplan Nr. 1-16-10  
"Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen  
Begründung mit Umweltbericht  
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand Dezember 2023
  
- [4] Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0  
"Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen  
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand Dezember 2023
  
- [5] Anlage 1 zum Landschaftsplan  
Bauleitplanung 2-22-0 Bebauungsplan "Allee Süd V" Feldhamstergutachten  
Feldhamsterkartierung 2023  
Büro raskin Umweltplanung und -beratung GbR, Aachen  
Stand Juni 2023
  
- [6] Gutachten Nr. T 5618  
zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0 "Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau  
Stadtteil Heldenbergen  
Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher  
Schallschutzmaßnahmen  
TÜV Hessen, Frankfurt am Main  
Stand Juli 2023
  
- [7] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Nidderau  
Büro Koch / Planungsverband FrankfurtRheinMain  
März 2006

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	21.03.2024	nichtöffentlich
Planungsausschuss	18.04.2024	öffentlich
Verbandskammer	24.04.2024	öffentlich

**Betreff:**

**2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen**

**Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"**

**hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Vorlage wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-11**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-5 des Regionalvorstandes vom 07.10.2021  
Beschluss Nr. V-16 der Verbandskammer vom 17.11.2021 zu DS V-2021-19  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Maintal, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszuliegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Das Verfahren wird nach § 233 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, weitergeführt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 29.11.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 48/21 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2021 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 07.12.2021 bis 14.01.2022 statt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie erfolgte die öffentliche Unterrichtung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch telefonische Beratung oder Anfragen per E-Mail.

### 1) Die betroffene Stadt Maintal hat sich nicht geäußert.

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

#### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeinde Niederdorfelden  
Gemeinde Schöneck  
Stadt Frankfurt am Main  
Stadt Hanau

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

Stadt Offenbach

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

#### **haben sich nicht geäußert:**

Bistum Fulda  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundeseisenbahnvermögen  
DB Station & Service AG  
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Die Heilsarmee  
EAM Netz GmbH  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau  
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck  
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinden  
Fraport AG  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden

HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken  
Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH  
LAG der Hessischen Frauenbüros  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Maintal-Werke-GmbH  
NABU Landesverband Hessen e.V.  
Neuapostolische Kirche  
Polizeipräsidium Südosthessen  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatliche Schlösser und Gärten Hessen  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Uniper Kraftwerke GmbH, Land Management /REM  
Verband Hessischer Fischer e.V.  
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon AG  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Deutscher Wetterdienst  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Die Autobahn GmbH des Bundes  
Eisenbahn-Bundesamt  
GASCADE Gastransport GmbH  
HessenForst, Forstamt Hanau-Wolfgang  
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen  
Landessportbund Hessen e.V.  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro  
PLEdoc GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
Wanderverband Hessen e.V.

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis



Naturschutzinitiative e.V.  
Regierungspräsidium Darmstadt

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

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

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

**Folgende Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:**

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis  
Naturschutzinitiative e.V.  
Regierungspräsidium Darmstadt  
sechs private Stellungnahmen

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

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



## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**MAINT\_002\_B-02837**

**Dokument vom: 23.12.2021  
Dokument-Nr.: S-07299**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 03.12.2021 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme: Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan)

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang ([T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de](mailto:T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de)) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise zu den Telekommunikationslinien der Telekom betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauausführung zu beachten.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**MAINT\_002\_B-02864**

**Dokument vom: 10.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07336**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zur vorliegenden 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Maintal, Gebiete A und B keine Anregungen/ Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 8,5 ha und untergliedert sich in zwei Teilbereiche.

Mit der Ausweisung ist die planungsrechtliche Vorbereitung:

Gebiet A: für eine 4,4 ha große geplante Wohnbaufläche

Gebiet B: für die Rückführung einer 4,1 ha großen geplanten Wohnbaufläche in "Fläche für die Landwirtschaft" beabsichtigt.

Die Verkehrserschließung der Planfläche A soll über die Gemeindestraßen Am Berghof und Hessenring sowie weiterführend deren bestehende innerörtliche Anschlüsse an die Kreisstraße 872 und Landesstraße 3195 im Stadtteil Wachenbuchen gesichert werden. Gemäß den Verfahrensunterlagen befindet sich eine Verkehrsuntersuchung derzeit in der Bearbeitung. Diese ist Hessen Mobil möglichst frühzeitig zur Abstimmung und Prüfung sowie Festlegung ggf. erforderlicher Ausbaumaßnahmen am klassifizierten Straßennetz vorzulegen. Weitere verkehrliche Maßnahmen sind Bestandteil eines Mobilitätskonzeptes, dass Hessen Mobil im Zuge des Zielabweichungsantrags der Stadt Maintal zur Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets im Rahmen des Vollzugs des Raumordnungsgesetzes (ROG) sowie des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) (Verfahrensführer RP Darmstadt) vorgelegt worden ist und die in der verbindlichen Bauleitplanung erst konkret festgesetzt werden sollen.

Gegenüber dem RP Darmstadt haben wir im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Gebietskörperschaften und der Fachbehörden nach § 8 Abs. 2 Satz 2 HPLG zum Antrag der Stadt Maintal auf Zulassung einer Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Berghof" mit den Schreiben vom 14.06.2021, Az.: 34b3-21-023639 -BV13.3 Stellung genommen. Das RP hat am 03.11.2021, Az.: RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.09/1-2021/10, Dokument-Nr.: 2021/1323044 die Genehmigungsverfügung erlassen, worin unsere Forderungen unter C. III auf Seite 16 als Auflagen Bestandteil sind. Diese gelten ebenfalls im Rahmen dieses Verfahrens und sind zwingend einzuhalten und zu beachten.

Die fachgesetzlich geltenden Anbauverbote und -beschränkungen der §§16, 19 und 23 HStrG sind zwingend einzuhalten und zu beachten.

Gegen die Straßenbaulastträger der übergeordneten Straßen im Stadtteil Wachenbuchen bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Gegen die Rückführung der vormals geplanten Wohnbaufläche (Gebiet B) zugunsten von landwirtschaftlicher Nutzung bestehen seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement aus straßenrechtlicher Sicht keine Einwände.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

In diesem Änderungsverfahren wird das bisherige geplante Wohngebiet (Gebiet B) ersatzlos aufgegeben und in nahezu gleichbleibender Flächengröße auf die südwestliche Seite von Wachenbuchen verlegt (Gebiet A). Ein entsprechendes Verkehrsgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und seitens des Verfahrensträger, hier der Stadt Maintal, mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Die Zulassung der Zielabweichung ist in diesem Fall mit der Auflage verbunden, dass spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine gesicherte Verkehrserschließung über die klassifizierten Straßen im Stadtteil Wachenbuchen unter Beachtung der bestehenden Verkehre, der geplanten Gebietsverkehre und der gemäß dem Mobilitätskonzept dann auch tatsächlich zur Ausführung gelangenden Maßnahmen für die kommenden zehn bis fünfzehn Jahre qualifiziert nachzuweisen und Hessen Mobil zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen ist. Da der RegFNP 2010 maßstabsbedingt nicht parzellenscharf ist, ist eine detaillierte Darstellung des Erschließungskonzeptes nicht möglich. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept finden in diesem Änderungsverfahren selbstverständlich Beachtung. Die verkehrlichen Belange sind ausführlich im Textteil des RegFNP-Änderungsverfahrens im Kapitel A 5. Verkehrsplanerische Aspekte aufgeführt.

Die Abschätzung und Bewertung der verkehrsbedingten Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Emissionen sowie ggf. die verbindliche Festsetzung von erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgt ebenfalls im Bebauungsplan. Dies betrifft auch die Einhaltung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Verlauf von Kreisstraßen.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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\_002\_B-02868**

**Dokument vom: 13.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07354**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

#### **Besonderer Artenschutz**

Im Jahr 2020 wurde der Feldhamster ( *Cricetus cricetus* ), eine Anhang IV Art der FFH-Richtlinie, von der IUCN als weltweit vom Aussterben bedroht eingestuft (IUCN 2020). Laut dem Bundesamt für Naturschutz wird der Feldhamster bereits seit 2009 in der Gefährdungskategorie geführt. Den Nationalen Berichten zur FFH-Richtlinie zufolge, befinden sich die Feldhamsterbestände bundesweit in einem ungünstigen Erhaltungszustand der Kategorie U2 "ungünstig-schlecht" (Bundesamt für Naturschutz 2020; BfN-Skripten 584). Die Populationen werden als stark abnehmend beschrieben. Seit Mitte des 20. Jahrhunderts ist ein drastischer Rückgang sowohl der Bestandszahlen (Populationen) als auch des Verbreitungsgebiets dieser Art festzustellen (Rickert 2020) Die Populationen werden als stark abnehmend beschrieben. Dieser Rückgangstrend gilt auch für Hessen. Dies wird durch das Artenhilfskonzept für den Feldhamster von 2017, welches im Auftrag des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erstellt wurde, untermauert (Reiners et al. 2017a). Waren 1995 noch 58 Populationen vorhanden, so fanden sich 2017 nur 27. Laut Reiners et al. 2020 können inzwischen nur noch neun Populationsräume, als aktuell sicher besiedelt, bezeichnet werden. Der Feldhamster hat in Hessen gegenüber 1995 folglich 86 % seines Lebensraums verloren. Zudem befindet sich keines der letzten hessischen Vorkommen in einem guten Erhaltungszustand (Reiners et al. 2020, Reiners et al. 2021).

Das geplante Vorhaben liegt im aktuell vom Feldhamster besiedelten Populationsraum „25 BadVilbel- Schöneck“ mit Anbindung an die Nachbarpopulation „26 Windecken-Bruchköbel“. Beide Populationen befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand mit einer durchschnittlichen Sommerbaudichte von 0,5 Baue/ha (AGF Runder Tisch 2021). Der Wert ist weit entfernt von einem guten Erhaltungszustand, welcher mit Baudichten >2 Baue/ha angegeben wird. Seit 2010 erfasst und beurteilt Herr Manfred Sattler von der AG Feldhamster (AGF) der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. jährlich die o.g. Feldhamsterpopulationen. Aus diesen Erfassungen sowie der vom HLNUG beauftragten Erfolgskontrolle von Feldhamsterschutzmaßnahmen aus 2020, ist ein aktuelles Vorkommen der Art direkt angrenzend zum Bereich des B-Plans (Nachweis 2019 und 2020) nachgewiesen worden, v.a. aber auch im Umkreis von mindestens 500 m (Aktionsradius der Art) des Geltungsbereiches. Diese benachbarten Flächen sind kontinuierlich besiedelt, was die Habitatsignung auch in der Frühjahreskartierung 2021 bestätigt (siehe Karte HLNUG 2021).

Derzeit fehlt eine Wirkraumanalyse, welche Effekte über den Eingriffsbereich hinaus betrachtet, wie z.B. Störung während der Bauphase, ein erhöhtes Mortalitätsrisiko durch erhöhtes Verkehrsvorkommen oder Störung durch Licht (ganzjährige Außenbeleuchtung) und zusätzlicher Prädatoren Druck (Hund/Katze). Im Hinblick auf das Störungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind insbesondere solche Störungen als kritisch zu bewerten, die sich negativ auf das Paarungsverhalten auswirken und so zu einer verminderten Reproduktion der Feldhamster führen (Rickert 2020). Nach Rickert 2020 und Monnecke 2014 sind auch Störungen durch Licht z.B. temporäre Nachtbaustellen insbesondere während der Synchronisation der circannualen Rhythmik des Feldhamster zu berücksichtigen, da diese eine Verschiebung der Winterschlaf- als auch der Reproduktionsphase bedingen können. Laut Rickert 2020 kann in Abhängigkeit von Größe sowie Erhaltungszustand der lokalen Population bereits ein einjähriger Reproduktionsausfall zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands führen. Ein solcher Störfaktor ist daher als erheblich zu bewerten. Eine ganzjährige Außenbeleuchtung des Wohngebietes kann als Störung nicht ausgeschlossen werden. Die Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Verboten ist Voraussetzung der inhaltlichen Prüfung des Umweltberichtes. Derzeit wird von dem Bauvorhaben auf jeden Fall eine Störwirkung ausgehen.



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann aus artenschutzrechtlichen Gründen keine Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen erfolgen. Der Bestand ist in einem schlechten Erhaltungszustand und muss im Vorfeld stabilisiert werden. Entsprechende Untersuchungen sowie notwendige Maßnahmen vor und nach der Bauphase sowie Maßnahmen, um zusätzliche Prädatoren fernzuhalten (Hund/ Katze) und Alternativprüfungen sind vorzunehmen.

Wir bitten folgende Hinweise zu beachten:

1. Um den Erhaltungszustand des Feldhamsters im westlichen Main-Kinzig-Kreis (Projekt Main-Kinzig-West) zu verbessern, wurden im betroffenen Populationsraum "25 Bad Vilbel- Schöneck" und dem benachbarten Populationsraum "26 Windecken-Bruchköbel", Maßnahmen im Rahmen des Landesprojektes Feldflurprojekt "Main-Kinzig-West" (HMUKLV) bereits geplant und umgesetzt, die gezielt auf den Schutz bedrohter Arten der Feldflur gerichtet sind. Ein besonderer Schwerpunkt liegt im Main-Kinzig-Kreis auf dem Feldhamster. Weitere entsprechende Maßnahmen sind im Geltungsbereich geplant. Ob geplante Feldhamstermaßnahmen den Geltungsbereich tangieren, ist mit der Landwirtschaftsbehörde MKK zu klären. 2. Daneben möchten wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet eine Kompensationsmaßnahme für die besonders geschützte Erdkröte ( Bufo bufo) (Ersatzlaichgewässer für ortstreue Erdkröten auf dem ehemaligen Gärtneriegelände "Am Berghof") befindet. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt kann aus artenschutzrechtlichen Gründen keine Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen erfolgen. Um das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern oder eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG zu begründen, sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen und entsprechende CEF-Maßnahmen für die Erdkröte (im Planungsbereich) zu entwickeln.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters (Plan Ö, 2023) erarbeitet. Im Geltungsbereich der Planänderung konnten keine Hamsterbaue nachgewiesen werden, außerhalb des Plangebietes kommt der Feldhamster jedoch regelmäßig vor. Damit ist der Eintritt der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 möglich. Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden in dem Konzept umfangreiche Vermeidungs- und bestandsfördernde Maßnahmen entwickelt. Die bestandsfördernden Maßnahmen sind als vorlaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

Ein Vorkommen der Erdkröte konnte während der Erfassungen nicht bestätigt werden. Im Geltungsbereich befinden sich keine wasserführenden Gewässer, Mulden, Becken oder ähnliches, so dass ein Vorkommen der Erdkröte ausgeschlossen wird. Damit kann ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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\_002\_B-02869**

**Dokument vom: 13.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07354**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

- a) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands
- b) Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und gegebenenfalls Rechtsgrundlage.

#### **Wasser- und Bodenschutz**

##### Grundwasserschutz, vorgesehene Maßnahme am Feldweg wegen Bodenerosion durch Wasser

Der Umweltbericht vernachlässigt unseres Erachtens Erkenntnisse zur Hydrologie, Grundwasserstände und Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser aus „Orientierendes Geotechnisches Gutachten zum Projekt Entwicklung des Baugebietes "Am Berghof" in Maintal – Wachenbuchen vom 05.10.2019; Geo-Consult GmbH, Büdingen, AZ: F 090819".

Hier fehlen Auswertungen / Schlussfolgerungen zum Schutz des Grundwassers.

Unter Kap. 5 Hydrogeologie beschreibt Geo-Consult, dass mit Grundwasser in bestimmten Bereichen und Horizonten zu rechnen ist. Außerdem ist unklar, inwiefern Drainagen zum Zweck der landwirtschaftlichen Bodenentwässerung durch das Baugebiet unterbrochen oder einer neuen "Vorflut" bedürfen.

Wir bitten durch eine weiter gehende Untersuchung zu beantworten, auf welches Niveau (NHN) Abgrabungen oder bauliche Anlagen zu beschränken sind, damit dauerhafte Gewässerbenutzungen in prinzipiell zu schützende Grundwasservorkommen unterbleiben. Hierbei soll auch beantwortet werden, ob funktionsfähige Drainagen im Plangebiet oder daran angrenzenden Gebiet vorhanden sind und Maßnahmen zum Funktionserhalt landwirtschaftlicher Drainagen notwendig werden.

Hinweis: Bei bauzeitlichen Grundwasserhaltungen wird eine standortbezogene Vorprüfung ab der Menge von 5000 m<sup>3</sup> erforderlich, wenn erhebliche Auswirkungen auf grundwasserabhängige Ökosysteme zu erwarten sind. Drainagen erfordern eine Erlaubnis, wenn die entwässerte Fläche 1.000 m<sup>2</sup> überschreitet.

##### Bodenschutz (geplante Maßnahmen Wassererosion)

Bei dieser Gelegenheit regen wir an, die Frage der Notwendigkeit und Eignung von Erosionsschutzmaßnahmen mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (RP Darmstadt) zu klären. Der Umweltbericht hinterfragt nicht Situation oder Ursachen einer Gefahrenlage durch Wassererosion oberhalb gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen, Status der Bewirtschaftung nach guter fachlichen Praxis in der Landwirtschaft und mögliche weitergehende Maßnahmen in der Landbewirtschaftung.

Wir verweisen hierzu auf einschlägiges Vorgehen nach Prüfkatalogen 13 + 14 der Hessischen ("Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen"), den Bodenviwer (Thema Wassererosion 2018) und das landwirtschaftliche Beratungsangebot sowie neuere Informationen des HLNUNG unter Ferner regen wir dringend an, noch auf Ebene der kommenden Bauleitplanung ein bodenkundliches Konzept durch ein erfahrenes Fachbüro im vorsorgenden Bodenschutz (Begleitung der Erschließung, Sicherung und Verwertung der Mutterböden; Herstellen des Rohplanums der bebaubaren Flächen, bodenkundliche Baubegleitung) erstellen zu lassen.

Falls oberirdische Rückhalteräume zur Niederschlagsentwässerung erforderlich werden, müssten sie ebenfalls im BPL-Verfahren gesichert werden.

Für eine zustimmungsfähige Fortsetzung der Planung bitten wir die bekannten Arbeitshilfen und Fachinformation des Hess. Umweltministeriums und Hess. Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu verwenden.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die vom Stellungnehmer vorgebrachten Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung:

- Beim Thema "Grundwasserschutz" betrifft dies Drainagen, anstehendes Grundwasser und bauzeitliche Grundwasserhaltungen
- Zu "Bodenschutz": Kapitel B 2.3 enthält Aussagen zu den vorgesehenen Rückhaltemaßnahmen, eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen.

Umsetzung der Maßnahmen und ggfs. erforderliche dingliche Sicherung von z.B. Flächen für Rückhalteräume erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.  
Bekanntete Arbeitshilfen wurden auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplans im Umweltbericht berücksichtigt.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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\_002\_B-02870**

**Dokument vom: 13.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07354**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### **Landwirtschaft**

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Zielabweichung Bedenken.

##### Plangebiet A:

Das Gebiet A wird im RPS/RegFNP 2010 als "Vorranggebiet Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" dargestellt. Es handelt sich dabei um Flächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung als besonders geeignet eingestuft wurden. Derzeit befindet sich das 5,6 Hektar große Plangebiet nicht in einer aktiven landwirtschaftlichen Nutzung. Eine Rekultivierung der Flächen als Ackerland ist jedoch eher ausgeschlossen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht machen wir darauf aufmerksam, dass das Gebiet A direkt an einen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieb mit Schwerpunkt Ackerbau angrenzen soll. Es ist bereits im Vorfeld zu prüfen, in wie weit die Umgebung eines landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetriebes von Wohnbebauung freizuhalten ist, damit alle Betriebsabläufe uneingeschränkt ablaufen können. Eine derzeit geplanten Abstand zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und einer geplanten Wohnbebauung halten wir mit ca. 30 Meter für viel zu gering. Des Weiteren sind betriebliche Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die Auswirkungen einer Wohnbebauung zu beurteilen, die im Rahmen des gegenwärtigen Ackerbaubetriebes nicht ausgeschlossen werden dürfen.

Es ist zu gewährleisten, dass alle für die Landwirtschaft relevanten Wirtschaftswege erhalten bleiben. Dabei möchten wir besonders auf den Wirtschaftsweg angrenzend an den geplanten Teilbereich E hinweisen, dessen Zustand sich bereits heute stark verschlechtert hat.

Es muss sichergestellt werden, dass Landwirtschaft in der Ausübung ihrer Tätigkeit, die auch an Feiertagen und Wochenenden stattfindet, nicht beeinträchtigt wird. Durch das Einhalten von einem ausreichenden Abstand und der Vorprüfungen soll ein mögliches späteres Konfliktpotential zwischen Anwohnern und Betrieb minimiert werden.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Bei der Planung von Gebiet A handelt es sich um die Konversion einer ehemaligen Gärtnerei. Durch die Flächenrücknahme von Gebiet B werden der Landwirtschaft keine zusätzlichen Flächen entzogen. Im Zielabweichungsbescheid vom 3.11.2021 wird durch die Auflage 3 dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb Rechnung getragen. Dem Interesse des benachbarten Aussiedlerhofs soll im weitere Bauleitplanverfahren Rechnung getragen werden, so dass er von Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung verschont bleibt. Im Bebauungsplan "Am Berghof" - Vorentwurf 10.7.2023 - wird diese Auflage berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen getroffen.

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt aufgrund des vorgegebenen Maßstabes (1 : 50.000) nur die Grundzüge der Planung dar. Es werden nur Verkehrsstrassen von überörtlicher Bedeutung und keine Wirtschaftswege dargestellt. Ein entsprechendes Wirtschaftswegekonzept, das weiterhin die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen ermöglicht, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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\_002\_B-02871**

**Dokument vom: 13.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07354**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### **Naturschutz und der Landschaftspflege**

Es kann im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat aufgrund fehlender artenschutzrechtlicher Prüfung keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht muss die Auswirkungen auf die Umwelt ermitteln und bewerten. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher als Bestandteil des Umweltberichtes zum Vorhaben zu erarbeiten. Dies trifft derzeit nicht zu. Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes zum Bebauungsplan "Am Berghof" (Gebiet A) fußt auf einer grundsätzlichen Fehleinschätzung zum Vorkommen des Feldhamsters (*Cricetus cricetus*) und den Auswirkungen des Bauvorhabens auf dieses Vorkommen.

Einer der letzten Kernlebensräume des Feldhamsters, im westlichen Main-Kinzig-Kreis, ist der Populationsraum "25 Bad-Vilbel-Schöneck", in welchem das hier geplante Gewerbegebiet liegt (siehe Artgutachten 2021\_AGF – Erfolgskontrolle zu Schutzmaßnahmen für den Feldhamster, Auftraggeber Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie). Die Datengrundlage zum Bebauungsplan "Am Berghof" ist nicht ausreichend, um den Erhaltungszustand der lokalen Population zu beschreiben und die Auswirkungen des Vorhabens einzuschätzen.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters (Plan Ö, 2023) erarbeitet. Im Geltungsbereich der Planänderung konnten keine Hamsterbaue nachgewiesen werden, außerhalb des Plangebietes kommt der Feldhamster jedoch regelmäßig vor. Damit ist der Eintritt der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 möglich. Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden in dem Konzept umfangreiche Vermeidungs- und bestandsfördernde Maßnahmen entwickelt. Die bestandsfördernden Maßnahmen sind als vorlaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Ausreichende Maßnahmenflächen stehen zur Verfügung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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\_002\_B-02872**

**Dokument vom: 13.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07354**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### **Immissionsschutz**

Es werden keine Bedenken erhoben. Potentielle Immissionskonflikte, die sich aus der vorgesehenen Nutzung der Planbereiche im Zusammenhang mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb und der daraus ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ergeben könnten, sind im Zuge des weiteren Planverfahrens (Bauleitplanung) im Rahmen von entsprechenden Prognosen und Bewertungen zu lösen.

##### **Denkmalpflege**

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich archäologische Zeugnisse aus prähistorischer Zeit, deren Ausdehnung derzeit nicht bekannt ist. Diese sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 (1) HDSchG der Genehmigung. Da eine zukünftige Bebauung vermutlich die teilweise Zerstörung der Denkmäler mit sich bringen würde, kann der vorliegenden Planung nach § 9 HDSchG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden:  
Vor jeglichen Baumaßnahmen muss die Fläche großflächig archäologisch prospektiert und untersucht werden. Die Kosten der Maßnahme sind gemäß § 18 (5) HDSchG durch den Planbetreiber zu tragen.

##### **Altlasten/Abfallwirtschaft**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalige Gärtnerei und damit um eine Altfläche. Die Bauwerke auf dem Gelände wurden laut Begründung der Zielabweichung inzwischen entfernt. Im Bereich des ehemaligen Heizöltanks sind keine Schadensfälle bekannt. Es liegen jedoch Hinweise auf die Verwendung von Pflanzenschutzmittel vor. In einem geotechnischen Gutachten wurde festgestellt, dass die Prüfwerte der BBodSchV selbst für die sensibelste Nutzungsform Kinderspielflächen eingehalten werden. Es wurden jedoch Pflanzenschutzmittel festgestellt, für die es zum jetzigen Zeitpunkt keine gesetzlichen Vorgaben gibt.

Fazit: Es bestehen keine Bedenken gegen eine Zielabweichung, soweit in den noch vorzunehmenden Bauleitverfahren eine Gefährdungsabschätzung erfolgt, die nicht nur das Thema Pflanzenschutzmittel, sondern auch Untersuchungen im Bereich des Heizöltanks umfasst. Das bisher dort keine Schadensfälle bekannt sind, heißt nicht, dass es diese nicht gegeben hat. Aus unserer Sicht sollten auch in diesem Bereich Bodenuntersuchungen stattfinden.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### Begründung:

Die Auflagen des Zielabweichungsbescheids vom 3.11.2021 wurden in Kap. A 4 und im Umweltbericht ergänzt. Diese betreffen vorwiegend die Bebauungsplan-Ebene.

Immissionsschutz: Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes durch Ansprüche der neuen Wohnbebauung ist zu vermeiden, siehe Auflage aus Zielabweichung, Ergänzung in B 2.2 und B 2.3  
Denkmalpflege: Vor den Baumaßnahmen ist eine großflächige archäologische Prospektion durchzuführen, siehe Auflage aus Zielabweichung, Ergänzung in B 2.3

Altlasten/Abfallwirtschaft: Die ehemalige Gärtnerei (Gebiet A) wird als Altfläche eingestuft; Bodenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzung bezüglich der vorgefundenen Pflanzenschutzmittel und des Heizöltanks sind durchzuführen, siehe Auflage aus Zielabweichung, Ergänzung in B 2.1 und B 2.3

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02879**

**Dokument vom: 13.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07396**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Da Maintal immer weiter ausgebaut wird, nimmt der Berufsverkehr immer mehr zu. Die kleinen Stadtteile sind jetzt schon komplett überlastet. Wir sind aus der Hauptstraße weg gezogen, weil der immer mehr werdende Berufsverkehr wirklich an die Substanz ging. Das war vor ACHT JAHREN. In dieser Zeit war es noch recht ruhig in der Hanauer Straße, im Vergleich zur Hauptstraße. Das hat sich inzwischen ebenfalls maßiv geändert. Ja, es fehlt an Wohnraum und ja die Bewohner der Großstädte wollen immer mehr auf das Land ziehen. Die Infrastruktur ist aber überhaupt nicht dementsprechend ausgebaut. Es fährt nicht mal ein direkter Bus von Maintal Hochstadt nach Hanau. Züge in beiden Richtungen fallen immer mehr aus, weil die DB nicht mal genügend Zugführer hat.... usw... usw... Es kann nicht sein, dass kleine Dörfer mit dem Verkehr immer mehr belastet werden und dies beim Bau von neuen Wohngebieten nicht berücksichtigt wird. Die Lebensqualität leidet immens. Man kann im Sommer die Fenster zur Straßenseite nicht geöffnet lassen, da der Lärm durch den Verkehr wirklich belastend ist. Nicht zu vergessen, dass dies schon ab ca. 05:30 h beginnt und erst gegen 20:00 h nachläßt!

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die vom Stellungnehmer vorgebrachten Hinweise betreffen im Wesentlichen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit der Baufläche und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Dies erfolgte auf der Grundlage des im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes sowie das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann. Darüber hinaus wurden in einem Mobilitätskonzept Hinweise und Empfehlungen zur nachhaltigen verkehrlichen Entwicklung des Gebietes benannt. Um die künftige Zahl an Kfz-Verkehr zu reduzieren empfiehlt das Mobilitätskonzept die Erweiterung des ÖPNV-Angebotes (z.B. Einrichtung einer Haltestelle), die Erstellung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit z.B. Car-Sharing und Besucherparkplätzen am Eingang des Plangebietes. Die Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Der Umgang mit den zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Änderungsgebiet auf die umliegenden Bereiche muss detailliert auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geklärt werden.



## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02880**

**Dokument vom: 12.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07397**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Wir beobachten schon seit langem einen exorbitanten Anstieg des Verkehrs durch unsere kleine Altstadt, insbesondere über die ohnehin schon sehr enge Hauptstraße, die trotz Schilder als Durchgangsstraße benutzt wird. Da sich die wenigsten Autofahrer an die empfohlene Geschwindigkeit halten, die zudem über Kopfsteinpflaster führt, leiden wir sehr unter dem Verkehrslärm. Öffnen des Fensters ist unmöglich geworden, da die Abgase sofort ins Haus kommen. Vibrationen übertragen sich auf unser denkmalgeschütztes Haus und langfristig befürchten wir Schädigungen.

Die Hauptstraße ist nach oben zur Kirche so eng, dass zwei Fahrzeuge nicht aneinander vorbei kommen. Kinder auf dem Weg zur Fritz-Schubert-Schule laufen auf der Straße, weil es auf diesem Straßenabschnitt kaum Bürgersteige gibt, die außerdem noch von parkenden Autos zugestellt sind. Bei dem jetzigen Verkehr stellt dies eine große Gefahr für die Kinder dar.

Nun befürchten wir einen erneuten Anstieg des Pendelverkehrs durch die geplanten Bauvorhaben in Wachenbuchen. Wir würden es begrüßen, wenn die Berufspendler die Umgehungsstraße benutzen würden, die dafür vorgesehen ist. Damit könnte man den eigentlich noch gültigen verkehrsberuhigten Bereich in der Altstadt gewährleisten, samt dem Schutz von Kindern und Anwohnern.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die vom Stellungnehmer angesprochene Hauptstraße befindet sich im Stadtteil Hochstadt und ist nicht unmittelbar von der Verkehrserschließung des Änderungsgebietes in Wachenbuchen betroffen. Für den überörtlichen Durchgangsverkehr steht die südliche Umfahrung von Hochstadt zur Verfügung. Die Anordnung bzw. Überwachung von ordnungsrechtlichen Maßnahmen die den Ortskern von Hochstadt entlasten könnten, betreffen nicht die Regionale Flächennutzungsplanung, sondern sind Gegenstand der kommunalen Verkehrsplanung (Straßenverkehrsbehörde).

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02881**

**Dokument vom: 11.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07395**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Verkehr auf der Hauptstrasse ist jetzt schon kaum zumutbar und ich sehe ein weiteres erhöhtes Verkehrsaufkommen, wenn dort gebaut wird, ganz zu schweigen von der Geschwindigkeit und der Lautstärke.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die vom Stellungnehmer angesprochene Hauptstraße befindet sich im Stadtteil Hochstadt und ist nicht unmittelbar von der Verkehrserschließung des Änderungsgebietes in Wachbuchen betroffen. Für den überörtlichen Durchgangsverkehr steht die südliche Umfahrung von Hochstadt zur Verfügung. Die Anordnung bzw. Überwachung von ordnungsrechtlichen Maßnahmen die den Ortskern von Hochstadt entlasten könnten, betreffen nicht die Regionale Flächennutzungsplanung, sondern sind Gegenstand der kommunalen Verkehrsplanung (Straßenverkehrsbehörde).

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02882**

**Dokument vom: 12.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07394**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Als direkter Anwohner der Hauptstraße in Hochstadt habe ich erhebliche Bedenken anzumelden, dass durch dieses Neubaugebiet in Maintal-Wachenbuchen die seit der Erschließung eines Neubaugebiets auf dem ehemaligen Gelände der Höhl-Kelterei vor kurzem ohnehin schon von Durchgangsverkehr erheblich belastete Hauptstraße und parallel verlaufender Straßen in der "schützenswerten historischen Altstadt" von Hochstadt noch weiter durch Durchgangsverkehr belastet würden.

Eine nochmalige Zunahme von Pendlern ist in der stark verkehrsberuhigten und häufig von Fußgängern benutzten Hauptstraße nicht nur ein Sicherheitsrisiko, sondern würde auch mit einer erheblichen Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität der Anwohner einhergehen.

Einer Änderung des Flächennutzungsplans durch die Stadt Maintal sollte nicht vorgenommen werden!

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

Die vom Stellungnehmer angesprochene Hauptstraße befindet sich im Stadtteil Hochstadt und ist nicht unmittelbar von der Verkehrserschließung des Änderungsgebietes in Wachbuchen betroffen. Für den überörtlichen Durchgangsverkehr steht die südliche Umfahrung von Hochstadt zur Verfügung. Die Anordnung bzw. Überwachung von ordnungsrechtlichen Maßnahmen die den Ortskern von Hochstadt entlasten könnten, betreffen nicht die Regionale Flächennutzungsplanung, sondern sind Gegenstand der kommunalen Verkehrsplanung (Straßenverkehrsbehörde).

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02883**

**Dokument vom: 13.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07393**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir wohnen seit drei Jahren eigentlich sehr glücklich hier in der Hauptstraße in Maintal. Nur eine Sache ist mehr als störend: Der immer mehr und vor allem immer schneller werdende Durchgangsverkehr. Wir befürchten, dass dieser mit dem Neubaugebiet in Wachenbuchen noch mehr und schlimmer wird, da es keine geeigneten Verkehrsumgehungen gibt und sehr viele die Hauptstraße als "Schleichweg" benutzen. Wir wünschen uns deshalb eine geänderte und verbesserte Infrastruktur rund um die Hauptstraße und einen gesonderten Schutz dieser vor Rasern.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die vom Stellungnehmer angesprochene Hauptstraße befindet sich im Stadtteil Hochstadt und ist nicht unmittelbar von der Verkehrserschließung des Änderungsgebietes in Wachenbuchen betroffen. Für den überörtlichen Durchgangsverkehr steht die südliche Umfahrung von Hochstadt zur Verfügung. Die Anordnung bzw. Überwachung von ordnungsrechtlichen Maßnahmen, die den Ortskern von Hochstadt entlasten könnten, betreffen nicht die regionale Flächennutzungsplanung, sondern sind Gegenstand der kommunalen Verkehrsplanung (Straßenverkehrsbehörde).

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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: Naturschutzinitiative e.V.**  
**Gruppe: TöB**

**MAINT\_002\_B-02884**

**Dokument vom: 14.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07392**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung zum geplanten Bebauungsplan "Am Berghof" OT Wachenbuchen, der Stadt Maintal, nehmen wir als unabhängiger gemeinnütziger Naturschutzverband gemäß anerkannter Vereinigung mit Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 3UmwRG wie folgt Stellung.

#### **Grundsätzliches:**

Aus dem Gutachten geht nicht eindeutig der untersuchte Wirkungsbereich und die damit verbundene Auswirkung auf betroffene Tierarten hervor. Die Auswirkungen des Neubaugebietes (Wohnbebauung) wurde zu oberflächlich abgearbeitet). Der Feldhamster, eine streng zu schützende FFH-Anhang-IV Art, blieb im Gutachten unberücksichtigt. Welche schwerwiegende naturschutzrelevante Konsequenz dies zur Folge hat, wird im Weiteren erläutert.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters (Plan Ö, 2023) erarbeitet. Im Geltungsbereich der Planänderung konnten keine Hamsterbaue nachgewiesen werden, außerhalb des Plangebietes kommt der Feldhamster jedoch regelmäßig vor. Damit ist der Eintritt der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 möglich. Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden in dem Konzept umfangreiche Vermeidungs- und bestandsfördernde Maßnahmen entwickelt. Die bestandsfördernden Maßnahmen sind als vorlaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Ausreichende Maßnahmenflächen stehen zur Verfügung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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: Naturschutzinitiative e.V.  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02885

Dokument vom: 14.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07392

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### **Zum Schutzgut Boden:**

Durch die geplante Überbauung von fruchtbarstem landwirtschaftlichem Boden werden die geplanten Klimaschutzziele und EU-Biodiversitätsstrategie für 2030 ignoriert. Die Böden innerhalb des Rhein-Main-Gebietes und der anschließenden Wetterau gehören zu den fruchtbarsten Lehm- Lößböden weltweit. Es bedarf an gesunden Böden, um die Ziele des Europäischen Grünen Deals, die Klimaneutralität, biologische Vielfalt und gesunde Lebensmittelsysteme (vom Hof zum Tisch) zu erreichen.

Böden produzieren Nahrungsmittel und Rohstoffe, reinigen Trinkwasser, verringern Überschwemmungsrisiken und speichern riesige Mengen an Kohlenstoff. Die Prozesse der Bodenbildung und Regenerierung der Böden vollziehen sich extrem langsam. Böden zählen daher zu den nicht erneuerbaren Ressourcen. Im Hinblick auf die bereits besorgniserregende Weiterentwicklung in den Nachbarländern Spanien, Italien und Griechenland und der damit verbundenen Grundwasserknappheit, sollte auch in Hessen die bisherige rasante Bodenversiegelung gebremst werden, um die Versorgung mit Grundnahrungsmittel zukünftig sicher zu stellen. Die Stadt Maintal hat bereits umfangreiche Neubaugebiete an den Ortsrändern in ökologisch kritischen Stellen umgesetzt (u.a. Hochstadt). Ein ressourcenschonender Umgang mit dem Schutzgut Boden ist nicht erkennbar, eine weitere Flächeninanspruchnahme lehnen wir daher ab.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Durch das Änderungsverfahren wird der Flächenverbrauch minimiert. Bei dem neuen Wohngebiet "Am Berghof" handelt es sich um eine Konversionsfläche auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei. Diese Fläche ist bereits anthropogen überprägt und weist damit zumindest in Teilbereichen keine natürlichen Bodenstrukturen mehr auf. Ein Flächenausgleich findet durch die Rücknahme der geplanten Wohnbaufläche (Gebiets B "Schwarzes Loch") in vollem Umfang statt.

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 freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt.

Zur möglichst weitgehenden Vermeidung und Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung und Bauausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3).

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



### 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: Naturschutzinitiative e.V.  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02886

Dokument vom: 14.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07392

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### Zur Fauna

Bei einer faunistischen Erfassung im Zuge von Planungsvorhaben ist es fachlich erforderlich, sich vor Kartierungsbeginn über weitere laufende und abgeschlossene Planungen in der Gemeinde zu erkundigen, da diese Hinweise auf vorhandene Arten liefern können. Des Weiteren sollten sich die Gutachter mit den lokalen Naturschutzverbänden sowie Jagdpächern zwecks vorhandener faunistischer Daten in Verbindung setzen.

Die Überbauung von 4,9 Hektar führt zu einem Lebensraumverlust von:

17 Tagfalterarten, 13 Heuschreckenarten, 3 Fledermausarten, 14 Vogelarten mit 27 Revieren und gefährdet massiv eine vom Aussterben bedrohte Säugetierart *Cricetus cricetus* (Feldhamster). Für diese Tierart fand keine vertiefende Prüfung statt, obwohl in den direkt angrenzenden Flächen Feldhamster seit mehreren Jahren nachgewiesen werden und somit direkt von der geplanten Bebauung betroffen sind. Die Argumentation im Gutachten, dass davon auszugehen ist, dass von der Bebauung betroffene Arten, auf anderweitige Habitate ausweichen können, ist bei umliegenden intensiven landwirtschaftlich genutzten Flächen weder nachvollziehbar und noch real.

Die jetzige Nutzung von verschiedensten Tierarten belegt die Eignung der Fläche als Lebensraum.

##### Grundlegende Mängel im Erfassungsumfang und in der Bewertung

Über die Mängel der falschen Untersuchungsraumabgrenzung hinaus ist die Bestandserfassung des beauftragten Gutachters weiterhin fehlerhaft, denn bei der Kartierung wurde nur die zu überbauende Fläche (u.a. für die Art Feldhamster) betrachtet, der Wirkungsbereich wurde nicht erfasst. Das Untersuchungsgebiet richtet sich nach den von dem betreffenden Vorhaben ausgehenden Wirkungen beziehungsweise den möglichen Beeinträchtigungen. Bei einer geplanten Inanspruchnahme von 4,9 Hektar ist eine Umgebungskartierung von 500 m erforderlich (Kulissenwirkung, Störwirkung, Aufgabe von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Zu berücksichtigen sind alle anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkfaktoren, die über die zu baubedingten Maßnahmen sowie die eigentliche Baufläche hinausgehen, wie zum Beispiel:

- Neuerrichtung von Zuwegungen,
- Bepflanzung offener Flächen (Verlust von Fortpflanzungsstätten der Feldlerche durch Kulissenwirkung),
- Änderung der Nutzungsintensität oder von Betriebszeiten,
- Verkehrszunahme (dadurch Störung, Individuenverluste durch Kollisionen),
- Störungen infolge Lärmimmissionen und Beunruhigung durch Baubetrieb,
- Beeinträchtigungen durch betriebsbedingten Lärm, Beleuchtung, Bewegung, stoffliche Wirkungen etc.,
- Störung durch Beunruhigung/Zunahme der Frequentierung von Räumen (Freizeitdruck)
- Flächenzerschneidung und Barriere-Effekte, Verinselung von Flächen, Veränderung von Funktionsbeziehungen,
- Veränderung des Standortklimas (Licht und Feuchte),
- Einleitung von Niederschlagswasser (dadurch evtl. Überflutung von Brutplätzen),
- Tierfallen (Schächte, Rückhaltebecken, Regenfallrohre, Glasscheiben),
- Unfall-/Kollisionsrisiko während des Baus oder beim Betrieb
- Erhöhter Prädationsdruck von Haustieren, v.a. Katzen und Hunde auf umliegende Populationen schutzbedeutsamer Arten (z.B. Feldhamster).

##### Fehlende Würdigung des Wirkfaktors unnatürliche Prädatoren

Einer der wichtigsten Wirkfaktoren für die Tierarten der Feldflur stellen die unnatürliche Prädatoren dar. Gerade Feldrandlagen gehören zu den sensiblen Bereichen vieler Wildtierarten und Vögel.

Im Zuge einer weiteren Wohnbebauung ergeben sich erhebliche Gefährdungen durch weiter hinzuziehende Hunde und Hauskatzen. Lag die Anzahl von Hauskatzen im Jahr 2009 bei 8,2 Mio. Tiere und bei 5,3 Mio Hunde (Haushalte 40,2 Mio), stieg die Anzahl der Haustiere rapide an. Die Anzahl der Katzen in 2019 lag bei 15,7 Mio, die Anzahl der Hunde bei 10,7 Mio (Haushalte 41,5 Mio). In Coronazeiten steigt die Anzahl weiterhin. Aktuell hat sich die Anzahl von Hauskatzen verdoppelt. Die Anzahl der in Deutschland verwilderten Hauskatzen von ca. 2 Mio. wurde dabei nicht berücksichtigt.

Daraus ergibt sich bei den bereits bestehenden Ortsrandlagen ein deutlicher Zuwachs an Haustieren (ohne weitere Neubaubereiche). Aktuell sind bereits vermehrt Hundebesitzer, mit teils über die Feldflur freilaufenden Hunden, zu sehen, die dort lebende Wildtiere stärker in ihren Lebensräumen beunruhigen eventl. sogar töten (Totfunde bei Feldhamstern wurden bereits mehrfach dokumentiert) oder durch ihr Verhalten bodenbrütende Vogelarten durch Störung so beunruhigen, dass sie ihr Gelege aufgeben (Feldlerche).

Massiver ist die Auswirkung weiterer Freigänger-Katzen, wenn ehemalige "Pufferflächen von Orträndern" überbaut werden und Katzen in die Kernbereiche von streng zu schützenden Arten wie zum Beispiel dem Feldhamster oder von Bodenbrütern wie der Feldlerche oder dem Rebhuhn, vordringen. Gerade die ruhigen Ortsrandlagen verleiten Tierbesitzer dazu, ihrem Tier den Freigang zu ermöglichen (geringere Verletzungsgefahr z.B. Autoverkehr). Katzen zeichnen sich durch ihre Beharrlichkeit aus, das anvisierte Beutetier wird in der Regel bis zum Jagderfolg angelaufen, dabei ist die lange Verweildauer auffallend (Vogelnester oder Feldhamsterröhren). Genau dieses Verhalten stellt für Wildtiere eine ernsthafte Gefährdung dar. Untersuchungen und Studien zeigen auf, dass Hauskatzen durchaus geschwächte Vogelpopulationen auslöschen können. Hackländer, K. (2015). Die Hauskatze. Ein Problem für den Artenschutz? Kistler, C., Gloor, S. & Tschanz, B. (2013). Hauskatzen und Wildtiere im städtischen Umfeld.

Zitat: *"Generell ist zu vermerken, dass aus der periodischen Anwesenheit von Katzen in den bodennahen Habitaten eine nachhaltig negative Beeinflussung einzelner autochtonen Vogel- und Kleinsäugerpopulationen anzunehmen ist. Eine selektive Störung der Biodiversität durch Freigänger Katzen ist dadurch ebenfalls zu befürchten. Vor allem in den Randzonen der Städte und Siedlungsgebiete sorgt die hohe Dichte freilaufender Hauskatzen für einen erheblichen Prädationsdruck in den Übergangsbiotopen zwischen Park- und landwirtschaftlich geprägter Kulturlandschaft (vgl. Kistler et al., 2013, S.8). Davon betroffen sind nicht nur die Kleinvogelfauna, sondern auch größere Wildtiere – vorwiegend in der Reproduktionszeit. Katzen sind Nahrungsgeneralisten. Ihr Beutespektrum reicht bis zur Größe eines Junghasen. Für bodenbrütende Kulturfolger wie Rebhühner, Fasane oder Wachteln, die gerne Hecken und Gartenbegrünung als Deckung nutzen, ist die Katze demnach als wesentlicher limitierender Faktor einzustufen."* Zitatende.

Der Feldhamster ist ebenfalls als Beutetier für Katzen geeignet und durch vermehrte Anwesenheit von Katzen in seinem Lebensraum stark gefährdet. Auch dieser Umstand wurde durch Fotodokumentationen bereits belegt (Wildtierkamera u. Fotos von Totfunden). Im Hinblick auf den strengen Schutzstatus des Feldhamsters bedeutet dies:

Eine vertiefende Prüfung der vom Menschen herbeigeführten zusätzlichen Gefährdung ist zwingend notwendig. Verweis auf Rechtssache EUGH C 383/09, Rechtssache C 41/17, Rechtssache C477/19 v. 02.07.2020, Leitlinien für eine einheitliche Auslegung des Begriffs "Umweltschaden" im Sinne von Artikel 2 der Richtlinie 2004/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates über Umwelthaftung zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (2021/C 118/01)

Fotos von getöteten Feldhamstern in Siedlungsnähe bei Mittelbuchen, vermutlich durch Hundebiss

### **Zum Feldhamster**

Eine europäische Vorgabe, die Umwelthaftungs-Richtlinie 2004/35/EG, ist durch das Umweltschadensgesetz (USchadG) umgesetzt worden. Nach seinem § 2 Abs. 1 ist das USchadG u.a. nur anwendbar für eine Schädigung an Arten nach Anhang IV und Lebensraumtypen der FFH-RL nach Maßgabe des § 21a des Bundesnaturschutzgesetzes (Biodiversitätsschaden).

Als Schaden wird jede erhebliche Auswirkung auf die genannten Schutzgegenstände verstanden. Nach geltender Rechtslage ist jede Beeinträchtigung erheblich, die zu einem Biodiversitätsschaden ) führt.

**Maßgeblich bei dem vorliegenden Vorhaben sind die Tierarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie die Vogelarten der EG-Vogelschutzrichtlinie, sofern sie sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden.**

Das Umweltschadensgesetz findet nicht nur Anwendung für bereits eingetretene Umweltschäden, sondern auch dann, wenn die unmittelbare Gefahr eines Umweltschadens besteht. Es reicht die hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass ein Umweltschaden in naher Zukunft eintreten wird (2 Nr. 5 USchadG) aus, damit der Verantwortliche unverzüglich erforderliche Vermeidungsmaßnahmen ergreifen muss (5 USchadG).

Der Feldhamster (*Cricetus cricetus*) ist eine Art, die in Anhang IV der FFH-RL aufgelistet ist. Er kommt in Löss- und Lehmböden vor und somit auch in Ackerbaubereichen. Ackerflächen werden vielfach von Architekten oder Planern aufgrund ihrer scheinbar minderwertigen ökologischen Wertigkeit für die Ausweisung von Baugebieten vorgeschlagen. Werden im Zuge einer Bebauung die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Tiere zerstört, kann dies zu einem Biodiversitätsschaden nach dem Umweltschadensgesetz führen. Da mittlerweile der Bestand des Feldhamsters unmittelbar vom Aussterben bedroht ist, dient jedes einzelne Tier dem Erhalt der besonders schätzenswerten Population. Die Population des Feldhamsters weist mittlerweile eine Bestandsdichte von 0,3 Bau pro Hektar auf. Aktuell ist die Art Feldhamster das am stärksten bedrohteste Säugetier in ganz Deutschland, stand bereits auf der Roten Liste Deutschland und wurde letztes Jahr in die Rote Liste der Weltnaturschutzunion aufgenommen. In mehreren Bundesländern ist die Art bereits ausgestorben oder können nur über sehr kostenintensive Nachzuchtprogramme gehalten werden. Das heißt aber auch, dass jede weitere Schädigung seines noch vorhandenen Lebensraumes zum Aussterben bzw. zu einer weiteren massiven Schädigung führen kann (Umweltschaden).



Jeder Eingriff in den Lebensraum des Feldhamsters hat nachteilige Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Art, insbesondere dann, wenn sich die Population wie in Hessen in einem ungünstig schlechten Erhaltungszustand ("rote" Einstufung gemäß der Ampelkategorie) befindet. Eingriffe führen dazu, dass der Lebensraum der Art nicht in ausreichender Größe vorhanden ist oder künftig nicht mehr in ausreichender Größe vorhanden sein wird, um ein Überleben der Art zu sichern. Eingriffe können auch Strukturen und spezifische Funktionen beeinträchtigen, die für den langfristigen Fortbestand des Lebensraumes notwendig sind. **Hierzu zählt insbesondere der oben massive Prädationsdruck durch die Katzen und Hunde der Neubausiedlung – eine Wirkung die unberücksichtigt geblieben ist.**

**Aufgrund der Gefahr der weiteren Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer europäischen Anh. IV-Art der FFH-Richtlinie sehen wir zudem die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung als erforderlich an.**

#### **Betroffene Vogelarten:**

Es wurden 14 Vogelarten mit 27 Revieren identifiziert, davon **4 Arten in einem ungünstigen Erhaltungszustand und eine Art in ungünstigen bis schlechten Erhaltungszustand (Bluthänfling, Feldlerche, Girlitz, Stieglitz, Haussperling)**

Diese Vogelarten sind massiv von Bestandsrückgängen betroffen, da der Lebensraum zusehends versiegelt, zweckentfremdet und zerschnitten wird. Es besteht die europarechtliche Vorgabe, dass Vogelarten die sich in einem ungünstigen Erhaltungszustand befinden, in einen günstigen Erhaltungszustand zu überführen sind. Der Schutz der noch vorhandenen Lebensräume ist für dieses Ziel Grundvoraussetzung (Richtlinie 92/43/EWG – Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen – Art. 12 Abs. 1 – Richtlinie 2009/147/EG – Erhaltung der wildlebenden Vogelarten).

In der Rechtssachen C-473/19 und C-474/19 von 04.03.2021 wurde zudem klargestellt, dass u.a. auch Vogelarten mit günstigem Erhaltungszustand und Zugvogelarten bei Eingriffen dementsprechend berücksichtigt werden müssen.

Zitat: *"Wie aus den Erwägungsgründen 3 bis 5 der Vogelschutzrichtlinie hervorgeht, ist bei vielen im europäischen Gebiet der Mitgliedstaaten wildlebenden Vogelarten ein Rückgang der Bestände festzustellen, der eine ernsthafte Gefahr für die Erhaltung der natürlichen Umwelt bildet. Daher ist die Erhaltung solcher Vogelarten, bei denen es sich zum großen Teil um Zugvogelarten handelt und die somit ein gemeinsames Erbe darstellen, für die Verwirklichung der Unionsziele in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung und die Verbesserung der Lebensbedingungen erforderlich. Daher ist festzustellen, dass Art. 12 Abs. 1 der Habitatrichtlinie nicht dahin ausgelegt werden kann, dass der Schutz, den diese Bestimmung vorsieht, für die Arten, die einen günstigen Erhaltungszustand erreicht haben, nicht mehr gilt."* Zitatende.

Der Aussage des Gutachtens, dass andere betroffene Vogelarten auf anderweitige Flächen ausweichen können, folgen wir nicht. Naturschutzfachlich ist diese Aussage nicht tolerierbar. Ein Verlust von Habitaten ist niemals dadurch kompensierbar, indem Tier „ausweichen“ kann. Diese Aussage verkennt jegliche biologische Funktionalität. Sie ignoriert, dass Fläche nicht komprimierbar ist. Sie ignoriert die Lebensraumansprüche einer jeden Art, sowie deren Reviergröße sowie die jeweilige Grundanforderung was das Nahrungshabitat eines Individuums anbelangt. Fachlich hinlänglich bekannt ist, dass Siedlungsdichten von Arten nicht ohne Konsequenzen erhöht werden können, ohne die Ressource zu vermehren. Auch ist nicht davon auszugehen, dass das Umfeld durch leere, unbesiedelte Räume bestimmt ist. Flächen, die die Habitatanforderungen von Tierarten gut erfüllen, sind in der Regel meist besiedelt.

#### **Zum Bluthänfling:**

Der Bluthänfling gilt in Hessen als gefährdet (hessische Ampelliste rot), in Deutschland ist er in der Vorwarnliste geführt. Hauptgefährdungsursache ist die Beeinträchtigung des Nahrungsangebotes durch Vernichtung von Wildkräutern im Zuge der Verwendung von Bioziden auf landwirtschaftlichen Produktionsflächen sowie einer Abnahme ruderaler Randstreifen und Brachen (RYSLAVY et al. 2011). Weitere Ursachen des Bestandsrückgangs sind Flurbereinigung, die Umwandlung von Grün- in Ackerland und fortschreitende Versiegelung von Ruderalflächen in Siedlungen. Insbesondere die Nahrungsknappheit im Winter durch fehlende Samenpflanzen wird als weitere Gefährdungsursache genannt (GEDEON et al. 2014). Wichtige Maßnahmen zur Erhaltung der Art im Gebiet ist die Anlage von samen- und krautreichen Staudenfluren und die Pflanzung von geeigneten Nistgehölzen. Bei Verlust der Brutstandorte sind geeignete Habitats in Form von Waldkrautfluren und Strauchpflanzungen in einer halboffenen Landschaft anzulegen. Eine Flächengröße für den Verlust einzelner Brutstandorte kann aufgrund des sozialen Verhaltens der Art nur schwer angegeben werden, aus diesem Grund ist ein Maßnahmenkomplex zur qualitativen Entwicklung einer wildkrautreichen Halboffenlandschaft nötig. Als Mindestflächengröße ist von durchschnittlich 1 ha pro BP auszugehen, um neben dem Nistrevier auch die für die Reproduktion notwendigen Nahrungshabitats bereitzustellen. Die Aussage aus dem Gutachten Zitat: *"Durch das Wegfallen weniger Ruhe- und Fortpflanzungsstätten wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht gefährdet. Aus diesem Grund werden CEF-Maßnahmen nicht für notwendig erachtet."* Zitatende ist völlig inhaltsfremd. Bezieht sich die ökologische Funktion einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte auf die betroffene Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Der Inhalt der Aussage ist in keiner Weise nachvollziehbar.

#### **Zur Feldlerche**

Die geplante CEF-Maßnahme "Blühfläche für Feldlerche" sieht die "Herstellung eines einjährigen Blühstreifens auf einer Maßnahmenfläche von mind. 2.500 m<sup>2</sup>" vor.

Diese Bezeichnung ist nicht eindeutig und sollte klarer definiert werden. Wir gehen davon aus, dass es sich um einen ganzjährigen Blühstreifen handelt, der im Winter umgebrochen und im Frühjahr mit der entsprechenden Saatgutmischung neu begrünt wird. Eine CEF- Maßnahme bedeutet, dass die Funktion vor dem geplanten Eingriff erfüllt sein muss. D.h. das Monitoring muss zeigen, dass auf den Flächen, die nicht durch die Kulissenwirkung betroffen sind sich die Feldlerchen-Dichte durch die Maßnahme erhöht hat und zwar zeitlich vor dem Beginn des Eingriffs.

Das ist jedoch nur möglich, wenn auch die Feldlerchen-Dichte vor der Maßnahme erfasst wurde. Die CEF-Maßnahmenfläche darf dabei selbstredend nicht auf der Ackerfläche geplant werden, die durch die Kulissenwirkung betroffenen ist und auf der jetzt 3 BP nachgewiesen wurden. Eine solche CEF-Maßnahme wäre fachlich und rechtlich unzulässig.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters (Plan Ö, 2023) erarbeitet. Im Geltungsbereich der Planänderung konnten keine Hamsterbaue nachgewiesen werden, außerhalb des Plangebietes kommt der Feldhamster jedoch regelmäßig vor. Damit ist der Eintritt der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 möglich. Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden in dem Konzept umfangreiche Vermeidungs- und bestandsfördernde Maßnahmen entwickelt. Die bestandsfördernden Maßnahmen sind als vorlaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Um den Faktor der unnatürlichen Prädation zu verringern und ein Eintritt der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, wird als Vermeidungsmaßnahme ein Zaun errichtet, der die Prädations- und Vergrämungswirkung signifikant verringert, so dass es zu keinen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der lokalen Population kommt.

Für die Arten Feldlerche, Rebhuhn und Bluthänfling wurden ebenfalls CEF-Maßnahmen festgesetzt. Die CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn werden gemeinsam mit den CEF-Maßnahmen für den Feldhamster umgesetzt. Als CEF-Maßnahmen werden Bewirtschaftungskomplexe aus Wintergetreide- und Luzerneflächen sowie mehrjährigen Blühstreifen hergestellt. Für den Bluthänfling wird ein Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten Arten mit einer angrenzenden Sukzessionszone angelegt. Die Arten Girlitz und Stieglitz profitieren von der CEF-Maßnahme für den Bluthänfling. Ausreichende Maßnahmenflächen stehen zur Verfügung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt. Ausreichende Maßnahmenflächen stehen zur Verfügung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02888**

**Dokument vom: 14.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07391**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes möchte ich folgende Bedenken anmelden:

1. Unabhängig davon, dass es sich im Vorgriff um eine Flächenverlegung handelt, melde ich Bedenken an dem in der Folge sich ergebenden Bauvorhaben bezüglich der Auswirkungen des zusätzlichen Pendlerverkehrs auf die bereits überlastete Infrastruktur an. Seit Jahren plant die Stadt Maintal Neubaugebiete z.B. das Höhlgelände in Maintal-Hochstadt, ohne hier jemals ein tragbares Verkehrskonzept vorgelegt zu haben.

Zur Hauptberufsverkehrszeit kollabiert das Straßennetz regelmäßig mit dem Ergebnis, dass Pendler durch die verkehrsberuhigten Wohngebiete fahren, meist durch die Hauptstraße in Maintal-Hochstadt oder durch die Parallel-Straßen.

Um ins Detail zu gehen ist die Ampelkreuzung an der Südumgehung der L3195 von Hochstadt und der Querspange nach Bergen Enkheim ein Nadelöhr im morgendlichen Berufsverkehr. Eine Grünphase ist gerade mal für 5-6 Autos passierbar - dies wird sich auch nicht auf absehbare Zeit ändern. Im Feierabendverkehr entsteht ein Rückstau auf der Querspange von Bergen Enkheim ausgehend und man fährt durch die Bischofsheimer Straße. Um den Rückstau zu umgehen, wird die Hochstädter Altstadt somit als "Schleichweg" genutzt. Da davon auszugehen ist, dass die Bewohner des neuen Wohngebietes, was zwangsläufig entstehen wird in Frankfurt arbeiten, wird sich die Lebensqualität weiter verschlechtern.

Die Anwohner der Altbestände werden dadurch immer mehr gesundheitlich belastet und durch Fahrzeuge mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit gefährdet. Man kann nur mit Glück sagen, dass noch niemand zu Schaden gekommen ist. Das Neubaugebiet im Bereich des ehemaligen Höhlgeländes in Maintal-Hochstadt hat bereits zu einer deutlichen Zunahme des Durchgangsverkehrs geführt. Die Anwohner sind dem schutzlos ausgeliefert, die Stadt Maintal zeigt wenig Interesse hier gegenzusteuern und nimmt damit gesundheitliche Schäden der Anwohner billigend in Kauf.

Es ist mir ein Rätsel wie eine übergeordnete Flächenplanung es den Kommunen, die eigentlich nur die Erlöse aus den Bauvorhaben im Blick haben überlässt, Planungen ohne Lösungsansätze für eine maßlos überforderte Infrastruktur umzusetzen.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

Die vom Stellungnehmer angesprochene Hauptstraße befindet sich im Stadtteil Hochstadt und ist nicht unmittelbar von der Verkehrserschließung des Änderungsgebietes in Wachenbuchen betroffen. Für den überörtlichen Durchgangsverkehr steht die südliche Umfahrung von Hochstadt zur Verfügung. Die Anordnung bzw. Überwachung von ordnungsrechtlichen Maßnahmen die den Ortskern von Hochstadt entlasten könnten, betreffen nicht die Regionale Flächennutzungsplanung, sondern sind Gegenstand der kommunalen Verkehrsplanung (Straßenverkehrsbehörde).

Die vom Stellungnehmer vorgebrachten Hinweise betreffen im Wesentlichen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit der Baufläche und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Dies erfolgte auf der Grundlage des im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten. Des Weiteren wurden in einem Mobilitätskonzept Hinweise und Empfehlungen zur nachhaltigen verkehrlichen Entwicklung des Gebietes

benannt. Um die künftige Zahl an Kfz-Verkehr zu reduzieren empfiehlt das Mobilitätskonzept die Erweiterung des ÖPNV-Angebotes (z.B. Einrichtung einer Haltestelle), die Erstellung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit z.B. Car-Sharing und Besucherparkplätzen am Eingang des Plangebietes. Die Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan. Das Verkehrsgutachten ist Teil der in den Räumen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain offengelegten sowie im Internet eingestellten Unterlagen des RegFNP-Änderungsverfahrens.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02889**

**Dokument vom: 14.01.2022**

**Dokument-Nr.: S-07391**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes möchte ich folgende Bedenken anmelden:

2. Des weiteren haben wir einen unlösbaren Artenschutzkonflikt. Seit 12 Jahren kartiere ich als Gebietsbetreuer der AG Feldhamsterschutz auf einer Fläche von 4000 - 5000 Hektar im Bereich Nidderau-Windecken, Bruchköbel-Roßdorf, Kilianstädten, Oberdorfelden, Mittelbuchen, Maintal (Wachenbuchen/Hochstadt/Bischofsheim), Niederdorfelden und Bergen Enkheim und habe auch bei der Grunddatenerhebung der Feldhamstervorkommen in Hessen 2003 mitgewirkt. Es ist in dieser Zeit wohl die umfangreichste und lückenloseste Datensammlung Deutschlands entstanden, die dem Land Hessen in ihren Datenbanken zur Verfügung steht. Ich möchte nicht weiter auf die Ergebnisse eingehen, dazu werden die Naturschutzverbände ausführlich in ihren Stellungnahmen eingehen. Ich möchte dennoch aus gegebenem Anlass auf diesem Wege klarstellen, dass eine Flächennutzungsplanung, die Artenschutzbelange unberücksichtigt lässt für das Artensterben mitverantwortlich ist. Leider kann man von den Kommunen in ihrer von Eigeninteressen geleiteten Politik nicht erwarten, dass sie sich mit einer vernunftbasierten Planung von Bauvorhaben, die alle Belange berücksichtigen an geltendes EU-Recht halten. Dies hat sich in der Vergangenheit in erschütternder Weise offenbart.

Ist ein Baugebiet erst einmal als solches im Flächennutzungsplan ausgewiesen wird dies unter fadenscheinigen "Sachzwängen" unnachgiebig verfolgt und umgesetzt, teilweise mit unlauteren Methoden und krimineller Energie. Nutzen Sie die in mühevoller Arbeit entstandenen Daten zur Regionalplanung und überlassen sie dies nicht den Kommunen, denn diese setzen ihre Eigeninteressen herausfordernd rücksichtslos auch gegen Landes- und Bundesinteressen durch.

Ersparen Sie den Naturschutzverbänden mit einer vorausschauenden Planung unnötige Klageverfahren und den vom Aussterben bedrohten Arten wie dem Feldhamster die völlige Auslöschung. Sollte der Feldhamster im Rhein-Main-Gebiet aussterben wird dies unter den Augen einer breiten Öffentlichkeit geschehen und nicht still und leise, wie es vielen anderen Arten ergeht und es werden die Verantwortlichen benannt - dies kann ich Ihnen heute schon versichern!

EU-Artenschutzrecht ist keine fakultative Angelegenheit, sondern eine gesetzliche Verpflichtung, leider gibt es selbst im Jahre 2022 immer noch Menschen in der Politik, denen man dies erst erklären muss. Wenn Artenschutzkonflikte erst durch Gerichte oder gar die höchste Instanz geklärt werden müssen, ist dies eine planerische Fehlleistung und Bankrotterklärung zugleich und kann der Artenvielfalt irreversible Schäden zufügen.

Doch auch die Menschen leiden durch die massive Zersiedlung und Zerschneidung sowie zu wenig Freiraum und zunehmend krank. Damit schließt sich der Kreis.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters (Plan Ö, 2023) erarbeitet. Im Geltungsbereich der Planänderung konnten keine Hamsterbaue nachgewiesen werden, außerhalb des Plangebietes kommt der Feldhamster jedoch regelmäßig vor. Damit ist der Eintritt der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 möglich. Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden in dem Konzept umfangreiche Vermeidungs- und bestandsfördernde Maßnahmen entwickelt. Die bestandsfördernden Maßnahmen sind als vorlaufende Maßnahmen

(CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Ausreichende Maßnahmenflächen stehen zur Verfügung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02890

Dokument vom: 14.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07369

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:  
Das Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Die geplante Darstellung einer "Wohnbaufläche, geplant" im RegFNP widerspricht somit den Zielen der Raumordnung.  
Das Gebiet B liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung". Zukünftig soll an dieser Stelle im RegFNP eine "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt werden.  
In Vorbereitung der vorliegenden Planung wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Mit Beschluss vom 17. September 2021 hat die Regionalversammlung Südhessen dem Antrag auf Zielabweichung zugestimmt. Der Bescheid über die Zulassung der Zielabweichung erfolgte am 03. November 2021.  
Laut o.g. Bescheid ist die Zulassung der Abweichung jedoch mit Nebenbestimmungen verbunden, die im Rahmen der Bauleitplanung umzusetzen sind. Die Umsetzung der Nebenbestimmung II.1. ist infolgedessen durch die Flächennutzungsplanung sicherzustellen:  
"Die von der Stadt Maintal zu beantragende Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans FrankfurtRheinMain hat entsprechend dem Zielabweichungsantrag die Änderung des Bereichs "Schwarzes Loch" von Wohnbaufläche – geplant in Fläche für die Landbewirtschaftung zu beinhalten."  
Die Nebenbestimmung wird durch das in der Planung enthaltene Gebiet B erfüllt. Alle weiteren Nebenbestimmungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend zu regeln. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ergeben sich bislang keine Hinweise auf Sachverhalte, die die Umsetzbarkeit grundsätzlich in Frage stellen.  
Darüber hinaus hat sich im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens gezeigt, dass der Lage des Gebietes A innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen ebenfalls im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden kann.  
**Gegen die vorliegende Planung bestehen somit aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.**

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die Auflagen des Zielabweichungsbescheids vom 3.11.2021 werden alle, sofern sie die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung betreffen, berücksichtigt. Durch die Flächenrücknahme des Gebietes B werden keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen.  
Die Auflagen bzgl. Ausgleichsmaßnahmen, Aussiedlerhof, Verkehrserschließung, Wegenetz, Archäologie, Feldhamstervorkommen wurden geprüft und werden auf Ebene der konkreten Bauleitplanung weiter konkretisiert.

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02891

Dokument vom: 14.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07369

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:  
Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist durch die Planung nicht tangiert. Ökologisch bedeutsame Flächennutzungen mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nicht betroffen. Es befinden sich keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen.  
In den Unterlagen ist dargelegt, dass vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Entsprechend ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1-3 BNatSchG im Artenschutzfachbeitrag im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens insbesondere im Hinblick auf den Feldhamster zu prüfen. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme z.B. in Bezug auf Vogelarten und den Feldhamster sowie die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu lösen.  
Die Aspekte des Klimaschutzes können durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden.  
**Im Ergebnis bestehen bezüglich der Reg-FNP Änderung aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange daher keine grundsätzlichen Bedenken.**

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Begründung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters (Plan Ö, 2023) erarbeitet. Im Geltungsbereich der Planänderung konnten keine Hamsterbaue nachgewiesen werden, außerhalb des Plangebietes kommt der Feldhamster jedoch regelmäßig vor. Damit ist der Eintritt der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 möglich. Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden in dem Konzept umfangreiche Vermeidungs- und bestandsfördernde Maßnahmen entwickelt. Die bestandsfördernden Maßnahmen sind als vorlaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

Für die Arten Feldlerche und Rebhuhn sowie Bluthänfling sind ebenfalls CEF-Maßnahmen durchzuführen, um den Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu vermeiden. Ausreichende Maßnahmenflächen stehen zur Verfügung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

#### Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht



## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen  
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02892

Dokument vom: 14.01.2022  
Dokument-Nr.: S-07369

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

##### **Grundwasser**

Die geplante Wohnbaufläche (Gebiet B-Schwarzes Loch) wird in eine Fläche für die Landbewirtschaftung als Ausgleich für die Entwicklung des Baugebietes "Am Berghof" zurückgegeben. Zum Baugebiet habe ich bereits zwei Stellungnahmen abgegeben (landesplanerische Anfrage und Zielabweichungsverfahren Regionalplan). Die dortigen Aussagen gelten weiterhin und werden hier soweit erforderlich zur Geschäftsvereinfachung nochmals wiederholt: Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

##### 1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann.

Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder für ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Bauleitplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann.

Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird.

Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

Beim Plangebiet "Am Berghof" handelt es sich um das Gelände der ehemaligen Gärtnerei Kauffeld. Von diesem Gelände aus verläuft randlich der Fläche „Schwarzes Loch“ eine Wasserleitung zu zwei Brunnen in der Büchertalstraße in Maintal. Die Wasserleitung und die dadurch erschlossenen Brunnen sind ordnungsgemäß (d.h. gemäß DWA und DVGW-Regelwerk) stillzulegen.

##### 2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in keinem Heilquellen- oder Trinkwasserschutzgebiet. Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe "Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

##### **Bodenschutz Ost**

###### *Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen*

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen

keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) 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 41.1 mitzuteilen.

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge 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. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) für die Fläche "Berghof" fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

#### Baustein im Umweltbericht: Ziele

Kap. B 1.2 im Umweltbericht nimmt Bezugnahme zum Bundes-Bodenschutzgesetz (Bodenfunktionen). Eine Bezugnahme zum Hessischen Altlasten und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele) ist nicht enthalten.

#### Baustein im Umweltbericht: Bestandsaufnahme Boden, Bodenfunktionen

Wie in Kapitel B 2.1 dargestellt, handelt es sich bei der geplanten Fläche Gebiet A um einen Boden mit teilweise sehr hoher (Stufe 5) Bodenfunktion.

#### Baustein im Umweltbericht: Bodenvorbelastungen

Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung sind vorhanden.

#### Baustein im Umweltbericht: Zusammenfassende Bewertung

Die abschließende Schlussbetrachtung zur Bestandsaufnahme sowie Vorbelastungen für das Schutzgut Boden ist im vorliegenden Bauleitplan nur unzureichend bearbeitet.

#### Baustein im Umweltbericht: Erheblichkeit

Die Erheblichkeit wird im vorgelegten Umweltbericht nicht betrachtet. Diese sollte aus der betroffenen Flächengröße (4,4 ha), dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden. Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktionen in dem betroffenen Bereich in der Regel von einer Erheblichkeit auszugehen. 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.

#### **Kompensation**

Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen 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 Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz" sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 –Gz.: III 8 – 089b 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelt.hessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgenderbodenschutz/bodenschutz-der-bauleitplanung>).

#### **Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 keine Bedenken.

#### **Abwasser, Gewässergüte**

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Wohnbebauung des Geländes einer ehemaligen Gärtnerei. Gegen die FNP-Änderung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken. Im Rahmen der Bauleitplanung ist für das Planungsgebiet die geplante Entwässerung aufzuzeigen. Nach den Quellenangaben im Anhang zu der Begründung zur FNP-Änderung werden Unterlagen zu der Entwässerung des Gebietes aufgeführt (Studie zur Entwässerung des Baugebietes „Am Berghof“/Dokumentation zur Entwässerung des BG Am Berghof-Ergänzung: Betrachtung zum

Schlammrückhalt). Diese wurden bislang im Rahmen der Bauleitplanung (BLP 13/2021-Maintal-Berghof/ siehe meine Stellungnahme vom 08.02.2021) nicht vorgelegt.

Für Neuplanungen ist eine Entwässerung im Trennsystem anzustreben. Hier ist dann insbesondere die RW-Ableitung (Behandlung) zu beschreiben. Soweit eine Entwässerung im Mischsystem erfolgen soll ist anzugeben, inwieweit bei der zentralen Mischwasserentlastungsanlage RÜB Wachenbuchen eine Volumenvergrößerung erforderlich wird.

Es ist weiterhin anzugeben, ob auch eine Versickerung sowie eine Verwertung von Niederschlagswasser erfolgen soll. Generell ist bei Anschluss von neuen Baugebieten an vorhandene Kanalisationen eine Überprüfung der hydraulischen Leistungsfähigkeit der vorh. Kanalisation zweckmäßig. Ggf. ist für die Kanalisation auch eine Überflutungsberechnung/ Starkregenereignisse im Hinblick auf die Überflutungssicherheit in hydraulisch kritischen, gefährdeten Bereichen zweckmäßig.

#### **Abfallwirtschaft Ost**

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen.

Ich bitte folgenden Hinweis zu beachten: Bauabfälle sind entsprechend dem Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen", Stand: 01. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel zu beproben, zu separieren und zu entsorgen. Das Merkblatt ist unter [www.rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall](http://www.rp-darmstadt.hessen.de/umwelt/abfall/bau-und-gewerbeabfall) zu erhalten.

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

Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes Lärm.

Aus Sicht der von mir im Dezernat V 51.1 zu wahrenen Belange **Landwirtschaft/ Feldflur** nehme ich zu dem oben genannten Vorhaben wie folgt Stellung:

1. Das Plangebiet umfasst rd. 8,5 ha, davon entfallen rd. 4,4 ha auf das Gebiet A und rd. 4,1 ha auf das Gebiet B. Im RegFNP 2010 ist die Änderung der Darstellung des Gebietes A (rd. 4,4 ha) von derzeit als "Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion" in "Wohnbaufläche, geplant". Als Ausgleich dafür ist die Darstellung des Gebietes B (rd. 4,1 ha) von "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" vorgesehen.
2. Die Plangebiete sind durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um hochwertige landwirtschaftliche Flächen handelt, die im "Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen" (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt sind.
3. Gebiet A wird derzeit vorwiegend als "Erwerbsgartenbau" genutzt, lediglich ein schmaler Teilbereich im Osten wird als "Acker" genutzt. Die Nutzung des Gebietes B lässt sich in drei Teile unterteilen: als "Acker" werden der nördliche sowie der südliche Teilbereich genutzt, der mittlere Teil als „Erwerbsgartenbau“ mit einer kleinen Grünlandfläche. Quer durch dieses Gebiet verläuft eine "Landschaftsraumgrenze".
4. Seitens der Oberen Landwirtschaftsbehörde wird darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Gebiet A ein landwirtschaftlicher Betreib befindet, welcher im Vollerwerb tätig ist. Der geplante Abstand von 30m zur Wohnbebauung wird als zu gering bewertet. Zudem ist sicherzustellen, dass alle landwirtschaftlichen Tätigkeiten ohne Behinderungen ablaufen können, auch die Zuwegungen sollten nicht in ihrer Nutzung durch die geplante Bebauung eingeschränkt werden.
5. Als Hauptbodenart des Gebietes A werden Parabraunerden aus mächtigem Löss aufgeführt. Im Bereich der Gärtnerei wurde das Gelände aufgeschüttet und begradigt, zudem wurde die Fläche teilweise bebaut und versiegelt. Die Feldkapazität wird als mittelhoch eingeschätzt, das Nitratrückhaltevermögen wird als sehr hoch bewertet. Die Ackerzahlen liegen im landwirtschaftlich genutzten Bereich über 70 bis <80. Das Gebiet B ist weitgehend unversiegelte Acker- bzw. Grünlandfläche bestehend aus Parabraunerden aus mächtigem Löss. Das Nitratrückhaltevermögen wird mit hoch bis sehr hoch bewertet, ebenfalls die Feldkapazität wird als überwiegend hoch klassifiziert. Im Gebiet B liegen die Ackerzahlen über 70 bis <85.
6. Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen ist gerade im Ballungsraum der Region Südhessen besonders kritisch zu sehen. Im Sinne einer Nahversorgung mit regionalen landwirtschaftlichen Produkten "aus der Region für die Region" stellt das Vorhaben eine bedeutende Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen dar.
7. Die hessische Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den täglichen Verlust von landwirtschaftlichen Flächen auf 2,5 ha pro Tag zu beschränken.
8. Vor Ausweisung dieses neuen Wohngebiets sollen zunächst die im Stadtgebiet vorhandenen Alternativen in Form eines Leerstandkatasters ernsthaft geprüft werden.
9. Eine Konkretisierung der notwendig werdenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Seitens der Oberen Landwirtschaftsbehörde wird an dieser Stelle für die weitere Planung angeregt, den naturschutzfachlichen Ausgleich zu prüfen und ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald, der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen oder eine Entsiegelung von bisherigen Gewerbe- oder Siedlungsflächen werden begrüßt.

**Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur ist die Beanspruchung weiterer landwirtschaftlichen Flächen zu bedauern. Allerdings wird das geplante Konversionsverfahren der Stadt**

**Maintal begrüßt, da dadurch bereits versiegelte überbaute Flächen eine neue Nutzung erfahren und die unversiegelten Flächen des Gebietes B weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert werden.**

Für die **bergrechtliche** Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Gebiet A: "Am Berghof"

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In unseren hierzu vorliegenden Unterlagen sind keine Informationen zu bergbaubetrieblichen Aktivitäten im Bereich des Geltungsbereiches enthalten.

Gebiet B: "Schwarzes Loch"

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näheren Umgebung.

Altbergbau: Das Plangebiet wurde in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt. In unseren hierzu vorliegenden Unterlagen sind keine Informationen zu bergbaubetrieblichen Aktivitäten im Bereich des Geltungsbereiches enthalten.

**Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte mit rechtlicher Verbindlichkeit und abwägungsfähige Sachverhalte entgegen.**

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrdrpda.hessen.de](mailto:kmrdrpda.hessen.de).

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

Einige Hinweise betreffen die Ebene des Bebauungsplans oder werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der Hinweise wurden an einigen Stellen Ergänzungen, v.a. in den Kapiteln B 2.1 und B 2.3 vorgenommen:

Zu 1. Wasserversorgung (Grundwasser): In B 2.2 ist der Hinweis zur Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung und zur ausreichenden Löschwassermenge bereits enthalten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Zu 2. Grundwasserschutz: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zu Bodenschutz Ost, "Nachsorgender Bodenschutz": Die ehemalige Gärtnerei wird als Altfläche eingestuft.

Zu den verschiedenen Abschnitten im Umweltbericht: Ein Verweis auf das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz wurde in B 1.2 ergänzt. In A 7 wurde die Erheblichkeit ebenso ergänzt.

Zu Kompensation: Zum Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden wurden ebenfalls Ergänzungen in B 2.2 "Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen" vorgenommen.

Zu "Abwasser, Gewässergüte": Versickerung und Verwertung von Niederschlagswasser ist laut Studie zur Entwässerung des Baugebietes [4] nicht möglich (siehe B 2.1).

Belange der Landwirtschaft / Feldflur:

Zu 4. Auflagen zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebs sind durch den Zielabweichungsbescheid vom 3.11.2021 vorgegeben. Die Auflagen sind in A 4 genannt.

Zu 6. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.

Zu 8. Es handelt sich bei Gebiet A um eine Konversionsfläche. Im Stadtteil Wachenbuchen stehen keine größeren Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung. Im Rahmen dieses Verfahrens wird eine geplante Wohnbaufläche zurückgenommen und in "Fläche für die Landwirtschaft" geändert.

Zu 9. Maßnahmen für Feldlerche, Feldhamster und Rebhuhn lassen sich nur auf landwirtschaftlichen Flächen umsetzen.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

Texte/Erläuterung der Planung

## 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch"



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

**Stellungnehmer: HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.**  
**Gruppe: TöB**

**MAINT\_002\_B-02898**

**Dokument vom: 12.01.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07353**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nehmen wir im Folgenden Stellung zum o.g. B-Plan bzw. der Fehleinschätzung im Artenschutzgutachten zum Vorkommen des Feldhamsters und den Auswirkungen des Bauvorhabens auf dieses Vorkommen.

2020 wurde der Feldhamster von der IUCN weltweit als vom Ausstreben bedroht eingestuft (IUCN 2020, Banaszek et al. 2020). In Deutschland wird er bereits seit 2009 in dieser Gefährdungskategorie geführt (Bundesamt für Naturschutz 2009; Meinig & Boye 2010). Diese Einschätzung wurde bei der Aktualisierung der Roten Liste 2020 abermals bestätigt (Meinig et al. 2020). Gemäß den Nationalen Berichten zur FFH-Richtlinie (2013 & 2019) befinden sich die Feldhamsterbestände bundesweit in einem ungünstigen Erhaltungszustand (Kategorie U2 „ungünstig-schlecht“) (Meinig et al. 2014; Bundesamt für Naturschutz 2019). Die Populationen werden als stark abnehmend beschrieben. Dieser Rückgangstrend gilt auch für Hessen. Das Artenhilfskonzept für den Feldhamster von 2017, welches im Auftrag des Hessischen Landesamts für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) erstellt wurde, untermauert diesen Befund (Reiners et al. 2017). Waren 1995 noch 58 Populationsräume vorhanden so fanden sich 2017 nur 27. Als aktuell sicher besiedelt können inzwischen nur noch zehn Populationsräume bezeichnet werden. Wobei einer davon eine Neubesiedlung in Viernheim in Folge eines Wiederansiedlungsprojekts aus Baden-Württemberg ist (Reiners et al. 2021). Gegenüber 1995 hat der Feldhamster folglich 86 % seines Lebensraums verloren. Nur eines der letzten hessischen Vorkommen („14-Pohlheim“) befand sich 2021 erstmal seit 2017 erneut in einem guten Erhaltungszustand!

Eines der letzten Kernverbreitungsgebiete des Feldhamsters ist der Populationsraum „25-Bad-Vilbel-Schöneck“, in welchem das hier geplante Bauvorhaben liegt. Seit 2010 erfasst und beurteilt Manfred Sattler von der AG Feldhamsterschutz (AGF) der Hessischen Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V. jährlich die benachbarten Feldhamsterpopulationen „25 Bad Vilbel-Schöneck“ und „26 Windecken Bruchköbel“. Aus diesen Erfassungen sowie der vom HLNUG beauftragten Erfolgskontrolle von Feldhamsterschutzmaßnahmen ist ein aktuelles Vorkommen der Art in unmittelbarer Nähe des geplanten Eingriffsbereichs „Am Berghof“ bekannt. In Nähe des Ausgleichgebiets B „Schwarzes Loch“ sind keine Feldhamsternachweise bekannt. Somit hätte die Änderung des Gebiets B zu „Fläche für die Landbewirtschaftung“ keinerlei Vorteile für die Art. Die Datengrundlage im Artenschutzgutachten zum B-Plan ist nicht ausreichend, um den Erhaltungszustand der lokalen Population zu beschreiben und die Auswirkungen des Vorhabens einzuschätzen. Hierzu hätten neben den eigens erhobenen Daten auch Daten aus der Naturschutzdatenbank des HLNUG herangezogen werden können. Ebenso fehlt eine Wirkraumanalyse, welche Effekte über den reinen Eingriffsbereich hinaus betrachtet, wie beispielsweise Störungen während der Bauphase oder ein erhöhtes Mortalitätsrisiko durch erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zudem sollte bei der Konfliktbetrachtung die Kumulationswirkung aller im Raum bereits durchgeführten und noch geplanten Bauvorhaben berücksichtigt werden. Hier ergeben sich ggf. Konflikte die Maßnahmen erfordern. Des Weiteren wurde der Schutzstatus der Umgebung von Feldhamsterbauen im Oktober 2021 vom Europäischen Gerichtshof (EuGH) neu definiert. So gilt die Umgebung von Feldhamsterbauen als notwendig für intakte Fortpflanzungsstätten und ist somit unter Schutz gestellt.

Bei Betrachtung der aktuellen und vollständigen Nachweisdaten ergibt sich folgendes Bild:

1. Der B-Plan liegt in einem aktuelle vom Feldhamster besiedelten Populationsraum „Bad Vilbel-Schöneck“ mit Anbindung an die Nachbarpopulation "Windecken-Bruchköbel".
2. Beide Populationen befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand mit einer durchschnittlichen Sommerbaudichte von 0,5 Baue/ha (AGF 2021). Der Wert ist somit weit entfernt von einem guten Erhaltungszustand, welcher mit Baudichten > 2 Baue/ha angegeben wird. Der Bestandstrend ist anhaltend stark rückläufig. Unweit des geplanten Eingriffsbereichs konnten die südwestlichsten Nachweise der Art im Verbreitungsgebiet des Main-Kinzig-Kreises nachgewiesen werden. Eine Bebauung würde eine erhoffte

Wiederansiedlung im Süden unmöglich machen und den Populationsraum um mindestens 4,4 ha langfristig weiter reduzieren.

3. Im Bereich des B-Plans konnten in unmittelbarer Nähe seit 2010 kontinuierlich Feldhamsternachweise erbracht werden. In der aktuellen Erfassung aus 2021 konnte 20 Nachweise im Umkreis von 500 m (max. Aktionsradius der Art) (van Wijk et al., 2011) erbracht werden, was die Habitateignung bestätigt (s. Karten in der Anlage).

4. Der Bereich des B-Plans wurde bis 2015 als Erwerbsgartenanbau genutzt. Aus Niedersachsen ist bekannt, dass Feldhamster auch in Gärten bzw. Kleingartensiedlungen ihre Baue anlegen. Somit war/ist ein Hamstervorkommen auf dem direkten Baubereich nicht ausgeschlossen.

5. Die Nähe zu Wohngebieten stellt ein erhöhtes Störung- und Prädationsrisiko für den Feldhamster dar. Nicht angeleinte Hunde und Freigängerkatzen sind in Siedlungsnähe häufiger anzutreffen und prädiere den Feldhamster. Eine Ausweitung des Siedlungsgebiets Wachenbuchen nach Südwesten würde somit den Druck auf die bereits schwindende Population erhöhen. Nach dem Bauvorhaben "Mittelbuchen Nordwest – Am Lützelberg" im selben Populationsraum konnten diese Probleme bereits nachgewiesen werden.

6. Um den Erhaltungszustand der Art zu verbessern wird im betroffenen und benachbarten Populationsraum eine intensive Lebensraumaufwertung angestrebt, welche im Rahmen sowohl eines Landesprojektes, dem "Ackerfeldflurprojekten Main-Kinzig-Kreis", sowie eines Bundesprojektes "FELDHAMSTERLAND" mit öffentlichen Mitteln gefördert wird. Das Entwicklungsziel der Kommune konterkariert diese Schutzbemühungen und steht somit auch den Landes- und Bundeszielen zum Schutz des Feldhamsters entgegen. Im Umkreis von 500 m wurden alleine im Jahr 2021 insgesamt 2 ha Feldhamsterschutzmaßnahmen angelegt.

7. Vor dem Hintergrund der angrenzenden Besiedlung fehlt eine Konfliktdanalyse sowie ein ausreichendes Ausgleichskonzept.

8. Das Artenschutzgutachten beschränkt seine Einschätzung auf den reinen Eingriffsbereich und verzichtet auf eine Wirkraumanalyse.

9. Jeglicher Verlust von Ackerfläche in Populationsräumen mit ungünstigem Erhaltungszustand führen unweigerlich zu einer Verschlechterung des Feldhamsterlebensraums. Mit negativen Auswirkungen auf den lokalen Bestand bzw. die Population ist demzufolge zu rechnen. Das Vorhaben steht dem gesetzlich gebotenen FFH-Ziel, den Erhaltungszustand der Art zu verbessern, somit entgegen.

10. Mehrere bereits umgesetzte Bauvorhaben in den benachbarten Populationsräumen "Bad Vilbel-Schöneck" und "Windecken-Bruchköbel" haben den Feldhamsterbestand nachweislich minimiert. So wurde beispielsweise das Verbreitungsgebiet sowie potenzielle Lebensräume durch die Umgehungsstraße L3008 bei Kilianstädten nördlich bereits reduziert. Weitere durchgesetzte Bauvorhaben wie "Im Bachgange" in Niederdorfelden wurden Verluste der umliegenden Feldhamsterbestände trotz durchgeführter Umsiedlungen festgestellt.

11. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied im Oktober 2021, dass nicht nur die Baue von Feldhamstern, sondern auch deren Umfeld, sofern sich dies als erforderlich erweist, als "Fortpflanzungsstätte" im Sinne des Art. 12 Abs. 1 Buchst. d der Habitatrichtlinie definiert wird. Auch bereits verlassene Baue (= "Fortpflanzungsstätte") stehen unter Schutz, wenn die Wahrscheinlichkeit besteht, dass die Art in diese zurückkehrt (EuGH Urteil vom 2.07.2020). Weiterhin stellt der EuGH mit diesem Urteil klar, dass die schrittweise Verringerung der ökologischen Funktionalität einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ihrer Beschädigung gleichkommt.

Vor den Hintergrund der unzureichenden Bewertung des Eingriffes im Artenschutzgutachten in Bezug auf den Feldhamster sowie den aus unserer Sicht zu erwartenden Folgen für das betroffene Feldhamstervorkommen, lehnen wir den BPlan für das Baugebiet "Am Berghof" ab. Ohne vorlaufende und artgerechte Maßnahmen die nachweislich (Monitoring) über mehrere Jahre erfolgreich für die lokale Population umgesetzt wurden und dauerhaft unterhalten werden, kann der Umsetzung von weiteren Vorhaben nicht zugestimmt werden.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung:**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters (Plan Ö, 2023) erarbeitet. Im Geltungsbereich der Planänderung konnten keine Hamsterbaue nachgewiesen werden, außerhalb des Plangebietes kommt der Feldhamster jedoch regelmäßig vor. Damit ist der Eintritt der Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 möglich. Um den Eintritt der Verbotstatbestände zu vermeiden, wurden in dem Konzept umfangreiche Vermeidungs- und bestandsfördernde Maßnahmen entwickelt. Die bestandsfördernden Maßnahmen sind als vorlaufende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) umzusetzen. Ausreichende Maßnahmenflächen stehen zur Verfügung und sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Maintal

Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: Am Berghof, Gebiet B: Schwarzes Loch

### Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

17.11.2021

Frühzeitige Beteiligung:

07.12.2021 bis 14.01.2022

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



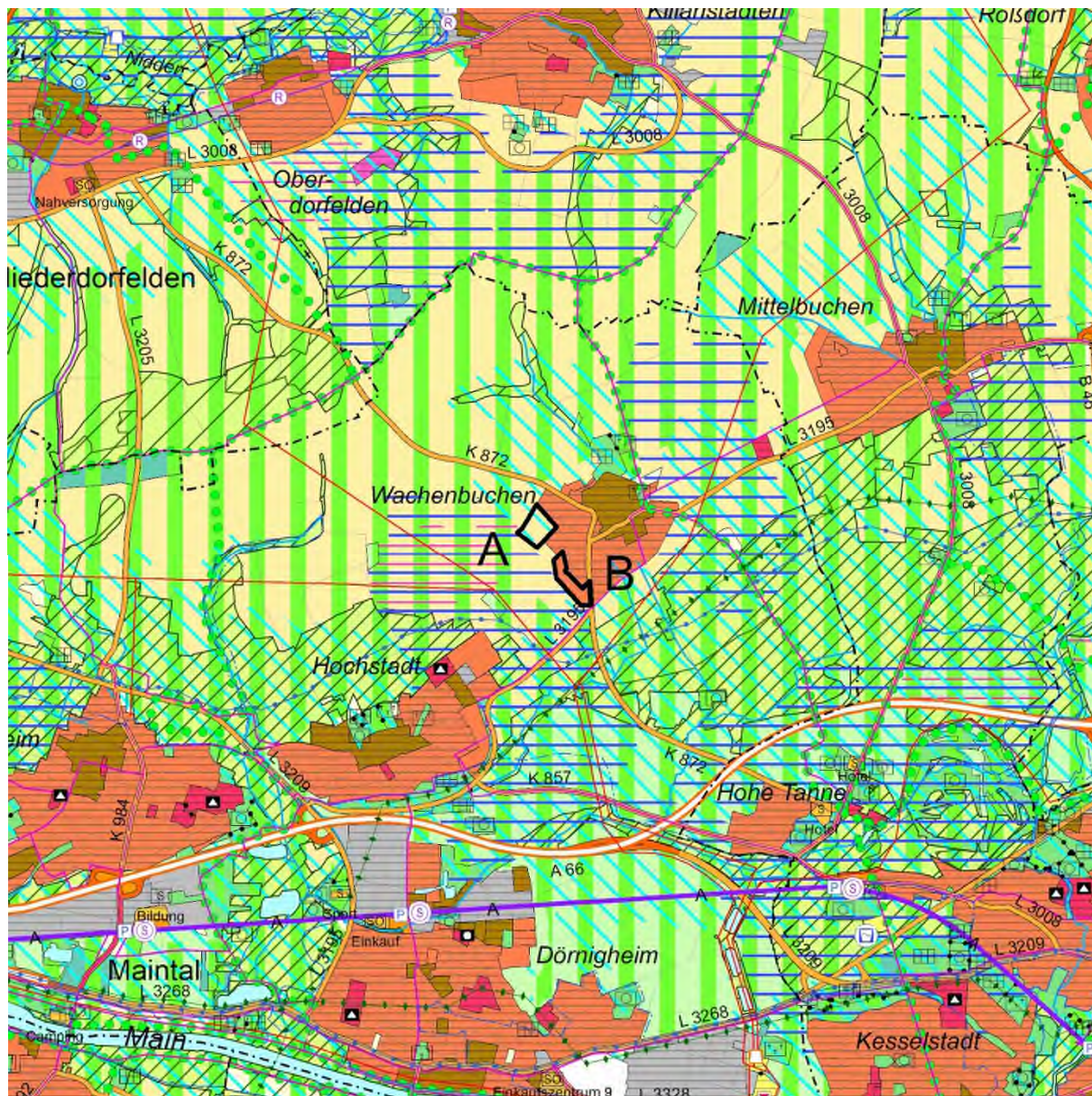


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung:</b>	Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Westen des Stadtteils Wachenbuchen auf ehemaligem Gärtnerengelände (Gebiet A) mit Flächenrücknahme (Gebiet B).
<b>Flächenausgleich</b>	erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	insg. ca. 8,5 ha (Gebiet A ca. 4,4 ha, Gebiet B ca. 4,1 ha)
<b>Zielabweichung</b>	zugelassen
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	08.02.2021
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Am Berghof“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz Geotechnik Boden Verkehr Lärm Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



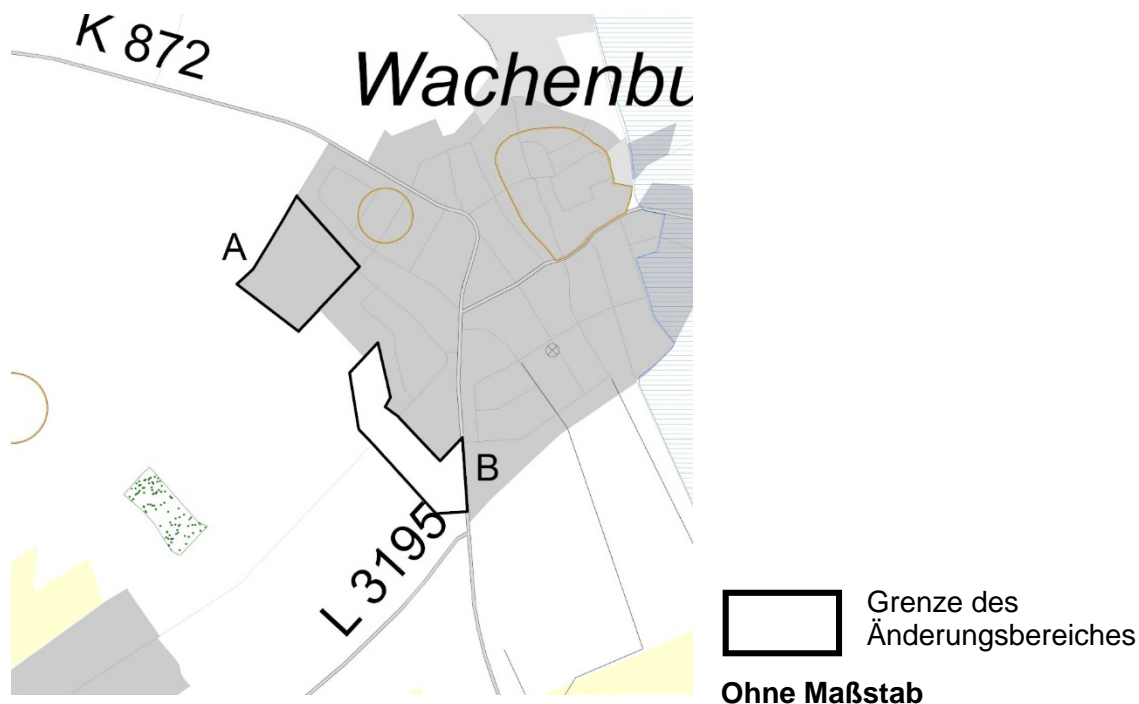
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

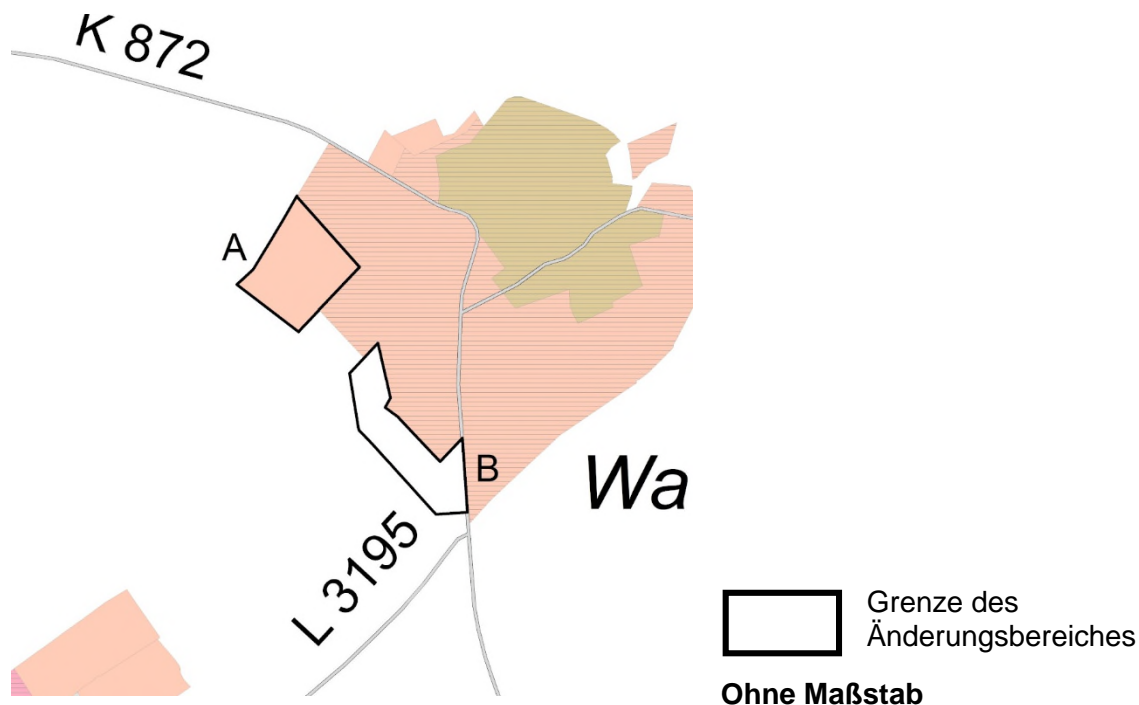
**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4,1 ha)

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



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



## Luftbild (Stand 2019)



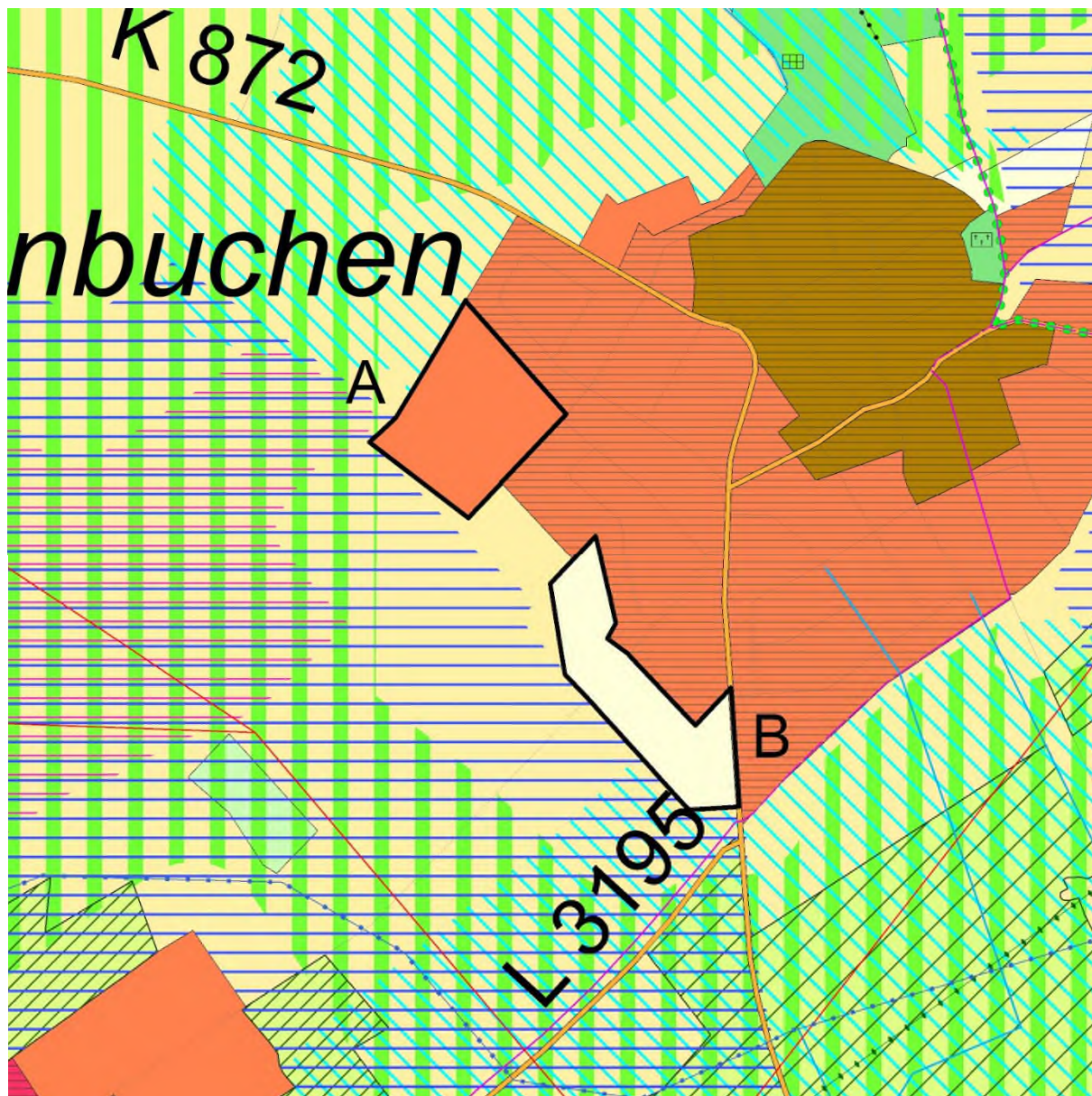
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

### Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---







Nr. 15.14 PlanzV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

#### A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Wachenbuchen und besteht aus zwei Gebieten mit einer Gesamtgröße von ca. 8,5 ha:

**Gebiet A** grenzt direkt an die westliche Ortslage mit Wohnbebauung an. Im Süden wird das Gebiet von der Straße "Am Berghof", im Westen und Norden von schmalen Wirtschaftswegen begrenzt. Das Gebiet liegt ca. 30 Meter östlich eines Aussiedlerhofs.

**Gebiet B** liegt südlich von Gebiet A. Es grenzt an die südwestliche Ortslage des Stadtteils an und im Südosten reicht das Gebiet bis zur Kreisstraße K 872. Im Westen grenzt das Gebiet direkt an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche (Gebiete A) einer Konversion zuzuführen. 2015 konnte die Stadt das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erwerben. Der Rückbau erfolgte im Jahr 2017, so dass sich im Anschluss an die bestehende Bebauung des Stadtteils Wachenbuchen die Möglichkeit ergibt, die bereits baulich vorbelastete Fläche einer Nachfolgenutzung zuzuführen.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" ermöglicht werden. Zur Deckung der großen Wohnraumnachfrage im Ballungsraum soll ein neues Wohnquartier mit verschiedenen Wohnhaustypen mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entstehen.

Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand von Wachenbuchen gelegene "Wohnbaufläche, geplant" (Gebiet B) zurückgenommen.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha)

**Gebiet B:** "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4,1 ha)

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

#### **Flächenausgleich:**

Der Stadtverordnetenbeschluss vom 8.2.2021 zur Beantragung einer Änderung des Reg-FNPs (2010) beinhaltet auch Rücknahme der als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Fläche „Schwarzes Loch“ (Gebiet B). Gebiet B wird als Acker genutzt, zurückgenommen. Der Eingriff auf anthropogen unbelastete Flächen wird durch dieses Änderungsverfahren weitgehend vermieden.

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

Das **Gebiet A** liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Damit sind folgende regionalplanerische Zielsetzungen verbunden:

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

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

Das **Gebiet B** liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung". Damit ist folgende regionalplanerische Zielsetzung verbunden:

Im "Vorranggebiet Siedlung" beinhaltet gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen.

Die mit der städtischen Planung und der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht der Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Wachenbuchen und der Flächenrücknahme südlich (insg. ca. 8,5 ha) steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, so dass ein Abweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 erforderlich war. Für den geplanten RegFNP-Änderungsbereich wurde von der Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 17.9.2021 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des RPS/RegFNP 2010 mit folgenden Auflagen zugelassen:

1. Flächenrücknahme von der geplanten Wohnbaufläche "Schwarzes Loch",
2. Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft,
3. benachbarter Aussiedlerhof von Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung verschonen,
4. gesicherte Verkehrserschließung muss sichergestellt werden,
5. Wegeanschluss der Kreisstraße K872 frei von motorisiertem Plangebietsverkehr,
6. Archäologisches Gutachten ist mit den entsprechenden Stellen abzustimmen,
7. Wirkraumanalyse zu Feldhamstervorkommen,
8. Gefährdungsabschätzung im weiteren Bauleitverfahren vornehmen.

Der Zielabweichungsbescheid datiert den 3.11.2021

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das Gebiet A wird über die Straße Am Berghof und den Hessenring verkehrlich erschlossen. Im weiteren Verlauf besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (L 3195/K 872).

Im Rahmen des parallel zu diesem Änderungsverfahren eingeleiteten Bebauungsplanes „Am Berghof“ wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten (IMB-Plan GmbH, Hanau, Februar 2022) erstellt. In diesem sind die zu erwartenden Neuverkehre ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2035 skizziert. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die verkehrliche Erschließung für das zugrundeliegende Bebauungskonzept sowie das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann. Des Weiteren wurden in einem Mobilitätskonzept Hinweise und Empfehlungen zur nachhaltigen verkehrlichen Entwicklung des Gebietes benannt. Um die künftige Zahl an Kfz-Verkehr zu reduzieren empfiehlt das Mobilitätskonzept die Erweiterung des ÖPNV-Angebotes (z.B. Einrichtung einer Haltestelle), die Erstellung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit z.B. Car-Sharing und Besucherparkplätzen am Eingang des Plangebietes. Die Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Das Änderungsgebiet ist derzeit mit den Buslinien MKK-22 und MKK-25 über die Haltestellen Brucknerstraße und Raiffeisenstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Mit der Buslinie MKK-22 besteht Anschluss an den Bahnhof Maintal-Ost. Die Buslinie MKK-25 ist mit dem U-Bahn-Haltepunkt Frankfurt-Enkheim verknüpft.

Die geplante Wohnbaufläche wird durch neugeschaffene Fuß- und Radwege mit dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz sowie mit den Stadtteilen vernetzt.

Durch die Rücknahme der „Wohnbaufläche, geplant“ (Gebiet B) sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2001 ist als Entwicklungsziel für das Gebiet A "Fläche für die Landbewirtschaftung" und für das Gebiet B "Siedlungsfläche" (gem. damals geltenden FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen) vorgesehen. Innerhalb von Gebiet A sind zwei sehr kleine Bereiche als "Stillgewässer" dargestellt. Mitten durch Gebiet B verläuft eine von Westen nach Osten verlaufende Straße, welche als "Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute" gekennzeichnet ist. Am Nordrand ist ein "markanter Einzelbaum" dargestellt.

Die tatsächliche Nutzung bei Gebiet A ist vorwiegend als "Erwerbsgartenbau" gekennzeichnet - lediglich ein schmaler Teilbereich im Osten als "Acker". Die tatsächliche Nutzung von Gebiet B lässt sich grob in drei Zonen gliedern, wobei der nördliche und südliche Teilbereich als "Acker" und der mittlere Teil als "Erwerbsgartenbau" mit einer sehr kleinen Fläche "Grünland" gekennzeichnet ist. Quer durch Gebiet B verläuft eine "Landschaftsraumgrenze", welche in der Kategorie "Regelungen und Maßnahmen" steht.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden 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.

Um der großen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden, soll ein neues Wohnquartier im Stadtteil Wachenbuchen entwickelt werden. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, diese Fläche (Gebiet A) einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden. Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand des Stadtteils gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B), welche derzeit als landwirtschaftliche Fläche dient, zurückgegeben.

Die Stadt Maintal hat 2015 das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erworben, der Rückbau erfolgte im Jahr 2017. 2018 ging das Grundstück in das Eigentum der neu gegründeten Maintal Immobilien Gesellschaft (MIG) über. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.9.2015 und am 30.8.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berghof" beschlossen.

Gebiet A, welches zuvor von einer Gärtnerei genutzt wurde, ist anthropogen überprägt, so dass sich eine Überplanung und Bebauung dieses Areals mehr anbietet als eine Bebauung im Gebiet B, welches als Ackerfläche dient. Westlich von Gebiet A verlaufen Hochspannungsleitungen, jedoch wird der Mindestabstand von 400 m eingehalten.

Im neuen Wohnquartier sollen unterschiedliche Wohnhaustypen errichtet werden, um der differenzierten Nachfrage gerecht zu werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine Wohnbebauung in Form einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie einer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung zu realisieren. Entlang der Straße Am Berghof, welche südöstlich des Gebietes verläuft, werden Geschosswohnungsbauten angeordnet. Nach Nordwesten hin soll ein gestufter baulicher Übergang mit einer anschließenden Reihenhausbebauung und weiter Richtung Feldrand mit einer Einzelhausbebauung entstehen. Dieses Konzept berücksichtigt somit die Topografie des Geländes. Im östlichen Bereich soll die bestehende Doppelhaus-Struktur der angrenzenden Bebauung aufgegriffen werden. Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 174 Wohneinheiten realisiert werden. Darüber hinaus ist im Südosten (am Eingang zum Gebiet) eine Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Öffentliche Freiräume und Grünflächen sind insbesondere im Osten geplant, da dieser Bereich auch von der Bevölkerung der bestehenden Ortslage gut erreichbar ist und bereits heute zur Naherholung und als Verbindung zur freien Feldflur genutzt wird. Neben einem Quartiersplatz mit Mobilitätsstation ist ein Spielplatz geplant. Dieser ermöglicht in Richtung Nordwesten den Zugang zu einer weiteren Grünfläche, die als Grünzäsur zwischen bestehender und neuer Bebauung sowie der Naherholung und Frischluftzufuhr dient.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang. Der Antrag auf RPS/RegFNP-Änderung der Stadt Maintal sieht die geplante Wohnbaufläche im Südwesten Stadtteils Wachenbuchen als Flächenrücknahme vor. Dementsprechend wird Gebiet B zurückgenommen und künftig als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche des Gebietes A einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden.

Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand von Wachenbuchen gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B) zurückgegeben.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden die bisherigen Planaussagen wie folgt geändert:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 4,1 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)

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## **Landschaftsplan**

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

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

#### **Gebiet A**

Das Plangebiet setzt sich derzeit aus einer Ackerbrache im Nordosten, einem Mehrfamilienhaus im Osten und einem ehemaligen Gärtnergelände zusammen. Das frühere Gärtnergelände nimmt den südlichen Teil und das Zentrum des Plangebiets ein. Es besteht aus Ruderalfur, gepflasterten Wegen und einem asphaltierten Hof. Ursprünglich enthielt das Gelände außerdem zwei als Regenrückhaltung künstlich angelegte Teiche, die jedoch inzwischen verfüllt wurden.

Von Nordwest nach Südost zieht sich eine Thujahecke durch das Gebiet.

#### **Gebiet B**

Das Gebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen. In der Verlängerung der Hahnenkammstraße liegt eine Grünlandfläche.

Im Übergangsbereich zwischen Bebauung und Ackerflächen sind einige hohe Bäume vorhanden, 3 weitere Einzelbäume stehen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:  
FFH-Gebiet "Hirzwald bei Mittelbuchen"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- außerhalb des ehemaligen Gartenbaubetriebes weitgehend unversiegelte Flächen, im Bereich der geräumten Gärtnerei teilweise versiegelt (Wege und Lagerflächen), im Bereich des Wohnhauses im Osten voll versiegelt mit Parkplatzflächen
- Gelände der ehemaligen Gärtnerei gilt als Altfläche
- Vorhandensein von Pflanzenschutzmitteln, für die es zum jetzigen Zeitpunkt keine gesetzlichen Vorgaben gibt
- ehemaliger Standort eines Heizöltanks, in dessen Bereich keine Schadensfälle bekannt sind
- Vorhandensein von Kampfmitteln sind nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Hortisol aus durchmischtem Lösslehm und Löss. Das Gelände wurde im Zuge der Errichtung der Gärtnerei aufgeschüttet und begradigt, der Oberboden auf mindestens 3 ha Fläche abgeschoben und teilweise bebaut und versiegelt.



Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: in den bewerteten Bereichen (außerhalb der ehemaligen Gärtnerei) mittel bis sehr hoch
- Nitratrückhaltevermögen: sehr hoch bzw. nicht bewertet
- Feldkapazität: im Süden mittel, im Norden hoch
- Erosionsgefährdung: keine bis leichte
- Ackerzahlen: über 70 bis <80 in den bewerteten Bereichen
- **Gebiet B**
- weitgehend unversiegelte Acker- bzw. Grünlandfläche
- Vorhandensein von Altflächen oder Kampfmitteln sind nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss bzw. Parabraunerden, erodiert, aus mächtigem Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: hoch bis sehr hoch
- Nitratrückhaltevermögen: hoch bis sehr hoch
- Feldkapazität: überwiegend hoch
- Erosionsgefährdung: mittig vorhanden, in den Randbereichen im Westen und Osten keine
- Ackerzahlen: über 70 bis <85
- **Gebiete A und B**
- Geotope, Bodenschätze, geologische Besonderheiten sind nicht bekannt
- Baugrundeignung wird als hinreichend tragfähig beschrieben

Wasser

- **Gebiet A**
- Die ehemals zu Bewässerungszwecken errichteten Wasserbecken sind nicht mehr vorhanden
- Niederschlagswasserversickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich
- **Gebiet B**
- keine Oberflächengewässer vorhanden
- **Gebiete A und B**
- kein Wasserschutzgebiet betroffen
- geringe bis sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Luft und Klima

- **Gebiet A**
- klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung
- mittlere Wärmebelastung
- mögliche Gefährdung durch Schlammeintrag bei Starkregen
- **Gebiet B**
- südöstlicher Bereich als klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung eingestuft
- hohe Wärmebelastung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- ruderales Vegetation, verlandeter Teich mit Gras- und Weidenbewuchs, Thuja-Hecke, vereinzelte Gehölze in den Randbereichen, geringer bis mittlerer Wert der Biotop- und Nutzungstypen
- potenziell betroffene Tier-Arten gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag:
- Fledermäuse, Feldhamster, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Heuschrecken
- Nachweise von 14 Vogelarten in 27 Revieren, darunter Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz (Erhaltungszustand ungünstig - unzureichend) sowie Bluthänfling und Rebhuhn (Erhaltungszustand ungünstig - schlecht) sowie Nachweise von weiteren

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

Vogelarten als Nahrungsgäste, u.a. Mäusebussard, Turmfalke und Weißstorch (streng geschützt)

- Nachweis von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleinem Abendsegler (überwiegend Nahrungs- oder Transferhabitat, für Zwergfledermaus sind Quartiere nicht auszuschließen)
- Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters im westlichen Umfeld außerhalb des Plangebietes
- keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien, z.B. Zauneidechse
- *Nachweise für 17 Tagfalterarten, darunter Kleines Wiesenvögelchen, Rotklee-Bläuling, Schwalbenschwanz und Hauhechelbläuling (besonders geschützt)*
- *Nachweise für 13 Heuschreckenarten, darunter die Blauflügelige Ödlandschrecke (besonders geschützt), Feldgrille, Weinhähnchen und Wiesengrashüpfer (Rote Liste Hessen: gefährdet)*
- Besonders zu prüfende Tagfalter- und Heuschreckenarten konnten nicht nachgewiesen werden.
- **Gebiet B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Habitatpotentialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (überwiegend reine Ackernutzung) können Vorkommen von europäischen Brutvögeln (insb. Arten des Offenlandes), Fledermäuse, Feldhamster, Tagfaltern und Heuschrecken sowie Reptilien nicht ausgeschlossen werden.
- Lage des Gebietes in ca. 550 m Entfernung zum FFH-Gebiet "Hirzwald bei Mittelbuchen"

Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Südliche Wetterau mit Bad Vilbel
- geringe Einsehbarkeit des Geländes, Sichtbeziehungen zu Hochspannungsmasten und Windkraftanlagen in der Umgebung
- keine Regionalparkrouten, überörtlichen Fahrradrouen o.ä. für Erholungszwecke genutzte Einrichtungen vorhanden

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Lage unmittelbar nordöstlich des 400-m-Abstandsbereiches zu einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 220$  kV
- potenzielle Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung durch den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb
- **Gebiet B**
- südlicher Streifen des Gebietes liegt im 400-m-Abstandsbereich zu einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 220$  kV
- östlicher Rand von Straßenverkehrslärm betroffen

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A und B**
- Lage südlich der Siedlungsfunde Hallstatt-C
- Bei einer archäologischen Prospektion einer Teilfläche von Gebiet A in 2023 wurden zahlreiche Befunde festgestellt. Weitere Flächen werden noch untersucht.
- Beide Gebiete wurden in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt
- **Gebiet B**
- Verlauf eines historischen Verkehrsweges am südöstlichen Rand

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

Durch die bisherige Planung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche.

#### **Gebiet B**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen einer Flächeninanspruchnahme für "Wohnbaufläche, geplant" folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung und Vegetationsänderung.
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Belastung der zukünftigen Bewohner bzw. Nutzer durch Straßenverkehrslärm

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

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

- Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Maintal keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.
- Durch die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Topografie ergeben sich aufgrund der nordwestlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Flächen Anforderungen an die Oberflächenwasser- und Schlammrückhaltung bei Starkregenereignissen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Wachenbuchen voraussichtlich nicht relevant sind.

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

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Feldlerche, Rebhuhn, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Bluthänfling sowie die Zwergfledermaus
- Ein im Rahmen des Zielabweichungsantrages erstellter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der streng geschützten Arten (Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Bluthänfling) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind.

- Mögliche Beeinträchtigung des Feldhamsters im westlichen Umfeld durch u.a. freilaufende Hauskatzen durch mögliche Prädation des Feldhamsters, die direkte Individuenverluste oder Vergrämungswirkung auslösen.

- Durch die Umsetzung geeigneter Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

- Es ist davon auszugehen, dass die auf der nachfolgenden Planungsebene notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld realisiert werden können. Sie sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

- Die darüber hinaus aufgeführten Schmetterlings- und Heuschreckenarten werden laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag als nicht planungsrelevant beurteilt.

- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens.

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

- Eine Belastung der Bewohner / Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 110$  KV ist durch die Einhaltung des entsprechenden Abstandes nicht gegeben.

- mögliche Belastung der künftigen Bewohner durch Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals (Siedlungsfunde Hallstadt-C)

- potenzielle Abwehransprüche der heranrückenden Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb

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

## **Gebiet B**

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

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

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

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs im Bebauungsplan-Verfahren liegt noch nicht vor. Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind jedoch bereits umfangreiche Maßnahmenflächen vorgesehen.

Weitere Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen werden auf Ebene der Bebauungsplanung im weiteren Verfahren ergänzt. 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 (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

## FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Innerhalb des 1000 m-Radius liegt das Gebiet B, das im Rahmen des Flächenausgleichs zurückgegeben wird und somit keine Nutzungsänderung erfährt. Von einer Betroffenheit des FFH-Gebietes "Hirzwald bei Mittelbuchen" durch die geänderte Planungsaussage ist nicht auszugehen.

## **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:

- Minimierung der Neuversiegelung, Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung von Grün- bzw. Maßnahmenflächen in Bereichen mit funktionsfähigem Bodenwasserhaushalt im Norden und Südwesten des Plangebietes
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Bodenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzung bezüglich der vorgefundenen Pflanzenschutzmittel und des Heizöltanks gemäß der Auflagen des Zielabweichungsbescheides
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Anlage einer Fläche für die Rückhaltung der ggf. anfallenden Wasser- und Schlamm-mengen aus oberhalb des Gebietes A liegenden Ackerflächen mit einem Volumen von mind. 2.250 m<sup>3</sup>. Dies kann durch die Höherlegung des Wirtschaftsweges an der nördlichen Grenze außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

- Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Info Zielabweichungsantrag)
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10). Wenn Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Kontrolle der Gebäude vor Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen, Haussperling
- Bei Abrissarbeiten zwischen 01.03-30.09 Kontrolle auf Vorhandensein von Fledermäusen, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Umweltbaubegleitung
- Vergrämnungsmaßnahmen zur Verhinderung der Etablierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Rebhuhns und der Feldlerche vor Beginn und während der Baumaßnahmen
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und speziell für den Haussperling (CEF-Maßnahme)
- Anlage eines Gehölzbestandes für den Bluthänfling (CEF-Maßnahme)
- Anbringen von 3 Fledermauskästen
- Errichtung eines katzensicheren Zauns und Pflanzung einer dichten Eingrünung (dornige Gehölze) zum Schutz des Feldhamsters. Die Einzäunung ist so herzustellen, dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden kann. Die Eingrünung ist am westlichen Rand vorzusehen. Im nördlichen und südlichen Teil sind Verschwenkungen einzuplanen. Der Zaun ist vorlaufend herzustellen. Die Eingrünung sollte möglichst frühzeitige gepflanzt werden, um eine rasche Entwicklung zu ermöglichen.
- Anlage eines geeigneten Maßnahmenkomplexes auf einer Fläche von insgesamt 5 ha für die Arten Feldhamster, Rebhuhn und Feldlerche. Herstellung von Bewirtschaftungskomplexen im Bereich der Flächen Fl. 23, Flst. 2/0, Fl. 23, Flst. 58/15 und Fl. 23, Flst. 23/0 (zzgl. Fl. 26, Flst. 33/0 für den Feldhamster). Folgende Einzelmaßnahmen sind umzusetzen: Herstellung von Wintergetreide- und Luzerneflächen, Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen in einer jährlich rotierenden Nutzung
- Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre)
- Pflanzung einer dauerhaft eingezäunten mindestens zweireihigen dichten Hecke am südlichen und westlichen Gebietsrand, so dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden kann
- externe bestandsfördernde Maßnahmen für Feldhamster, Rebhuhn und Feldlerche im Bereich landwirtschaftlicher Flächen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- großflächige archäologische Prospektion des Plangebietes A gemäß Auflage des Zielabweichungsbescheides
- 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.
- Errichtung eines Lärmschutzwalls im Süden des Änderungsgebietes und Festsetzung von baulichem Lärmschutz an der südlichen Bauzeile zum Schutz vor landwirtschaftlichem Lärm (Vermeidung von Abwehrensprüchen der an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heranrückenden Wohnbebauung gemäß Auflage des Zielabweichungsbescheides)
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Planung handelt es sich um eine Konversion einer ehemaligen Gärtnerei mit einem bedeutenden Bestand baulicher Anlagen in Form von Gewächshäusern und weiteren Nebenanlagen. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes ergibt sich nun für die Stadt Maintal die Möglichkeit, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Stadtteils Wachenbuchen die bereits zuvor baulich vorbelastete und gewerblich genutzte Fläche einer Nachfolgenutzung zuführen zu können. Die Nachfolgenutzung des Areals trägt damit auch zur Schonung bisher un bebauter Flächen im Außenbereich außerhalb des Plangebiets bei. Ein Eingriff in landwirtschaftlich wertvolle Böden oder anthropogen unbelastete Flächen kann damit weitgehend vermieden werden.

Nennenswerte Potentiale der Innenentwicklung stehen im Stadtteil Wachenbuchen nicht zur Verfügung. Die Stadt räumt dem vorliegenden Plangebiet im Sinne einer baulichen Konversion Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Bereich „Schwarzes Loch“ im Südwesten des Stadtteils (Gebiet B) ein. Dieser Bereich wird im Rahmen des Flächenausgleiches zurückgewidmet.



## **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 Umweltberichtes**

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am südwestlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche des Gebietes A einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines ca. 4,4 ha großen Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden. Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südöstlichen Rand von Wachenbuchen gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B, ca. 4,1 ha) zurückgegeben.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) und Kultur- und Sachgüter (möglicher Verlust eines Bodendenkmals) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

## Quellenangaben

- [1] Antrag: Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Berghof"  
Langfassung  
Planungsbüro Fischer, Wetttenberg  
April 2021
- [2] Bebauungsplan "Am Berghof" mit Umweltbericht  
Vorentwurf  
Planungsbüro Fischer, Wittenberg  
10.07.2023
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Am Berghof"  
Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen  
Mai 2020, aktualisiert August 2020 und Juli 2023
- [4] Studie zur Entwässerung des Baugebietes "Am Berghof" im Stadtteil Wachenbuchen  
Paul Ingenieure GmbH, Nidderau  
Oktober 2019
- [5] Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters zum Bebauungsplan "Am Berghof, ehemalige Gärtnerei"  
Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen  
Januar 2023
- [6] Dokumentation zur Entwässerung des Baugebietes "Am Berghof" im Stadtteil Wachenbuchen  
Ergänzung: Betrachtung zum Schlammrückhalt (RRB)  
Paul Ingenieure GmbH, Nidderau  
Januar 2020
- [7] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung  
abgerufen am 9.2.2024
- [8] Verkehrsuntersuchung  
IMB-Plan, Hanau  
Februar 2022
- [9] Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2001
- [10] Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 3.11.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	21.03.2024	nichtöffentlich
Planungsausschuss	18.04.2024	öffentlich
Verbandskammer	24.04.2024	öffentlich

**Betreff:**

**2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach,**

**Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"**

**Gebiet B: "Nikoleiweg"**

**hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Vorlage wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-12**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-146 des Regionalvorstandes vom 09.11.2023  
Beschluss Nr. V-129 der Verbandskammer vom 13.12.2023 zu DS V-2023-52  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Steinbach, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszuliegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 08.01.2024 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 2/24 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.01.2024 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 09.01.2024 bis 08.02.2024 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 1) Die betroffene Stadt Steinbach (Taunus) hat sich nicht geäußert.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Stadt Eschborn, Fachbereich Planen und Bauen  
Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Kronberg im Taunus  
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus, Geschäftsbereich Stadtentwicklung  
Bauleitplanung  
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus), Bauamt

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH  
HessenForst, Forstamt Königstein  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, FB 60.10  
Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Hochtaunuskreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen e.V.  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH

Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verkehrsverband Hochtaunus  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Frankfurt am Main  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
ovag Netz GmbH  
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)  
PLEdoc GmbH  
Polizeipräsidium Westhessen, Stabsbereich E4 - Prävention  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Wasserbeschaffungsverband Taunus

- 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.

**Folgende Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:**

-Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Stand 16.09.2020  
-Textliche Festsetzungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Stand Mai 2021

- Begründung zum zum Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Stand Mai 2021
- Umweltbericht zum Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Stand 18. Mai 2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Vorentwurf des Bebauungsplans "St. Florian-Weg" der Stadt Steinbach, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand 18.Mai 2021
- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain, Stand 22.02.2024
- Hessenmobil, Straßen- und Verkehrsmanagement, Schreiben vom 17.01.2024
- Regierungspräsidium Darmstadt, Schreiben vom 07.02.2024
- Hochtaunuskreis, Schreiben vom 29.01.2024
- Hessenwasser, Schreiben vom 29.01.2024



2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach,

Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"

Gebiet B: "Nikoleiweg"

Beschluss

---

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert veröffentlicht werden.

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



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



**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: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03376**

**Dokument vom: 12.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08797**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir in Gebiet A und in Gebiet B betroffen. In den Plangebietten befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Gebiet A: Für den (Abbruch) Neuanschluss melden sie sich bitte rechtzeitig bei unserem Bauherrenberatungsbüro unter der Hotline 0800 330 1903.

Gebiet B:

Das Gebiet wird von Wohnbaufläche, Bestand in Fläche für die Landbewirtschaftung geändert. Deshalb gehen wir davon aus, dass sich an dem Zustand vor Ort durch diese Bebauungsplanänderung nichts verändert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der Bauplanung / Bauausführung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen (Erschließung usw.) zu beachten.

Hinweise zur Leitungssicherung können seitens der Stadt Steinbach in den Textteil des sich parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans "St. Florian-Weg" aufgenommen werden.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



**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: PLEdoc GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03377**

**Dokument vom: 15.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08840**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
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
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.  
Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) folgendes erläutert:

"Durch die Vorhaben im Gebiet A werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden. Neben Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. ist der Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) vorgesehen. Zur Reduzierung der

Eingriffswirkung soll zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt und mit typischen Arten der Feuchtwiese angesät werden. 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."

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Stellungnehmers nicht betroffen sind.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



**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: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03378**

**Dokument vom: 17.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08842**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen und Herren, in Bezug auf Ihr Schreiben vom 05.01.2024 nimmt Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach (Taunus) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.

**I. Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:**

Gegen die oben genannten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Steinbach (Taunus) bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Im Gebiet B: „Nikoleiweg“ sind keine verkehrlichen Belange betroffen, da dort im Rahmen des Flächenausgleichs keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist. Das Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg" ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für die beiden geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St. Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt.

Die weitere Planung der verkehrlichen Anbindung an die L 3006 ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „St. Florian-Weg“ mit Hessen Mobil abzustimmen. Es wird insbesondere nochmals auf unsere Stellungnahme vom 12. Juli 2021 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans hingewiesen.

**II. Hinweise:**

Gegen den Straßenbaulasträger von klassifizierten Straßen bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

In der Begründung zum Änderungsverfahren wird unter Abschnitt A 5. folgendes erläutert:

"Gebiet A ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für die beiden geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St. Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt. Für die Feuerwehr ist zusätzlich eine unmittelbare Einsatz-Ausfahrt auf die Bahnstraße vorgesehen. Die Einzelheiten der verkehrlichen Anbindung und Erschließung und die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sowie die Stellplatzanordnung werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens geklärt.

[...]

Im Gebiet B sind keine verkehrlichen Belange betroffen, da dort im Rahmen des Flächenausgleichs keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist."

Die Stellungnahme vom 12.07.2021, welche von Hessen Mobil im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum parallelen Bauleitplanverfahren der Stadt Steinbach abgegeben wurde, liegt dem Regionalverband FrankfurtRheinMain nicht vor.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



**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: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich  
Leitungsrechte und -dokumentation  
Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03380**

**Dokument vom: 16.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08843**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aktenzeichen: 20240116-095545

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.  
Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH sowie NEL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt **nicht betroffen** sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend.

Wir bitten Sie, uns an diesem Verfahren weiter zu beteiligen sowie an weiteren erforderlichen Verfahren der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplanebene). Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass Anfragen zu Leitungsauskünften, Schachtgenehmigungen, TÖBBeteiligungen etc. an die oben genannten Anlagenbetreiber über das kostenfreie BIL-Onlineportal unter <https://portal.bil-leitungsauskunft.de> einzuholen sind. Bitte richten Sie daher Ihre zukünftigen Anfragen an uns, direkt an das o.g. BIL-Portal

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) folgendes erläutert:

"Durch die Vorhaben im Gebiet A werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden. Neben Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. ist der Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) vorgesehen. Zur Reduzierung der Eingriffswirkung soll zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt und mit typischen Arten der Feuchtwiese angesät werden. 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."

Es ist davon auszugehen, dass die Belange des Stellungnehmers nicht betroffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich beim parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren um ein eigenständiges Verfahren der Stadt Steinbach handelt. Diese führt die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange eigenständig durch.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



**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: Hessenwasser GmbH & Co. KG**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03381**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08881**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
mit Ihrem Schreiben vom 05.01.2024 baten Sie die Hessenwasser GmbH & Co. KG um Stellungnahme zu o. g. Betreff.

Wir können Ihnen dazu mitteilen, dass der Geltungsbereich der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: „Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg“ Gebiet B: „Nikoleiweg“ in der Weiteren Schutzzone (Zone III B) des beantragten Wasserschutzgebietes des Wasserwerkes Praunheim II der Hessenwasser GmbH & Co. KG liegt.

Anlagenteile, Grundstücke sowie Leitungs- und sonstige Anlagenrechte der Hessenwasser GmbH & Co. KG sind nicht betroffen. Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Bis zur endgültigen Festsetzung gilt dies insbesondere für

- die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020
- das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“

Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142. Außerdem sind bei Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die jeweils aktuellen „Anforderungen zum Gewässerschutz für Arbeiten in Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen der Hessenwasser GmbH & Co. KG“ relevant (Anlage: „Anforderungen zum ..., Stand 10/23“).

Wir bitten Sie, die in den Unterlagen bereits aufgeführten Hinweise zum Wasserschutzgebiet mit den vorgenannten Punkten zu ergänzen

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Die Lage der Plangebiete A und B in der Schutzzone III B des beantragten Wasserschutzgebiets des Wasserwerks "Praunheim II" des Stellungnehmers wird bereits im gegenwärtig vorliegenden Umweltbericht der Planänderung behandelt (Abschnitt B 2.1 auf S. 17).

Zur weiteren Verdeutlichung wird der entsprechende Aufzählungspunkt (Grundwasser) im Abschnitt B 2.3 des Umweltberichts (zu treffende Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung) um die Nennung dieser Regelwerke ergänzt.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03382**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Fachbereich Ländlicher Raum**

Auch wenn die betroffenen Flurstücke, die im Zuge der 2. Änderung des RegFNP beansprucht werden, derzeit brachliegen, ist die grundsätzliche Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft zu konstatieren. Dies gilt umso mehr, da die betreffenden Flächen auf RegFNP-Ebene derzeit noch als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt sind und eine Pachtauflösung mit dem betroffenen Landwirt stattgefunden hat.

Was ihre Wertigkeit für die landwirtschaftliche Nutzung angeht, so werden beide Flächen im BodenViewer Hessen der HLNUG, was die Acker-/Grünlandzahl angeht, mit 70-75 von Hundert angegeben. Im Agrarplan Hessen werden beiden Flächen mit der höchsten Wertigkeitsstufe ausgezeichnet. Dieser hohe Wert für beide Flächen zeigt deutlich die hohe Bedeutung für die Landwirtschaft. Daher regen wir an, dass die Planungsaussagen insofern geändert werden sollen, dass **Gebiet B in „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ geändert wird**, da neben der gleichen Wertigkeit der zu tauschenden Böden die angrenzenden Bereiche ebenfalls so dargestellt werden. Aus den genannten Gründen ist eine planerische Abwertung der Fläche nicht nachvollziehbar.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Der Anregung des Fachbereichs „Ländlicher Raum“ zur Festlegung des Teilbereichs B als Vorranggebiet für die Landwirtschaft **wird nicht gefolgt**. Zwar weisen die Böden auf den Ausgleichsflächen die gleiche Wertigkeit auf wie die Eingriffsflächen, welche derzeit ebenfalls als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt sind. Auch sind die an die Ausgleichfläche angrenzenden Bereiche ebenfalls als Vorranggebiet für die Landwirtschaft festgelegt. Die Anregung wird daher in das Verfahren zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP 2030 übernommen. Die Festlegung als Vorranggebiet für die Landwirtschaft erfolgt durch die Regionalplanung. Aus verfahrenswirtschaftlichen Gründen erfolgt daher einstweilen eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft im derzeit gültigen RegFNP 2010. Damit ist die Landwirtschaftsfläche in ausreichendem Maße gesichert.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03383**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Fachbereich Umwelt, Naturschutz, Bauleitplanung**

Eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans mit einem entsprechenden Flächenausgleich erscheint insbesondere im Hinblick auf das „Vorbehaltsgebiet für besonderen Klimaschutz“ erforderlich. Die vorliegende Ausgleichsfläche (Gebiet B) scheint prinzipiell geeignet. Allerdings stehen der 0,5 ha großen, für gewerbliche Nutzung vorgesehenen Fläche lediglich 0,4 ha Ausgleichsfläche gegenüber.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis bezüglich der 0,5 ha großen neuen Darstellung, welcher lediglich eine Ausgleichsfläche von 0,4 ha gegenübersteht, wird **zur Kenntnis genommen**. Die Differenz stellt aufgrund der Geringfügigkeit kein Problem dar und der Ausgleich findet in annähernd gleichem Umfang statt. Ein wesentlicher Teil der dargestellten Gewerbefläche wird im Bebauungsplan nicht als solche festgesetzt.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03384**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Von der Planung ist eine bestehende, gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 25 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) gesetzlich geschützte Streuobstwiese betroffen. Der im Vorentwurf dargelegte, angedachte Ausgleich war sowohl hinsichtlich Flächengröße als auch Anzahl der Bäume für einen Ausgleich im Sinne des § 30 BNatSchG nicht ausreichend.

Darüber hinaus war noch fraglich, ob es sich bei dem Unterwuchs der Streuobstwiese um einen geschützten FFH-Lebensraumtypen (6510 Magere Flachland-Mähwiese) handelt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im parallelen Bebauungsplanverfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen bezüglich des Umgangs mit der Biotopfläche zu treffen. Die konkreten Auswirkungen des Eingriffs sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschätzbar, da erst auf dieser Ebene konkrete und verbindliche Festsetzungen für die bauliche Nutzung vorliegen und Baurecht geschaffen wird. Hierbei ist auch die Wertigkeit des Biotops zu ermitteln. Die Biotopfläche mit Streuobstbestand wird im Umweltbericht des Vorentwurfs genannt und es wird auf die Notwendigkeit der Zulassung einer Ausnahme mit Realkompensation bei einer Beeinträchtigung verwiesen. Der Umfang des Ausgleichs eines Biotopeingriffs ist ebenfalls auf der Bebauungsplanebene zu ermitteln, da sich dort mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Umfang des Eingriffs ergibt.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03385**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Generell lässt eine Erweiterung der bereits in Anspruch genommenen Flächen auf den Flurstücken 58/2 und 58/3 eine stückchenweise Inanspruchnahme des Verbundkorridors (Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen und Vorranggebiet Regionaler Grünzug) zwischen den Siedlungs- und Gewerbegebieten befürchten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Verbundkorridor bleibt erhalten. In Kap. A 7 der Änderungsunterlagen ist explizit vermerkt: "Gebiet A ragt in den siedlungsgliedernden Freiraumkorridor zwischen der Ortslage Steinbach und dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ hinein, der in diesem Bereich bereits durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnhaus beeinträchtigt ist, aber erhalten bleiben und planerisch weiterhin langfristig gesichert werden soll."

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03386**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde nicht dargelegt, welche Auswirkungen die Planumsetzung auf den Kaltluftfluss von Nordost nach Südwest haben wird. Auch fehlten noch Aussagen, ob Vermeidungs- und / oder Minderungsmaßnahmen für diese Funktion nötig / möglich / geplant sind.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Stadt Steinbach stellt den Bebauungsplan im Parallelverfahren zu der Änderung des RPS/RegFNP 2010 auf und ist für dessen Inhalte verantwortlich.

In der hier vorliegenden Begründung des Vorentwurfs der Änderung des RPS/RegFNP 2010 wird die Frage des Kaltluftabflusses für den Änderungsbereich im Abschnitt A 7 auf S. 14 behandelt. Im Umweltbericht des Vorentwurfs wird das Thema im Abschnitt „B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands“ auf S. 17 sowie im Abschnitt „B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen“ auf S. 19 behandelt. Die Umweltauswirkungen auch auf den Kaltluftabfluss sind gemäß Begründung durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03387**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Artenschutzbericht sollte um Aussagen zum Baumbestand innerhalb des Hausgartens ergänzt werden. Insbesondere sollte geklärt werden, ob potentielle Bruträume von xylobionten Käferarten (Hirschkäfer, Eremit, Heldbock u. ä.) durch die Planung betroffen sind.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Für das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wurde keine derartige Untersuchung beauftragt. Der für das Gebiet vorgelegte „Artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ ist Teil des parallelen Bebauungsplanverfahrens „St.-Florian-Weg“ der Stadt Steinbach. Ergänzungen dieses Berichts können nur durch die Stadt Steinbach vorgenommen bzw. beauftragt werden.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03388**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der letzte Satz des zweiten Punktes auf S. 18 „Als wertgebende Vogelart innerhalb des direkten Eingriffsbereiches wurde lediglich der Girlitz mit einem Brutnachweis ...“ und der erste Satz des dritten Punktes auf selbiger Seite „Das Plangebiet dient den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat.“ widersprechen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Der erste Satz im dritten Punkt auf S. 18 wird umformuliert. („Abgesehen vom Girlitz mit Brutnachweis im alten Kirschbaum dient das Plangebiet den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat.“)

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03389**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Folgende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollten in die Festsetzungen einfließen:

- Eine Eingrünung des Gebietes A, insbesondere am St.-Florian-Weg. So wird die Erholungs- und Freizeitfunktion der Regionalparkroute sowie des überregionalen Europäischen Fernwanderweges (E1) gefördert.
- Die Kompensationsmaßnahme K1 für an Bäume gebundene Höhlen- und Nischenbrüter ist zu ergänzen (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 14).
- Aufgrund der hohen Ertragsmesszahl von 71 Punkten im gesamten Gebiet sollte eine Zusatzbewertung des Bodens im Sinne der Anlage 2, Nr. 2.2.5 i. V. m. Nr. 2.3 der Hessischen Kompensationsverordnung erfolgen.
- Eine Regelung zum Umgang mit dem verbleibenden Biotopwertdefizit.
- Eine Regelung hinsichtlich eines Bodenabstandes von mindestens 15 cm für die Zäune um das Regenrückhaltebecken hingegen wäre wünschenswert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Festsetzungsvorschläge zur verbindlichen Bauleitplanung sind nicht Gegenstand der regionalen Flächennutzungsplanung.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03390**

**Dokument vom: 29.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08883**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Fachbereich Wasser- und Bodenschutz**

Nach Einsicht in das Fachinformationssystem Altlasten und Grundwasserschadensfälle (FIS AG) liegen im Bereich des Plangebietes keine sonstigen schädlichen Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle vor, die in der Zuständigkeit der Unteren Bodenschutzbehörde liegen. Hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten und Altablagerungen verweisen wir auf die Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Darmstadt, Abteilung Umwelt Wiesbaden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis u Altlasten, Grundwasserschadensfällen, schädlichen Bodenveränderungen und Altablagerungen der Unteren Bodenschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03394**

**Dokument vom: 24.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08867**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der RMV hat keine Einwände gegen die Planung, wir möchten jedoch einen Hinweis für die Planung geben. Wir weisen darauf hin, dass seitens des regionalen Flächennutzungsplans ein Korridor für eine Führung einer Stadtbahntrasse freigehalten werden sollte. Wir regen an, diesen Korridor mit Blick auf die potenzielle Möglichkeit zur Verlängerung der Stadtbahn bis Steinbach von Bebauung und anderweitiger Nutzung freizuhalten. Zur Freihaltung sollten auch die Zuwegung und der Zugang zum Gebäude so vorgesehen werden, dass diese nicht über den freigehaltenen Trassenkorridor erfolgen. Ebenso soll die Querungsmöglichkeit der Bahnstraße für eine Stadtbahnstrecke berücksichtigt werden. Wir bitten, insbesondere in Hinblick auf die Freihaltung eines Trassenkorridors auch die Wechselwirkung mit der Bebauungsplanung „Wingertsgrund/ In der Eck“ zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Zum Hinweis zur Stadtbahnverlängerung:  
Im RPS/RegFNP 2010 ist in der Beikarte 1 die Verlängerung der U-/Stadtbahn von Frankfurt-Praunheim nach Steinbach vermerkt. Der Trassenverlauf entspricht der Freihaltetrasse im Stadtentwicklungsplan Steinbach, wobei dieser auch aufgrund des Maßstabes 1:50:000 nicht parzellenscharf sein kann. Grundsätzlich steht der Trassenverlauf unter dem Vorbehalt weiterer Untersuchungen. Der RegFNP-Änderungsbereich wird von der vermerkten Stadtbahnverlängerung nicht berührt. Dennoch wird im Kapitel A5 ein Hinweis auf die Stadtbahnverlängerung eingefügt, da im Steinbacher Stadtentwicklungsplan die perspektivische Weiterverlängerung nach Oberhöchstadt enthalten ist. In der nachfolgenden Bebauungsplanung sollte die Vereinbarkeit mit der Stadtbahnverlängerung erläutert werden. Die nähräumliche Wegeführung und Erschließung der Gebäude betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



**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: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
**Projektkoordination (N2-WN3)**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03401**

**Dokument vom: 01.02.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08893**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Sehr geehrter Herr Dr. Bauer,  
auf Ihre Anfrage 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg" Gebiet B: "Nikoleiweg" Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.01.2024 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"; Gebiet B: "Nikoleiweg" grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Anzumerken ist, dass derzeit die Liegenschaft Bahnstraße 78 mit einem Hausanschluss an das Gasversorgungsnetz angeschlossen ist. Wird dieser Anschluss nicht mehr benötigt, ist dieser kostenpflichtig zu trennen. Eventuelle Trennungen oder Umliegungen sind bei unserem Vertrieb oder über unser Netzportal zu beantragen. Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben oder Trennungen gewünscht werden, erhalten Sie über das NRM Netzportal weitere Informationen und die Möglichkeit der direkten Anmeldung. Bitte klicken Sie hierzu auf den folgenden Link: <https://netzportal.nrm-netzdienste.de/appDirect/Kundenmarktplatz/index.html>

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise bezüglich der künftigen Nutzung der Liegenschaft Bahnstraße 78 betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Gleiches gilt für die Ausführungsplanung von Grünflächen. Diese Hinweise sind nachgelagert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung oder bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



**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: Wasserbeschaffungsverband Taunus**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03402**

**Dokument vom: 05.02.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08894**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf. Die Trink- und Löschwasserversorgung kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen sichergestellt werden. Im Geltungsbereich weisen wir auf die bestehende Versorgungsleitung in der „Bahnstraße“ und im „Nikoleiweg VW 400 GG 1960“ hin (s. beigefügten Plan). Die Leitungen sind in ihrem Bestand zu sichern und für Unterhaltungsmaßnahmen zugänglich zu halten. Überbauungen und Baumpflanzungen in Leitungsnähe (< 2,5 m) sind nicht gestattet. Für die Festlegung des genauen Trassenverlaufes sowie des Trinkwasser- und Löschwasserbedarfes bitten wir um rechtzeitige Abstimmung. Kurz vor Beginn der Baumaßnahme ist eine aktuelle Planauskunft einzuholen. Diese besitzt nur eine Gültigkeit von 4 Wochen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen zur Festlegung und Sicherung von Trassen von bestehenden Trink- und Löschwasserleitungen von lokaler Bedeutung und mit Lage vornehmlich innerhalb von weiterhin genutzten Verkehrsflächen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



**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: Polizeipräsidium Westhessen Stabsbereich E4 - Prävention**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03403**

**Dokument vom: 06.02.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08901**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Das Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist, die Entstehung von Angsträumen und Tatorten frühzeitig zu vermeiden. Bau- und Nutzungsstrukturen in den Städten begünstigen oder hemmen die Begehung von Straftaten und wirken sich zudem auf das Sicherheitsempfinden der Bürgerinnen und Bürger aus. Das Polizeipräsidium Westhessen, Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle / Städtebauliche Kriminalprävention, nimmt zu der vorliegenden Änderung wie folgt Stellung:

**Folgende Punkte sind besonders zu beachten:**

Straftäter nutzen gern Deckungsmöglichkeiten und arbeiten im Gewerbebereich mit mehr Gewaltbereitschaft gegen Gebäudeteile. Entstehender Lärm beim Angriff spielt nur eine Rolle, wenn dieser von Nachbarn wahrgenommen werden kann. Begrenzte und überschaubare räumliche Gestaltung erhöhen ein Entdeckungsrisiko, wenn freie Sichtachsen zum öffentlichen Verkehrsraum und zu den umliegenden Wohngebäuden bestehen.

**Fahrzeugparkflächen:**

Stellflächen für PKW/ LKW sollten einsehbar, übersichtlich und beleuchtet sein. Grundsätzlich sollten die Zufahrtswege und Gehwege zu dem Unternehmen gut überschaubar und transparent sein. Eine optische Grenze zwischen Gehweg und Zufahrtsweg/Parkplatz ist zu empfehlen, um hier eine klare Nutzungsgrenze für die Nutzer zu definieren. Das kann durch entsprechende Bodengestaltung erfolgen.

An sämtlichen Bäumen sollte das Laubwerk erst ab einer Höhe von 200 cm beginnen. Für eine gute Übersichtlichkeit sollten geplante Hecken nicht höher als 80-120 cm sein. Niedrigwachsene Pflanzen sind zu empfehlen. Somit wären freie Sichtachsen gegeben und das subjektive Sicherheitsgefühl der Angestellten/ Kunden gesteigert. Hier gilt es einfach, einem potentiellen Täter die Tatgelegenheiten zu erschweren und das Entdeckungsrisiko zu erhöhen. Auf die Pflege und den Rückschnitt der Anlagen sollte Wert gelegt werden

**Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Gehwege und Parkplätze sollte so stark sein, dass das Gesichtsfeld eines Gegenübers ab einer Entfernung von 4m Erkennbar ist. Dabei sind die Beleuchtungskörper so aufzustellen, dass durch ihre Bauart und die Art der Platzierung Dunkelflächen während der Dämmerung und Dunkelheit ausgeschlossen sind. Das Licht sollte unter dem künftigen Blätterdach den Gehweg und Parkplatz ausleuchten.

**Vorschläge aus kriminalpräventiver Sicht**

Weitere Empfehlungen betreffen die Einbruchprävention und können gern den zuständigen Architekten und Bauherren weitergegeben werden. Gerade Feuerwehrgerätehäuser stehen mittlerweile verstärkt im Focus von Straftätern, da diese zunächst Gerätschaften der Feuerwehren entwenden und diese bei anschließenden Straftaten wie z.B. mechanischen Angriffen auf Geldautomaten weiterverwenden. Daher ist beim Neubau solcher Gerätehäuser die Verbauung geeigneter Sicherheitstechnik zu empfehlen. Der Einbau von Sicherheitstechnik ist preiswerter, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen (Gewerbebereich) nach der DIN 1627-30 mind. RC2 empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Geprüfte einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN 1627-30 eine sehr gute Einbruchhemmung. Hier ist sichergestellt, dass es in der Gesamtkonstruktion sowie bei der Montage keine Schwachpunkte gibt. Als Grundempfehlung im Gewerbebereich gilt mindestens die Widerstandsklasse RC 2.

**EMA**



Einbruchmeldeanlagen nach dem Pflichtenkatalog der Polizei ab VDS Klasse B nach DIN EN 50130 ff, VDE 0833 sind die Grundempfehlung für den Gewerbebereich. Diese EMA sollte auch über eine Aufschaltung auf eine Notfall- und Serviceleitstelle verfügen. Weitere Informationen finden Sie in der, als Anhang beigefügten, Informationsbroschüre „Schlechte Geschäfte für Einbrecher“.

**Kostenlose Beratung**

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Polizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen. Die Beratung umfasst geprüfte einbruchhemmende Türen, Fenster, Überfall- und Einbruchmeldeanlagen, Wertgelasse, Schließanlagen und andere Aspekte der Einbruchprävention. Für den Hochtaunuskreis ist Polizeihauptkommissarin Nicole MEIER, Polizeidirektion Hochtaunuskreis, 06172-120250, zuständig.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise zur Freiflächengestaltung, Beleuchtung, einbruchhemmender Bauteile und Einbruchmeldeanlagen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Der Hinweis auf eine kostenlose kriminalpolizeiliche Beratung von Bauherren wird nicht übernommen, da der RPS/RegFNP 2010 vornehmlich einen behördenverbindlichen Charakter aufweist und sich grundsätzlich nicht direkt an Bauherren richtet.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**STEIN\_002\_B-03407**

**Dokument vom: 07.02.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08898**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

*1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen*  
Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen Vorranggebiet für Landwirtschaft, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für Klimafunktionen“. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Allerdings möchte ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren verweisen, wo ich eine nachvollziehbare Alternativenprüfung gefordert habe, die noch nicht vorliegt.

**II. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden** Bezüglich der von der Abteilung Umwelt Wiesbaden zu vertretenden Belange teile ich Ihnen folgendes mit:

*1. IV/Wi 41.1 Grundwasser*

Die geplanten Änderungen des RPS/RegFNP 2010 liegen in Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Wasserschutzgebiets „Pumpwerk Praunheim II“. Es bestehen keine Bedenken.

*2. IV/Wi 41.1 Bodenschutz*

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

a. Nachsorgender Bodenschutz

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge in den Gebieten des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Allerdings wird die aktuelle Nutzung in Gebiet A als Gewerbegebiet mit Wohnnutzung beschrieben. Somit besteht die Möglichkeit, dass mit der Stilllegung des Betriebes ein Altstandort entsteht. Dies ist abhängig von der Art des Betriebes, zu dem es textlich keine weiteren Erläuterungen gibt.

b. Vorsorgender Bodenschutz:

Die Auswirkungen der Inanspruchnahme des Bodens mit der dazugehörigen Bodenversiegelung wird textlich beschrieben. Dargestellt wird auch das Ausmaß der Überplanung von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen sowie andere negativen Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Grundsätzlich sollten diese hochwertigen Flächen nachrangig als potentielle Bauflächen herangezogen werden. Positiv für den Bodenschutz ist die Tatsache zu bewerten, dass eine Fläche aus der geplanten Bebauung herausgenommen wird und sich die Fläche der Neuinanspruchnahme dadurch verringert. Zusammenfassend wird festgestellt, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehenen Änderungen entstehen. Auch in diesem Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung wird ein lokal sehr begrenztes Gebiet einer Kommune isoliert betrachtet und bewertet. Die Feststellung, dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen entstehen ist bei dieser Betrachtungsweise in den meisten Fällen die logische Konsequenz. Im bodenschutzrechtlichen Gesamtkontext wird jedoch erneut hochwertige landwirtschaftliche Nutzfläche unwiederbringlich vernichtet. Das allein sollte schon eine erhebliche – nicht nachhaltige – Umweltauswirkung sein. Zur besseren Darstellung und Bewertung dieser Auswirkung sollten zusätzliche Parameter genutzt werden, wie bspw. den Versiegelungsgrad / die versiegelte Fläche einer Kommune vor und nach der Änderung. Gleichzeitig sollte der Anteil von landwirtschaftlicher Nutzfläche vor und nach der Änderung dargestellt werden. Durch solche Parameter ist die Entwicklung einer Kommune langfristig darstellbar und stellt das wirkliche Ausmaß der Umweltauswirkung auf den Boden und seine Funktionen detaillierter dar. Dies würde u.U. auch eine - in kurzen zeitlichen Abständen - Inanspruchnahme von kleinräumigen neben einander liegenden Flächen besser darstellen.

**3. Dezernat IV/Wi 41.2 – Oberflächengewässer**

Es bestehen keine Bedenken.

**4. Dezernat IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Kommunales Abwasser**

Es bestehen keine Bedenken.

**5. Dezernat IV/Wi 42 Abfallwirtschaft**

Es bestehen keine Bedenken.

**6. Dezernat IV/Wi 43.1 – Strahlenschutz, Immissionsschutz (Metall)**

Es bestehen keine Bedenken. Hinweis: Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „St. Florian-Weg“ wurden aus Sicht des Immissionsschutzes Anmerkungen aufgrund der Nähe des geplanten Gewerbegebietes zur nächstgelegenen Wohnbebauung geäußert. Es kann zur Erhöhung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktpotenziales, insbesondere Lärmkonflikte kommen. Das Konfliktpotenzial bezieht sich auf die Nähe des Plangebietes zur nächstliegenden Wohnbebauung in der Herzbergstraße. In anschließenden Baugenehmigungsverfahren müssen hier schalltechnische Gutachten erbracht werden um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der nächstgelegenen Wohnbebauung nachzuweisen.

**7. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Teilgebiet A wird zum Teil von einem Erdwärme-Bewilligungsfeld überdeckt, das dem, wenige Meter östlich des Plangebiets liegenden und unter Bergaufsicht stehenden Erdwärmebetrieb „Marc Schrott“ zugeordnet ist. Auf Ebene der Regionalplanung ist dies unerheblich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt jedoch zu berücksichtigen; ich verweise hierzu auch auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“ von 2021. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

**III. I. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

**1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Die vorgesehene Änderung des RegFNP überlagert kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Natura 2000-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen. Zudem stehen der Planung gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Ingenieurbüros für Umweltplanung (IBU) vom 18. Mai 2021 aus artenschutzrechtlicher Sicht keine nicht ausräumbaren Hindernisse entgegen, weshalb gegen die Änderung des RegFNPs aus artenschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Im Plangebiet A befindet sich ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschützter Streuobstbestand, der gemäß den vorgelegten Unterlagen auf einer Glatthaferwiese steht, die ggf. ebenfalls dem gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 BNatSchG unterliegt, sofern sie dem Lebensraumtyp 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen“ zuzuordnen ist, was im weiteren Verfahren näher zu untersuchen und darzulegen wäre. Da gesetzlich geschützte Biotope bei Umsetzung der Planung beeinträchtigt oder zerstört würden, sind die Voraussetzungen für eine biotopschutzrechtliche Ausnahme zu prüfen und darzulegen. Da der gesetzliche Biotopschutz als höherrangiges Recht im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nicht überwunden werden kann, ist eine Genehmigung der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans nur möglich, wenn eine biotopschutzrechtliche Ausnahme oder eine Befreiung in Aussicht gestellt werden kann.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Seitens der Dezernate "IV/Wi 41.1 Grundwasser", "IV/Wi 41.2 Oberflächengewässer", "IV/Wi 41.3 Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz" und "IV/Wi 42 Abfallwirtschaft" wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht oder weitere Hinweise gegeben.

**Zu Dezernat III 31.1 - Regionalplanung und Dezernat III 31.2 - Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen:**

Es werden keine Bedenken vorgebracht, allerdings wird eine nachvollziehbare Alternativenprüfung gefordert. Dem Hinweis wird gefolgt. Gemäß S. 6 der Begründung zum parallelen Bebauungsplanverfahren (frühzeitige Beteiligung) wurde im Jahr 2019 eine Prüfung verschiedener Standortalternativen durchgeführt. Die Kriterien für die Flächensuche waren maximale Anrück- und Ausrückzeiten, Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Baurecht und Wirtschaftlichkeit.

Im Ergebnis verblieb nur dieser Standort, der sich im Eigentum der Stadt Steinbach (Taunus) befindet. Er entspricht den Kriterien und weist kein Ausschlusskriterium auf. Eine Beibehaltung des derzeitigen Standorts neben dem Rathaus in der Ortsmitte ist nicht zukunftsgerecht und unwirtschaftlich. Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits in der aktuellen Fassung der Begründung unter dem Abschnitt A.7. Der Abschnitt B 2.4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten" im Umweltbericht wird um weitergehende Erläuterungen zu den Alternativstandorten ergänzt.

**Zu Dezernat IV/Wi 41.1 Bodenschutz:**

**a) Nachsorgender Bodenschutz**

Der Anregung, wonach die Beschreibung des bestehenden Gewerbebetriebs unzureichend ist, wird gefolgt. Eine Beschreibung befindet sich in der Begründung des parallelen Bebauungsplanverfahrens der Stadt Steinbach (frühzeitige Beteiligung) in der Fußnote auf S. 6.

"Die RP Brandschutz-Automatik-Automation GmbH, Bahnstraße 78, 61449 Steinbach ist ein familiengeführter Betrieb seit über 25 Jahren und hat ihren Schwerpunkt in den Bereichen: Technischer Service und Wartungsservice für elektro-mechanische Anlagen (Automatikschiebetüren, Drehflügelantriebe, Fluchttürsysteme, Schrankenanlagen und vieles mehr), Beratung, Wartung und Instandsetzung komplette Tür- und Fenstertechnik, Vorbeugender Brandschutz/ Komplettservice für Brandschutzanlagen (Feuerlöscher, Rauchabzugsanlagen, Hydranten)."

Die Beschreibung wird in den Abschnitt B 2.1 des Umweltberichts übernommen.

**b) Vorsorgender Bodenschutz**

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine räumlich abgegrenzte Änderung des RPS/RegFNP 2010. Die gesamte Gemarkung oder das gesamte Planwerk sind nicht Gegenstand der Änderung.

Den Bedenken hinsichtlich der Umweltauswirkungen "im bodenschutzrechtlichen Gesamtkontext" wird nicht gefolgt. Eine rechtliche Definition des Begriffs "bodenschutzrechtlicher Gesamtkontext" ist nicht bekannt. In der Arbeitshilfe "Bodenschutz in der Bauleitplanung" des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz findet der "bodenschutzrechtliche Gesamtkontext" ebenfalls keine Erwähnung. Der Umfang dieses "Gesamtkontextes" und sein genauer Bezug zum vorliegenden Planungsfall bleiben aus Sicht der regionalen Flächennutzungsplanung unklar.

Im vorliegenden Fall trifft es bereits teilversiegelte bzw. durch Umlagerung etc. vorbelastete Flächen. Nur ein kleiner Teilbereich ist "naturnah".

Mit der strategischen Umweltprüfung (SUP) des Regionalverbands FrankfurtRheinMain wurde jedoch eine umfassende Prüfung der Betroffenheit von Schutzgütern und weiteren umweltrelevanten Kriterien durch die vorliegende Planung durchgeführt. Durch die Berücksichtigung der jeweiligen Wirkzonen werden mit dieser etablierten Methodik Restriktionen und Konflikte auch in einem größeren räumlichen Zusammenhang bewertet. Der Abschnitt A.7 der Begründung wird zur Verdeutlichung um einen Absatz ergänzt, welcher das Ergebnis der SUP, "Vorbereitung erheblicher Beeinträchtigungen von Umweltbelangen", darstellt und fachgerecht einordnet.

Die vorgeschlagenen Zusatzparameter wie Versiegelungsgrad zur Bewertung und Darstellung der Auswirkungen der Planung sind auf der hier vorliegenden Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nicht nutzbar, da sich die letzten Endes versiegelbare Fläche erst aus den Festsetzungen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung ergibt. Auf der Flächennutzungsplanungsebene werden hierzu keine Regelungen getroffen. Auch aus der Vorher-Darstellung "Vorranggebiet Landwirtschaft" lässt sich nicht von deren Größe auf die tatsächlichen Größen der vor Ort verfügbaren landwirtschaftlichen Nutzfläche schließen, da weitere der Landwirtschaft zuzuordnende Flächen (Feldwege, Blühstreifen u.ä.) in diesen Bereichen liegen können.

Aufgrund der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010 von 0,5 ha sind die Verläufe der Umringe für Geltungsbereiche nachgelagerter verbindlicher Bauleitpläne bei einer Flächendarstellung noch nicht eindeutig definiert. Der endgültige Grenzverlauf zwischen dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans bzw. seinen

Festsetzungen von z.B. Bau- und Verkehrsflächen und dem verbleibenden Bereich mit landwirtschaftlichen Flächen ergibt sich ebenfalls erst mit der Festsetzung des Geltungsbereichs auf Bebauungsplanebene. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können daher noch keine sicheren Aussagen zu Änderungen im Verhältnis der Landwirtschaftsflächen zu Siedlungsflächen vor und nach der Planänderung getroffen werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des RPS/RegFNP werden die Flächenstatistiken und Bilanzen der Gemarkungen der einzelnen Verbandsgemeinden jeweils neu bewertet.

**zu Dezernat IV/Wi 43.1 - Strahlenschutz, Immissionsschutz (Metall)**

Der Hinweis zu schalltechnischen Gutachten wird zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Aussage für die Bauleitplanung befindet sich bereits im vorliegenden Umweltbericht im Abschnitt B 2.2.

**zu Dezernat IV/Wi 44 - Bergaufsicht**

Die Informationen über das vorhandene Erdwärme-Bewilligungsfeld des Erdwärmebetriebs "Marc Schrott" werden dem Umweltbericht hinzugefügt unter Abschnitt B 2.1.

**zu III. I. Absteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

**Dezernat V 53.1 - Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Der Hinweis, wonach der nach §30 BNatSchG geschützte Streuobstbestand in Plangebiet A auf einer Glatthaferwiese steht, welche möglicherweise ebenfalls nach BNatSchG geschützt ist, wird übernommen (Umweltbericht, B.2.1). Der Bereich ist im nachgelagerten Verfahren genauer zu untersuchen.

Die Aussage, wonach die Voraussetzungen für eine Biotopschutzrechtliche Ausnahme zu prüfen und darzulegen sind, wird in den Umweltbericht übernommen. Für die Zulassung einer Ausnahme müssen der Umfang der Beeinträchtigungen sowie die zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen nachvollziehbar in den Antragsunterlagen beschrieben und dargestellt werden. Für den Eingriff in den Bestand ist ein ausreichender Ausgleich vorzusehen.

Der RegFNP 2010 stellt ein Planwerk der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Er weist eine Zeichengenauigkeit von 0,5 ha auf, ist nicht parzellenscharf, trifft keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und schafft kein Baurecht. Auf dieser Ebene kann der Umfang der tatsächlichen Beeinträchtigungen von Biotopen somit noch nicht abgeschätzt werden. Gleiches gilt für Art und Umfang von Ausgleichmaßnahmen, welche sich aus dem Umfang der Beeinträchtigungen ergeben. Die Thematik ist daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln.

Da eine Gemeinbedarfsfläche für den neuen Feuerwehrstandort entstehen soll, ist die Planänderung grundsätzlich in öffentlichem Interesse.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

Texte



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg und

Gebiet B: Nikoleiweg

### Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

13.12.2023

Frühzeitige Beteiligung:

09.01.2024 bis 08.02.2024

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



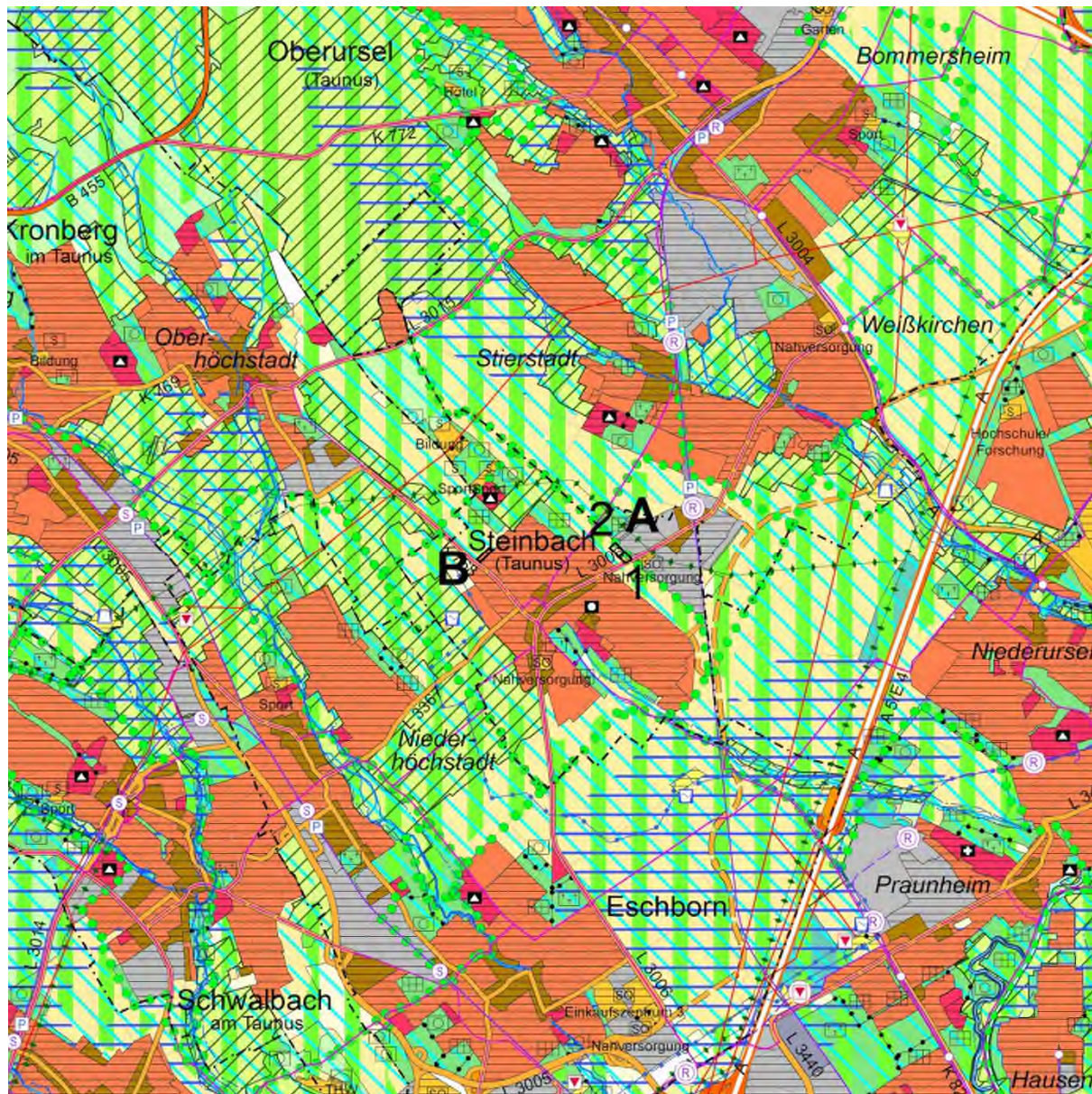


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung:</b>	Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für ein neues Feuerwehrgerätehaus und einer gewerblichen Baufläche
<b>Flächenausgleich</b>	erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	insgesamt ca. 1,3 ha (Gebiet A ca. 0,9 ha, Gebiet B ca. 0,4 ha)
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	03.07.2023
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „St. Florian-Weg“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz

---

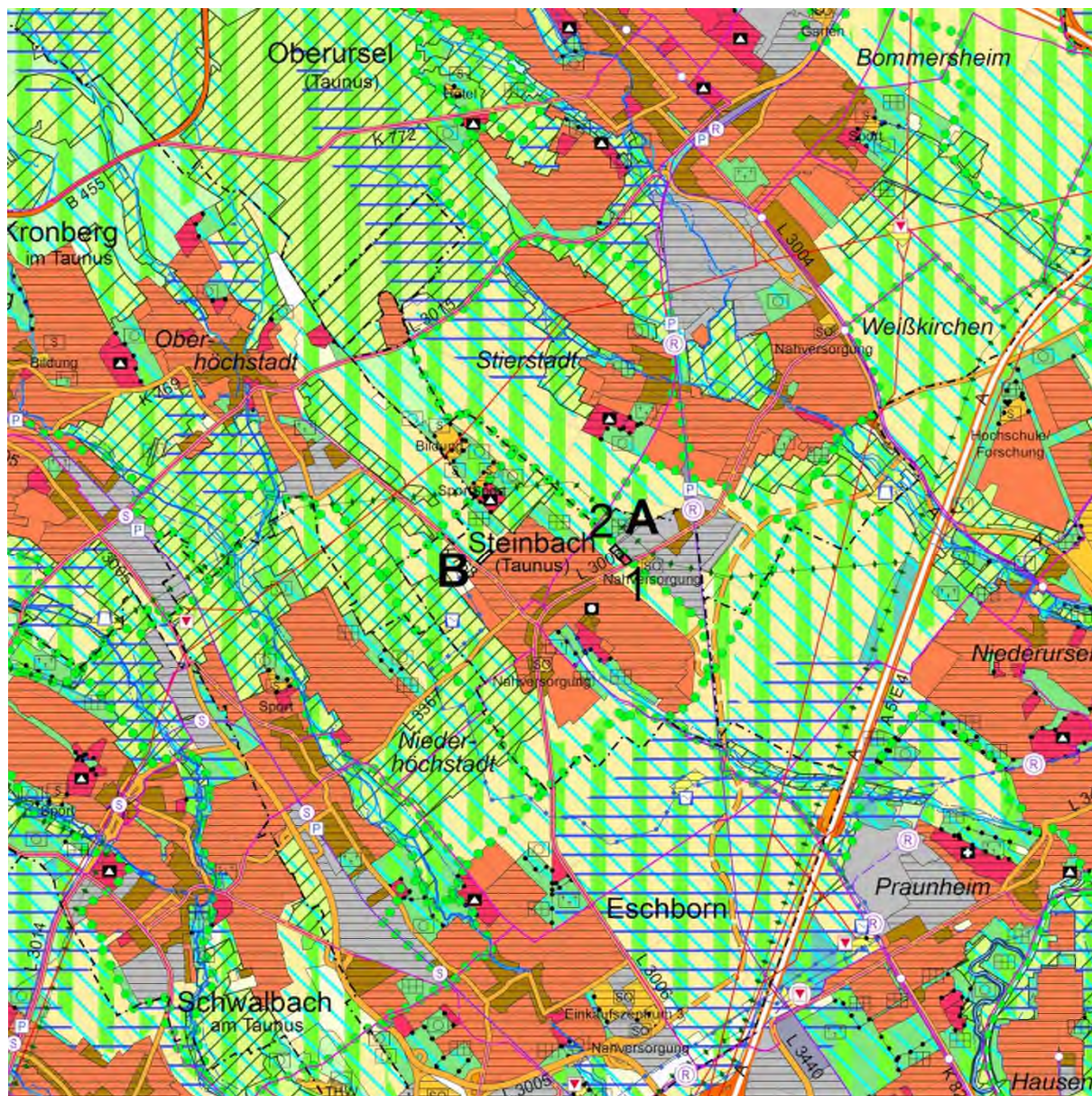
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



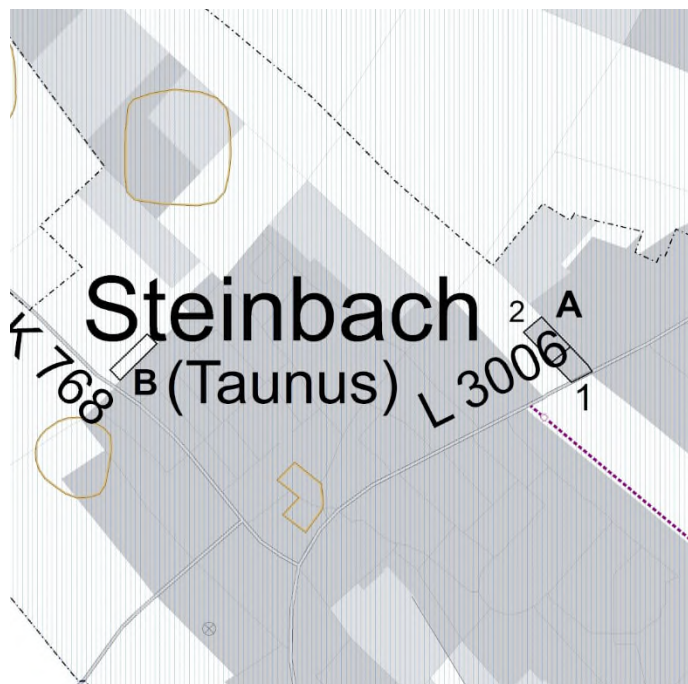
Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

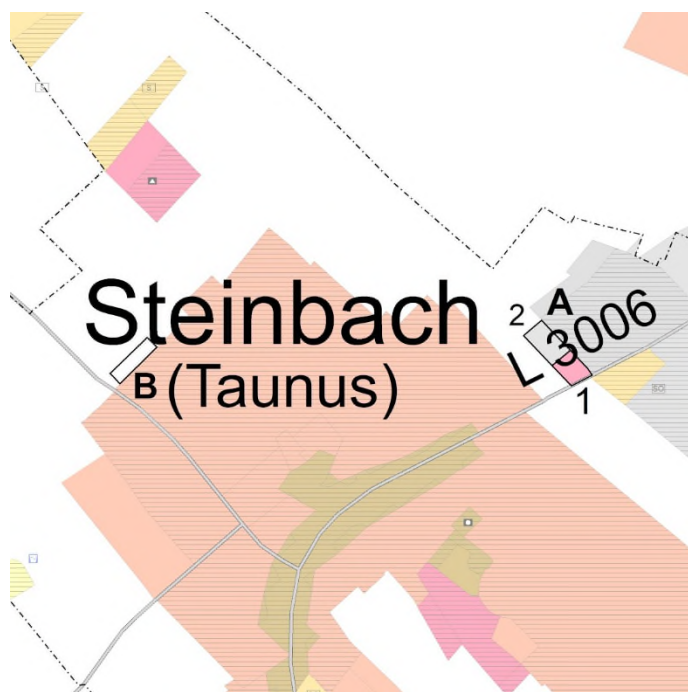
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2021)



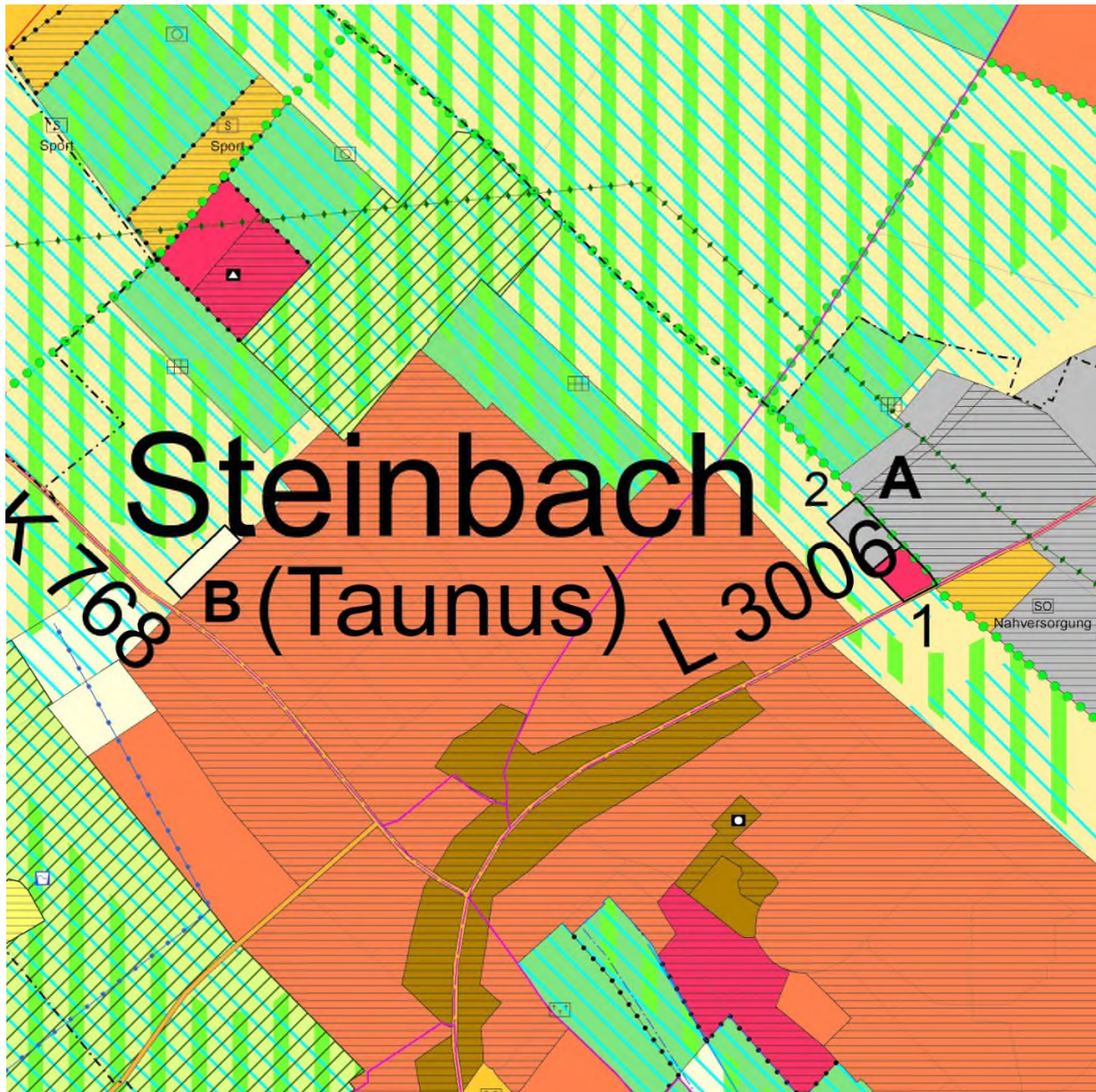
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
	Still- und Fließgewässer
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

### Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

### Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG
	§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
s.o.	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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








	§ 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
--	---

Nr. 15.14 PlanzV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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



## **Begründung**

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Gebiet A liegt im nördlichen Stadtgebiet und wird im Norden begrenzt durch landwirtschaftliche Fläche, im Osten durch das Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“, im Süden durch die Bahnstraße (L 3006) und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche.

Gebiet B liegt am nordwestlichen Stadtrand. Es grenzt im Südosten an bestehende Wohnbebauung am Nikoleiweg und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Änderung wurde von der Stadt Steinbach mit Schreiben vom 09.08.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 03.07.2023 beantragt.

Die Stadt plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, da der derzeitige Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt und der aktuelle Flächenbedarf dort nicht zur Verfügung steht. Nördlich angrenzend ist ergänzend zum Gewerbegebiet "Im Gründchen / Am Bahnhof" eine kleine gewerbliche Baufläche geplant, für die bereits ein Betrieb Interesse bekundet hat, da die Flächen im übrigen Gewerbegebiet bereits vergeben sind.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "St. Florian-Weg"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

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

Der Flächenausgleich für die neue gewerbliche Baufläche wird im Gebiet B erbracht durch die Rücknahme einer nicht in Anspruch genommenen Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für das angrenzende Wohngebiet).

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

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

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

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

Am östlichen Rand des Gebietes A verläuft das "Vorranggebiet Regionalparkkorridor". Die Regionalparkroute wird im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert.

Gebiet B liegt im Randbereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung".

Die vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsgebieten weichen zwar von dieser Zielsetzung ab, sie stellen aber mit einer Größe von ca. 0,9 ha (Gebiet A) und ca. 0,4 ha (Gebiet B, Flächenausgleich) keine raumbedeutsamen Maßnahmen dar.

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

Gebiet A ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für die beiden geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St. Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt. Für die Feuerwehr ist zusätzlich eine unmittelbare Einsatz-Ausfahrt auf die Bahnstraße vorgesehen. Die Einzelheiten der verkehrlichen Anbindung und Erschließung und die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sowie die Stellplatzanordnung werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Gebiet A ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes Oberursel-Weißkirchen/Steinbach der S-Bahnlinie S5 (Friedrichsdorf - Frankfurt Süd). Künftig wird der Haltepunkt auch von der Regionaltangente West (RTW) bedient, für die das Planfeststellungsverfahren läuft. Das Gebiet wird zudem über die bestehende Haltestelle „Steinbach (Taunus) Europakreisel" mit der Buslinie 251 (Frankfurt - Steinbach - Kronberg) und der Buslinie 252 (Oberursel - Steinbach - Eschborn) erschlossen.

Im RPS/RegFNP 2010 ist in der Beikarte 1 die Verlängerung der U-/Stadtbahn von Frankfurt-Praunheim nach Steinbach vermerkt. Damit die im Steinbacher Stadtentwicklungsplan 2006 aufgeführte Möglichkeit der Weiterverlängerung nach Oberhöchstadt gewährleistet ist, sollte im Bebauungsplan die Vereinbarkeit mit der Stadtbahn dargelegt werden.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist entlang der Bahnstraße eine überörtliche Fahrradroute dargestellt. Der Radweg soll im Rahmen der geplanten Attraktivierung des Bahnhofsumfelds weiter ausgebaut werden und findet seine Fortführung in Richtung Westen zur Verbesserung der Anbindung des eigentlichen Stadtgebietes.

Im Gebiet B sind keine verkehrlichen Belange betroffen, da dort im Rahmen des Flächenausgleichs keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) sind die Änderungsgebiete wie folgt dargestellt:

Gebiet A: "Fläche für Landwirtschaft" mit der Realnutzungssignatur "Acker" bzw. im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes "bebauter Bereich" sowie "aus klimatischen Gründen frei zu haltende Fläche" und "Regionalpark-Korridor" am östlichen Gebietsrand

Gebiet B: "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen"

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Dennoch benötigt die Stadt Steinbach einen neuen Feuerwehrstandort, da der bauliche Zustand und die räumlichen Gegebenheiten des Feuerwehrgerätehauses am derzeitigen Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen und keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Der vorgesehene neue Standort hat sich im Rahmen einer Standortanalyse der Stadt Steinbach als der einzig geeignete hinsichtlich der Kriterien Wahrung der Hilfsfrist, Erschließung, mögliche Konflikte und Grundstücksverfügbarkeit erwiesen. Er schließt unmittelbar an das bestehende und zur Erweiterung vorgesehene Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ an und ist im Hinblick auf entstehende Lärmemissionen günstig gelegen, da die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet mindestens 70 m beträgt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Der derzeit dort bestehende Gewerbebetrieb wird diesen Standort aufgeben. Durch die Einbeziehung dieser Fläche in den geplanten Feuerwehrstandort wird der Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengewirkt und der Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Im Rahmen des für die Realisierung des Vorhabens erfolgten Grundstückserwerbs soll die Möglichkeit genutzt werden, nördlich angrenzend an den Feuerwehrstandort eine gewerbliche Baufläche auszuweisen als Ergänzung des vorhandenen und zur Erweiterung nach Norden vorgesehenen Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“, in dem bereits alle Flächen vergeben sind. Auch für diese neu geplante gewerbliche Baufläche wurde bereits Interesse und Bedarf angemeldet. Eine zeitnahe Erweiterung der gewerblichen Entwicklung im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 noch dargestellten Gewerbezuwachsflächen östlich des Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof" wird langfristig angestrebt, ist aber derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht zusammenhängend möglich. Gebiet A ragt in den siedlungsgliedernden Freiraumkorridor zwischen der Ortslage Steinbach und dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ hinein, der in diesem Bereich schon lange durch den bisherigen Gewerbebetrieb mit Wohnhaus beeinträchtigt ist. Der Korridor soll aber erhalten bleiben und planerisch weiterhin langfristig gesichert werden, auch für eine mögliche Verlängerung der U-/Stadtbahn von Frankfurt-Praunheim über Steinbach bis nach Oberhöchststadt (s. A 5).

Mit der geplanten Flächenausweisung ist eine Inanspruchnahme einer früher landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche verbunden, für die die Pachtauflösung einvernehmlich mit dem betroffenen Landwirt geregelt wurde und die betriebswirtschaftlich nicht relevant ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bedarfs an Baufläche auch in der Stadt Steinbach (Taunus) unvermeidlich. 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 freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt.

Durch den vorgesehenen Flächenausgleich im Gebiet B für die geplante gewerbliche Baufläche erfolgt lediglich für den neuen Feuerwehrstandort eine über die im RegFNP 2010 bereits für Bauflächen vorgesehene Bodeninanspruchnahme hinausgehende Flächenneuanspruchnahme, die hinsichtlich des Erfordernisses des neuen Feuerwehrstützpunktes für die Sicherheit der Bevölkerung vertretbar ist.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung von z.T. bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Umweltauswirkungen 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 (siehe Punkt B 2.3).

Die Anfälligkeit der durch die Planung im Gebiet A ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt.

#### **Flächenausgleich:**

Für die "Gewerbliche Baufläche" wird ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in annähernd gleichem Umfang im Gebiet B "Nikoleiweg" erbracht. Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" ist kein Flächenausgleich erforderlich.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Steinbach plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und nördlich angrenzend ergänzend zum Gewerbegebiet "Im Gründchen/Am Bahnhof" eine kleine gewerbliche Baufläche, für die bereits ein Kaufinteresse besteht, da die Flächen im übrigen Gewerbegebiet bereits vergeben sind.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "St. Florian-Weg"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 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).

#### **BBergG - Bundesberggesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zur Sicherung der Rohstoffversorgung das Aufsuchen, Gewinnen und Aufbereiten von Bodenschätzen unter Berücksichtigung ihrer Standortgebundenheit und des Lagerstättenschutzes bei sparsamem und schonendem Umgang mit Grund und Boden zu ordnen und zu fördern, unter Vorsorge gegen Gefahren, die sich aus bergbaulicher Tätigkeit für Leben, Gesundheit und Sachgüter Dritter ergeben. (§ 1 BBergG)

#### **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 Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf

den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.  
(§ 1 BBodSchG)

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

## Landschaftsplan

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

## Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

## B 2. Umweltauswirkungen

### B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Gebiet A ist geprägt durch eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Brachfläche und eine asphaltierte Fläche im östlichen Teil sowie einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung und Grünland mit einzelnen Gehölzen im westlichen Teil.

Ein Teil der Fläche des Gebietes A ist derzeit durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung in Anspruch genommen. Die RP Brandschutz-Automatik-Automation GmbH, Bahnstraße 78, 61449 Steinbach ist ein familiengeführter Betrieb seit über 25 Jahren und hat ihren Schwerpunkt in den Bereichen: Technischer Service und Wartungsservice für elektro-mechanische Anlagen (Automatikschiebetüren, Drehflügelantriebe, Fluchttürsysteme, Schrankenanlagen und vieles mehr), Beratung, Wartung und Instandsetzung komplette Tür- und Fenstertechnik, Vorbeugender Brandschutz/ Komplettservice für Brandschutzanlagen (Feuerlöscher, Rauchabzugsanlagen, Hydranten).

Gebiet B ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker und kleine Teilparzellen mit Grünland und Gehölzen) geprägt.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Gebiet A und B: Lage in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“.

Es wird zudem darauf hingewiesen, dass das Teilgebiet A teilweise von einem Erdwärme-Bewilligungsfeld des wenige Meter östlich liegenden und unter Bergaufsicht stehenden Erdwärmebetriebs "Marc Schrott" überdeckt ist.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- Gebiet A: gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), z.T. anthropogen überformten Böden, Bodenart: Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) mit niedriger Durchlässigkeit, hohem Speichervermögen und Ertragspotenzial, Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel
- Gebiet B: unversiegelte Fläche, Bodenart: Pararendzinen mit Parabraunerden aus Löss mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion, Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

### Wasser

- Gebiet A und B: Lage in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

### Luft und Klima

- belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (Gebiet A: mäßiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom > 30-60 m<sup>3</sup> je m·s, Gebiet B: schwaches Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom <= 30 m<sup>3</sup> je m·s)
- mittlere thermische Belastung, hohe lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>, hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77))
- hohe Starkregengefährdung

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gebiet A: nur für wenige Arten geeigneter Lebensraum, mäßig strukturreicher Hausgarten im südwestlichen Teil, in dem aufgrund des alten Baumbestandes mit Baumhöhlen oder -spalten zu rechnen ist, alter Kirschbaum am nördlichen Gebietsrand mit mäßig artenreichem Unterwuchs aus Arten der Glatthaferwiesen, 18 ca. 10 Jahre alte Hochstamm-Obstbäume
- Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG am nordwestlichen Rand (Biotop- und Nutzungstypenkartierung). Der Streuobstbestand befindet sich auf einer Glatthaferwiese und würde ebenfalls dem Biotopschutz gem. §30 BNatSchG unterliegen, sofern eine Zuordnung zum Lebensraumtyp 6510 "Magere Flachland-Mähwiesen" zutreffen würde.
- Fauna: Im Rahmen einer im Jahr 2020 durchgeführten tierökologische Untersuchungen wurden 28 Vogelarten im Plangebiet und der näheren Umgebung dokumentiert, überwiegend Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen und anspruchsvolle Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft, potentielle Brutplätze für Girlitz und Bluthänfling in den Gehölzstrukturen, potenzielle Nahrungs- und Bruthabitats für z.B. Grünspecht, Mäusebussard, Gartenrotschwanz in Kleingärten nördlich des Änderungsgebietes, die erhalten bleiben und weiterhin an die offene Landschaft angebunden sind. Als wertgebende Vogelart innerhalb des direkten Eingriffsbereichs wurde lediglich der Girlitz mit einem Brutzeitnachweis in dem alten Kirschbaum festgestellt.
- Das Plangebiet dient den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat. Aufgrund der Strukturen innerhalb des Gebietes ist eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und die Kleine Bartfledermaus als typische Fledermausarten der Siedlungsrandlagen anzunehmen und für das Wohngebäude und dessen Garten eine mögliche Quartiernutzung für diese Arten.
- Das Habitatpotenzial für den Feldhamster ist aufgrund der jahrelangen intensiven Bewirtschaftung der Ackerflächen stark eingeschränkt. Es konnten keine Hinweise auf diese streng geschützte Art gefunden werden.
- Gebiet B: Teilflächen weisen Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung) und ein Feldgehölz trockener bis frischer Standorte auf. Eine faunistische Erhebung erfolgte nicht, da für die Fläche keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum nördliches Main-Taunusvorland und im Naturpark Taunus



Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

- Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und das angrenzende Gewerbegebiet geprägt.
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung der benachbarten wohnungsfernen Gärten und des St. Florian-Weges, auf dem die Regionalparkroute verläuft.

#### Mensch und seine Gesundheit

- Eine Belastung des Wohnumfeldes ist aufgrund des Abstandes zu bestehender und geplanter gewerblicher Nutzung nicht gegeben.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Gebiet A: Durch die bisherige Planung als Vorranggebiet für Landwirtschaft sind Auswirkungen durch intensive Landwirtschaft zu erwarten (pot. Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag). Die bestehende gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil im südwestlichen Gebietsteil weicht von der bisherigen Zielnutzung im RegFNP ab und stellt eine Belastung verschiedener Umweltbelange dar.

Gebiet B: Durch die bisherige Planung als Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für Wohnbebauung) sind durch Versiegelung und Überbauung Auswirkungen zu erwarten wie: Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Gebiet A: Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer-, Filter-, Kühl- und Ertragsfunktion)

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

Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliche Grundwasserverschmutzung. Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Im Süden des räumlichen Geltungsbereichs wird deshalb im Bebauungsplan eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Steinbach aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des weitgehenden Erhalts der kaltluftproduzierenden Flächen und -abflußbahnen im Freiraumkorridor zwischen der Ortslage und den Gewerbegebieten nicht erheblich sind.

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

Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Verlust von brachliegenden ehemaligen Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen, Verlust einzelner Gehölze innerhalb des Hausgartens als potentielle Bruthabitate  
Im Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand ein Biotop - ca. 0,1 ha Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, das nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG unterliegt. Der Bereich mit dem Streuobstbestand in Bereich A ist im Bebauungsplanverfahren auf das Vorhandensein des Lebensraumtyps 6510 "Magere Flachland-Mähwiese" zu untersuchen. Dieses wäre ggf. durch die Planänderung ebenfalls tangiert. Bei einer Beeinträchtigung wäre die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich. Für die Zulassung einer solchen Ausnahme müssen als Voraussetzungen der Umfang der Beeinträchtigungen sowie die zum Ausgleich vorgesehenen Maßnahmen nachvollziehbar in den Antragsunterlagen beschrieben und dargestellt werden. Für den Eingriff in den Bestand ist ein ausreichender Ausgleich vorzusehen.

Da eine Gemeinbedarfsfläche für den neuen Feuerwehrstandort entstehen soll, ist die Planänderung grundsätzlich in öffentlichem Interesse.

Alternativ ist eine Erhaltung als westliche Eingrünung der geplanten gewerblichen Nutzung im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens zu prüfen.

möglicher Verlust von Fledermausquartieren

Bei entsprechender Ein- und Durchgrünung im Zuge der Umsetzung der Vorhaben kann der Verlust der potentiellen Habitatstrukturen weitgehend ausgeglichen werden und dem Belang der biologischen Vielfalt hinreichend Rechnung getragen werden.

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

Da das Landschaftsbild durch die Gewerbegebiete ohnehin schon beeinflusst ist, sind durch den Feuerwehrstützpunkt und das kleinere Gewerbegebiet keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Veränderung von landschaftsbildprägenden Strukturen und Blickbeziehungen bedingt jedoch eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung für Nutzer der Regionalparkroute, die zukünftig in diesem kurzen Teilabschnitt zwischen gewerblichen und Feuerwehr-Bauten verlaufen wird, wobei das östlich angrenzende Gewerbegebiet bereits durch einen Grünstreifen mit Gehölzen eingegrünt ist und eine Eingrünung des Gebietes A vorgesehen ist.

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

Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten. Für die Nutzer der benachbarten wohnungsfernen Gärten ist mit einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Lärm zu rechnen.

Die letztgenannte Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein

getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Festsetzungen.

Gebiet B: Durch die Rückwidmung der geplanten Wohnbaufläche zugunsten der Beibehaltung der derzeitigen Landnutzung werden durch die Planänderung die o.g. möglichen Auswirkungen durch Bebauung verhindert.

Da für die gewerbliche Baufläche ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Steinbach nur eine geringe über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt im Bereich des Feuerwehrstandortes, der allerdings z.T. bereits baulich durch den bestehenden Betrieb vorbelastet ist.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Vorhaben im Gebiet A werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Neben Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. ist der Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) vorgesehen. Zur Reduzierung der Eingriffswirkung soll zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt und mit typischen Arten der Feuchtwiese angesät werden.

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.

Für einen Ausgleich geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Maßnahmen ist im Zuge der Bebauungsplanung zu leisten.
- Hinweis auf § 21 HDSchG im Bebauungsplan, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Retention von Niederschlagswasser durch Versickerung und Dachbegrünung, ansonsten Ableitung zum Regenrückhaltebecken (naturnah gestaltet mit Arten der Feuchtwiese) und von dort in einen Mischwasserkanal
- Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes zu Wasserschutzgebieten und Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten. Es wird darauf hingewiesen, dass bis zu einer endgültigen Festsetzung des beantragten Wasserschutzgebietes insbesondere die Anlage 2 „Arbeitshilfe allgemeine Ver- und Gebote in Wasserschutzgebieten“ (S. 37-43) des Verfahrenshandbuchs „Festsetzung, Änderung und Aufhebung von Wasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie Bildung und Überwachung von Wasserschutzgebietskooperationen“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Stand 26.02.2020, und das DVGW Arbeitsblatt W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete“ zu beachten sind. Generell gelten die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten“ (RiStWag), die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (AwSV 2017), das Arbeitsblatt DWA-A 138, das Merkblatt DWA-M 153 sowie das Arbeitsblatt DWA-A 142.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gebietsrandeingrünung, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Pkw-Stellplätzen und Flachdächern
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und des Rückschnitts oder der Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02 außerhalb der Brut- und Setzzeit
- Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr, vorab Überprüfung des Wohngebäudes einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sowie des Baumbestandes innerhalb des Hausgartens durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen. Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Da die artenschutzrechtliche Bewertung auf einer worst-case-Annahme beruht und für alle hier genannten Arten eine Quartiersnutzung unterstellt wird, sind zudem vorlaufend zum Eingriff zur Wahrung der ökologischen

Kontinuität Fledermauskästen im funktionalen Umfeld des Eingriffsgebiets aufzuhängen (CEF-Maßnahme)

- Einbau von Niststeinen als Strukturersatz für den potentiellen Bruthabitatverlust in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Sicherung der Regionalparkroute durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der Standortanforderungen keine Alternativflächen zur Verfügung stehen. Im Jahr 2019 hat die Stadt eine Machbarkeitsstudie für einen erweiternden Neubau des Feuerwehrgerätehauses am bestehenden Standort in der Innenstadt neben dem Rathaus erstellen lassen. Diese kommt zum Ergebnis, dass am bisherigen Standort keine den heutigen Bedürfnissen und aktuellen Richtlinien gerecht werdende Lösung für ein neues Feuerwehrgerätehaus möglich ist und empfiehlt daher eine Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort. Die Stadt hat mehrere Standortbereiche für ein neues Feuerwehrgerätehaus untersucht und den nunmehr geplanten Standort als am geeignetsten eingestuft. Die weiteren untersuchten Standorte liegen so weit außerhalb oder am Rande der Stadt, dass die Einhaltung der 10-Minuten-Hilfsfrist für die Feuerwehr nur sehr eingeschränkt möglich gewesen wäre.

Der Verbleib am bisherigen innerörtlichen Standort neben dem Rathaus scheidet aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse, eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten und wirtschaftlichen Faktoren aus (Machbarkeitsstudie für das Rathaus und Feuerwehrgerätehaus der Stadt Steinbach von Büro Punkt 4 2019). In einer weiteren Untersuchung wurden die Standorte Innerorts/Rathaus, Altkönighalle, Kronberger Straße, Eschborner Straße, Bahnstraße, Gewerbegebiet und industriestraße hinsichtlich der Kriterien An- und Ausrückzeiten, Flächenverfügbarkeit, Erschließung, Baurecht und Wirtschaftlichkeit untersucht. Schlussendlich verblieb der Standort Bahnstraße als einzig sinnvoller Standort.

Innenentwicklungspotenziale oder Konversionsflächen stehen in Steinbach für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die geplante gewerbliche Baufläche ergänzt die bereits erfolgte bzw. in Entwicklung befindliche Gewerbeflächenentwicklung. Eine Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 bereits geplanten gewerblichen Bauflächen zwischen vorhandenem Gewerbe und dem Bahnhof ist zeitnah aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Da die Flächen jedoch langfristig für die gewerbliche Entwicklung vorgehalten werden sollen, erfolgt der Flächenausgleich im Gebiet B durch Umwidmung einer Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für angrenzende Wohnbebauung), für die kein Bedarf mehr besteht.

## **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 Umweltberichtes**

Die Stadt Steinbach (Taunus) plant einen neuen Feuerwehrstandort und im Zusammenhang damit die Erweiterung des Gewerbegebiets "Im Gründchen / Am Bahnhof", da weiterhin eine starke Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken besteht.

Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Bepflanzungsmaßnahmen und weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan-Vorentwurf „St.-Florian-Weg“, E. Schade, Gießen, Stand Mai 2021
- [2] Umweltbericht zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Stand Mai 2021
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand Mai 2021
- [4] Antrag der Stadt Steinbach auf RegFNP-Änderung vom 09.08.2023
- [5] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	21.03.2024	nichtöffentlich
Planungsausschuss	18.04.2024	öffentlich
Verbandskammer	24.04.2024	öffentlich

**Betreff:**

**3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Neuberg, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"  
hier: Abschließender Beschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Vorlage wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-13**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-100 des Regionalvorstandes vom 09.02.2023  
Beschluss Nr. V-91 der Verbandskammer vom 08.03.2023  
zu DS V-2023-6 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-138 des Regionalvorstandes vom 19.10.2023  
Beschluss Nr. V-120 der Verbandskammer vom 22.11.2023  
zu DS V-2023-44 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Neuberg, Ortsteil Rüdigheim Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl" 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 öffentliche Auslegung wurde am 04.12.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 49/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 12.12.2023 bis 18.01.2024 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2023 beteiligt.

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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Hammersbach  
Magistrat der Stadt Bruchköbel  
Magistrat der Stadt Erlensee  
Magistrat der Stadt Langenselbold

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Ronneburg

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

### **haben sich nicht geäußert:**

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.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
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.

NABU Landesverband Hessen e.V.  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
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  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Wetterdienst, Referat Liegenschaftsmanagement  
EAM Netz GmbH  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
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  
Main-Kinzig Netzdienste GmbH  
ovag Netz GmbH  
PLEdoc GmbH  
Polizeipräsidium Südothessen, Abteilung Einsatz / E1 RMV  
Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, Kreisentwicklung  
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 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 **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**NEUBE\_003\_B-03342**

**Dokument vom: 22.12.2023  
Dokument-Nr.: S-08760**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vonseiten Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen straßenrechtlich keine planrelevanten Einwende zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Reg.FNP 2010. Unsere Stellungnahme vom 24.04.23, Az.: 34b3-23-032486-BV13.3Ho behält allerdings weiterhin ihre volle Gültigkeit.

Diese lautet:

"Die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement. Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zu den vorliegenden Änderungsunterlagen keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ca. 5,8 ha große Photovoltaik-Freiflächenanlage geschaffen werden. Die Sicherung der Verkehrserschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Wirtschaftswegenetz vorgesehen.

Vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement bestehen aus straßenrechtlicher Sicht, die Landesstraße 3193 sowie die L 3445 betreffend, keine planrelevanten Einwende zum vorgelegten Abweichungsantrag.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die fachgesetzlichen Regelungen - hier insbesondere das hessische Straßengesetz (HStrG), RAS-Ew etc. - zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Blendwirkung von den PV-Modulen. Von ihnen darf keine Blendung für Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 3193 ausgehen.

Gegen den Straßenbaulastträger der angrenzenden übergeordneten Straßen (Landesstraße 3193 sowie Landesstraße 3445) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

Seit dem 1. Januar 2021 ist die Verwaltung der Bundesautobahnen von den Ländern auf die Autobahn GmbH des Bundes bzw. auf das Fernstraßen-Bundesamt übergegangen. Sämtliche Angelegenheiten, die Bundes-Autobahnen betreffen, werden seitdem von dort bearbeitet. Ich darf Sie daher bitten, diese beiden Stellen in der oben genannten Angelegenheit im Verfahren aufgrund der direkten Betroffenheit der BABA45 sowie auch bei allen künftigen Verfahren im Bereich der Bundesautobahnen zu beteiligen. Die Kontaktdaten lauten wie folgt: Fernstraßen-Bundesamt Friedrich-Ebert-Straße 72-78 04109 Leipzig E-Mail: RefS1 @fba.bund.de und: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West Bahnhofspatz 1 56410 Montabaur E-Mail: FU-WES-NL-MT-strassenverwaltungna @autobahn.de"

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens HessenMobil keine Hinweise oder Einwendungen zu dem Änderungsverfahren vorgebracht werden.

Auf die Verwendung blendfreier Module wird in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) hingewiesen. Die darüber hinausgehenden Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Bauausführung zu beachten.

Die Autobahn-GmbH wird im Verfahren beteiligt.



### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

**Stellungnehmer: Kreiswerke Main-Kinzig GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**NEUBE\_003\_B-03343**

**Dokument vom: 05.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08767**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Wir haben die Unterlagen geprüft und können Ihnen mitteilen, dass seitens der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen.  
Anbei erhalten Sie zudem unsere bereits abgegebene Stellungnahme an Herrn Dr. Klaus Thomas, Stadtplaner & Architekt AKH Ritterstr. 8, 61118 Bad Vilbel.  
Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main-Kinzig ist online über <https://planauskunft.kwmk-netz.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen.  
In der Nähe von Versorgungsleitungen und –kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Kreiswerke Main-Kinzig keine Einwendungen oder Bedenken zu dem Änderungsverfahren vorgebracht werden.  
Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.



**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

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

**NEUBE\_003\_B-03344**

**Dokument vom: 18.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08810**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Allgemein

Das Zielabweichungsverfahren erfolgt im gesamten Planungskontext sehr spät. Der Grundsatz des Entwicklungsgebots im Sinne von § 8 (2) BauGB i.V.m. § 6 (2) ROG kann u.U. als verletzt angesehen werden. Ein gemeindliches Gesamtkonzept für Freiflächenfotovoltaik ist nicht erkennbar oder bekannt. Es wird angeregt, ein solches zu erstellen.

Durch die Gesetzesänderung von Anfang des Jahres 2023, ist davon auszugehen, dass vermehrt Standorte entlang von Bahnlinien und Autobahnen privilegiert in die Entwicklung kommen. Es wird deshalb angeregt, mit weiteren Angebotsplanungen für Freiflächenfotovoltaik eher zurückhaltend zu agieren.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um ein Änderungsverfahren für den Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010. Dies ist zu unterscheiden vom Zielabweichungsverfahren, das über die regionalplanerischen Ziele befindet und vom Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführt wird. Die Notwendigkeit für ein solches Verfahren wurde im Vorfeld geprüft und als nicht erforderlich erachtet.

Das dem aktuellen Änderungsverfahren zugrunde liegende Vorhaben Freiflächen-Photovoltaik liegt zum überwiegenden Teil im privilegierten Bereich entlang der Autobahn A45. Da der östliche Teil über den 200-m-Korridor hinausragt, wird für die gesamte Fläche ein Änderungsverfahren durchgeführt und ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Änderungsverfahren für den RPS/RegFNP 2010 läuft parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

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

**NEUBE\_003\_B-03345**

**Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08810**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### Wasser- und Bodenschutz

Gemäß vorgelegten Unterlagen soll die Fläche für die Photovoltaikanlage im RPS/Reg-FNP 2010 von „Wald, Zuwachs, überlagert mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (ca. 5,8 ha)“ hin zu „Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Photovoltaik (ca.5,8 ha)“ geändert werden.

Die Fläche befindet sich vollständig im Wasserschutzgebiet Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Kreiswerke Main-Kinzig-Kreis GmbH, Brunnen Marköbel. Das „Herausnehmen“ des Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz aus dem RPS/Reg-FNP 2010 trifft auf Unverständnis, zumal gemäß beiliegendem Umweltbericht ca. 28% des Plangebietes (1,6 ha) eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers aufweist. Eine schlüssige Erläuterung, weshalb das Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz im Änderungsbereich für das Vorhaben aufgelöst werden muss und wie dies fachlich zu begründen wäre, ist in den vorgelegten Unterlagen nicht enthalten. Gemäß unserer Auffassung wäre aufgrund des bestehenden Trinkwasserschutzgebietes und der örtlich gegebenen Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers das „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ im Sinne G 6.1.7 des RPS/Reg-FNP 2010, beizubehalten. Wir gehen davon aus, dass das Regierungspräsidium Darmstadt hierzu eine Aussage trifft.

##### Anmerkung

Diese Stellungnahme bezieht sich ausschließlich auf die o.g. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugunsten des geplanten Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“ in Rüdigheim. Zu dem geplanten Bebauungsplan haben wir im Parallelverfahren Bauleitplanung der Gemeinde Neuberg – Rüdigheim: Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“ Frühzeitige Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB und im Rahmen der zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB jeweils eine Stellungnahme zu der vorgesehenen Art und Weise der Bebauung/Nutzung abgegeben. Wir bitten diese zu berücksichtigen.

Darin haben wir insbesondere darauf hingewiesen, dass in der o.g. Verordnung zum Schutz des Trinkwasserschutzgebietes ein Verbot von Bohrungen und Erdaufschlüssen mit wesentlicher Minderung der Grundwasserdeckschicht enthalten ist. Für die fachbehördliche Beurteilung von vorgesehenen Bodeneingriffen im Wasserschutzgebiet wie z.B. Rammpfahlgründungen, Kabelverlegungen etc. sind Angaben zu u.a. Beschaffenheit der Deckschichten und Grundwasserverhältnisse erforderlich.

Vor der konkreten Festsetzung etwaiger Bodeneingriffe im Bebauungsplan muss der Vorhabenträger eine Befreiung von den Verboten der Verordnung zum Schutze des Trinkwasserschutzgebietes einholen. Dies hat in einem ergebnisoffenen Verfahren nach §52 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) zu erfolgen. Etwaige Befreiungen sind zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht erteilt. Erkundungsbohrungen finden aktuell statt.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet ist in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes zum vorliegenden Änderungsverfahren berücksichtigt.

Eine Überlagerung von "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil - Photovoltaik" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" ist im RegFNP 2010 nicht vorgesehen.

Die Hinweise, die zum Bebauungsplanverfahren abgegeben wurden, werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung und sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

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

**NEUBE\_003\_B-03346**

**Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08810**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

##### Landwirtschaft

Die o.g. Fläche wird als Ackerland bewirtschaftet. Sie weist aufgrund der Bodenschätzung ein überdurchschnittliches Ertragspotential auf. Die Bodenwertigkeit liegt zwischen 52 und 76 Bodenpunkten. Der Bewirtschafter der Fläche ist Landwirt im Vollerwerb und gleichzeitig Eigentümer dieser Fläche. Aus landwirtschaftlicher Sicht sehen wir Standorte, die als Ackerland mit einem hohen Ertragspotential ausgewiesen sind, grundsätzlich als ungeeignet an. Als Richtwerte für potentiell geeignete Flächen können folgende Angaben herangezogen werden: Flächen mit Ertragsmesszahlen (EMZ), die an dem jeweiligen Standort unter dem Schwellenwert 45 und die EMZ des Standortes je Hektar unter dem Durchschnitt der zugehörigen Gemarkung liegen. Weiterhin werden zum Beispiel bereits versiegelte oder vorbelastete Flächen wie militärische oder wirtschaftliche Konversionsflächen (z. B. Deponieflächen) benannt. Eine Einfriedung der Fläche ist so zu gestalten, dass angrenzende Flächen weiterhin uneingeschränkt bewirtschaftet werden können.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Standort aufgrund seiner hohen Bodenwertigkeit als ungeeignet für die Errichtung einer Fotovoltaik-Freiflächenanlage angesehen wird.

Das Änderungsgebiet hätte aufgrund der ursprünglichen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 jedoch als "Wald, Zuwachs" durch die Anlage eines Waldstückes ebenso der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden können. Der Grundstückseigentümer wurde bereits frühzeitig in die Überlegungen einbezogen und hat durch die Verpachtung seiner Fläche der „nicht ackerbaulichen“ Nutzung zugestimmt. Es kommt hinzu, dass die Freifläche unter und neben den Solar-Modulen als artenreiches Grünland anzulegen und als extensive Schafweide oder als extensive Mähwiese zu unterhalten ist. Diese Nutzung hat zwar keinen ackerbaulichen, aber dennoch einen landwirtschaftlichen Charakter.

Die Kommune Neuberg möchte einen aktiven Beitrag zur Förderung regenerativer Energien leisten und damit zum Schutz des Klimas beitragen. Sinnvolle Alternativen mit grundsätzlich besseren Voraussetzungen auch im Sinne des TPEE 2019 haben sich im Gemeindegebiet nicht ergeben. Die ehemalige Deponie des Main-Kinzig-Kreises westlich der Autobahn ist bereits mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage belegt. Rekultivierungsflächen aus dem Kiesabbau oder Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Aus dem Luftbild ist zu erkennen, dass bereits einige Dachflächen im Gemeindegebiet mit Solaranlagen ausgerüstet wurden.

Darüber hinaus werden im Erneuerbare-Energien-Gesetz Flächen in einem 200-m-Korridor u.a. von Autobahnen - wie der überwiegende Anteil der hier überplanten - ausdrücklich als privilegiert aufgeführt.

Die von Seiten des Stellungnehmers dargelegten Aspekte zur Eignung von Flächen für Photovoltaikanlagen sind bei evtl. zukünftigen Vorhaben der Gemeinde einzubeziehen und zu berücksichtigen.

Der Hinweis auf die Gestaltung der Einfriedung der Anlage betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Bauausführung zu beachten.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

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

**NEUBE\_003\_B-03347**

**Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08810**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

##### Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat keine grundsätzlichen Bedenken.

Mit der Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans werden die Darstellungen „Wald, Zuwachs“, überlagert mit „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ (ca. 5,8 ha) geändert in „Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Photovoltaik“ geändert in „Gewerbliche Baufläche/geplant“ und „Grünfläche –Parkanlage“. Unsere Stellungnahme vom 25.04.2023 hat weiterhin ihre Gültigkeit.

Diese lautet:

##### "Naturschutz und Landschaftspflege

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat keine grundsätzlichen Bedenken. Zum aktuellen Bebauungsplanverfahren wurde bereits mit Stellungnahme vom 03.01.2023 um einen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB abschließende Umweltprüfung gebeten.

Der Umweltbericht muss die Auswirkungen auf die Umwelt ermitteln und bewerten. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG sollte daher als Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erarbeitet werden. Hier bedarf es einer artenschutzrechtlichen, faunistischen Prüfung für Reptilien, Fledermäuse und europäische Vogelarten. Entsprechende Untersuchungen, vorlaufende CEF-Maßnahmen sowie einer Ausgleichsplanung mit detaillierten Kompensationsmaßnahmen und -flächen und verbindlichen Festsetzungen oder um städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB wurde gebeten. Konkretere Aussagen können insofern erst getroffen werden, wenn detailliertere Planungsunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorliegen."

Zum aktuellen Bebauungsplanverfahren fehlt weiterhin eine nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB abschließende Umweltprüfung. Der Umweltbericht muss die Auswirkungen auf die Umwelt ermitteln und bewerten. Die planerische Auseinandersetzung mit den Verboten des § 44 (1) BNatSchG sollte daher als Bestandteil des Umweltberichtes zum Bebauungsplan erarbeitet werden. Hier bedarf es weiterhin einer artenschutzrechtlichen, faunistischen Prüfung zur Fledermaus sowie zum Rebhuhn. Entsprechende Untersuchungen, vorlaufende CEF-Maßnahmen sowie einer Ausgleichsplanung mit detaillierten Kompensationsmaßnahmen und -flächen etc. sind zu entwickeln.

Zudem hat das artenschutzrechtliche Gutachten zum Bebauungsplan „Photovoltaik- Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“ hinsichtlich der Vorkommen von Brutvögeln mit Schwerpunkt „Feld-Flur-Arten“ den Nachweis von zwei Revieren der Feldlerche im Geltungsbereich erbracht. Entsprechende CEF-Maßnahmen wurden jedoch nicht verbindlich festgesetzt.

Laut dem Leitfaden „Hinweise zur Konzeption von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Rheinland- Pfalz“ des Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz werden Orientierungswerte pro Feldlerchenpaar gegeben (s. ab Seite 137; z.B. Maßnahmenbedarf mind. im Verhältnis 1:1 zur Beeinträchtigung). Bei Funktionsverlust des Reviers mindestens im Umfang der lokal ausgeprägten Reviergröße und mindestens 1 ha. Bei streifenförmiger Anlage Breite der Streifen > 6 m (LANUV 2010); idealerweise > 10 m etc. Lerchenfenster nur in Kombinationen mit weiteren Maßnahmen. Um langfristig wirksam zu sein, bedürfen alle Maßnahmen im Ackerland einer auf den konkreten Fall abgestimmten, sorgfältigen Auswahl geeigneter Flächen, in die Landschaftsstrukturen und konkrete Vorkommen eingehen. Gleiches gilt für die Auswahl und Kombination der Maßnahmen und die langfristige Qualitätssicherung der Umsetzung (Pflege zur Initiierung früher Sukzessionsstadien, Rotation, Fruchtfolge, Auftreten von Problemunkräutern etc.).

Um entsprechende CEF-Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen und verbindliche Festsetzungen oder um städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB wurde gebeten.

Konkretere Aussagen können insofern erst getroffen werden, wenn detailliertere Planungsunterlagen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorliegen

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden. Die erforderlichen artenschutzrechtlichen, faunistischen Prüfungen für Reptilien, Fledermäuse und europäische Vogelarten wurden auf Ebene des Bebauungsplanes durchgeführt. Dabei wurden die Feldlerche (2 Brutreviere) und die Wiesenschafstelze (1 Brutrevier) nachgewiesen. Die erforderlichen CEF-Maßnahmen, die Ausgleichsplanung sowie Details der Kompensationsmaßnahmen und -flächen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen und ggfs. über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Gemäß Aussage im Bebauungsplan ist dies anhand der konkreten Vorstellungen der zuständigen Naturschutzbehörde und der lokal verfügbaren Flächen entsprechend abzustimmen. Die Aussagen aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung zu möglichen Artenvorkommen, potenziellen Fledermaus-Leitlinien, geeigneten Vermeidungsmaßnahmen (Gehölzpflanzungen, Lichteinwirkung) und Vorgaben zur Mahd werden im Umweltbericht des Änderungsverfahrens in den Kapiteln B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) und B 2.3 (Maßnahmen) ergänzt.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

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

**NEUBE\_003\_B-03348**

**Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08810**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### Klimaschutz und Klimaanpassung

Klimaschutz und Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 (5) BauGB i.V. mit § 1 (1a) und § 1a (5) i.V. mit § 2 (3) BauGB). In den vorliegenden Unterlagen werden weder Klimaschutz noch Klimaanpassung behandelt. Festsetzungen im Bereich des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung sind allerdings bei Bauleitplanungen zwangsweise erforderlich, um den Klimawandel zu bekämpfen und Klimaanpassung zu realisieren. Daher bitten wir darum, diese Themenfelder künftig zu behandeln.

Durch die Zunahme von klimawandelbedingten Starkregenereignissen wird Hochwasserschutz in den kommenden Jahren zunehmend an Bedeutung gewinnen, daher ist im Rahmen der Klimaanpassung im Gebiet darauf zu achten, dass der Hochwasserschutz trotz Bebauung weiterhin gewährleistet ist.

Grundsätzlich wird angemerkt, dass Teile des Gebiets als „Wald-Zuwachs“ verzeichnet sind und daher Alternativen sorgfältig geprüft werden müssen, bevor einer Bebauung und damit einhergehenden teilweisen Flächenversiegelung zugestimmt werden kann. Wald spielt eine entscheidende Rolle im Klimaschutz und bei der Klimawandelanpassung. Wälder sind nicht nur wichtige Kohlenstoffspeicher, sie dienen auch dem nähräumigen Temperatúrausgleich. Im vorgelegten Planvorhaben werden aus Sicht des Klimaschutzes jedoch keine Bedenken erhoben.

Aus Sicht der Altlastensachbearbeitung gibt es keine Bedenken. Im Plangebiet befinden sich keine uns bekannten Altablagerungen. Mit den in der Begründung unter B 2.3 „Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ getroffenen Festsetzungen bei Auffindung von Bodenkontaminationen sind wir einverstanden.

##### Denkmalschutz

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich mehrerer archäologischer Denkmäler. Diese sind schützenswerte Bodendenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Es muss damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten archäologische Überreste zum Vorschein kommen. Das geplante Vorhaben bedarf deshalb nach § 18 (1) HDSchG der Genehmigung, die unter folgenden Auflagen erteilt werden kann: Sämtliche Erdingriffe sind durch eine archäologisch versierte Fachkraft begleiten zu lassen. Werden archäologische Denkmäler erfasst, ist ausreichend Zeit zur Freilegung und Dokumentation der Denkmäler einzuräumen. Die Kosten hierfür sind durch den Bauherrn zu tragen.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

##### Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Kapitel B 2.2 des Umweltberichtes (Auswirkungen der Planung) enthält auch Hinweise auf Klimaschutz und Klimaanpassung.

Die Versiegelung wird durch die vorgesehene Ständerbauweise der Photovoltaikmodule minimiert. Eine signifikante Erhöhung der Hochwassergefahr bei Starkregen ist als gering einzuschätzen.

Im Vorfeld der Planung wurden alternative Standorte für das Vorhaben geprüft. Bereits vorbelastete Flächen wie Deponien oder zuvor militärisch genutzte Flächen waren nicht verfügbar bzw. bereits mit Freiflächen-Photovoltaikanlagen bebaut.

Die Gestaltung der Anlage soll sich gemäß der Aussagen im Bebauungsplan an den "Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen" orientieren.

Gegenwärtig wird die Fläche noch nicht als Wald, sondern landwirtschaftlich genutzt. Die für eine mögliche Umnutzung zu forstlichen Zwecken zuständige Obere Forstbehörde hat dem Vorhaben zugestimmt. Eine Nachnutzung als Wald wäre nach einer evtl. zukünftigen Aufgabe der Photovoltaiknutzung weiterhin möglich.

#### Altlasten

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise auf Altablagerungen vorliegen und die in Kapitel B 2.3 aufgeführten Festsetzungen als ausreichend erachtet werden.

#### Denkmalschutz

Der Umweltbericht zum vorliegenden Änderungsverfahren enthält im Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) einen Hinweis auf das Vorhandensein von Siedlungsfunden. In Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) wird auf den Umgang mit möglicherweise auftretenden Funden hingewiesen.

Die erforderliche Genehmigung für die Bodeneingriffe und die archäologische Begleitung des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.



### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**NEUBE\_003\_B-03349**

**Dokument vom: 18.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08811**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr  
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:  
1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen  
Meine im Betreff genannte Stellungnahme behält im Wesentlichen ihre Gültigkeit.  
Diese lautet:  
"1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen  
Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für die Forstwirtschaft (Grundsatz G10.2-11) sowie in einem Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (Grundsatz G6.1.7). Gemäß Grundsatz G 3.4.1-4 des Teilplans Erneuerbare Energien 2019 (TPEE 2019) sind diese Gebiete nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen beanspruchbar.  
Im Hinblick auf den im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigenden Grundsatz G10.2- 11 ist festzustellen, dass es sich nicht um eine gemäß RPS/RegFNP 2010 im Zuge des Flughafenausbaus vorgesehene Fläche für eine Ersatzaufforstung handelt (vgl. Begründung zu G 10.2-11, S. 149 RPS/RegFNP 2010). Den Aussagen der oberen Forstbehörde (Dezernat V 52 Forsten, siehe weiter unten) sind ebenfalls keine Bedenken hinsichtlich einer anderweitigen Nutzung zu entnehmen. Zudem ergeben sich im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers (G6.1.7) aus den Planunterlagen keine Hinweise darauf, dass das Vorhaben dieses in quantitativer oder qualitativer Hinsicht wesentlich beeinträchtigen könnte. Hierzu verweise ich auch auf die Aussagen der oberen Wasserbehörde meines Hauses (Abteilung Umwelt, Absatz Grundwasser, siehe weiter unten).  
Auch wenn die Vorhabenfläche vor dem Hintergrund benannter Grundsätze nicht grundsätzlich ungeeignet erscheint, möchte ich Sie auf den Grundsatz G3.4.1-5 TPEE 2019 hinweisen. Dieser benennt als grundsätzlich geeignete Standorte für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieanlagen Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Deponien.  
Mit Bezug auf meine im Betreff benannte Stellungnahme zum Bebauungsplan weise ich nochmal darauf hin, dass die Alternativenprüfung dahingehend noch unzureichend ist. Insofern habe ich in meiner im Betreff benannten Stellungnahme zum Bebauungsplan zwar keine grundsätzlichen Bedenken geäußert, die Alternativenprüfung sollte aber dennoch nachgeholt und dokumentiert werden.  
Abschließend rege ich an zu prüfen, ob das Vorhaben nunmehr zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB gehört, was eine Bauleitplanung ggf. entbehrlich machen würde."  
Insbesondere möchte ich noch einmal auf eine noch unzureichende Alternativenprüfung hinweisen.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Fläche nicht grundsätzlich ungeeignet erscheint, sie jedoch dem Grundsatz G3.4.1-5 des TPEE 2019 widerspricht. Dieser benennt Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft oder Deponien als grundsätzlich geeignet für die Errichtung einer Freiflächen-PV-Anlage.

Die Kommune Neuberg möchte einen aktiven Beitrag zur Förderung regenerativer Energien leisten und damit zum Schutz des Klimas beitragen. Sinnvolle Alternativen mit grundsätzlich besseren Voraussetzungen auch im Sinne des TPEE 2019 haben sich im Gemeindegebiet nicht ergeben. Die ehemalige Deponie des Main-Kinzig-Kreises westlich der Autobahn ist bereits mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage belegt. Rekultivierungsflächen aus dem Kiesabbau oder Konversionsflächen sind nicht vorhanden. Aus dem Luftbild ist zu erkennen, dass bereits einige Dachflächen im Gemeindegebiet mit Solaranlagen ausgerüstet wurden.

Darüber hinaus werden im Erneuerbare-Energien-Gesetz Flächen in einem 200-m-Korridor u.a. von Autobahnen - wie der überwiegende Anteil der hier überplanten - ausdrücklich als privilegiert aufgeführt.

Die von Seiten des Stellungnehmers dargelegten Aspekte zur Eignung von Flächen für Photovoltaikanlagen sind bei evtl. zukünftigen Vorhaben der Gemeinde einzubeziehen und zu berücksichtigen.

Das dem aktuellen Änderungsverfahren zugrunde liegende Vorhaben Freiflächen-Photovoltaik liegt überwiegend im privilegierten Bereich entlang der Autobahn A45. Da der östliche Teil jedoch über den 200-m-Korridor hinausragt, wird für die gesamte Fläche ein Änderungsverfahren durchgeführt und ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Änderungsverfahren für den RPS/RegFNP 2010 läuft parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

NEUBE\_003\_B-03350

Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08811

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt

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

##### 1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser

Sofern die Hinweise im Bebauungsplan bezüglich der Lage im Wasserschutzgebiet beachtet werden und die erforderliche Befreiung erteilt wird, bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes keine Bedenken.

##### 2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Meine im Betreff benannte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Diese lautet:

##### "2. Dezernat IV/F 41.2 – Oberflächengewässer

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Änderungsantrag der Gemeinde Neuberg keine Bedenken."

Aus Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen den Änderungsantrag keine Bedenken.

##### 3. Dezernat IV/F 41.3 Abwasser, Gewässergüte

Aus der Sicht des Dezernates 41.3 bestehen keine Bedenken.

Hinweis: Sollte Niederschlagswasser gesammelt und gezielt abgeleitet bzw. versickert werden ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beantragen.

##### 4. Dezernat IV/F 41.5 Bodenschutz

Meine im Betreff benannte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Diese lautet:

##### "Bodenschutz Ost

##### a. Vorsorgender Bodenschutz

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge 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. Der vorliegende Umweltbericht beschreibt das Schutzgut Boden in ausreichender Form.

Eine Bodenvorbelastung durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Maisacker ist jedoch gegeben. Eine unangepasste Bewirtschaftung kann auf erosionsgefährdeten landwirtschaftlich genutzten Flächen zu signifikanter Bodenerosion und somit zu schädlichen Bodenveränderungen führen. Der durch Wassererosion abgeschwemmte Boden kann erheblichen Schaden auf angrenzenden Flurstücken verursachen.

Gemäß BodenViewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) wird die Erosionsgefährdung „Mais“ im Planungsgebiet größtenteils als „extrem hoch“ und auf den angrenzenden Flächen als „hoch“ eingestuft. Bei der Planung ist die Erosionsgefährdung zu berücksichtigen.

##### b. Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), in der Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, 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 41.1 mitzuteilen. Kompensation Eine Zusatzbewertung (Boden) im Rahmen der Kompensationsverordnung ist nicht erforderlich.“  
Aus Sicht des Dezernates 41.5 bestehen gegen den Änderungsantrag keine Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Dezernate IV/F 41.1, IV/F 41.2, OV/F 41.3 und IV/F 41.5 keine Bedenken gegen das Vorhaben bestehen.  
Die erforderliche Befreiung bezüglich des Wasserschutzgebietes (Zone III) sowie die ggfs. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis für die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erwirken.  
Auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung ist von einer Einhaltung der guten fachlichen Praxis im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung der jeweiligen Flächen auszugehen. Der Hinweis auf den Maisacker betrifft nicht die Ebene des regionalen Flächennutzungsplanes.  
Auf die hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung der Fläche wird in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes (Bestandsaufnahme) hingewiesen, darüber hinaus noch auf die vorhandene Hangrutschungsgefährdung und das Vorhandensein von Kolluvien / Abschwemmmassen. Der adäquate Umgang mit den Risiken ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Bauausführung im Rahmen der Errichtung der PV-Module zu beachten.  
Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise auf Altstandorte vorliegen und eine Zusatzbewertung (Boden) im Rahmen der Kompensationsverordnung nicht erforderlich ist.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

NEUBE\_003\_B-03351

Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08811

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### 5. Dezernat IV/F 42.1 – Abfallwirtschaft Ost

Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen anhand der vorgelegten Unterlagen keine grundsätzlichen Bedenken. Mit Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zum 1. August 2023 gelten für mineralische Ersatzbaustoffe (MEB) die in der ErsatzbaustoffV genannten Materialwerte (Grenzwerte- und Orientierungswerte). Die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA-Mitteilung 20) sind damit abgelöst. Nicht berührte Anforderungen des Merkblattes „Entsorgung von Bauabfällen“, Stand: 1. September 2018 der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel sind weiterhin zu beachten. Das Merkblatt ist unter <https://rp-darmstadt.hessen.de/umwelt-und-energie/abfall/bau-und-gewerbeabfall/bodenmaterial-und-bauschutz> zu erhalten. 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. Gemäß § 22 ErsatzbaustoffV ist der Einbau bestimmter MEB oder deren Gemische ab einem vorgesehenen Einbaugesamtvolumen von mindestens 250 Kubikmetern (m<sup>3</sup>) 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.

##### 6. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Meine im Betreff benannte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Diese lautet:

##### "5. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Gegen die vorgesehene Planung bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass spiegelnde Oberflächen der Photovoltaik- Freiflächenanlage den Straßen- und Flugverkehr beeinträchtigen können und es bei niedrigem Sonnenstand und bestimmtem Neigungswinkel der Module zu Reflexionen und Blendungen in der Nachbarschaft kommen kann. Insbesondere bei fest montierten Modulen treten relevante Reflexionen in den Morgen- und Abendstunden bei relativ flachem Sonnenstand auf. Die Dauer der Blendsituation ist abhängig von der Entfernung des Immissionsortes und der Anzahl der Module mit Sichtverbindung. Die Beeinträchtigungen können vermieden werden, z. B. indem die gläsernen Oberflächen mit einer Anti- Reflexbeschichtung versehen werden. Dies ist laut den Angaben in der Begründung des Bebauungsplans auch so vorgesehen.

Sollten innerhalb des Plangebiets Niederfrequenzanlagen im Sinne der 26. BImSchV z. B. zur Versorgung mit bzw. Weiterleitung der elektrischen Energie errichtet werden, sollte nachgewiesen und sichergestellt werden, dass die Anforderungen der 26. BImSchV (u. a. Einhaltung der Grenzwerte, Einhaltung des Minimierungsgebotes) erfüllt werden."

Aus Sicht des Dezernates 43.1 bestehen gegen den Änderungsantrag keine Bedenken.

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von beiden Fachdezernaten keine bzw. keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht werden.

Evtl. Hinweise (Verwendung von Ersatzbaustoffen insbesondere in Wasserschutzgebieten, mögliche Blendwirkung der Module, Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV) betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**NEUBE\_003\_B-03352**

**Dokument vom: 18.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08811**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht  
Meine im Betreff benannte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.  
Diese lautet:  
"III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht  
Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:  
Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.  
Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich.  
Altbergbau: Im Bereich des Plangebiets ist laut meiner Recherche kein Bergbau umgegangen.  
Basierend auf den aktuellen Rechercheergebnissen liegen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte vor, die dem Planvorhaben entgegenstehen."

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Bergaufsicht keine Bedenken vorgebracht werden.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Gemeinde Neuberg**, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**NEUBE\_003\_B-03353**

**Dokument vom: 18.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08811**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

1. Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz

Aus Sicht der von mir zu wählenden Belange Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem Vorhaben wie folgt Stellung: Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,8 ha und ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Wald-Zuwachs“ dargestellt, überlagert von einem „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Gegenwärtig wird die Fläche landwirtschaftlich intensiv genutzt. Die Fläche wird als Ackerland bewirtschaftet und weist ein überdurchschnittliches Ertragspotential auf; die Bodenwertigkeit liegt zwischen 52 und 76 Bodenpunkten. Der Bewirtschafter der Fläche ist Landwirt im Vollerwerb und gleichzeitig Eigentümer dieser Fläche. Das Plangebiet befindet sich in einem privilegierten Bereich zur Nutzung von PV-Freiflächenanlagen im Sinne des § 35 Abs.1 Nr. 8 b) Baugesetzbuch. Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen die Beanspruchung der gegenwärtig landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche grundsätzliche Bedenken. Diese werden jedoch vorliegend im Hinblick auf die im überwiegenden öffentlichen Interesse liegende Energiewende zurückgestellt.

2. Dezernat V 52 – Forsten

Meine im Betreff benannte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Diese lautet:

"2. Dezernat V 52 – Forsten

Es erfolgte bereits eine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl, OT Neuberg-Rüdigheim" sowie parallele Änderung des Flächennutzungsplans. Hierzu verweise ich auf meine im Betreff benannte Stellungnahme zum Bebauungsplan. Im Rahmen der 3. Änderung des RegFNP für das Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl, OT Rüdigheim" sind keine bestehenden Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz (HWaldG) betroffen. Der geltende Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan (RegFNP) stellt in diesem Bereich „Wald-Zuwachs“ dar. Die im RegFNP dargestellten Flächen „Wald, Zuwachs“ sind für Aufforstung oder Sukzession vorgesehen und/oder für Ausgleichsmaßnahmen geeignet und sollen mit rechtlicher Bindungswirkung Wald werden. Es bestehen aus Sicht der oberen Forstbehörde keine Bedenken gegen die Festsetzung von Flächen für "Wald, Zuwachs", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in eine "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Photovoltaik". Am Ende der Nutzungsdauer der PV-Freiflächenanlage sollte jedoch geprüft werden, ob die Fläche wieder als Fläche „Wald, Zuwachs“ im RegFNP – entsprechend der derzeitigen Darstellung im RegFNP – ausgewiesen wird."

3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Meine im Betreff benannte Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Diese lautet:

"3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wird zur o. g. 3. Änderung des RegFNP wie folgt Stellung genommen. Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft ist durch die Planung nicht betroffen. Von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet tangiert. Wie in den Unterlagen richtig dargestellt ist ein Natura-2000-Gebiet nicht betroffen. Die beabsichtigte Photovoltaik-Freiflächenanlage überlagert landwirtschaftlich genutzte Flächen, Ackerland, die insbesondere durch die freie Feldflur in der Umgebung einen wertvollen potenziellen Lebensraum für gefährdete Offenlandarten darstellen können.

Um sicherzustellen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen, sind im weiteren Planverfahren ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzusetzen. Potenzielle artenschutzrechtliche Probleme z. B. in Bezug auf Vogelarten sowie die Kompensation der naturschutzrechtlichen Eingriffe können auf der Ebene des



Bebauungsplans bewältigt werden. Im Ergebnis bestehen aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange gegen die 3. Änderung des RegFNP keine grundsätzlichen Bedenken."

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

zu Dezernat V 51.1 - Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die aus Sicht der Landwirtschaft bestehenden grundsätzlichen Bedenken wegen des überdurchschnittlich hohen Ertragspotenzials der Fläche zu Gunsten des öffentlichen Interesses der Energiewende zurückgestellt werden.

zu Dezernat V 52 – Forsten:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Oberen Forstbehörde keine Bedenken gegen die Errichtung einer PV-Anlage und der damit einhergehenden Änderung der Darstellung im RegFNP bestehen.

Die Rückwidmung der Fläche zu "Wald, Zuwachs" kann erst zu einem späteren Zeitpunkt nach einem evtl. zukünftigen Rückbau der Solaranlage in einem weiteren Änderungsverfahren erfolgen.

zu Dezernat V 53.1 – Naturschutz:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Kompensationsmaßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3). Die Konkretisierung erfolgt im weiteren Verfahren. Eine verbindliche Festsetzung der Maßnahmen ist erst auf der Ebene des Bebauungsplanes möglich.



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

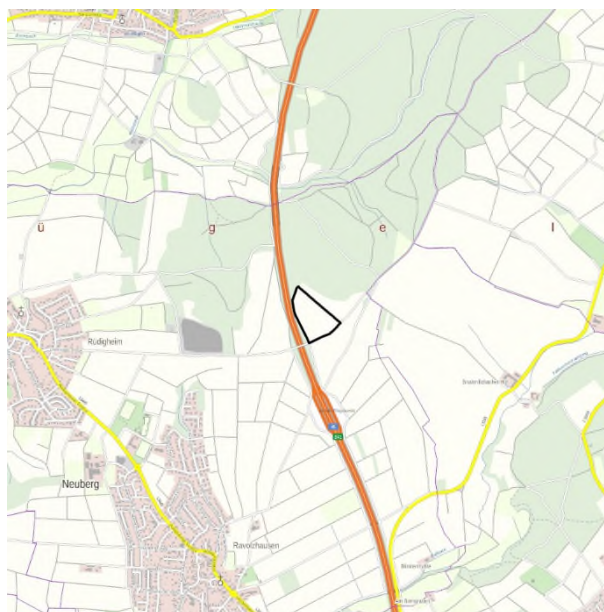
## 3. Änderung Gemeinde Neuberg

Ortsteil Rüdigheim

Gebiet: PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

08.03.2023

Frühzeitige Beteiligung:

28.03.2023 bis 27.04.2023

Auslegungsbeschluss:

22.11.2023

Förmliche Beteiligung:

12.12.2023 bis 18.01.2024

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

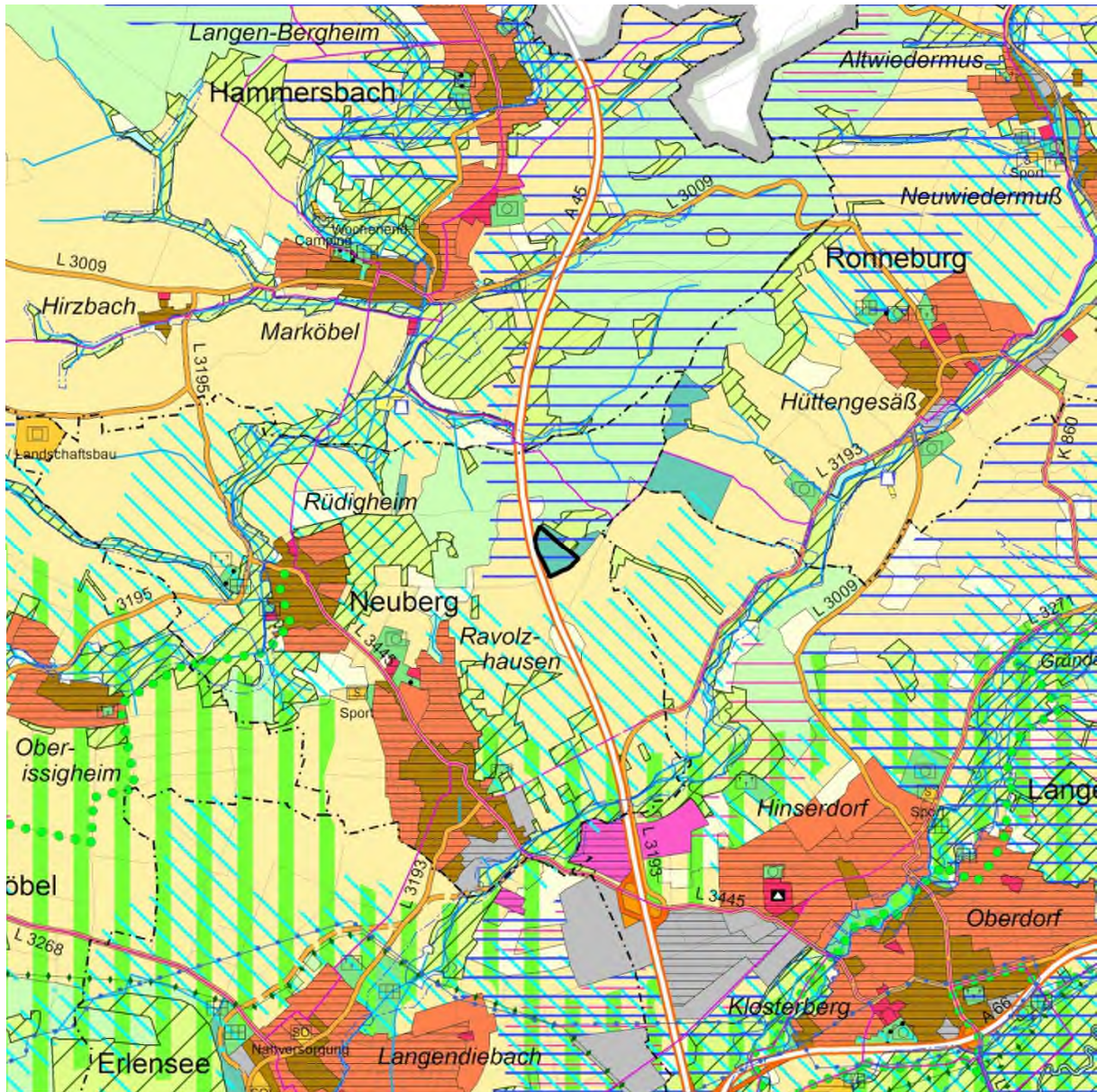
**Anlass und Ziel der Änderung:** Auf einer ca. 5,8 ha großen Fläche im Außenbereich des Ortsteiles Rüdigheim soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden. Die Regelungen des Energieeinspeisegesetzes (EEG) sehen vor, dass sich Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB befinden müssen. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“ und der dafür erforderlichen Änderung des RPS/RegFNP 2010 im September 2022 gefasst. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, einen Beitrag zur Förderung regenerativer Energien und damit auch zum Klimaschutz zu leisten.

---

<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	5,8 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	21.09.2022
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz

---

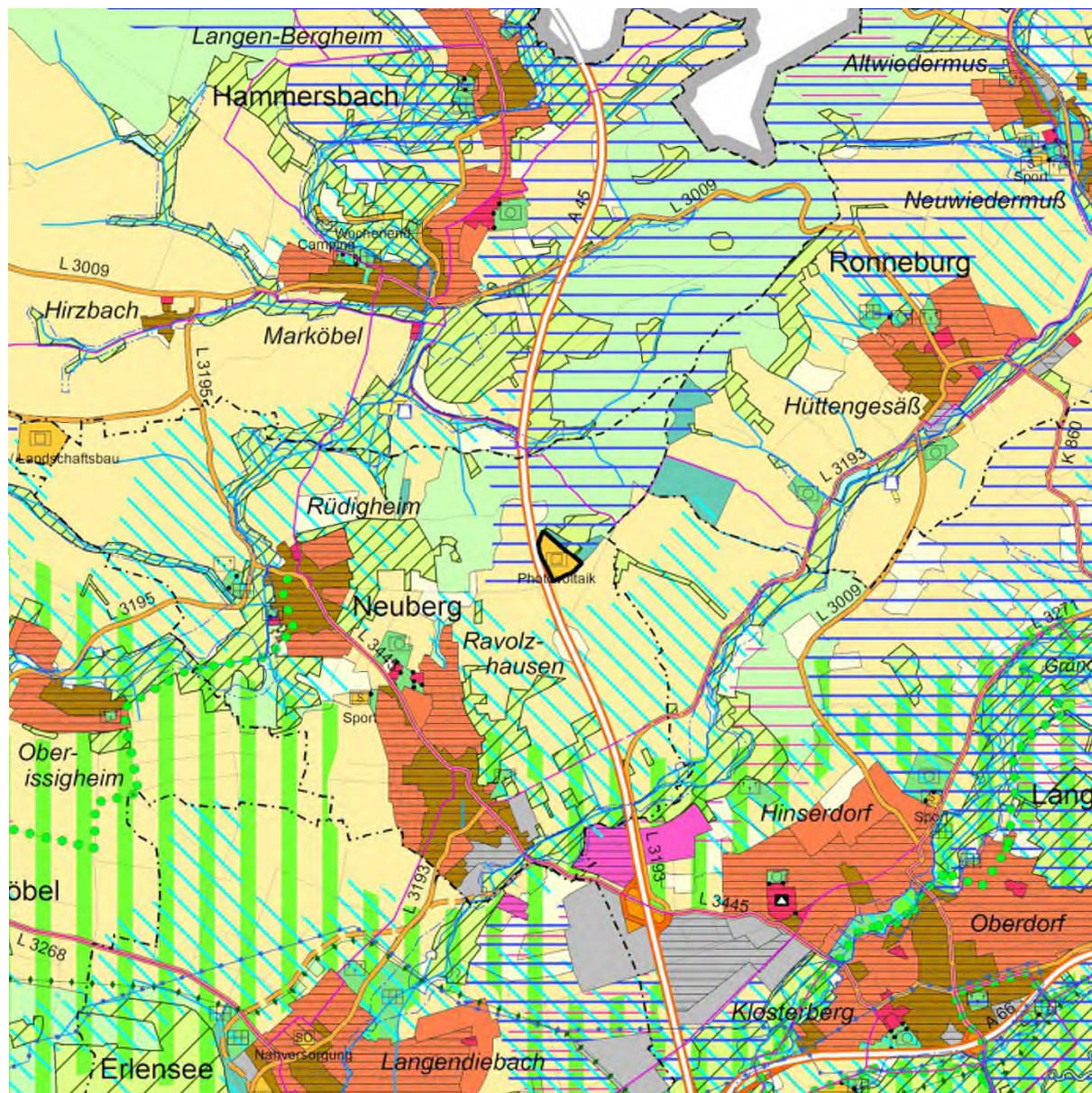
### Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

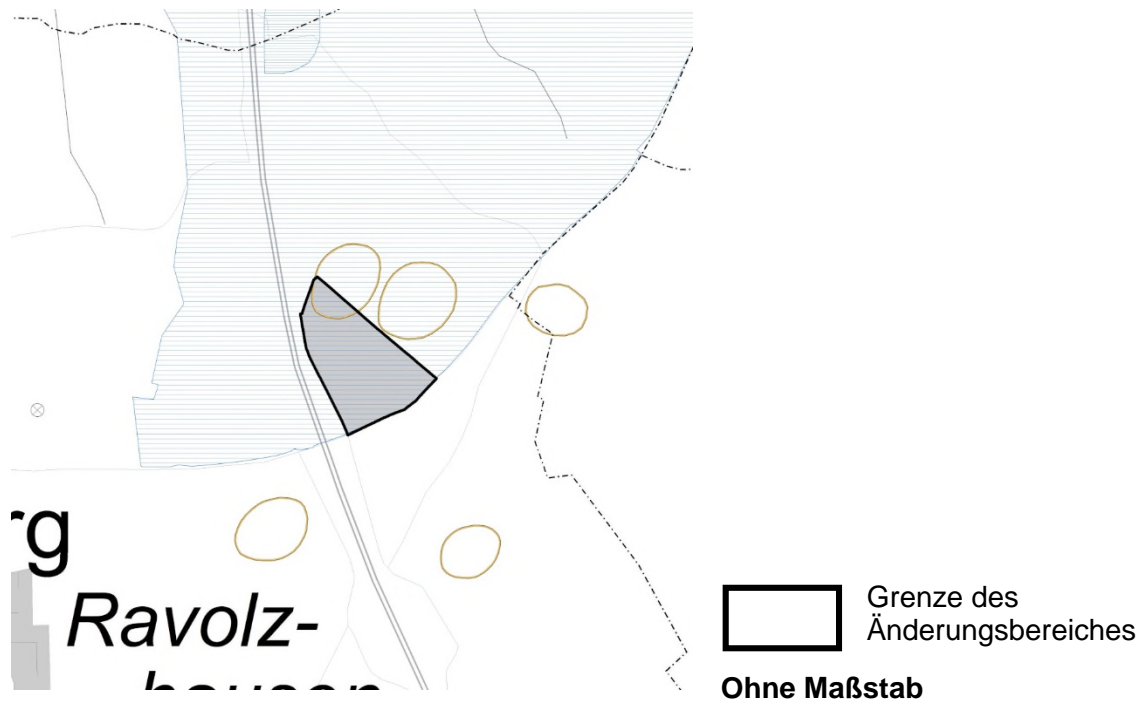


Grenze des Änderungsbereiches

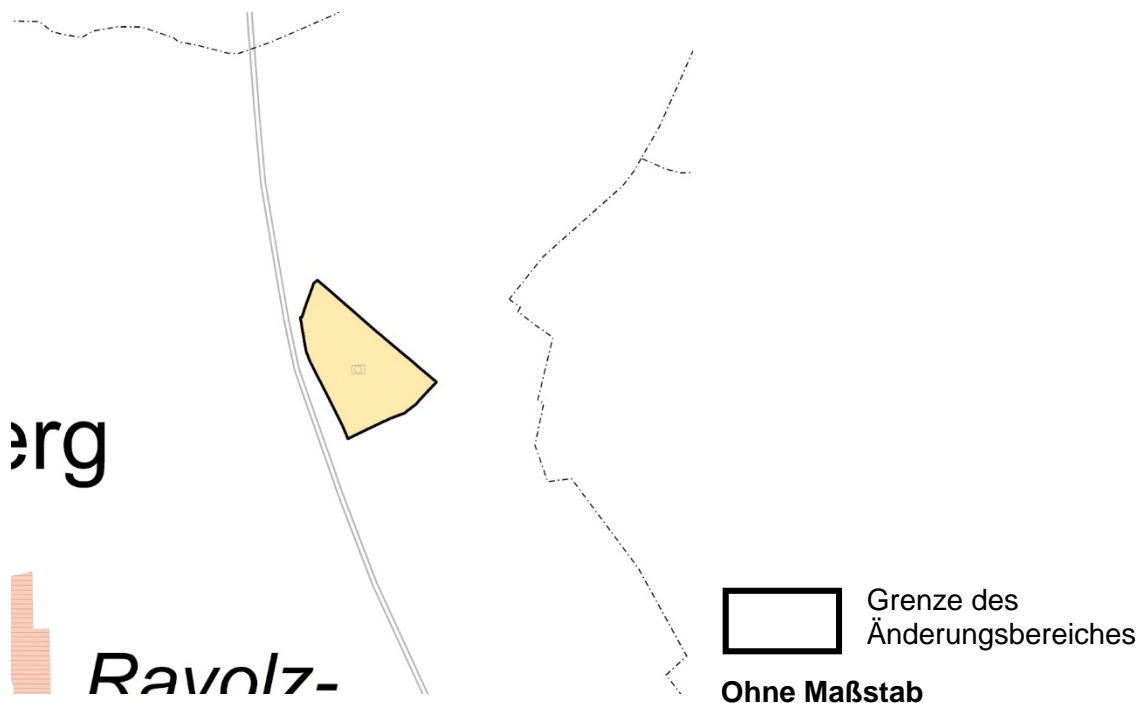
Maßstab: 1 : 50 000

"Wald, Zuwachs", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 5,8 ha)  
in "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Photovoltaik" (ca. 5,8 ha)

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



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**





## Luftbild (Stand 2021)



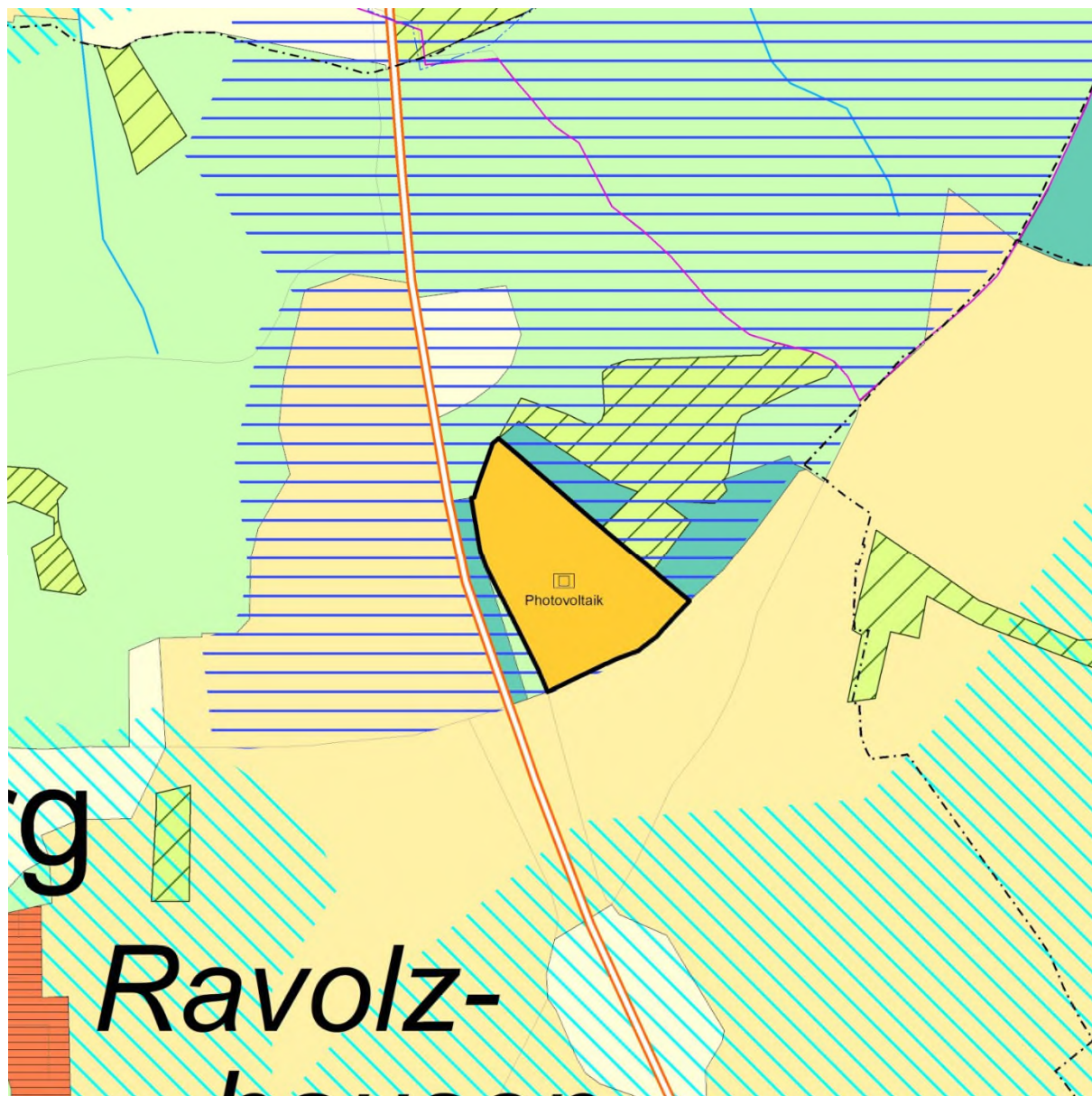
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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







### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schiensstrecke (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 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

#### A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet besitzt eine Größe von ca. 5,8 ha. Es wird derzeit vollständig als Ackerfläche genutzt.

Im Westen bildet die Autobahn A45 die Grenze des Änderungsgebietes, wobei unmittelbar an die Planfläche ein schmal zulaufender Gehölzstreifen den Böschungsbereich der Autobahn einnimmt. Im Norden liegen mit Wald bestandene Flächen, im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Südlich des Erschließungsweges verläuft ein mit Gebüsch und Bäumen bestandener Streifen.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Auf einer ca. 5,8 ha großen Fläche im Außenbereich des Ortsteiles Rüdigheim soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden. Die mögliche Ausbeute an solarer Strahlungsenergie auf der Planfläche beträgt lt. Hessischem Solarkataster zwischen ca. 900 und 1050 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

Die Regelungen des Energieeinspeisegesetzes (EEG) sehen vor, dass sich nicht privilegierte Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB befinden müssen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“ und der dafür erforderlichen Änderung des RPS/RegFNP 2010 im September 2022 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt waren die neuen Regelungen des § 35 BauGB noch nicht in Kraft, so dass keine Privilegierung der Fläche bestand. Bedingt durch den Flächenzuschnitt ragt das Änderungsgebiet auch jetzt immer noch über den 200-m-Korridor entlang der Autobahn A45 hinaus, so dass ein Bebauungsplan erforderlich ist. Diesem steht die derzeitige Darstellung im RPS/RegFNP 2010 ("Wald, Zuwachs") entgegen, so dass eine Änderung zu "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Photovoltaik, geplant" erforderlich ist.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, einen aktiven Beitrag zur Förderung regenerativer Energien und damit auch zum Klimaschutz zu leisten.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Wald, Zuwachs", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 5,8 ha)  
in "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Photovoltaik" (ca. 5,8 ha)

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

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

Wald, Bestand und Zuwachs

Den im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Flächen „Wald, Zuwachs“ liegt ein zwischen Oberer Forst-, Land- und Naturschutzbehörde abgestimmtes fachliches Konzept zu Grunde. Waldneuanlagen oder Ersatzaufforstungen sollen vorrangig in den Zuwachsflächen stattfinden. Die Flächen „Wald, Zuwachs“ stellen ein Angebot zur Waldneuanlage dar, enthalten jedoch keine Aufforstungsverpflichtung. Sie können auch als Flächen für entsprechend geeignete Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, solange Wald entsteht. Die obere Forstbehörde hat gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Änderungsverfahren keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Gemäß den Zielen und Grundsätzen des RPS/RegFNP 2010 (Kapitel 8.2) sollen "regenerative Energiepotenziale im Interesse des globalen und regionalen Klimaschutzes, soweit ökologisch vertretbar, genutzt werden". Allerdings ist es auch regionalplanerisches Ziel (Z 8.2.2-1) "...raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie außerhalb der "Vorranggebiete für Natur und Landschaft", der "Vorranggebiete für Landwirtschaft", der "Vorranggebiete für Forstwirtschaft", der "Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz" und der "Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten" zu errichten.

Gemäß Grundsatz G 3.4.1-4 des Teilplans Erneuerbare Energien 2019 (TPEE 2019) sind Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft und Deponien als geeignete Standorte für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen anzusehen. Nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen sind auch Flächen außerhalb dieser Bereiche für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen beanspruchbar.

Das zuständige Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme keine grundlegenden Bedenken gegen die Nutzung der Fläche zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geäußert, sofern eine geeignete Alternativenprüfung erfolgt.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan-Verfahren vom 06.01.2023 stellt die Änderung des im RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Wald, Zuwachs" in "Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil, Photovoltaik" keine Abweichung von der regionalplanerischen Zielausweisung dar.

Gemäß Stellungnahme zum Änderungsverfahren erscheint die Fläche grundsätzlich als geeignet, wobei eine ausreichende Alternativenprüfung erforderlich ist.

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

Das Änderungsgebiet ist über das vorhandene Wirtschaftswegenetz erschlossen.

Die vorgesehene Nutzungsform schließt bis auf Fahrten für Kontroll- und Wartungsarbeiten weiteres Verkehrsaufkommen aus.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Aktuell wird das Änderungsgebiet landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche).

Aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes Neuberg geht eine überwiegende Darstellung als "Flächen, die sich in Abstimmung mit den forstlichen Rahmenplänen für die Neuanlage von Wald eignen" hervor. Die obere Forstbehörde äußerte in der Stellungnahme zum Bebauungsplan keine Bedenken gegen die vorgesehene Photovoltaik-Freiflächenanlage und regt an, die Fläche nach Ablauf der Nutzung ggfs. wieder als Waldzuwachsfläche im Reg-FNP darzustellen.

Die Fläche enthält ein Symbol, mit dem sie als "Fläche für Freizeit und Erholung, hier: Gestaltung von Aussichtspunkten" gekennzeichnet ist.

In der Entwicklungskarte ist darüber hinaus der Verlauf eines Landschaftsschutzgebietes in Ost-West-Richtung am nördlichen Rand des Änderungsgebietes dargestellt. Diese Abgrenzung ist jedoch fehlerhaft.

Zu Biotoptypen wurde keine flächenhafte Kennzeichnung vorgenommen. Am Westrand entlang der Autobahn befindet sich ein schmaler Streifen Hecken/Feldgehölze. Südlich des Plangebietes ist eine "sinnvolle neue Biotopverbundachse" gekennzeichnet, hier ist lt. Landschaftsplan die Anpflanzung von Hecken und/oder Streuobst vorgesehen. Südlich des Weges wurde diese Planung zumindest in Teilbereichen umgesetzt.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die Planung entspricht dem Grundsatz des § 1 BauGB, die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Auch dem Grundsatz den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, Rechnung zu tragen wird entsprochen.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Durch Fundamente und Überdeckung der Fläche durch technische Anlagen 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.

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im 200-m-Korridor entlang der Autobahn (hier: A45) und ist somit privilegiert zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Da sich ein Flächenanteil außerhalb dieses Korridors befindet, wird für die gesamte Fläche ein Bebauungsplan aufgestellt und dieses Änderungsverfahren durchgeführt.

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 Autobahn A45. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt. Eine Blendwirkung für Fahrzeuglenkende auf der vorbeiführenden Autobahn wird gemäß der Aussagen im Bebauungsplan ausgeschlossen.

### **Flächenausgleich:**

Flächenneuinanspruchnahmen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschlüssen vom 11.12.2019

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Neuberg, Ortsteil Rüdigheim  
Gebiet: "PV-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl"

Abschließender Beschluss

---

und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Auf einer ca. 5,8 ha großen Fläche im Außenbereich des Ortsteiles Rüdigheim soll eine Photovoltaik-Freiflächenanlage errichtet werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Neuberg hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“ und der dafür erforderlichen Änderung des RPS/RegFNP 2010 im September 2022 gefasst.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es, einen Beitrag zur Förderung regenerativer Energien und damit auch zum Klimaschutz zu leisten.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

Zur Berücksichtigung der Umweltschutzziele wurden Prüfkriterien für die Umweltprüfung des RegFNP abgeleitet, die auch in der vorliegenden RegFNP-Änderung angewendet werden. Die Prüfkriterien und die entsprechende Methodik der Umweltprüfung sind im Kapitel 3.1.1 (Umweltprüfung allgemein) des Umweltberichts zum RPS/RegFNP 2010 erläutert.

Dabei ist grundsätzlich zu berücksichtigen, dass auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Einhaltung bestimmter Umweltschutzziele - wie z.B. von Grenzwerten beim Immissionsschutz - im Regelfall noch nicht genau geprüft werden kann, da in diesem Planungsstadium meist noch keine detaillierten Angaben zur späteren Nutzung vorliegen.

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

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem

Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **BWaldG - Bundeswaldgesetz**

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

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **HWaldG - Hessisches Waldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

## **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

## **BauGB - Baugesetzbuch**

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

## **Landschaftsplan**

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

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

Das Plangebiet wird derzeit fast vollständig landwirtschaftlich genutzt (Ackerland). Entlang der Autobahn erstreckt sich ein Grünstreifen (Gehölze, Baumbestand).

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Zone III des Trinkwasserschutzgebietes Brunnen Marköbel der Kreiswerke Main-Kinzig-GmbH, Verordnung vom 28.05.1986

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Vorhandensein von Altflächen, Altablagerungen, Kampfmitteln oder Altbergbau nicht bekannt
- unversiegelte naturnahe Fläche, landwirtschaftlich genutzt (Versiegelungsgrad <10 %)
- Bodenform Parabraunerde aus Löss sowie Kolluvisol, im tieferen Untergrund ver-gleyt, aus Kolluvialschluff aus Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD5L: sehr hoch (Standorttypisierung 3 mittel, Er-tragspotenzial 5 sehr hoch, Feldkapazität 4 hoch, Nitratrückhaltevermögen 4 hoch)
- Böden mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion

#### Abschließender Beschluss

---

- hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung
- Hangrutschungsgefährdung mittel bis hoch (Lößlehmreicher Solifluktionsschutt und Lehmverwitterung über tertiärem Basalt bzw. tertiärer Ton und Schluff, Hangneigung 5° - <15°) in einem ca. 50 m breiten von Nord nach Südost verlaufenden Streifen von insgesamt ca. 2,3 ha
- Vorhandensein von Kolluvien, Abschwemmmassen (Bodenkarte)
- Ackerzahl überwiegend 65 bis 75, in kleinem Teilbereich 45-50

#### Wasser

- Schutzzone III des Trinkwasser-Schutzgebietes der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH, Brunnen Marköbel
- Gebiete mit hoher Grundwasserneubildung über Grundwasserleitern (200 - < 275 mm/a)
- Gebiete mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Porenleiter unter Auen-oder Hochflutlehm, Kluffleiter)
- keine Oberflächengewässer vorhanden

#### Luft und Klima

- kleinräumige Bedeutung für die Kaltluftentstehung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung zum Bebauungsplan wurden zwei Brutreviere der Feldlerche und eines der Schafstelze bei den Begehungen nachgewiesen. In den angrenzenden Wald- und Heckenbeständen wurden "Allerweltsarten" nachgewiesen, die keine Nachteile durch die Aufstellung der Solarmodule erwarten lassen. Abendkartierungen potenzieller Rebhuhnvorkommen stehen derzeit noch aus, wobei der Gutachter aufgrund unzureichender Habitatausstattung ein Vorkommen als unwahrscheinlich einstuft. Durch die intensive Nutzung der Flächen und Randstreifen werden Vorkommen von Reptilien (Zauneidechse, Schlingnatter) ebenfalls ausgeschlossen.
- Im angrenzenden Wald werden Fledermausvorkommen vermutet, die vorhandene Gehölzbestände als Leitstrukturen nutzen und empfindlich auf nächtliche Beleuchtung reagieren.
- Vorkommen folgender besonders geschützter / streng geschützter Arten: Hirschkäfer im angrenzenden Wald - für das Plangebiet nicht relevant
- Die Planfläche liegt nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Ronneburger Hügelland und Kinzigauen
- geringer Erholungswert durch unmittelbare Nähe zur Autobahn
- keine überregionalen Radwege, Fahrrad-Themenrouten o.ä. betroffen

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Autobahn A45 (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal Vorgeschichtliche Siedlung ragt in das Plangebiet am nördlichen Rand hinein
- weitere Bodendenkmäler (Hügelgrab/Hügelgräber, Vorgeschichtliche Siedlung, Alt-mittelsteinzeitliche Fundstelle) liegen unmittelbar nordwestlich des Plangebietes

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind nur geringfügige neue Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung (Wald, Zuwachs) geht ebenso wie die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung nicht mit einer Versiegelung des Plangebietes einher.

Durch die Vegetationsänderung zu Wald werden die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt. Es ist mit einer Veränderung des Kleinklimas, einer Veränderung bzw. einem Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie einer sichtbaren Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Durch Anlage neuer Waldflächen auf bisher ackerbaulich genutzten Flächen können diese hinsichtlich ihrer Funktion für Bodenschutz, Erosionsschutz, Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz sowie Landschaftsbild und Erholung aufgewertet werden. Es wird sich ein anderes Artenspektrum gegenüber den bisher vorkommenden Arten der offenen Feldflur einstellen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch kleinräumige Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Vegetationsänderung in kleinen Teilbereichen

- Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung in kleinen Teilbereichen

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

- Eine Gefährdung des Grundwassers ist auf Grund der künftigen Nutzung mit Solarmodulen weitgehend auszuschließen.

- Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.

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

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Neuberg oder Langenselbold nicht relevant sind

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

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, insbesondere Feldlerche und Schafstelze, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten u.a. durch Entwicklung von artenreichem Grünland.

- Zerschneidung der Landschaft für Mittel- und Großsäuger durch Einzäunung

- Eine Irritations- oder Attraktionswirkung von PV-Freiflächenanlagen für Vögel kann lt. Bauungsplan ausgeschlossen werden.

- randliche Gehölzpflanzungen sowie Dauerbeleuchtung stellen einen Störfaktor für Fledermäuse dar

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

- Das bestehende Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.
- Das Landschaftsbild erfährt eine Veränderung durch die Aufstellung der Solarmodule sowie die vorgesehene Eingrünung und Anlage von Blühstreifen  
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG und BauGB dar.
- mögliche Beeinträchtigung eines Bodendenkmals durch Fundamente der Solarmodule  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HAItIBodSchG und BauGB dar.

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

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich. Da es sich bei der Planung um eine Freiflächen-Photovoltaikanlage handelt, ist davon auszugehen, dass das Vorhaben zum Schutz des Klimas beiträgt.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: kleinräumige Eingriffe in den Boden, Veränderung bzw. Verlust der Lebensräume von Offenlandarten (Feldlerche), Entstehung neuer Lebensräume durch Anlage von Blühstreifen, Gehölzen und extensivem Grünland, Veränderung des Landschaftsbildes.

Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan können die erforderlichen Maßnahmen, auch evtl. CEF-Maßnahmen (Blühstreifen, Lerchenfenster), im Plangebiet selbst bzw. im näheren Umfeld umgesetzt werden. In der rechnerischen Gegenüberstellung ergibt sich ein Überschuss an Biotopwertpunkten durch die Planung.

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 (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Die Bodenfunktionen im Geltungsbereich der Planung werden verändert. Eine Zusatzbewertung (Boden) im Rahmen der Kompensationsverordnung ist jedoch gemäß der Stellungnahme des RP zum Bebauungsplan nicht erforderlich.

## **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Orientierung an den "Kriterien für naturverträgliche Photovoltaik-Freiflächenanlagen", basierend auf einer Vereinbarung zwischen der Unternehmensvereinigung Solarwirtschaft e.V. und Naturschutzbund Deutschland (Januar 2010, Berlin)
- Minimierung der Neuversiegelung
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 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
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Versickerung von Niederschlagswasser
- Installation geeigneter Feuerlöschanlagen zur Bekämpfung von Elektrobränden, keine Trink- oder Löschwasserversorgung erforderlich
- ökologische Baubegleitung
- extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen sowie Anlage von Blühstreifen bzw. artenreichem Grünland, niedrige Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Verbot von Pflanzenschutzmitteln und Dünger, Festlegung von Mahdzeiten

#### Abschließender Beschluss

---

- Verzicht auf Gehölzpflanzungen im Bereich der Randeingrünung 2 zugunsten eines Blühstreifens wegen der Empfindlichkeit der Feldlerche gegenüber vertikalen Strukturen
- Erstellung eines Pflegeplanes in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde
- Einzäunung mit ausreichend Abstand zum Boden, so dass Kleintiere das Gebiet durchwandern können
- Schutz des Feldweges und Ackerrandstreifens im Westen wegen evtl. dort vorkommender Zauneidechsen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen für die Feldlerche und ggfs. weitere Arten in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und dinglicher Sicherung der dafür erforderlichen Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes
- Verwendung von energiesparender, blend- und streulichtarmer insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren, Begrenzung der Beleuchtung auf das tatsächliche Erfordernis, ggfs. Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitvorgaben
- Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum nördlich angrenzenden Wald, um künftige Konflikte und mögliche Schäden durch herunterfallende Äste und umstürzende Bäume zu vermeiden
- Verwendung reflexionsmindernder Solarmodule, Höhenfestsetzungen für die Module
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Kommune Neuberg möchte einen aktiven Beitrag zur Förderung regenerativer Energien leisten und damit zum Schutz des Klimas beitragen. Im Rahmen der Standortsuche wurden andere mögliche Flächen im Umfeld geprüft. Sinnvolle Alternativen mit grundsätzlich besseren Voraussetzungen auch im Sinne des TPEE 2019 haben sich im Gemeindegebiet nicht ergeben. Der Standort der ehemaligen Deponie des Main-Kinzig-Kreises westlich der Autobahn ist bereits mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage belegt. Rekultivierungsflächen aus dem Kiesabbau sind nicht vorhanden. Aus dem Luftbild ist zu erkennen, dass bereits einige Dachflächen im Gemeindegebiet mit Solaranlagen ausgerüstet wurden. Bei vergleichbarer Eignung und aufgrund der Verfügbarkeit wurde die nun überplante Fläche als Standort ausgewählt. Im Erneuerbare-Energien-Gesetz werden Flächen längs von Autobahnen - wie die hier überplante - explizit als förderungswürdig aufgeführt. Die mögliche Ausbeute an solarer Strahlungsenergie beträgt lt. Hessischem Solarkataster zwischen ca. 900 und 1050 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr.

Die Variantenprüfung gestaltet sich schwierig, da die Gemeinde keine Auswahl an Flächen zur Verfügung stellen und ein privater Entwickler lediglich auf ein stark eingeschränktes Flächenangebot zurückgreifen kann.

### **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 Umweltberichtes**

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind geringfügige Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumveränderung), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

Die Freiflächen-Photovoltaikanlage leistet nach Fertigstellung durch die Nutzung regenerativer Energie einen Beitrag zum Klimaschutz .

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

- Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-9 verwendet.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 25.11.2022
  
- [2] Luftbild  
Stand 2021
  
- [3] Bodenvierer des Landes Hessen
  
- [4] Energieland Hessen  
Solarkataster
  
- [5] Gemeinde Neuberg, Ortsteil Rüdigheim, „Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“  
Bebauungsplan Vorentwurf mit Begründung und Umweltbericht  
Büro Dr. Thomas, Bad Vilbel  
Stand August 2023
  
- [6] Landschaftsplan der Gemeinde Neuberg  
Planungsgruppe Zimmer Egel GbR  
Stand Juni 2001
  
- [7] Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplanentwurf „Photovoltaik-Freiflächenanlage Auf der Döngeshohl“ vom 06.01.2023
  
- [8] Gutachterliche Stellungnahme im Rahmen einer Artenschutzrechtlichen Beurteilung des Bebauungsplanes "Photovoltaik-Freiflächenanlage auf der Döngeshohl"  
Dipl. Biologe M. Stüben, Bessenbach  
Stand Juli 2023
  
- [9] Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Beurteilung (ASB) im Rahmen der Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage "Auf der Döngeshohl"  
Dipl. Biologe M. Stüben, Bessenbach  
Stand Januar 2024

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	21.03.2024	nichtöffentlich
Planungsausschuss	18.04.2024	öffentlich
Verbandskammer	24.04.2024	öffentlich

**Betreff:**

**2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim**

**Gebiet: "Eselswiese"**

**hier: Abschließender Beschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Vorlage wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-14**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-84 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-81 der Verbandskammer vom 14.12.2022  
zu DS V-2022-57 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-139 des Regionalvorstandes vom 19.10.2023  
Beschluss Nr. V-121 der Verbandskammer vom 22.11.2023  
zu DS V-2023-45 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim, Gebiet: "Eselswiese" 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 öffentliche Auslegung wurde am 04.12.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 49/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 12.12.2023 bis 18.01.2024 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.12.2023 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Rüsselsheim am Main hat sich nicht geäußert.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Hochheim am Main, Amt für Bauen und Stadtentwicklung  
Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und Bauamt  
Gemeindevorstand der Gemeinde Bischofsheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Trebur

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

Magistrat der Stadt Flörsheim am Main, Liegenschafts- und Stadtplanungsamt  
Magistrat der Stadt Raunheim

### **haben Stellungnahmen abgegeben:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Nauheim  
Magistrat der Stadt Ginsheim-Gustavsburg, Raum Bau Umwelt

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Rüsselsheim/Raunheim, -Zentralkläwerk-  
Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim, - Außenstelle Michelstadt - FB 22  
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomangement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Der Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 12  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Evangelisch-Freikirchliche Gemeinde Rüsselsheim  
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.

HessenEnergie, Gesellschaft für rationelle Energienutzung mbH  
HessenForst, Forstamt Groß-Gerau  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Infraserv GmbH & Co. Höchst KG, Bereich Umwelt - Genehmigung  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Kommunale Frauen- und Gleichstellungsbeauftragte  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Kreises Groß-Gerau  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Lokale Nahverkehrsgesellschaft mbH Kreis Groß-Gerau  
NABU Landesverband Hessen e.V.  
Neuapostolische Kirche, Westdeutschland  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro (N1-RT1-3 )  
Riedwerke Kreis Gross-Gerau  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatliches Schulamt, für den Landkreis Groß-Gerau  
Stadtwerke Mainz, Netze GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Westnetz GmbH, DRW-S-LG-TM

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

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutscher Wetterdienst  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
IHK Darmstadt  
Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG  
Kreisausschuss des Kreises Groß-Gerau  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen  
Rechts  
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.  
RMV Rhein-Main-Verkehrsbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
terranets bw GmbH  
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Amprion GmbH  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg, Fachbereich Landwirtschaft und  
Umwelt

Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Mainzer Netze GmbH, Technische Planung / Engineering  
PLEdoc GmbH  
Polizeipräsidium Südhessen, Polizeidirektion Groß-Gerau  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Stadtwerke Rüsselsheim

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.



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Ginsheim-Gustavsburg Raum Bau Umwelt**  
**Gruppe: Gemeinde**

**RUESS\_002\_B-03322**

**Dokument vom: 12.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08725**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir wurden im Zuge des oben genannten laufenden Bebauungsplanverfahren von Ihrem Planungsbüro per Mail angeschrieben und gebeten, unsere Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange in diesem Zusammenhang abzugeben.

Das von der Stadt Rüsselsheim geplante Wohngebiet ist für eine Einwohnerzahl von bis zu 3.500 Menschen ausgelegt. Somit vergrößert sich Bauschheim zukünftig hierdurch um deutlich mehr als die Hälfte an Einwohnern. Dieser enorme Bevölkerungsanstieg ist hinsichtlich des zusätzlich auftretenden Verkehrsaufkommens auch für die angrenzenden Kommunen keinesfalls zu unterschätzen.

Wie Ihrem Mobilitätskonzept zu entnehmen ist, setzen Sie hierbei u.a. auf Carsharing und wollen die Busanbindung perspektivisch ausbauen. Gleichzeitig ist jedoch von einem immensen Zuwachs an motorisiertem Individualverkehr auszugehen, was auch von Ihnen in den Unterlagen bestätigt wird. Hiergegen ist kein signifikanter Ausbau des Hauptstraßenverkehrsnetzes zu erkennen, womit man insbesondere während der täglichen Stoßzeiten einem Rückstau entgegenwirken und somit einen reibungsloseren Verkehrsfluss ermöglichen könnte.

Positiv hätten wir es gesehen, wenn in Ihrem Mobilitätskonzept Untersuchungen hin zu einer S-Bahn- oder Straßenbahnanbindung eine Berücksichtigung gefunden hätten. Wir sind der Auffassung, dass bei einer Wohngebietserschließung in einer solchen Größendimension dies zumindest hätte in Erwägung gezogen werden müssen.

Welche klimatischen Folgen ein Baugebiet in dieser Größenordnung durch Verdichtung und Verkehr zwangsläufig mit sich bringt, versteht sich von selbst und wird von unserer Seite daher hiermit nur am Rande angemerkt.

Unklar ist uns, wie die ÖPNV-Anbindung über Bauschheim hinaus weitergeführt werden soll. Aussagen diesbezüglich auch über verlängerte Fahrzeiten und erhöhte Personenzahlen beispielsweise der Linie 60, können wir nicht entnehmen.

Selbiges gilt für die Radwege. Weder Streckenverlauf etwa hin zu Rüsselsheim, insbesondere für Pendler, noch Ausbauqualität sind zu erkennen.

Sowohl zum Bahnhof im Stadtzentrum von Rüsselsheim als auch zum Bahnhof am Opel, müssen aufgrund der Lage im Gebiet lange Distanzen mit Auto oder Fahrrad zukünftig zurückgelegt werden. Wie sehen Planungen hinsichtlich eines Ausbaus des Park & Ride Parkplatzes aus?

Wir verstehen, welche Herausforderungen diese im Einzelnen für die Stadt Rüsselsheim verkehrstechnisch mit sich bringen, müssen als Nachbarkommune und aus städtebaulicher Erfordernis aber ausdrücklich in unserer Stellungnahme auf die nicht behandelten Probleme hinweisen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Bei der vorgelegten Stellungnahme handelt sich um die Fassung zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ der Stadt Rüsselsheim.

Die vorgebrachten Hinweise betreffen daher im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der RPS/RegFNP 2010 beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Die detaillierte Darlegung des zukünftigen Erschließungskonzeptes erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplanes. Die Verfahrensträgerin des Bebauungsplanes, hier die Stadt Rüsselsheim, befindet sich in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger der Landesstraßen L3040/L3482, hier Hessen Mobil Darmstadt.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Landessportbund Hessen e.V. GB**  
**Sportinfrastruktur**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03323**

**Dokument vom: 18.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08747**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nach Prüfung der Angelegenheit durch unseren Geschäftsbereichsleiter Jens Prüller teile ich Ihnen hiermit mit, dass Belange des Sports durch die v. g. 2. Änderung nicht beeinträchtigt werden, nur fehlen in dem riesigen Gebiet die Planungen für neue Sportanlagen für die neue Bevölkerung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im vorliegenden Änderungsverfahren geht es ausschließlich um Nutzungsänderungen von Teilflächen infolge der im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgten Konkretisierung. Der RPS/RegFNP 2010 ist jedoch nicht parzellenscharf, sondern beschränkt sich hierbei aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan enthält dagegen kleinflächige Grünzüge und -flächen sowie eine durchgängige Ortsrandeingrünung. Die festgesetzten öffentlichen Parkanlagen sichern im Baugebiet die Freihaltung der klimatisch wichtigen Belüftungsschneisen und dienen auch der Erholung der Bevölkerung. Desweiteren ist im Bereich der geplanten Schule ein Sportplatz und am östlichen Rand des Plangebietes ein Bolzplatz vorgesehen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03324**

**Dokument vom: 28.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08762**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.01.2023.

Diese lautet:

Zu der o.g. Bauleitplanung erheben wir

I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen  
- keine -

II Fachliche Stellungnahme  
II a) Beabsichtigte eigene Planungen

Für die BAB 60 ist gemäß Bundesverkehrswegeplan, im Streckenabschnitt nördlich des Geltungsbereiches, ein Ausbau auf 6 Fahrstreifen („Vordringlicher Bedarf - Engpassbeseitigung“) vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt noch nicht vor:

<https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A60-G10-HE/A60-G10-HE.html>

II b) Sonstige fachliche Stellungnahme

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 60 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 60 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Bauflächen bestehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde das Verkehrsgutachten überarbeitet. Dies erfolgte in Abstimmung zwischen der Verfahrensträgerin des Bebauungsplanverfahrens (Stadt Rüsselsheim) und dem zuständigen Straßenbaulastträger der L 3482 (Hessen Mobil). Für das Prognosejahr 2035 ist der Ausbau der BAB 60 zwischen dem Mainspitz-Dreieck und dem Rüsselsheimer Dreieck berücksichtigt. Die aktualisierte Fassung der Verkehrsuntersuchung wird Teil der in den Räumen des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain offengelegten sowie im Internet eingestellten Unterlagen des RegFNP-Änderungsverfahrens sein.

Der vorgebrachte Hinweis betreffend möglicher Maßnahmen zum Lärm- und Emissionsschutz ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren zu behandeln.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Amprion GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03325**

**Dokument vom: 13.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08738**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Mit Schreiben vom 06.01.2023 haben wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben.

Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung weiterhin ihre Gültigkeit.

Wie wir den eingereichten Unterlagen entnehmen können, haben sich keine Änderungen in der Planung ergeben. Wir verweisen daher auf unsere Hinweise aus unserer o. g. Stellungnahme.

Diese lautet:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 liegt westlich in einem Abstand von ca. 280 m zu unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Wie wir den eingereichten Unterlagen entnehmen können, besteht der Geltungsbereich aus insgesamt 10 Teilflächen, die teilweise als Wohnbauflächen ausgewiesen werden sollen. Die unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung nächstgelegenen Teilflächen 4 und 6 liegen in einem Abstand von ca. 280 m bzw. 380 m zur Leitungsachse.

Die Teilfläche 4 soll als Grünfläche – Parkanlage ausgewiesen werden.  
Die Teilfläche 6 soll zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Das Netz der Amprion dient der Versorgung der Allgemeinheit mit Elektrizität und hat das Ziel der Versorgungssicherheit sowie die weiteren Ziele des § 11 Abs. 1 EnWG zu wahren.

Unsere Erfahrungen im aktuellen Netzausbau haben gezeigt, dass eine Wohnbebauung im direkten Nahbereich von Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen ein vermeidbares kommunikatives Konfliktpotential darstellt. Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, die geplante Ausweisung eines Wohngebietes im direkten Umfeld unserer Höchstspannungsfreileitung noch einmal auf Modifizierungsmöglichkeiten hin zu überprüfen.

Wir bitten in diesem Zusammenhang insbesondere um eine Einbeziehung des Gedankens von § 50 BImSchG, planerisch-steuernde Vorsorge zur Vermeidung neuer Konfliktpotentiale zu treffen.

Gerade mit Blick auf die vorliegende Planung kommt dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgebot ein besonderes Gewicht zu. Denn dort würden bereits vorhandene wirtschaftliche Nutzungen und neu entstehende Wohnbebauung auf bislang nicht entsprechend genutzten Flächen aufeinandertreffen.

Darüber hinaus möchten wir ausdrücklich betonen, dass die 3. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen vom 27.03.2017, Inkraftgetreten am 11. September 2018, unter dem Punkt 5.3.4-7 (Z) als Ziel der Raumordnung vorsieht, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, oder in denen Gebäude vergleichbarer Sensibilität, insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen zulässig sind, ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) einzuhalten ist.

Ausweislich der Festsetzungen des LEP soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden. Dieser Vorsorgegedanke gewinnt umso mehr an Bedeutung je näher die Bebauung an die Freileitung heranrückt.

Wir bitten Sie, uns im Rahmen weiterer Verfahrensschritte ebenfalls zu beteiligen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der im Landesentwicklungsplan vorgeschriebenen 400 m-Abstand von Höchstspannungsleitungen zur Wohnbebauung oder zu Gebäuden vergleichbarer Sensibilität wird eingehalten. Eine parzellenscharfe Überprüfung erfolgt im parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren.

In der Stellungnahme der Amprion GmbH zu diesem Bebauungsplan wurden die Abstände als ausreichend bestätigt und keine Bedenken zu der geplanten Entwicklung geäußert.



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Mainzer Netze GmbH Technische Planung /  
Engineering  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03326**

**Dokument vom: 13.12.2023  
Dokument-Nr.: S-08730**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 08.12.2023 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die oben genannte 2. Änderung von Seiten der Mainzer Netze GmbH / Mainzer Stadtwerke AG grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Wir verweisen aber nochmal auf unsere Stellungnahme im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vom 01.02.2023.

diese lautet:

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 02.01.2023 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die oben genannte 2. Änderung von Seiten der Mainzer Netze GmbH / Mainzer Stadtwerke AG grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Allerdings fallen die Teilflächen in die Schutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage des Wasserwerks „Hof Schönau“ der Mainzer Stadtwerke AG. (Erwähnt im Aufstellungsbeschluss unter Pkt. A 4, B 2.1, B 2.3). Die entsprechende Schutzgebietsordnung (siehe Anlage), insbesondere die Verbote in der Schutzzone III A sind zu berücksichtigen (veröffentlicht im Staatsanzeiger des Landes Hessen, Nr. 36/1984 vom 03.09.1984, S. 1745). Weiterhin ist die Richtlinie DVGW W 101 Teil 1 zu beachten und anzuwenden. Die DVGW W 101 Teil 1 ist die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete 1. Teil: Schutzgebiete für Grundwasser."

Weiterhin verläuft im westlichen Randgebiet eine Wasserleitung von den Stadtwerken Rüsselsheim. Über diese Leitung wird Bauschheim versorgt. In Ausnahmefällen nutzen die Mainzer Netze diese Leitung als Bypass Richtung Ginsheim. Insbesondere während der Sanierung der Fernleitung DN 800 vom Wasserwerk Hof Schönau Richtung Mainz wird dies häufiger der Fall sein. Eine Überbauung ist hier zu vermeiden.

In den Anlagen erhalten Sie unsere Bestandspläne sowie Informationen zum Wasserschutzgebiet.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.1 bereits aufgeführt, dass die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen sind und daher keine Beeinträchtigungen erwartet werden. Der Hinweis auf die Freihaltung der am westlichen Rand verlaufenden Wasserleitung betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03360**

**Dokument vom: 18.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08814**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Die Stadt Rüsselsheim a.M. beabsichtigt eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ im östlichen bzw. nordöstlichen Bereich des Stadtteiles Bauschheim. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Rüsselsheim a.M. als Teil des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010 notwendig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 25,4 ha und ist in zehn Teilflächen untergegliedert in denen die einzelnen RegFNP Änderungen vorgenommen werden sollen.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

**1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung und Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Durch den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 21. Oktober 2022, bei der die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 zugelassen wurde, widerspricht die 2. Änderung des RegFNP 2010 im Bereich „Eselswiese“ nicht mehr dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Daher bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken, gegen dieses Vorhaben.

**II. Abteilung IV/Da– Umwelt Darmstadt**

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

**1. Dezernat IV/Da 41.5 – Bodenschutz**

Zu dem o. a. Vorhaben nehme ich aus bodenschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

**a. Nachsorgender Bodenschutz**

Der Inhalt meiner Stellungnahme vom 7. Januar 2021 (im Rahmen der Landesplanerischen Anfrage) zu den Belangen des nachsorgenden Bodenschutzes behält weiterhin Gültigkeit.

**b. Vorsorgender Bodenschutz:**

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt eine Inanspruchnahme von ca. 65 ha bislang unversiegelter Fläche mit Bodenfunktionserfüllung, die zu einem Verlust oder zu Beeinträchtigungen führt. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in den mir vorgelegten Planunterlagen (u.a. Umweltbericht, Stand 05.2023, Gutachten Schutzgut Boden, Stand 6. April 2023) zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ hinreichend betrachtet.

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung:**

Das Ergebnis zur Kompensation des Schutzgutes Boden durch das Büro Umwelt- und Landschaftsplanung Andrea Becker, Darmstadt, zeigt, dass trotz aller eingriffsminimierenden und ausgleichenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes ein ermitteltes **Defizit** in Höhe von insgesamt **ca. 258 BWE** verbleibt.

Der ermittelte Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden in Höhe von ca. 258 BWE ist alleine durch plangebietsinterne Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen nicht auszugleichen.  
In Ermangelung eines bodenschutzrechtlichen Instruments zur Bevorratung von Bodenwerteinheiten – vergleichbar zum Öko-Konto für den naturschutzfachlichen Ausgleich – verbleibt ein bodenschutzbezogener Ausgleichsbedarf. Zielsetzung aus Sicht des Bodenschutzes sollte zunächst sein, dieses Defizit über weitere bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

### **Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung**

Vor Beginn der Baumaßnahme ist ein geeignetes Bodenschutzkonzept zu erstellen, das die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gegen das Entstehen baubedingter schädlicher Bodenveränderungen sowie die Aufgaben der projektbegleitenden Bodenkundlichen Baubegleitung festlegt. Mit dem Konzept soll sichergestellt werden, dass die Ziele des Vorsorgenden Bodenschutzes sowohl im Rahmen der Planung des Vorhabens als auch bei der Umsetzung der Planung in ausreichendem und zuverlässigem Maße berücksichtigt werden.  
Die Bodenkundliche Baubegleitung soll möglichst frühzeitig in die Planung des Vorhabens eingebunden werden und bei der Erstellung des Leistungsverzeichnisses und der Ausschreibungsunterlagen beteiligt werden.  
Grundsätzlich soll die beauftragte bodenkundliche Baubegleitung die Umsetzung des Vorhabens vor Ort begleiten. Ziel ist die Vermeidung bzw. Minderung möglicher Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen durch unsachgemäßes Arbeiten im Zuge von Baumaßnahmen. Die bodenkundliche Baubegleitung muss deshalb im Rahmen der Bauüberwachung vor Ort auf den Baustellen regelmäßig präsent sein, um den Umgang mit den Böden überwachen zu können.  
Die beauftragte Bodenkundliche Baubegleitung soll von dafür ausgebildeten Personen mit der entsprechenden Fachkunde vorgenommen werden. Sie muss die erforderliche Sachkunde aufweisen und darf grundsätzlich nicht durch eine Person, die für die Bauleitung oder – Überwachung verantwortlich ist, ausgeführt werden, um Interessenskonflikte zu vermeiden und die Unabhängigkeit der Baubegleitung zu gewährleisten.

Mindestens drei Wochen vor Beginn der ersten Bauarbeiten ist dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz die Bodenkundliche Baubegleitung namentlich zu benennen und der Nachweis über die erforderliche Sachkunde zu erbringen. Die bodenkundliche Baubegleitung kann schutzgutübergreifend durch die ökologische Baubegleitung wahrgenommen werden, wenn die entsprechende Sachkunde nachgewiesen werden kann.

Im Zuge der Bauüberwachung hat die bodenkundliche Baubegleitung ein Bautagebuch führen, in dem alle bodenrelevanten Belange dokumentiert werden. Das Bautagebuch ist der Bodenschutzbehörde auf Verlangen vorzulegen. Über Unregelmäßigkeiten oder besondere Vorkommnisse ist die Bodenschutzbehörde kurzfristig zu informieren.

Die Bodenkundliche Baubegleitung berichtet dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz in regelmäßigen Abständen über den Fortgang der bodenrelevanten Tätigkeiten bei der Bauausführung und der Einhaltung der im Genehmigungsantrag vorgesehenen und in diesem Bescheid festgesetzten Bodenschutzmaßnahmen. Die erforderlichen Mindestinhalte der Berichte sowie deren Häufigkeit sind mit dem Dezernat Bodenschutz abzustimmen bzw. sind im Konzept für die Bodenkundliche Baubegleitung festgeschrieben.

Innerhalb von 4 Wochen nach Abschluss der Bodenarbeiten einschließlich etwaiger Wiedereinbau- oder Rekultivierungsmaßnahmen ist von der Bodenkundlichen Baubegleitung ein Abschlussbericht in Form eines Abnahmeprotokolls in Text, Karte und Fotodokumentation zu verfassen und dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Darmstadt, Dezernat Bodenschutz zur Prüfung vorzulegen. Mängel sind im Abnahmeprotokoll zu dokumentieren und in Abstimmung mit der Behörde geeignete Maßnahmen zu deren Beseitigung zu ergreifen.

## **2. Sonstige Dezernate**

Aus Sicht der Dezernate Wasserversorgung/Grundwasserschutz, Oberflächengewässer und Immissionsschutz bestehen gegen die 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

## **III. Abteilung IV/Wi– Umwelt Wiesbaden**

### **1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Als Datengrundlage für die Stellungnahme wurden folgende Quellen herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. **Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.**

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von je einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von

Kohlenwasserstoffen sowie von Erdwärme, Sole und Lithium überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

#### **IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz**

##### **1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Zu der 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes für die Stadt Rüsselsheim, Stadtteil Bauschheim „Eselswiese“ ergeben sich keine Änderungen zu meiner vorhergehenden Stellungnahme vom 2. Februar 2023.

Demnach sind von dem Vorhaben keine naturschutzfachlichen Ziele des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 betroffen. Im Bereich des Vorhabens liegen auch keine Natur- oder Landschaftsschutzgebiete. Ein Natura-2000-Gebiet ist nicht betroffen. Insofern bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die 2. Änderung des RegFNP, zumal Teilfläche 10 von „Wohnbaufläche, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ geändert wird und damit der gesetzlich geschützte Lebensraum „Sanddüne beim Rosenhof“ erhalten bleibt.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

– Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen

Die Zulassung der Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 wurde unter Punkt A 4 (Regionalplanerische Aspekte) in die Begründung zum Änderungsverfahren aufgenommen.

- Nachsorgender Bodenschutz

Auf die Altablagerung weist der Umweltbericht zum Änderungsverfahren unter B 2.1 hin. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass ergänzend zu den bereits festgesetzten Nutzungen und Bepflanzungen die „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ im Bereich der gekennzeichneten Flächen (Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet) mit einer mindestens 60 cm dicken Schicht aus unbelastetem Oberboden zu überdecken und anschließend entsprechend der Festsetzung zu begrünen ist.

- Vorsorgender Bodenschutz

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 10 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 25,4 ha. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 147 "Eselswiese" der Stadt Rüsselsheim am Main umfasst eine Fläche von ca. 65 ha.

- Bodenschutzkonzept, Bodenkundliche Baubegleitung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Maßnahmenvorschläge werden unter B 2.3 aufgeführt, wobei die konkrete Ausführung auf der Bebauungsplanebene festgesetzt wird. Der Zuschnitt der Bauflächen wird im vorliegenden Verfahren angepasst. Insgesamt sind sie im RPS/RegFNP 2010 bereits endabgewogen. Gemäß der Bodenfunktionsbewertung sind Böden mit geringem bis mittlerem Funktionserfüllungsgrad betroffen (B 2.1)

Aufgrund der Vorhabensgröße wird unter B 2.3 bereits die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen sowie auf den entsprechenden Leitfaden des Bundesverband Boden (2013) zur "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" und das BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (Sept. 2019 verwiesen).

- Naturschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die Änderung besteht

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: PLEdoc GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03370**

**Dokument vom: 11.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08815**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlichrechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Haan.

Wir bedanken uns für die erneute Beteiligung. Die uns auf Ihrer Internetseite zur Verfügung gestellten Antragsunterlagen haben wir gesichtet und ausgewertet. Innerhalb des Geltungsbereichs des Regionalplans verlaufen durch die OGE betriebene und betreute Versorgungsanlagen.

Wir gehen weiterhin davon aus, dass der **Bestandsschutz** der in Betrieb befindlichen Anlagen gewährleistet ist und verweisen an dieser Stelle auf unser beigefügtes Bezugsschreiben 20230104036 vom 30.01.2023. Die darin aufgeführten Anregungen und Hinweise haben weiterhin Gültigkeit. (Anmerkung: die Hinweise beziehen sich auf den Bestand, Betrieb und Wartung der Anlage). Insofern haben wir keine Bedenken gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim, Gebiet: "Eselswiese".

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Landkreis Darmstadt-Dieburg  
Fachbereich Landwirtschaft und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03372**

**Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08821**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der vom Fachgebiet Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur für den Kreis Groß-Gerau bestehen unter heutigen Aspekten zur Zielabweichung und dem Bebauungsplan „Eselswiese“ weiterhin grundsätzliche Bedenken, da hier ca. 60 ha Landwirtschaftsfläche unwiderruflich verloren gehen.

Hier verweisen wir auf die Stellungnahmen vom 04.08.2022 und 09.10.2023.

Nach Durchsicht der Unterlagen ergeben sich bei dieser 2. Änderung für die 25,4 ha Planungsfläche durch den Verzicht auf die Sonderflächen (SO) Einzelhandel rechnerisch nachfolgende Veränderungen:

	genehmigt	neu	Differenz
SO Einzelhandel	8,1	0	-8,1
Grünfläche Park	7,2	5,2	-2,0
Gewerbe	3,2	5,6	2,4
Wohnbaufläche	5,6	6,5	0,9
Gemischte Baufläche	1,3	3,9	2,6
Fläche f. Gemeinbedarf	0	2,9	2,9
ökol. bedeutsame Fläche	0	1,3	1,3
	25,4	25,4	[ha]

Daraus wird ersichtlich, dass die Veränderungen nicht zu Gunsten von Grünflächen (-0,7 ha) und nur unwesentlich positiv für Wohnbauflächen (+0,9 ha) vorgenommen wurde. Die Veränderungen fallen überwiegend positiv bei Gewerbe und Gemischte Bauflächen (+ 5 ha) ins Gewicht.

Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, den Vorgaben vom ROG (u.a. § 2 Absatz 2 Brachflächenentwicklung und Absatz 4, § 15 Raumverträglichkeitsprüfung) und seitens des BauGB (§ 1a sowie § 1 Abs. 6 und 7) sind Alternativen zu prüfen. Hier verweisen wir beispielhaft für die Ausweisung von Gewerbeflächen u.a. auf das ehemalige Opel-Werksgelände in Rüsselsheim. Generell ist Flächenrecycling zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen anzustreben, ansonsten sehen wir bei dieser Planung keine Nachhaltigkeit bzw. ökologische Vorgehensweise.

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom Oktober 2022 ergibt sich für den Bebauungsplan ein Defizit von ca. 3,91 Mio. Biotopwertpunkten (BWP). Die aktualisierte Fassung vom März 2023 liegt uns nicht vor. Das Gutachten zum Schutzgut Boden verweist noch auf ein Defizit von ca. 257 Bodenwerteinheiten, umgerechnet ca. 514.000 BWP. Danach könnte dies zusammen mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich kompensiert werden. Rechnerisch ergibt sich dann ein Defizit von ca. 4,42 Mio. BWP für das Plangebiet. Offiziell wurde bisher nicht dargelegt, wie die Kompensation erfolgen soll. Häufig werden hierfür weitere Landwirtschaftsflächen beansprucht.

Aufgrund dieser Ausführungen haben wir erhebliche Bedenken und können o.g. Änderungsantrag nicht zustimmen.

Wir bitten um Zusendung der Abwägungsergebnisse und des Bescheides.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## Begründung:

Bei der sogenannten „Eselswiese“ handelt es sich um ein neues Stadtquartier, welches aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung bereits seit der Aufstellung im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) generalisierend dargestellt und endabgewogen ist. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung sind in diesem Zusammenhang im Ballungsraum nicht vermeidbar.

Im vorliegenden Änderungsverfahren geht es ausschließlich um Nutzungsänderungen von Teilflächen infolge der im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgten Konkretisierung. In diesem Fall werden daher keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen. Der RPS/RegFNP 2010 ist jedoch nicht parzellenscharf, sondern beschränkt sich hierbei aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Die genannten Stellungnahmen vom 04.08.2022 und 09.10.2023 sind nicht bekannt. Sie wurden vermutlich zu anderen Verfahren (Zielabweichung, Bebauungsplan) abgegeben.

Bezüglich der rechnerischen Veränderungen ist anzumerken, dass die gemischten Bauflächen der Entwicklung einer städtebaulichen Nutzungsmischung zwischen Wohnen, gewerblichen Nutzungen und Versorgung dienen, soweit sie miteinander verträglich sind. Knapp 3 ha werden zudem neu als "Fläche für den Gemeinbedarf" für den Bau einer Schule dargestellt. In der geänderten Fassung des RPS/RegFNP 2010 wird als Grundzug nur der zentrale Grünzug (Teilfläche 7), die Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes (Teilfläche 4) sowie der Bereich zur Sicherung der Sanddüne (Teilfläche 10) dargestellt. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus weitere kleinflächige Grünzüge und -flächen innerhalb der Bebauung sowie eine durchgängige Ortsrandeingrünung.

Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vom März 2023 wurde mit Schreiben vom 09.01. auf die Anfrage vom 08.01.2024 des Kreises von uns mitgeteilt, dass es in der Bilanzierung vom März 2023 im Vergleich zur Bilanzierung vom Oktober 2022 (erstellt durch das Planungsbüro für Städtebau Göringer.Hoffmann.Bauer) zu keinen grundlegenden Änderungen gekommen ist und daher das Datum nicht geändert wurde.

Laut dem Umweltbericht zum Bebauungsplan werden die erforderlichen Maßnahmen und Flächen zur Kompensation des ermittelten Eingriffs im weiteren Verfahren des Bebauungsplanes in den Plan aufgenommen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist vorgesehen, dass bereits generierte ökologische Maßnahmen bzw. Ökowertpunkte innerhalb von Waldflächen der Stadt Rüsselsheim dem hier vorbereitenden Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich zugeordnet werden.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement  
Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03373**

**Dokument vom: 18.01.2024  
Dokument-Nr.: S-08819**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Zuge der Beteiligung zum oben genannten Verfahren verweisen wir weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 13.10.2023 im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (Stellungnahme siehe Anhang). Unsere Forderungen und Hinweise erhalten wir weiterhin vollumfänglich aufrecht.

Zu dem oben genannten Bebauungsplan werden seitens Hessen Mobil – Straßen - und Verkehrsmanagement die im Folgenden erläuterten Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen (A) und Hinweise (B) vorgebracht:

(A) Einwände mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

**Gesicherte äußere Erschließung im Kfz-Verkehr / Leistungsfähigkeit des Straßennetzes (§§ 32, 47 HStrG)**

Die bisherigen Forderungen aus unserer Stellungnahme vom 19.08.2022 im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Hinblick auf die Überarbeitung der Verkehrsuntersuchung wurden in folgenden Punkten erfüllt:

- Einbeziehung weiterer Entwicklungsflächen, einschließlich der 120 ha Opel- Werksflächen (Rahmenkonzept Rüsselsheim West).
- Der Erweiterung des Prognosehorizonts von 2030 auf 2035.
- Die Berücksichtigung des Ausbaus der Autobahnen A 60 und A 67 zwischen dem Mainspitzdreieck und dem Rüsselsheimer Dreieck aus dem Bedarfsplan für die Bundesfernstraßen (Ifd. Nr. 547 der Anlage zu § 1 Abs. 1 Satz 2 des Gesetzes über den Ausbau der Bundesfernstraßen Anlage zum Fernstraßenausbaugesetz – FStrAbG).

Darüber hinaus wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte und des Streckenzugs der L 3482 für den untersuchten Planfall 5 mit Verlegung der südlichen Anschlussrampe an die L 3482 nach Osten nachgewiesen.

Folgende Punkte sind im Hinblick auf das Verkehrsgutachten allerdings weiterhin zu überarbeiten:

- Es ist sicher zu stellen, dass die innere Erschließung, insbesondere innerhalb des neuen Rampenohrs, nicht zu einem Rückstau bis zur L 3482 führt, falls die "Rechts-rein, Rechts-raus" Lösung umgesetzt wird. Hierzu ist Hessen Mobil ein entsprechender verkehrlicher Leistungsfähigkeitsnachweis zur Prüfung vorzulegen.
- Hierzu sind für den geplanten Anschluss des Gebietes an die verlängerte südliche Anschlussrampe (K 47) in der aktualisierten Verkehrsuntersuchung Aussagen über Knotenstrombelastung, Steuerungsform und Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes zu treffen. Diesbezügliche (belastbare) Aussagen sind zu ergänzen.

(B) Fachliche Hinweise

**Darstellung der Inhalte des Bebauungsplans (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV))**

•In der Anlage 19 (Bestandskarte - Nr.147) sind immer noch die südlichen Anschlussrampen der L 3482 (KP Bauschheimer Weg) dargestellt. Diese Rampen werden jedoch rückgebaut, da der Anschluss nach Osten verschoben wird.

Der Rückbau ist entsprechend hierzu zu kennzeichnen.

•In der Anlage 3 (Bebauungsplanentwurf -Nr.147) ist der Baumbestand entlang der L 3482 in dem potenziell beanspruchten Abschnitt als "Gesetzlich geschütztes Biotop" gekennzeichnet (nachrichtliche Übernahme).



Nach der Biotop- und Nutzungstypenkartierung zur Rad- und Gehwegplanung im Zuge der L 3482 zwischen Bischofsheim AS (Am Schindberg) und Rüsselsheim (K 159) wurde – nördlich der Landesstraße – ausschließlich der Abschnitt zwischen Umspannwerk und Einmündung des Wirtschaftsweges als geschütztes Biotop erfasst. Da diese Zuordnung auch die Planung von Hessen Mobil betrifft, bitten wir, diese nachrichtliche Übernahme zu überprüfen und nach Rücksprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde gegebenenfalls anzupassen.

- Gegen die Straßenbaulastträger der das Plangebiet tangierenden Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die vorgebrachten Einwände betreffen im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Ein Großteil des geplanten Gebietes „Eselswiese“ ist bereits endabgewogen und seit der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 in diesem dargestellt (geplante Wohnbaufläche und Gewerbliche Baufläche). In diesem Änderungsverfahren handelt es sich um Nutzungsänderungen von Teilflächen. Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Ein annehmbares Verkehrsgutachten ist Bestandteil eines Bebauungsplanes und seitens des Verfahrensträger, hier der Stadt Rüsselsheim, mit dem Stellungnehmer abzustimmen. Dies betreffen auch die genannten Punkte, die geprüft bzw. ergänzt werden müssen. Diese sind vom Stellungnehmer im Bebauungsplanverfahren vorzubringen.

Der RegFNP 2010 ist maßstabsbedingt nicht parzellenscharf. Die Punkte unter (B) Fachliche Hinweise beziehen sich detailliert auf Festsetzungen im parallellaufenden Bebauungsplan und sind daher nicht Bestandteil des Regionalen Flächennutzungsplanes.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Nauheim**  
**Gruppe: Gemeinde**

**RUESS\_002\_B-03374**

**Dokument vom: 16.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08816**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Am 08.12.2023 gaben Sie uns die Möglichkeit zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim, Gebiet Bauschheim, Stellung zu nehmen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 26.09.2023 zur Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main; Bebauungsplan „Eselswiese“, 31.01.2023 zur 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010; Gebiet "Eselswiese", 23.08.2022 zum Antrag auf Abweichung, welcher für dieses Projekt beim RP Darmstadt gestellt wurde und 19.07.2022 zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Stadtteil Bauschheim der Stadt Rüsselsheim. Bereits in diesen Stellungnahmen, die wir als Anlage beifügen, haben wir deutlich gemacht, dass wir den Grundzug der Planung nicht mit den Zielsetzungen des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches für vereinbar halten. Das Gleiche gilt auch für den Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Im Einzelnen tragen wir folgende Bedenken vor:

- o Eine neue Wohnbaufläche für ca. 3.500 Personen in unmittelbarer Nähe zu unserer Gemeinde birgt die Gefahr unzumutbarer Belastungen durch eine Erhöhung des Durchgangsverkehrs. Bereits heute sind die Belastungen durch Lärm und Abgase im Umfeld der L3040 / L 3482 hoch. Weitere Belastungen halten wir für nicht akzeptabel.
- Großflächige Versiegelungen, Ein- und Zweifamilienhäuser und Reihenhäuser für zusätzlich 3.500 Menschen, mehr als ein Drittel der gesamten Einwohnerschaft Nauheims, erscheinen in Zeiten des Klimawandels problematisch und sollten vor diesem Hintergrund nochmals überdacht werden.
- Bereits jetzt erlaubt der Regionalplan Südhessen/Regionale Raumordnungsplan eine erhebliche Bebauung am Standort Eselswiese in Bauschheim. Diese möchte die Antragstellerin noch weiter erhöhen. Die „Gewerbliche Baufläche“ soll von 13,67 um 0,68 auf 14,35 Hektar vergrößert werden. Die „Gemischte Baufläche“ soll von 2,92 um 3,26 auf 6,18 Hektar vergrößert werden. Die „Wohnbaufläche“ soll von 26,12 um 3,19 auf 29,31 Hektar erhöht werden.
- Das Abweichungsgebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes der Zone HIA des Wasserwerks Hof Schönau der Stadtwerke Mainz. Die Inanspruchnahme des „Vorbehaltsgebietes für den Grundwasserschutz“ halten wir für problematisch, da auf Grund der hohen Zahl der künftig hier wohnenden Menschen kaum gewährleistet werden kann, dass die Ge- und Verbote, die sich aus der Lage im Wasserschutzgebiet ergeben, auch eingehalten werden.
- Das Abweichungsgebiet liegt nur gut 1 km entfernt vom Natura 2000 Gebiet VSG 6016-402 Streuobst Trockenwiesen bei Blauheim und Königstädten. Allein der zu erwartende Druck auf das Schutzgebiet durch 3.500 erholungsuchende Menschen, Jogger, Spaziergänger, Radfahrer, Hundehalter etc. lässt Beeinträchtigungen des Schutzgebietes befürchten.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Bei der sogenannten „Eselswiese“ handelt es sich um ein neues Stadtquartier, welches aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung bereits seit der Aufstellung im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) generalisierend dargestellt und endabgewogen ist. Es hat damit den gleichen Planungshorizont wie das Gewerbegebiet in Nauheim, das zurzeit erschlossen wird und ebenfalls zu zusätzlichem Verkehr auf der L3094 bzw. L3482 führt.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Im vorliegenden Änderungsverfahren geht es jetzt lediglich um Nutzungsänderungen von Teilflächen infolge der im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgten Konkretisierung der städtebaulichen Entwicklung. Davon sind keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn die konkrete Nutzung und Bebauungsdichte feststehen.

Die in der Stellungnahme angegebenen zusätzlichen Bauflächen können nicht nachvollzogen werden. Im Änderungsgebiet werden lediglich 0,7 ha zusätzliche Bauflächen zu Lasten der bisher dargestellten Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus jedoch weitere kleinflächige Grünzüge und -flächen innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohnbauflächen sowie eine durchgängige Ortsrandeingrünung.

Eine Auflistung der einzelnen Flächenänderungen erfolgt in der Begründung zur Änderung des RPS/RegFNP 2010 im Kapitel A 3.

Das im Rahmen der Bebauungsplanung erstellte Klimagutachten kommt zu dem Fazit, dass das vorgelegte Plankonzept in seiner Gesamtbilanz keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte, die einer Realisierung entgegenstehen, erwarten lässt. Die zahlreichen öffentlichen und privaten Grünflächen durchsetzen die Bebauung in einem engen Raster, wodurch die Ausbildung prägnanter Warmluffbahnen unterbunden wird und das ortstypische Niveau der thermischen Umgebungsbedingungen im Stadtteil Bauschheim nicht überschritten wird.

Auf die Lage des gesamten Änderungsgebietes im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet der Schutzzone IIIA (WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz) sowie die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Ge- und Verbote der Schutzverordnung in der weiteren Planung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird im Umweltbericht zur Änderung (B 2.1 und B 2.3) bereits hingewiesen.

Laut der „Landschaftsplanerischen Sondierung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“ verlaufen zwischen den Natura 2000-Gebieten und dem geplanten Entwicklungsbereich teils mehrere Straßen sowie eine Bahntrasse, eingestreute Bebauung und offene, v.a. ackerbaulich genutzte Feldflur. Vor diesem Hintergrund sind Wechselwirkungen bzw. Beeinträchtigungen der Schutzgebiete recht unwahrscheinlich. Im Falle des Vogelschutzgebietes „Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten“ (6016-402) hat eine nähere Betrachtung der in der Schutzgebietsverordnung benannten Vogelarten sowie ggf. der zugehörigen Erhaltungsziele gezeigt, dass durch die Entfernung von ca. 1 km zur Eselswiese mit stärkeren menschlichen Aktivitäten ein ausreichender Abstand sicher gegeben ist.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Südhessen Polizeidirektion Groß-Gerau**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03375**

**Dokument vom: 02.01.2024**  
**Dokument-Nr.: S-08853**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Ich verweise zunächst auf die bereits durch PHK Leinz gefertigte Stellungnahme vom 21.07.2022.

Aufgrund der aktualisierten Verkehrsuntersuchung erfolgt somit eine angepasste Stellungnahme seitens der Polizeidirektion Groß-Gerau.

Grundsätzlich wird der vorgesehene Vollanschluss K11 (Planfall 5plus) an die L 3482 aus Gründen der Verkehrssicherheit als sicherste Variante begrüßt. Die Verkehrsführung kann wie in der Verkehrsuntersuchung beschrieben, so umgesetzt werden.

Aufgrund der von Hessen Mobil geplanten Radfahrverbindung, welche straßenbegleitend zur L 3482 an diesem Straßenabschnitt verläuft, erscheint eine Bedarfs-Signalanlage für Radfahrer hier als sinnvoll und nötig um ein sicheres Queren zu ermöglichen.

An dem Knotenpunkt K3 / Am Steinmarkt ist laut Verkehrsuntersuchung vorgesehen, den rechten Fahrstreifen als Mischfahrbahn für alle Fahrrichtungen auszulegen. Hier wäre, wie bereits in der Stellungnahme von PHK Leinz vorgeschlagen, ein separater Rechtsabbiegestreifen sinnig, um den Verkehr in Richtung Ortsmitte leistungsfähig abfließen lassen zu können.

Aufgrund des geplanten, jedoch nötigen Vollanschlusses K11 wird die Leichtigkeit des Verkehrs zwischen Nauheim und Bischofsheim auf der L 3482 grundsätzlich beeinträchtigt werden. Umso wichtiger ist es, den Knotenpunkt K3 aufgrund der prognostizierten, erhöhten Verkehrsmengen entsprechend leistungsfähig zu gestalten. Hier erscheint aus polizeilicher Sicht ein zusätzlicher Rechtsabbiegestreifen als sinnvoll (wenn auch planerisch erschwert umsetzbar).

In dem aktualisierten Verkehrsgutachten geht weiterhin nicht hervor, wie der Anschluss an die bestehende Bebauung im Westen der „Eselswiese“ geplant ist. Aus Gründen der Flucht- und Rettungswege wurde bereits auf zumindest eine Verbindung zu der dort gelegenen Straße Im Grundsee hingewiesen, um die zügige Anfahrt der Feuerwehr zu gewährleisten. Die Feuerwehr Rüsselsheim-Bauschheim ist im Kreuzungsbereich Brunnenstraße / Im Grundsee gelegen. Vorgeschlagen wurde zusätzlich ein Anschluss an die Lengfeldstraße (Bereich Friedhof) zwecks Verbindung an den alten Bauschheimer Ortskern.

Positiv hervorzuheben ist die geplante, dichte Erschließung der Buslinienführung mit einem Einzugsbereich von 200m im Vergleich zu den in anderen Stadtgebieten vorhandenen 300m bis 500m.

In der ersten Bauphase wird aus polizeilicher Sicht ebenfalls der Variante 2 zugestimmt, um Leekilometer zu vermeiden und ein sicheres Wenden der Buslinien zu ermöglichen.

Im Fortschritt der Bauphase sollte Variante 3 für den Busverkehr zum Tragen kommen. Vorteile sind die damit einhergehenden geringen Umbaumaßnahmen sowie Nutzung der Bestandsfläche. Fraglich bleibt, wie viele vorhandene Parkmöglichkeiten der Anwohner hier mittels verkehrsrechtlicher Anordnung untersagt werden müssen.

Die in dem Verkehrsgutachten angesprochenen Wohnwege ohne separate Unterteilung in Gehweg und Fahrbahn werden aus polizeilicher Sicht kritisch gesehen. Durch die anzunehmende, erhöhte Frequentierung von Fußgängern sind Konflikte entgegenkommender Pkw (Begegnungsverkehr) und mögliches Ausweichen nach rechts oder links ein zusätzliches Gefahrenpotential, insbesondere für schwächere Verkehrsteilnehmer (Kinder). Die einzige Möglichkeit, das Konzept der Wohnwege verkehrssicher zu integrieren wäre eine Einbahnstraßenführung für Kraftfahrzeuge zur Eindämmung des Begegnungsverkehrs.

Das Konzept bezüglich Unterteilung des Kfz-Verkehrs in Quartiersgaragen für Besucher und Anlieger-Verkehr scheint schlüssig. Der Hinweis analog des autoarmen Quartiers Vauban in Freiburg sollte so umgesetzt werden, um Ortsfremde oder Nicht-Anlieger entsprechend auf die Quartiersgaragen aufmerksam zu machen. Bei der Einrichtung der Sammelstellplätze sollte pro Einwohner mit mindestens 1,5 Stellplätzen geplant werden, um eine Verschlechterung der Parksituation abseits der „Eselswiese“ zu vermeiden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise beziehen sich detailliert auf die Festsetzungen im parallellaufenden Bebauungsplan und betreffen daher nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist.

Ein annehmbares Verkehrsgutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes und seitens des Verfahrensträger, hier der Stadt Rüsselsheim, mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Dies betreffen auch die vom Stellungnehmer angesprochenen Punkte, die ggf. überprüft oder ergänzt werden müssen. Die Hinweise sind vom Stellungnehmer im Bebauungsplanverfahren vorzubringen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim  
Gebiet: "Eselswiese"



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

**Stellungnehmer: Stadtwerke Rüsselsheim**  
**Gruppe: TöB**

**RUESS\_002\_B-03392**

**Dokument vom: 21.12.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08754**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

In Bezug auf Ihr Schreiben vom 08.12.2023 teilen wir Ihnen mit, dass gegen die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Rüsselsheim am Main, Stadtteil Bauschheim Gebiet „Eselswiese“ von Seiten der Stadtwerke Rüsselsheim GmbH und Ihrer Tochtergesellschaften grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Unsere Stellungnahme vom 13.10.2023 zur Bauleitplanung der Stadt Rüsselsheim am Main Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 2 des BauGB gilt auch hier. Insofern haben wir Ihnen diese Stellungnahme inkl. einer umfassenden Planauskunft (Gewerke Breitband, Gas, Strom, Wärme und Wasser) angehängt und bitten um deren Berücksichtigung im Rahmen der Flächennutzungsplanung.

**Anmerkung:**

Die angehängte Stellungnahme zum genannten Bebauungsplan enthält ausführliche Hinweise zu der Versorgung mit Gas, Wasser und Strom, Glasfaser, Fern-/Nahwärme, Beleuchtung und den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen sowie die dafür notwendigen Vorbereitungen.  
Auch die Berücksichtigung von LKW Stellplätzen und einer E-Ladeinfrastruktur wird thematisiert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

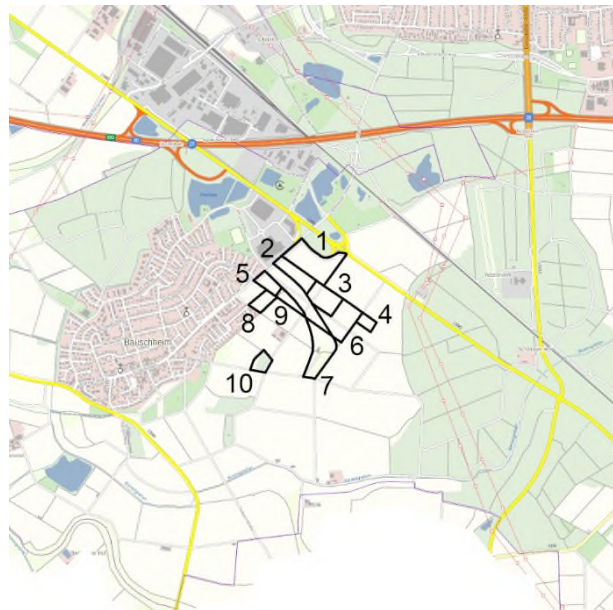
Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Rüsselsheim am Main Stadtteil Bauschheim Gebiet: Eselswiese

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	14.12.2022
Frühzeitige Beteiligung:	04.01.2023 bis 03.02.2023
Auslegungsbeschluss:	22.11.2023
Förmliche Beteiligung:	12.12.2023 bis 18.01.2024
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	





## Fakten im Überblick

**Anlass und Ziel der Änderung:** Bedingt durch die überwiegende Lage der Kernstadt Rüsselsheim am Main im Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt Main ist östlich des Stadtteiles Bauschheim im RPS/RegFNP 2010 eine umfangreiche bauliche Entwicklung vorgesehen. Durch einen städtebaulichen Wettbewerb wurde die Planung konkretisiert und ein Rahmenplan entwickelt, der einen von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 abweichenden Zuschnitt der einzelnen Bauflächen im Entwicklungsgebiet vorsieht. Die ursprünglich geplante Sonderbaufläche entfällt zu Gunsten von Grünflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf. Ferner wird zum Erhalt, Schutz und Pflege der gesetzlich geschützten Sanddüne eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen.

---

### Flächenausgleich

nicht erforderlich

---

### Gebietsgröße

ca. 25,4 ha  
Sonderbaufläche - ca. 8,1 ha entfallen  
Wohnbaufläche - von ca. 5,6 ha auf ca. 6,5 ha  
Gemischte Baufläche von ca. 1,3 ha auf 3,9 ha  
Gewerbliche Baufläche - von ca. 3,2 ha auf ca. 5,6 ha  
Fläche f. d. Gemeinbedarf - ca. 2,9 ha neu  
Grünfläche, Parkanlage - von ca. 7,2 auf ca. 5,2 ha  
Ökol. bed. Flächennutzung - ca. 1,3 ha neu

---

### Zielabweichung

zugelassen

---

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

05.11.2015

---

### Parallelverfahren

nein  ja, Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ in Rüsselsheim am Main im Stadtteil Bauschheim

Abschließender Beschluss

---

---

**FFH-Vorprüfung**

---

durchgeführt

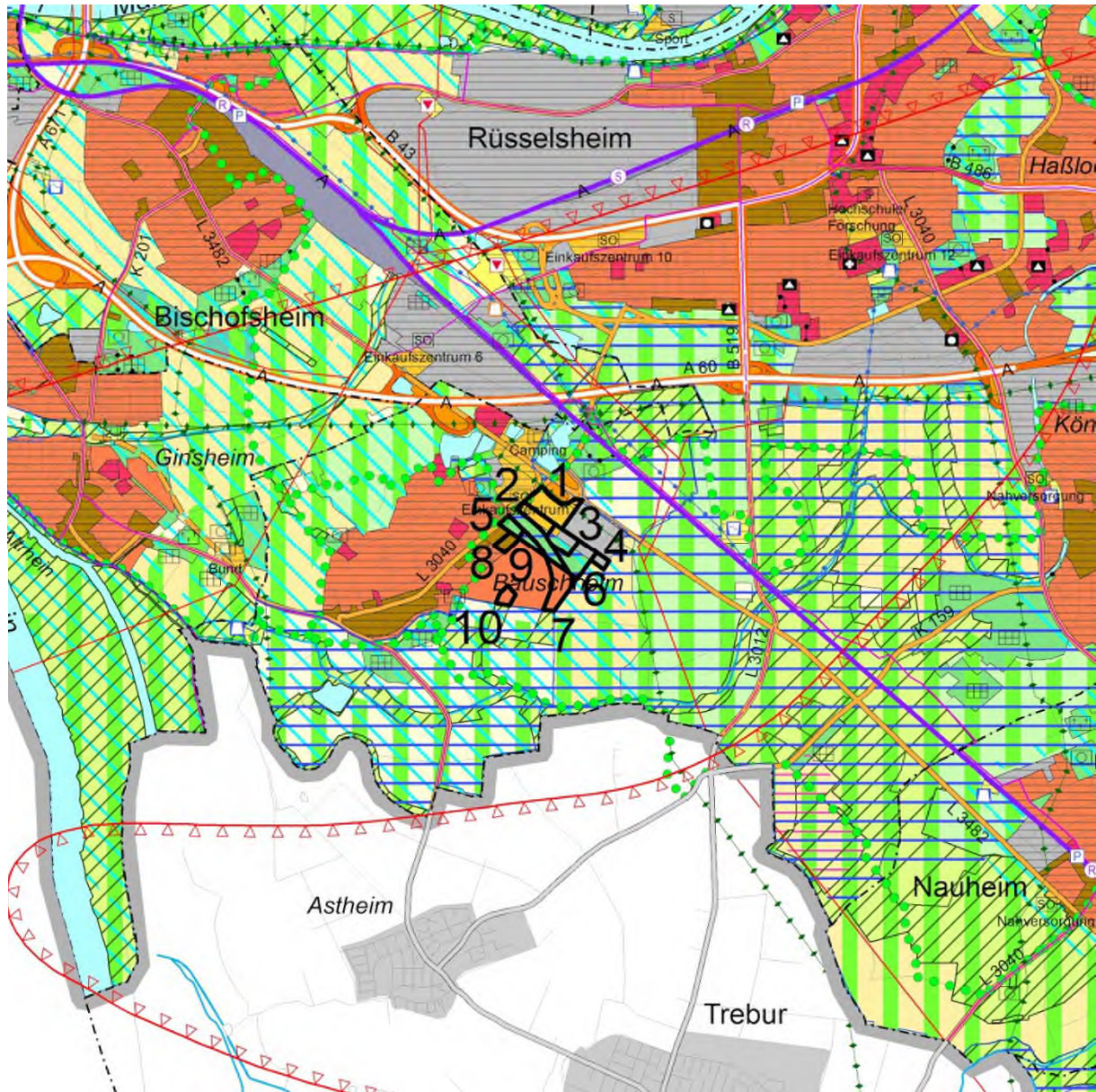
---

**Vorliegende Gutachten**

zu Themen: Klima  
Verkehr  
Archäologie  
Artenschutz  
Altlasten  
Boden  
Wasserwirtschaft/Hydrogeologie

---

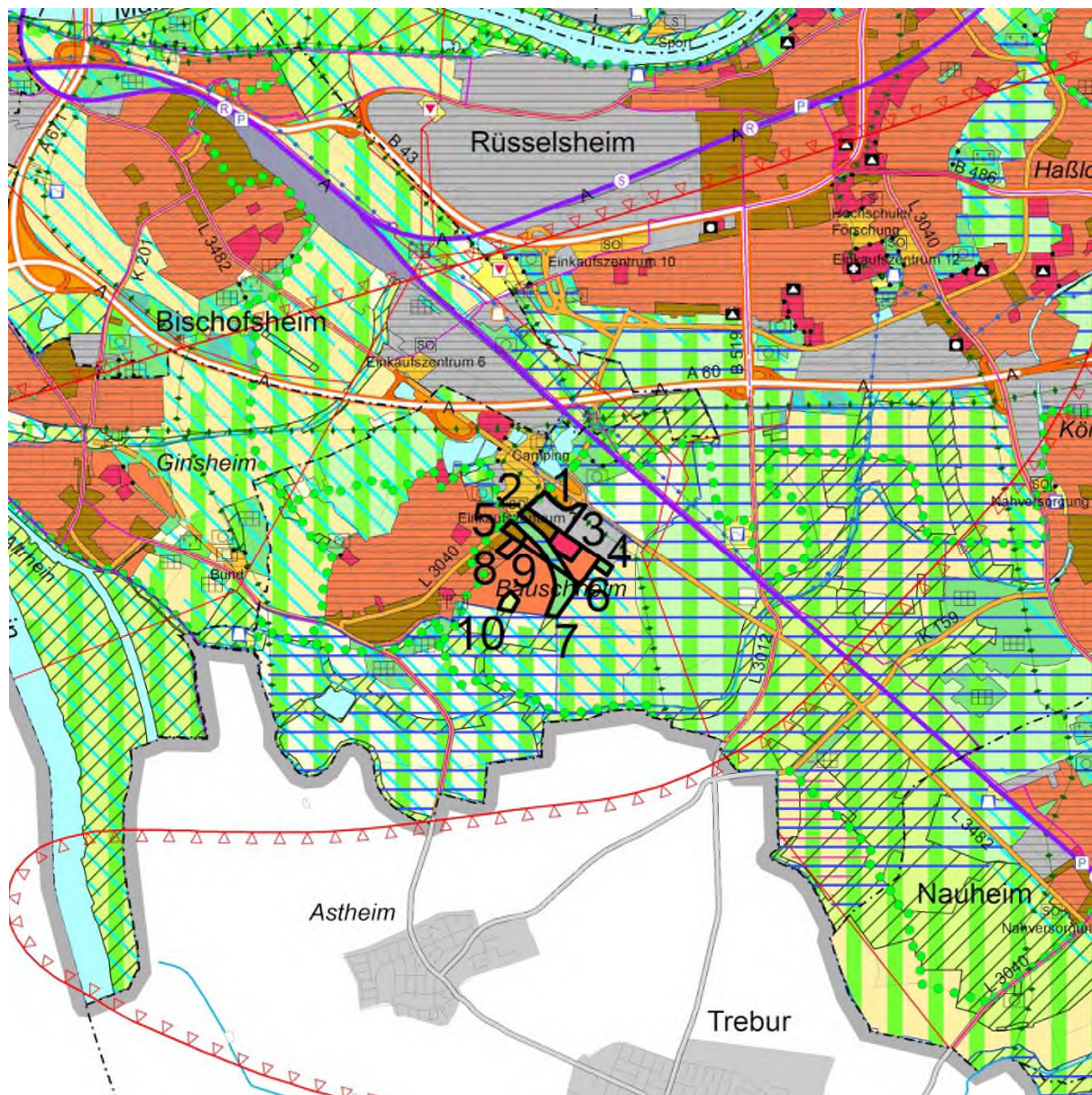
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

### Teilfläche 1

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 5,6 ha)

### Teilfläche 2

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 0,4 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 2,5 ha)

### Teilfläche 3

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 0,4 ha), „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 1,4 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf“ (ca. 2,9 ha)

Teilfläche 4

„Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,9 ha)

Teilfläche 5

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 1,4 ha)

Teilfläche 6

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 2,9 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,2 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 4,1 ha)

Teilfläche 7

„Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 4,3 ha)

Teilfläche 8

„Gemischte Baufläche, geplant“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,3 ha)

Teilfläche 9

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha)

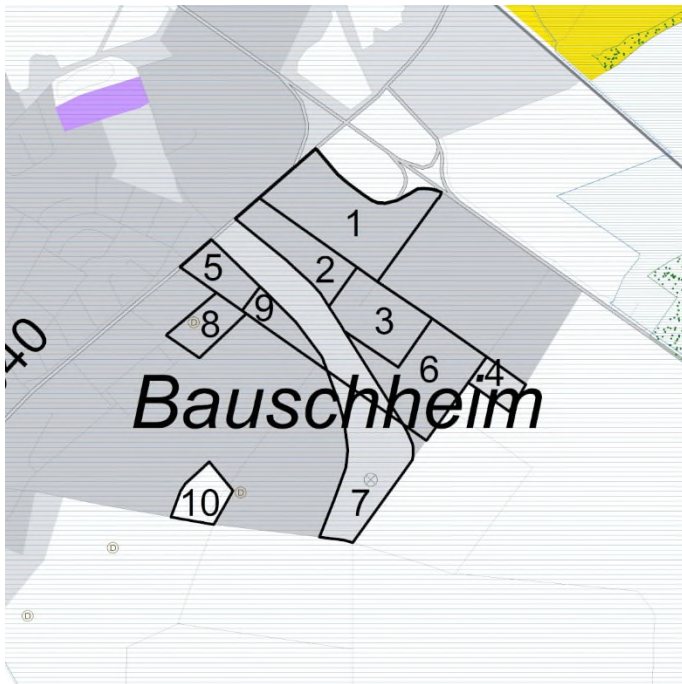
Teilfläche 10

„Wohnbaufläche, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 1,3 ha)

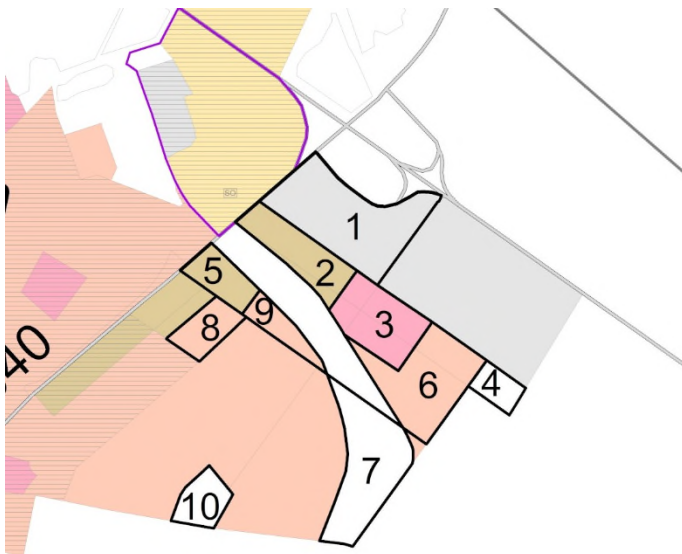
Überlagerer

\* „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“  
Der gesamte Änderungsbereich liegt unverändert in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

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



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



## Luftbild (Stand 2021)

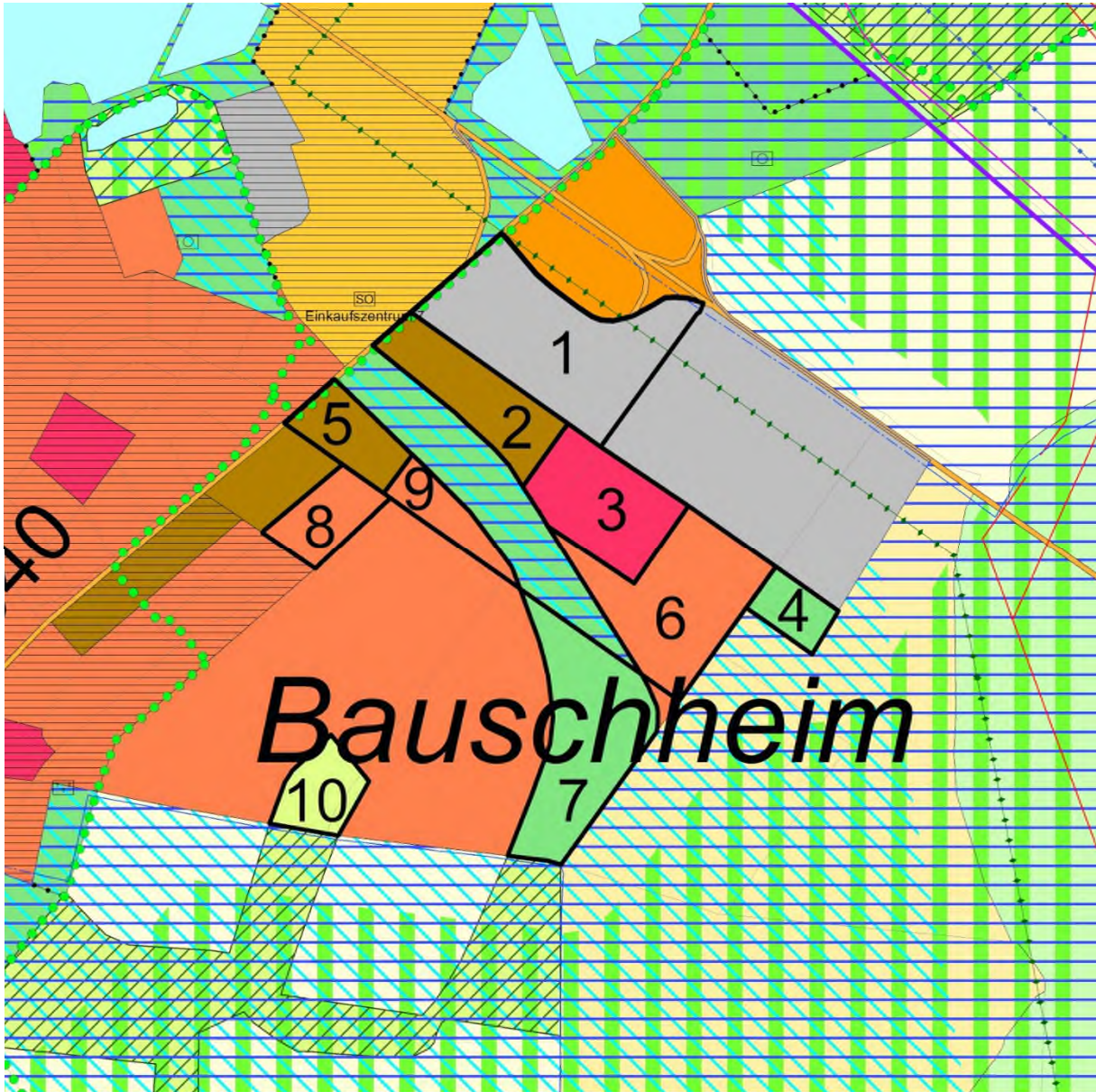


Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung

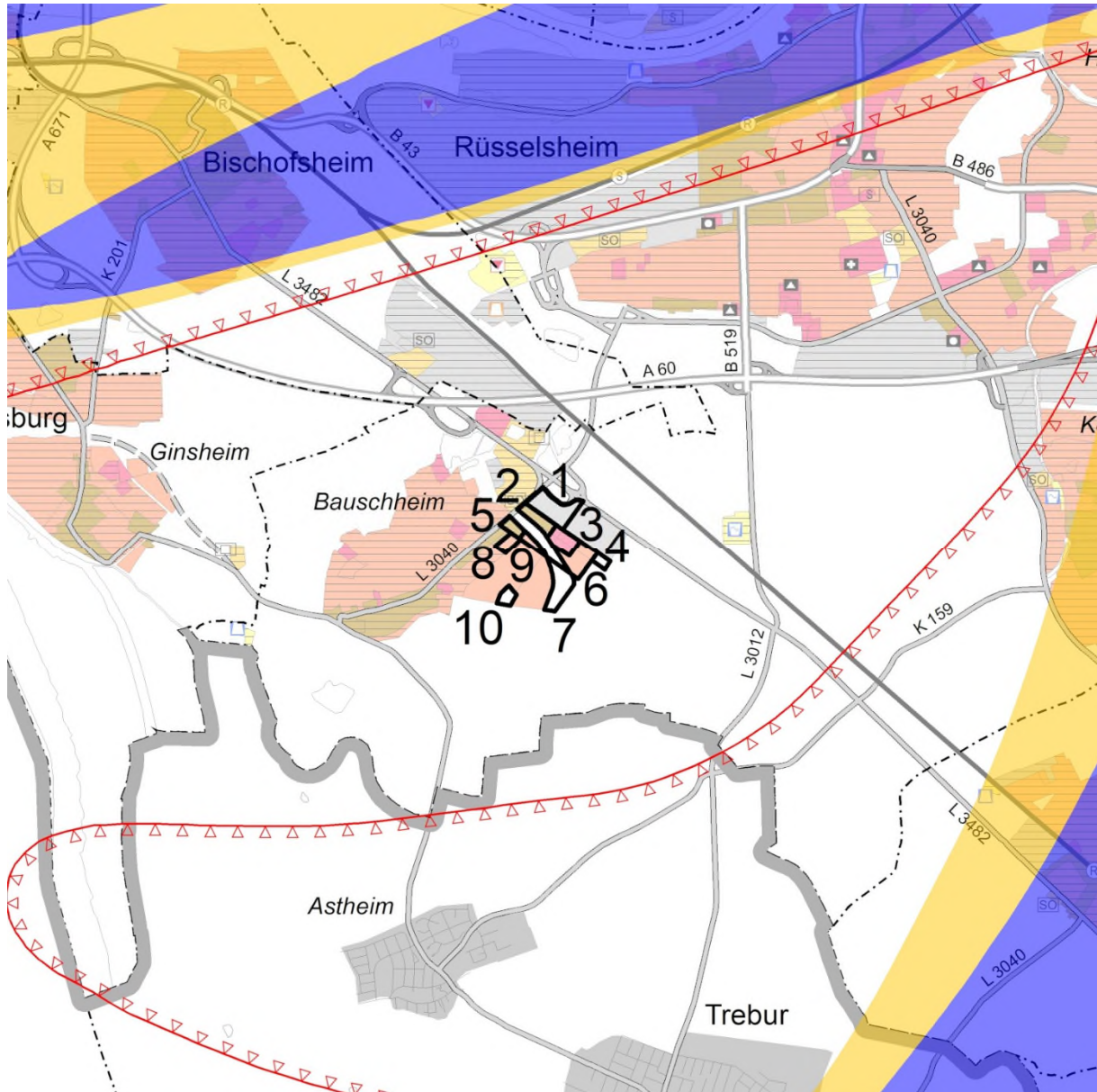


Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



## Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

### Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP

Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

### Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt -

Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV

Datengrundlage: HMWVL (2011)

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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





### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schiensstrecke (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 HLPg § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

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

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

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

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

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

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 10 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 25,4 ha.

Sie liegen alle innerhalb der Entwicklungsfläche "Eselswiese" im Osten des Stadtteils Bauschheim.

Der Bereich grenzt im Nordosten an die L 3482. Von Südosten bis Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie ökologisch bedeutsame Flächennutzungen an. Im Westen grenzt er an vorhandene Wohnbebauung und im Nordwesten an die Brunnenstraße (L 3040).

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

In der Stadt Rüsselsheim am Main ist im östlichen Bereich des Stadtteils Bauschheim eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ geplant.

Durch einen städtebaulichen Wettbewerb wurde die Planung konkretisiert und ein Rahmenplan entwickelt, der einen von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 abweichenden Zugschnitt der einzelnen Bauflächen im Entwicklungsgebiet vorsieht. Die ursprünglich geplante Sonderbaufläche entfällt zu Gunsten von Grünflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf für den Bau einer Schule. Ferner wird zum Erhalt, Schutz und Pflege der gesetzlich geschützten Sanddüne eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen.

Ein entsprechender Bebauungsplan (Nr. 147 "Eselswiese") befindet sich im Parallelverfahren.

Die Änderung wurde von der Stadt mit Schreiben vom 18.08.2022, gemäß der Stadtverordnetenbeschlüsse vom 10.03.2022 und 05.11.2015, beantragt.

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

#### Teilfläche 1

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 5,6 ha)

#### Teilfläche 2

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 0,4 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 2,5 ha)

#### Teilfläche 3

„Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 0,4 ha), „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 1,4 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf“ (ca. 2,9 ha)

#### Teilfläche 4

„Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,9 ha)

#### Teilfläche 5

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 1,4 ha)

#### Teilfläche 6

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 2,9 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,2 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 4,1 ha)

#### Teilfläche 7

„Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 4,3 ha)

#### Teilfläche 8

„Gemischte Baufläche, geplant“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,3 ha)

#### Teilfläche 9

„Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha)

#### Teilfläche 10

„Wohnbaufläche, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 1,3 ha)

#### Überlagerer

\* „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

Der gesamte Änderungsbereich liegt unverändert in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

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

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

Die Teilflächen 1, 2, 3 tlw., 5, 6 tlw. und 7-10 liegen mit ca. 23 ha innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Die Teilflächen 3 tlw. und 4 liegen mit ca. 2 ha innerhalb des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen. Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Das ganze Entwicklungsgebiet "Eselswiese" ist Teil eines „Vorbehaltsgebiets für vorbeugenden Hochwasserschutz“. Dieses dient der Sicherung des Hochwasserabflusses, der Retentionsräume und der Verminderung des Schadenspotenzials hinter Schutzeinrichtungen. Hier ist bei allen Nutzungsentscheidungen zu berücksichtigen, dass extreme Hochwasserereignisse zu erheblichen Schäden für Menschen, Vermögenswerte und Umwelt führen können. Bei allen Entscheidungen der Bauleitplanung und bei der Ansiedlung von Anlagen ist darauf hinzuwirken, dass in diesen Gebieten keine Anhäufung von hochwassergefährdeten Vermögenswerten erfolgt und dass durch Bauvorsorge dem Hochwasserschutz Rechnung getragen wird. Daher sind für alle schadensempfindlichen Nutzungen möglichst Standorte auszuwählen, die die geringste Hochwassergefährdung aufweisen.

Alle bisher dargestellten „Grünflächen - Parkanlage“ (Teilfläche 2, 3, 5, 6 tlw. sowie 9) werden mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ überlagert.

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

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die mit den neuen Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachten Planungsabsichten in den Teilbereichen 1, 3, 4 sowie 6 tlw. standen somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sodass ein Abweichungsverfahren erforderlich war.

Durch den Beschluss der Regionalversammlung Südhessen vom 21. Oktober 2022, bei der die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3, Z3.4.1-4 und Z3.4.2-4, Z3.4.2-5 zugelassen wurde, widerspricht die 2. Änderung des RegFNP 2010 im Bereich „Eselswiese“ nicht mehr dem Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan 2010.

Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden:

1. Der im Südosten des Plangebiets im Bereich der der Steglache (ehemaliger Gemeindepark) vorgesehene Landschaftspark ist in Abstimmung mit den für Wasser- und Bodenschutz zuständigen Behörden so umzuplanen, dass Gefahren für die Umwelt, insbesondere das Grundwasser, sicher ausgeschlossen werden können.
2. Die Überschreitung des Tabellenwertes gemäß Ziel Z3.4.1-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in einem Umfang von rund 27 ha wird auf den Bedarf, der im neu aufzustellenden Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan für die Stadt Rüsselsheim am Main ermittelt wird, angerechnet.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die vorliegenden Verkehrsuntersuchungen (R+T Verkehrsplanung, Stand: 09/2021 und 04/2023) enthalten verschiedene Erschließungsvarianten, die auf ihre Machbarkeit untersucht wurden. Aus den Unterlagen ist abzuleiten, dass unter Voraussetzung verschiedener Aus- und Umbaumaßnahmen im Straßennetz das gesamte Quartier „Eselswiese“ erschlossen und an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden werden kann. Die Teilflächen dieses Änderungsverfahrens sind in den Gutachten berücksichtigt.

Grundsätzliches Ziel des Mobilitätskonzeptes (plan:mobil, 12/2021) ist durch die Reduzierung des Autoverkehrs und die Bereitstellung von Quartiersgaragen die Schaffung eines autoarmen Stadtteils mit einem attraktiven Angebot an alternativen Mobilitätsformen. Das verkehrsberuhigte Quartiersinnere soll mit nahezu autofreien Wohnwegen optimale Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer ermöglichen. Die Routen führen unter anderem durch die Grünzüge und schließen an das bestehende und übergeordnete Wegenetz an.

Für die ÖPNV-Erschließung ist eine Anbindung mit Buslinien möglich. Der Bus folgt der Haupteerschließung mit einem engmaschigen Haltestellennetz, das Entfernungen von mehr als 200 m Luftlinienradius ausschließt.

Die Errichtung eines neuen Bahnhalt punktes (Strecke Wiesbaden - Mainz - Darmstadt) im Norden des Baugebietes wird langfristig angestrebt.

Das Erschließungskonzept wird in den nachfolgenden Planungsstufen (Bebauungsplan) noch konkretisiert.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet wird zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau, Sonderkulturen und Grünland). Die in der Entwicklungsfläche "Eselswiese" aber außerhalb der Teilflächen liegenden Gebäude eines landwirtschaftliche Betriebs wurden inzwischen verlassen und werden im Zuge der neuen Bebauung abgerissen. In den Teilflächen 3, 7 und 9 befinden sich weitere landwirtschaftliche Gebäude zur Lagerung.

Laut Landschaftsplanerischen Gutachten für den Bereich der Stadt Rüsselsheim von 2003 (Karte 17 „Landschaftspflegerische Entwicklungskonzeption“) liegt im nordöstlichen Plangebiet eine Siedlungserweiterungsfläche gemäß Regionalplan 2000 mit dem Nutzungszweck Gewerbe (Teilflächen 1, 2, 3 tlw.) und Wohnen (Teilfläche 5, 8, 9) Zusätzlich ist hier ein "Bereich mit archäologischen Denkmälern nachrichtl. Landesamt für Denkmalpflege" aufgeführt. Desweiteren wird entlang der ostwestlich verlaufenden asphaltierten Feldwege sowie im Süden der Teilfläche 7 die Neuanlage von Gebüsch, Hecken und Feldgehölzen als "Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen" sowie zur Biotopvernetzung dargestellt.

In der Teilfläche 10 liegt das gesetzlich geschützte Biotop "Sanddüne beim Rosenhof" mit einer hohen ökologischen Wertigkeit. Das Gutachten sieht hier die Pflege von Sandmagerrasen vor.

In der Teilfläche 7 ist eine Altlasten- und Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

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 Rüsselsheim am Main plant östlich des Stadtteiles Bauschheim im Bereich „Eselswiese“ die Entwicklung eines ca. 60 ha großen Baugebietes.

Aufgrund des nahe gelegenen Flughafens Frankfurt Main und dem damit verbundenen Siedlungsbeschränkungsgebiet können in der Kernstadt keine neuen Siedlungsflächen dargestellt werden. Der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung liegt infolgedessen außerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebietes im Stadtteil Bauschheim.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) wurde diese langfristige Planung bereits durch die schematische Darstellung von ca. 26 ha „Wohnbaufläche, geplant“, 3 ha „Gemischte Baufläche, geplant“, 13 ha „Gewerbliche Baufläche, geplant“, 7 ha „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel“, geplant“ sowie 10 ha „Grünfläche - Parkanlage“ aufgenommen. Im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes (Siegerentwurf Mai 2020) wurde die Planung konkretisiert und im Anschluss eine Rahmenplanung entwickelt, die wiederum als Grundlage für das parallel laufende Bebauungsplanverfahren dient.

In Abstimmung mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain und dem Regierungspräsidium Darmstadt wurde eine vom RPS/RegFNP 2010 abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien mit dem Verzicht auf die Sonderbaufläche beschlossen. Die Kommune beabsichtigt statt der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches eine Änderung der Gebietskategorie in diesem Bereich zu Gunsten von Grünflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf für den Bau einer Schule. Das gesamte Areal soll von öffentlichen Grünflächen durchzogen werden. So sieht das Freiraumkonzept zum Rahmenplan im zentralen Bereich des Baugebietes einen von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Landschaftspark vor. Dieser Grünzug nimmt den Verlauf eines alten Flussarmes auf und soll in der geplanten „Grünen Mitte“ münden. Der Grünzug wird im RPS/RegFNP 2010 generalisierend dargestellt, die kleineren Grünflächen gehen aufgrund der Darstellungsuntergrenze in den Bauflächen auf.

Einen neuen planerischen Aspekt stellt die Bestandssicherung der Sanddüne im südlichen Teil des Baugebietes dar. Zum Erhalt, Schutz und Pflege des geschützten Biotops wird eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ (Teilfläche 10) neu in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen. Die Anbindung und Vernetzung der Sanddüne an die sich im Süden des Plangebietes befindenden Landschaftselemente ist somit gewährleistet. Durch eine Pufferzone zu den anschließende Bauflächen sollen negative Auswirkungen vermieden bzw. eingeschränkt werden.

Die Flächen im Plangebiet unterliegen derzeit fast vollständig einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle innerhalb des Entwicklungsgebietes ist aber bereits geräumt und der überwiegende Teil der landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen wurden vom Projektträger bereits erworben. Es sind insgesamt vier Vollerwerbsbetriebe von der Planung direkt oder indirekt betroffen. Die Stadt Rüsselsheim steht mit diesen Landwirten im engen Austausch. Laut den Aussagen zur Bebauungsplanung entsteht keine existenzgefährdende Beeinträchtigung.

Das Klimagutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass das vorgelegte Planungskonzept in seiner klimaökologischen Gesamtbilanz keine gravierenden klimaökologischen Negativeffekte erwarten lässt.

Da die RegFNP-Änderung keine wesentliche neue Bauflächeninanspruchnahme vorbereitet, sondern lediglich bereits geplante Bau- und Grünflächen anders angeordnet und abgegrenzt werden, sind dadurch keine neuen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.



Durch die nun geplante Realisierung der Bebauung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen sind die Auswirkungen möglichst weitgehend zu minimieren beziehungsweise zu kompensieren, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben. Es ist vorgesehen, dass zusätzlich auch vorhandene Ökopunkte innerhalb von Waldflächen der Stadt Rüsselsheim dem hier vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft planungsrechtlich zugeordnet werden.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

#### **Flächenausgleich:**

Ein Flächenausgleich ist nicht erforderlich, da durch die Änderung eine Umwidmung der im RPS/RegFNP 2010 bereits dargestellten Bauflächenkategorien erfolgt. Die Lage der Grünfläche wird als generalisierte Darstellung an die konkretisierte Planung des Grünzuges angepasst.

Die Grünfläche wird zwar insgesamt um ca. 0,7 ha reduziert, jedoch werden ca. 1,4 ha davon für eine Gemeinbedarfsfläche in Anspruch genommen und im Bereich der geplanten Wohnbauflächen ca. 1,3 ha als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ umgewidmet. Flächenneuanspruhen für Gemeinbedarfsflächen sind laut der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

In der Stadt Rüsselsheim am Main ist im östlichen Bereich des Stadtteils Bauschheim eine Baulandentwicklung im Bereich „Eselswiese“ geplant. Durch einen städtebaulichen Wettbewerb wurde die Planung konkretisiert und ein Rahmenplan entwickelt, der einen von den Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 abweichenden Zuschnitt der einzelnen Bauflächen im Entwicklungsgebiet vorsieht. Die ursprünglich geplante Sonderbaufläche entfällt zu Gunsten von Grünflächen, Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, gemischten Bauflächen sowie einer Fläche für den Gemeinbedarf für den Bau einer Schule. Ferner wird zum Erhalt, Schutz und Pflege der gesetzlich geschützten Sanddüne eine „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen.

Damit der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sind folgende Änderungen der Darstellung erforderlich:

Teilfläche 1: „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 5,6 ha)

Teilfläche 2: „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 2,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 0,4 ha) in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 2,5 ha)

Teilfläche 3: „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant“ (ca. 0,4 ha), „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha) und „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 1,4 ha) in „Fläche für den Gemeinbedarf“ (ca. 2,9 ha)

Teilfläche 4: „Gewerbliche Baufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 0,9 ha)

Teilfläche 5: „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Gemischte Baufläche, geplant“ (ca. 1,4 ha)

Teilfläche 6: „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* (ca. 2,9 ha) und „Gewerbliche Baufläche, geplant“ (ca. 1,2 ha) in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 4,1 ha)

Teilfläche 7: „Wohnbaufläche, geplant“ in „Grünfläche - Parkanlage“ (ca. 4,3 ha)

Teilfläche 8: „Gemischte Baufläche, geplant“ in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,3 ha)

Teilfläche 9: „Grünfläche - Parkanlage“ mit \* in „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 1,1 ha)

Teilfläche 10: „Wohnbaufläche, geplant“ in „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ (ca. 1,3 ha)

Überlagerer

\* „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“

Der gesamte Änderungsbereich liegt unverändert in einem „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

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**

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

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

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

### **Landschaftsplan**

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

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung 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 überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt und Fläche 10 durch einen Gehölzbestand und eine Trockenrasenfläche. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage des gesamten Änderungsgebietes im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone IIIA (WSG WW Hof Schönau, Stw Mainz)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

### Boden und Fläche

- überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche
- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad < 10 %)
- überwiegend Parabraunerden mit Braunerden und Bändern und Niedermooren mit Auengleyen und Naßgleyen
- Durch das Gebiet zieht sich von Nord nach Süd (Flächen 1, 2, 3, 6, 7) ein schmaler Streifen extrem nasser Archivböden mit nährstoffreichen Torf-Substraten (Auengley aus Auenschluff über tiefem Niedermoortorf über sehr tiefem Flusssand, Moore und Böden der Altwasserläufe)
- Böden mit überwiegend mittlerem Funktionserfüllungsgrad und hohem Ertragspotenzial, Ackerzahl 70 bis 75
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Geotop (Flugsanddüne) am östlichen Rand der Fläche 10
- Altablagerung (in Fläche 10), PVUVF Nummer 3592 (ehemalige Kies-, Lehm- oder Sandgrube)
- Altablagerung (südlicher Teil der Fläche 7), die beim Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) unter der Altis-Nummer 433.012.060-000.016 geführt wird (Hausmülldeponie - Steglache).
- Die Angaben basieren auf der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie sowie auf geomorphologischen Erkundungen des UVF von 1989-1991 bzw. des Planungsverbandes von 2001/2002. Die Flächenabgrenzungen der Altablagerungen wurden im Rahmen der geomorphologischen Erkundungen erhoben.
- Aufgrund der Nutzung im 2. Weltkrieg ist mit Kampfmittelvorkommen (Bombenblindgänger, Flakmunition) zu rechnen, die im Rahmen der Bauvorbereitung zu räumen sind.

### Wasser

- Lage des gesamten Änderungsgebietes innerhalb eines Gebietes mit hoher bis sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Poren- und Karstleiter, z.T. unter Auen- oder Hochflutlehm, Flurabstand <= 2 m)
- Gemäß der Grundwasseruntersuchung von 2007 zur o.g. Altablagerung "Steglache" liegen keine Schadstoffkonzentrationen vor, die auf eine schädliche Grundwasserverunreinigung von dieser ausgehend hinweisen.
- Lage des gesamten Änderungsgebietes im potenziellen Überflutungsbereich (Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz) und gemäß Hochwasserrisikomanagementplan für das Einzugsgebiet Oberrhein (Hess. Ried) und Weschnitz (HWRMP) im extrem hochwassergefährdeten gefährdeten Bereich des Rheins. Gemäß Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Hessen (2015) wird das Plangebiet in einem Hochwasser-, Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten hinter einer Schutzeinrichtung (Deich, Schutz vor einem 200-jährigen Hochwasser) nur überflutet, wenn dieser versagt oder höhere Wasserstände eintreten. Eine hydraulische Deichbrechsimulation zeigt, dass bei einem extremen Hochwasser durch Versagen der Schutzanlage nur ein Teil des Plangebietes im Südosten mit einem Wasserstand von maximal 1-2 m betroffen wäre (vorwiegend Fläche 7).

### Luft und Klima

- Relevantes Kaltlufteinzugsgebiet (gesamtes Änderungsgebiet) gem. Klimaanalyse Hessen, hohe Empfindlichkeit (geringe Volumenstromdichte > 30 - 60 m<sup>3</sup> je m\*s) bzw. sehr hohe Empfindlichkeit (sehr geringe Volumenstromdichte > 0 - 30 m<sup>3</sup> je m\*s)

- hohe thermische Wärmebelastung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fand 2019 eine Flora-, Fauna- und Biotopkartierung mit folgenden zusammengefassten Ergebnissen statt:
- Die Vegetation im Änderungsgebiet ist überwiegend durch große Ackerflächen geprägt und weist dort keine besondere Lebensraumbedeutung für Flora und Fauna auf.
- Die aktuelle Biotopausstattung - Acker sowie Gehölze in den Randbereichen bzw. außerhalb des RegFNP-Änderungsgebietes - bedingt eine hohe Anzahl an Ruderal- und Segetalarten (Ackerunkrautgesellschaft).
- In Fläche 10 liegt das nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGB-NatSchG gesetzlich geschütztes Biotop "Sanddüne beim Rosenhof" (Sandtrockenrasen). Die Sanddüne ist größtenteils mit Gehölzen bewachsen bis auf eine freie Fläche mit Sandtrockenrasengesellschaft, die gefährdete und stark gefährdete Arten, darunter mehrere Rote-Liste-Arten, beinhaltet.
- Am westlichen Rand außerhalb des Änderungsgebietes liegt ein potenziell geschütztes Biotop (Allee an der L 3040, Brunnenstraße).
- Das Untersuchungsgebiet wird von Vögeln als Durchzugs-, Nahrungs- und Bruthabitat genutzt. Es wurden (teilweise außerhalb des Änderungsgebietes) 23 Brutvogelarten nachgewiesen, zumeist allgemein häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand, sowie Gastvögel (Durchzug, Überflug, Nahrungssuche). 5 der Brutvogelarten befinden sich im Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand (Feldlerche, Girlitz und Stieglitz, Klappergrasmücke, Rebhuhn). Der Turmfalke ist streng geschützt.
- Feldhamstervorkommen oder Hinweise darauf wurden nicht festgestellt.
- Das Vorkommen besonders geschützter Säugetierarten wie Igel und Spitzmaus wird als sicher eingestuft.
- Der Untersuchungsraum wird intensiv von Fledermäusen genutzt. Es wurden mindestens 9 Fledermausarten - z.T. außerhalb des Änderungsgebietes - nachgewiesen.
- Die Zauneidechse wurde im Bereich der Sanddüne und in Brachflächen südlich und westlich davon (außerhalb des Änderungsgebietes) gefunden. Ringelnatter und Blindschleiche wurden nicht nachgewiesen.
- Im Untersuchungsgebiet wurden die Amphibienarten (Kreuz- und Knoblauchkröte sowie Wechselkröte) mit unzureichendem bzw. schlechtem Erhaltungszustand nachgewiesen. Ein Vorkommen ist auf der gesamten Ackerfläche in Furchen und Senken, in denen sich temporär Wasser sammelt möglich.
- Insbesondere im Bereich der Sanddüne wurden Heuschreckenarten nachgewiesen (keine artenschutzrechtlich bedeutsamen), zahlreiche Laufkäfer (auch extrem seltene und gefährdete Arten), zahlreiche seltene und gefährdete Spinnenarten sowie Tag- und Nachtfalter (keine gefährdeten Arten).
- Aus faunistischer Sicht ist die „Sanddüne Rosenhof“ von herausragender Bedeutung und bedarf einer besonderen Pflege und einer geschützten Pufferzone (Fläche 10, nun vorgesehene Ausweisung als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“)

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Unterrhainebene
- hohe bis sehr hohe Einsehbarkeit des weitgehend strukturarmen Geländes
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung des Wegenetzes und der westlich und südlich außerhalb des Änderungsgebietes verlaufenden Regionalparkroute Südwest.

#### Mensch und seine Gesundheit

Abschließender Beschluss

---

- Belastung des gesamten Änderungsgebietes durch Schienenverkehrslärm und Straßenverkehrslärm, von Nord nach Süd abnehmend von > 75 dB(A) auf 55-60 dB(A) tags und 55-60 dB(A) bis 50-55 dB(A) nachts
- Lage der Fläche 4 im Bereich elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung (380 KV)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmäler (Flächen 1, 8 und 9: Römische Siedlung/Vorgeschichtliche Siedlung)
- Gemäß Magnetometerprospektion vom Januar bis April 2021 muss im Plangebiet von einem erhöhten archäologischen und historischen Potential ausgegangen werden, bei dem sowohl vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste als auch Reste einer historischen Kulturlandschaft sowie Zeugnisse des 2. Weltkrieges zu erwarten sind.
- Verlauf einer regional und überregional bedeutsamen Leitungstrasse (Gas) im nordöstlichen Randbereich der Fläche 1, wobei der genaue Verlauf im Rahmen der konkretisierenden Planungen zu ermitteln und mit dem Leitungsträger abzustimmen ist.

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung und ggf. Umlagerung, Vermischung, Verdichtung - dauerhafter Verlust des Geotops (Flugsanddüne) am östlichen Rand der Fläche 10 durch Versiegelung

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

- Überbauung von Altflächen (Fläche 7 und 10 z.T.) ohne festgestellten Sanierungsbedarf  
- erforderliche Kampfmittlräumung

Diese Auswirkung stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HAItBodSchG und BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliche Grundwasserverschmutzung  
- Einschränkung des Hochwasserretentionsraums durch Gebäude und Bepflanzung  
- Bei einem extremen Rhein-Hochwasser könnte durch Versagen der Schutzanlagen ein Teil des Entwicklungsgebietes im Südosten durch Hochwasser betroffen sein (überwiegend Fläche 7).

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, Verschlechterung des Kleinklimas im Gebiet  
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch zusätzlichen Verkehr, gewerbliche Nutzung und Heizungen

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

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sein können mit ggf. entsprechendem Erfordernis von Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen

- Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten (insbesondere im Bereich von Hausgärten und dem geplanten Grünzug).

- Beeinträchtigung des Biotops Sanddüne, das dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegt (in Fläche 10).  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.
  
- mögliche Beeinträchtigung von Bodendenkmälern (Vorgeschichtliche Siedlung, Römische Siedlung, insbesondere in den Flächen 1, 8, 9)  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.
  
- Veränderung des Wegenetzes, Beeinträchtigung und Veränderung von landschaftsbildprägenden, erholungswirksamen Strukturen und Blickbeziehungen  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und des BauGB dar.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderungen sind im Wesentlichen die gleichen Auswirkungen zu erwarten wie durch die bisherige Planung, da die Änderung Flächenverlagerungen und abweichende Abgrenzungen der einzelnen Nutzungen beinhaltet, aber keine wesentliche Flächenneuanspruchnahme.

Die Umwandlung von bisher für Einzelhandel vorgesehenen Flächen in gewerbliche und gemischte Baufläche (Fläche 1 und 2) bewirkt keine nennenswerten abweichenden Umweltauswirkungen.

Die teilweise Verlagerung von Bauflächen und Grünflächen ermöglicht eine Grünflächengestaltung, die naturräumliche Faktoren (ehemaliger Wasserlauf, Geotop) berücksichtigt und eine Verbindung in den südlichen Landschaftsraum mit Anbindung an die Regionalparkroute ermöglicht. Zudem wurde damit der besonders hochwassergefährdete Bereich im südöstlichen Plangebiet von geplanter Bebauung ausgenommen (Fläche 7).

Die Herausnahme der Fläche 10 aus der geplanten Wohnbaufläche zugunsten von "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." sichert das vorhandene gesetzlich geschützte Biotop. Die Altfläche bzw. Altablagerung im Bereich der Flächen 7 und 10 werden durch die Rücknahme der bisher dort geplanten Wohnbaufläche zugunsten von "Grünfläche - Parkanlage" und "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung..." nicht verändert. Ein Sanierungsbedarf wurde nicht festgestellt.

Die derzeitige Funktion der Kaltluftproduktion der Felder soll in ein zusammenhängendes System naturnaher und teilweise feuchter Grünräume verlagert werden, die gleichzeitig als Frischluftbahnen fungieren, so dass mit keiner wesentlichen Veränderung des Klimas zu rechnen ist.

Eine ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

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



Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen und zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Gutachten und Festsetzungen.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere in den Boden, das Klima, in Lebensräume und das Landschaftsbild. Diese Eingriffe wurden bereits durch die bisherige Planung mit umfangreichen Bauflächen vorbereitet.

Da noch keine detaillierte Bebauungsplanung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zur Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst oder in der geplanten Grünfläche - Parkanlage untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Dies sind Flächen, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Zudem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten 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 (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" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius des europäischen Vogelschutzgebiets Nr. 6016-402 "Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten", somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden können (siehe Angaben im Formblatt zur FFH-Vorprüfung im Anhang).

### **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:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Gemäß Magnetometerprospektion potentiell vorhandenes archäologisches und historisches Potential sowohl vor- und frühgeschichtliche Siedlungsreste als auch Reste einer historischen Kulturlandschaft sowie Zeugnisse des 2. Weltkrieges sind bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich. 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.
- erforderliche Kampfmittelräumung durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst beim Regierungspräsidium Darmstadt
- In einem ersten Grobkonzept der Entwässerungsplanung (Vössing Ingenieure, Duisburg 2021) werden diverse Möglichkeiten zur Ableitung, Behandlung und Retention von anfallenden Regenwasser aufgezeigt, die im weiteren Verfahren detailliert untersucht werden sollen.
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die entsprechenden Vorschriften, Maßnahmen und Empfehlungen zum Hochwasserschutz und zum Umgang mit verbleibenden Risiken sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen (Gestaltung der besonders gefährdeten Flächen als Grünflächen mit Versickerungsmöglichkeiten, Information der Bevölkerung über Risiken und zum Krisenmanagement, angepasste Bauweise, Schaffung zusätzlicher Retentionsmöglichkeiten etc.)

- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung und Begrünung der Grundstücksfreiflächen und als Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ggf. auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen, Festsetzungen für CEF-Maßnahmen, soweit erforderlich, ggf. ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10.-28./29.02. bzw. 01.03.-30.10.)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Ergänzung und Verbesserung des Wegenetzes und Schaffung und Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Lärmschutz-Maßnahmen vorzusehen (Zonierung verschiedener Nutzungen entsprechend ihrer Schutzbedürftigkeit, entsprechende Gebäudeanordnung, bauliche Vorkehrungen an Gebäuden).
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei dem Vorhaben „Eselswiese“ handelt es sich um die Umsetzung einer seit langen im RPS/RegFNP 2010 dargestellten städtebaulichen Entwicklung. Im Rahmen der Konkretisierung der baulichen Umsetzung wurde eine abweichende Nutzungsverteilung der jeweiligen Gebietskategorien beschlossen. Durch die zehn Teilflächen werden die sich daraus ergebenden geänderten Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 angepasst. In diesem Fall werden daher keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

## **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**

Da die RegFNP-Änderung keine wesentliche neue Bauflächeninanspruchnahme vorbereitet, sondern lediglich bereits geplante Bau- und Grünflächen anders angeordnet und abgegrenzt werden, sind dadurch keine neuen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Durch die nun geplante Realisierung der Bebauung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ggf. CEF-Maßnahmen sind die Auswirkungen möglichst weitgehend zu minimieren beziehungsweise zu kompensieren, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-5 und 8-24 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“ in Rüsselsheim, Stadtteil Bauschheim,  
Studio Wessendorf, Berlin, Stand September 2021
- [2] Landschaftsplanerische Sondierung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Eselswiese", Stand April 2019 und Flora-, Fauna- und Biotopkartierung,  
Götte Landschaftsarchitekten, Frankfurt, Stand März 2020
- [3] Grundwasseruntersuchungen 2007, Standort Bauschheim, Steglache,  
Dipl.-Geol. und Dipl.-Geogr. Stefan Binot, Alsbach, Stand Mai 2008
- [4] Berücksichtigung von potentiellen Hochwasserrisiken, Lage im HQextrem-Risikobereich (deichgeschützt), Abschlussbericht,  
Ruiz Rodriguez, Zeisler, Blank, Ingenieurgemeinschaft für Wasserbau, Darmstadt, November 2019
- [5] Grobkonzept der Entwässerungsplanung,  
Vössing Ingenieurgesellschaft Duisburg, Stand Oktober 2021
- [6] Verkehrsuntersuchung, Stand 06.09.2021 und Betrachtung alternative Erschließung,  
R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt, Stand 08.12.2021
- [7] Mobilitätskonzept Eselswiese,  
plan:mobil, Dezember 2021
- [8] Klimagutachten zum Bebauungsplan-Verfahren,  
Ökoplana Mannheim, Januar 2022
- [9] Energiekonzept für das Neubauquartier Eselswiese,  
ebök Planung und Entwicklung GmbH, Tübingen, Stand Mai 2022
- [10] Archäologisch-geophysikalische Prospektion, Magnetometerprospektion vom Januar bis April 2021, Posselt + Zickgraf Prospektionen, Marburg, Stand Juni 2021
- [11] Bericht zur Vorgehensweise bei der Kampfmittelräumung auf der Eselswiese in Rüsselsheim,  
GfLK GmbH, Schorfheide, Stand August 2021
- [12] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung, 07.10.2022
- [13] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Rüsselsheim 2003
- [14] Luftbild 2021
- [15] Aktualisierte Verkehrsuntersuchung Bauschheim Eselswiese Rüsselsheim am Main“,

R+T VERKEHRSPPLANUNG GMBH, Darmstadt, 20.04.2023

- [16] Bodenarchäologische Grabung: „Abschlussbericht Rüsselsheim-Bauschheim Projekt Eselswiese“, Spau GmbH, Münzenberg 27.02.2023 – 10.03.2023,
- [17] Flakstellung: „Archäologisches Gutachten Rüsselsheim-Bauschheim Eselswiese“, Spau GmbH, Münzenberg, 11.04.2023
- [18] „Bodenuntersuchungen, geotechnisches und hydrogeologisches Gutachten Entwicklungsgebiet Eselswiese, Rüsselsheim“,  
Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 16.09.2019
- [19] „Altablagerung „Steglache“ in Rüsselsheim-Bauschheim, Gutachterliche Stellungnahme“,  
Dr. Hug Geoconsult GmbH, Oberursel, 06.04.2023
- [20] „Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung - Vorabzug“,  
Planungsbüro für Städtebau Göringer—Hoffmann—Bauer,  
Groß-Zimmern, März 2023
- [21] „Schalltechnische Untersuchung“, KREBS+KIEFER INGENIEURE GmbH,  
Darmstadt, 15.05.2023
- [22] „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“,  
VÖSSING INGENIEURE, Entwurfsstand Mai 2023
- [23] Bebauungsplan der Stadt Rüsselsheim am Main Nr. 147 "Eselswiese" mit Umweltbericht  
Planungsbüro für Städtebau Göringer—Hoffmann—Bauer, Groß-Zimmern, Mai 2023
- [24] Gutachten zur Kompensation des Schutzguts Boden zum Bebauungsplan Nr. 147 „Eselswiese“,  
M.A. Geogr. Andrea Brenker, Darmstadt, April 2023

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet

Nr.: 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

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

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Gewerbliche Baufläche, geplant	Nr.:	
Kommune(n):	Rüsselsheim am Main	Fläche [ha]:	13,7

#### 2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

1-1 Überbauung / Versiegelung
2-1 Direkte Veränderung von Vegetations- / Biotopstrukturen
3-1 Veränderung des Bodens bzw. Untergrundes
3-3 Veränderung der hydrologischen / hydrodynamischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort- vor allem klimarelevanter Faktoren (z.B. Belichtung, Verschattung)
4-1 Baubedingte Barriere- oder Fallenwirkung
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung
4-3 Betriebsbedingte Barriere- oder Fallenwirkung
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Bewegung / Optische Reizauslöser (Sichtbarkeit, ohne Licht)
5-3 Licht (auch: Anlockung)
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-2 Organische Verbindungen
6-3 Schwermetalle
6-4 Sonstige durch Verbrennungs- u. Produktionsprozesse entstehende Schadstoffe
6-5 Salz
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe u. Sedimente)
6-7 Olfaktorische Reize (Duftstoffe, auch: Anlockung)
6-9 Sonstige Stoffe

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

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

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]: 545		Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Größtenteils offene Landschaft der flachen, sandigen Untermainebene mit Streuobstflächen, trockenen Waldabschnitten mit Kiefern, Eichen, Robinien sowie Feldfluren mit Äckern, Gärten und einem kleinflächigen Abgrabungsgebiet		
Brutvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Blaukehlchen ( <i>Luscinia svecica</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik und der damit verbundenen hochstauden- und röhrichtreichen Habitatstrukturen</li> <li>Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate</li> </ul>		



### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

<b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b>	
<b>Nr.:</b> 6016-402	<b>Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten</b>



Heidelerche ( <i>Lullula arborea</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbrachung und Verbuschung entgegenwirkt</li> <li>Erhaltung trockener Ödland- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> </ul>
Mittelspecht ( <i>Dendrocopos medius</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung von Laubmischwäldern mit Eichen mit Alt- und Totholz</li> <li>Erhaltung von Höhlenbäumen und Sicherung eines Netzes von Höhlenbäumen als Bruthabitate</li> <li>Erhaltung von Streuobstwiesen im näheren Umfeld</li> </ul>
Rohrweihe ( <i>Circus aeruginosus</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung von Röhrichtflächen und schilfbestandenen Gräben</li> <li>Erhaltung von hohen Grundwasserständen in den Bruthabitaten</li> <li>Erhaltung von Grünland durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatansprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung</li> <li>Erhaltung reich strukturierter Feuchtgebiete</li> <li>Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate insbesondere in fischereilich, jagdlich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen</li> </ul>
Neuntöter ( <i>Lanius collurio</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung einer strukturreichen Agrarlandschaft mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen</li> <li>Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von großflächigen Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> <li>Erhaltung trockener Ödland- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern</li> </ul>
Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:
-	-
Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
Gartenrotschwanz ( <i>Phoenicurus phoenicurus</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung von naturnahen, offen strukturierten Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder</li> <li>Erhaltung von Streuobstwiesen</li> </ul>
Wendehals ( <i>Jynx torquilla</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit Ameisenvorkommen und eingestreuten Bäumen als Brut- und Nahrungsbäume</li> <li>Erhaltung einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> <li>Erhaltung trockener Ödland- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen</li> <li>Erhaltung von Streuobstwiesen</li> </ul>

**Formblatt zur FFH-Vorprüfung**

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

<b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b>	
<b>Nr.:</b> 6016-402	<b>Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten</b>

Wiedehopf ( <i>Upupa epops</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Grünland mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatansprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung kurzrasiger trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>• Erhaltung offener Sandflächen und Trockenrasen</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen</li> <li>• Erhaltung von Höhlenbäumen und anderen Brutplätzen, einschließlich eines störungsarmen Umfeldes während der Fortpflanzungszeit</li> </ul>
Zwergtaucher ( <i>Tachybaptus ruficollis</i> )	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Stillgewässern mit breiten Flachuferzonen und einer reichen Unterwasser- und Ufervegetation</li> <li>• Erhaltung einer den ökologischen Ansprüchen der Art förderlichen Wasser- und Gewässerqualität</li> <li>• bei sekundärer Ausprägung der Habitate Erhaltung einer sich an traditionellen Nutzungsformen orientierenden Teichbewirtschaftung, die zumindest phasenweise ein hohes Nahrungsangebot bietet</li> <li>• Erhaltung von Pufferzonen zum Schutz der Gewässer vor Nähr- und Schadstoffeinträgen</li> <li>• Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich, jagdlich sowie für Zwecke der Erholung genutzten Bereichen</li> </ul>
Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
-	-

**5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele**

**5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche**

Gebietsverkleinerung:	- [ha]	kleinster Abstand:	ca. 930 m
-----------------------	--------	--------------------	-----------

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet

Nr.: 6016-402 Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten



### 5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im Vogelschutzgebiet erfolgt durch die Planung nicht, da der Eingriffsort in ca. 930 m Entfernung liegt. Beeinträchtigungen durch die Wirkfaktoren 1-1, 2-1, 3-1 und 3-3 können somit ausgeschlossen werden. Aufgrund des Abstands von ca. 930 m können auch Auswirkungen des Wirkfaktors 3-6 ausgeschlossen werden. Zwischen dem Eingriffsort und dem Vogelschutzgebiet befindet sich die L3482, die L3012 und die Schienenstrecke der RB75 (Wiesbaden-Darmstadt-Aschaffenburg).  
Barriere- oder Fallenwirkung kann sowohl bau-, betriebs- als auch anlagebedingt auftreten. Aufgrund der bereits vorhandenen Infrastruktur (bestehendes Straßen- und Schienennetz) liegt jedoch kein räumlich-funktionaler Zusammenhang zwischen dem Eingriffsort und dem Schutzgebiet vor. Daher kann die Trennung von Teillebensräumen oder -populationen sowie die Fallenwirkung von Baugruben ausgeschlossen werden.  
Akustische Reize (Wirkfaktor 5-1) können bau- und betriebsbedingt auftreten. Effekt- und Fluchtdistanzen sind für einzelne Vogelarten bis 500 m bekannt (Garniel et al. 2007). Das betroffene Vogelschutzgebiet befindet sich mindestens 930 m vom Eingriffsort entfernt, so von dem Vorhaben keine Beeinträchtigungen für das Gebiet ausgehen. Zudem ist nicht zu erwarten, dass die bereits vorhandenen Vorbelastungen überschritten werden.  
Optische Reizauslöser (Wirkfaktor 5-2) können durch Bewegungen durch Bautätigkeit und Verkehr auftreten sowie durch die Kulissenwirkung von neu entstehenden Gebäuden. Die Kulissenwirkung von Gebäuden kann bis zu 300 m weit reichen. Da das Vogelschutzgebiet jedoch mindestens 930 m entfernt liegt, sind Auswirkungen auszuschließen. Die Wahrnehmung von Bewegungen durch die Bautätigkeit und den zukünftigen Verkehr ist abhängig von der Einbettung der Planung in die vorhandene Umgebung. Bewegungen in Gebieten mit weitreichender Einsehbarkeit könnten über größere Entfernungen wahrnehmbar sein. Im vorliegenden Fall sind Eingriffsort und Schutzgebiet durch bestehende Infrastruktur und ein Waldgebiet voneinander getrennt, so dass Bautätigkeiten und der Verkehr abgeschirmt werden. Der Wirkfaktor Licht (5-3) kann insbesondere zur Anlockung von Insekten in der Nacht führen. Gemäß des BfN ist von einer Wirkweite von 100 bis 200 m auszugehen. Aufgrund der größeren Distanz von mindestens 930 m zwischen der Planung und dem Schutzgebiet können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.  
Von Industrie- und Gewerbegebieten können grundsätzlich Störungen in Form von Vibrationen / Erschütterungen ausgehen. Davon können vor allem Brut- und Rastvögel beeinträchtigt werden. Wie beim Wirkfaktor 5-1 (akustische Reize) reagieren besonders empfindliche Vögel bereits ab einem Abstand von 500 m auf Beeinträchtigungen. Aufgrund der Lage des Eingriffsortes und dem Abstand zum Schutzgebiet können Beeinträchtigungen jedoch ausgeschlossen werden.  
Die Wirkfaktoren 6-1 bis 6-9 beschäftigen sich mit der Freisetzung verschiedener Stoffe und Stäube. Grundsätzlich kann durch das Gewerbegebiet das Verkehrsaufkommen steigen, so dass mehr Emissionen freigesetzt werden. Staubemissionen (Wirkfaktor 6-6) können während der Bauphase und bei emittierenden Betrieben auftreten. Die Verdriftung von Stäuben und anderen Stoffen wird durch die Witterung und die lokalen Verhältnisse beeinflusst. Aufgrund des großen räumlichen Abstands von 930 m ist nicht von einer Beeinträchtigung des VSGs auszugehen. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

### 6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

X

### 7. Literatur

Naturplan (2008): "Grunddatenerfassung zum Vogelschutzgebiet Streuobst-Trockenwiesen bei Nauheim und Königstädten" (6016-402)

Natura 2000 – Verordnung Regierungspräsidium Darmstadt (gültig seit 01.12.2016)