



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2016-39

Dezernat III

Abteilung Planung

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

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,9 ha), Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 6,2 ha), "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 11,6 ha)

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

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um 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 städtebaulichen Rahmenbedingungen der Stadt Butzbach haben sich in den letzten Jahren stark verändert. Große Flächenpotenziale wurden durch Konversion und Innenentwicklung innerhalb weniger Jahre aktiviert, was neue Möglichkeiten für die städtebauliche Gesamtentwicklung schuf, insbesondere hinsichtlich gewerblicher Bauflächen. Mit der abgeschlossenen 2. RPS/RegFNP-Änderung und mit der im Verfahren befindlichen 3. RPS/RegFNP-Änderung für die Stadt Butzbach wurde eine Neuordnung der Gewerbegebiete durch Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsfläche (mit Flächenrücknahme) vorgenommen. Die Erweiterung des interkommunalen Gewerbe- und Logistikstandorts Magna-Park stellt eine Fortsetzung dieses Umstrukturierungsprozesses dar. Aufgrund der großen Nachfrage nach Grundstücken für Logistik- und Gewerbebetriebe im Magna-Park, sind die derzeit vorhandenen Flächenreserven nahezu ausgeschöpft.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.4.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt aufgrund der Erweiterung ein Flächenausgleich. Östlich des Industriegebiets Ost wird im Zuge des Flächenausgleichs "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen (Gebiet B).

Damit die geänderten Planungen mit der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt und der weitere Planungsvollzug ermöglicht werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLP (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen.

Änderungsunterlagen

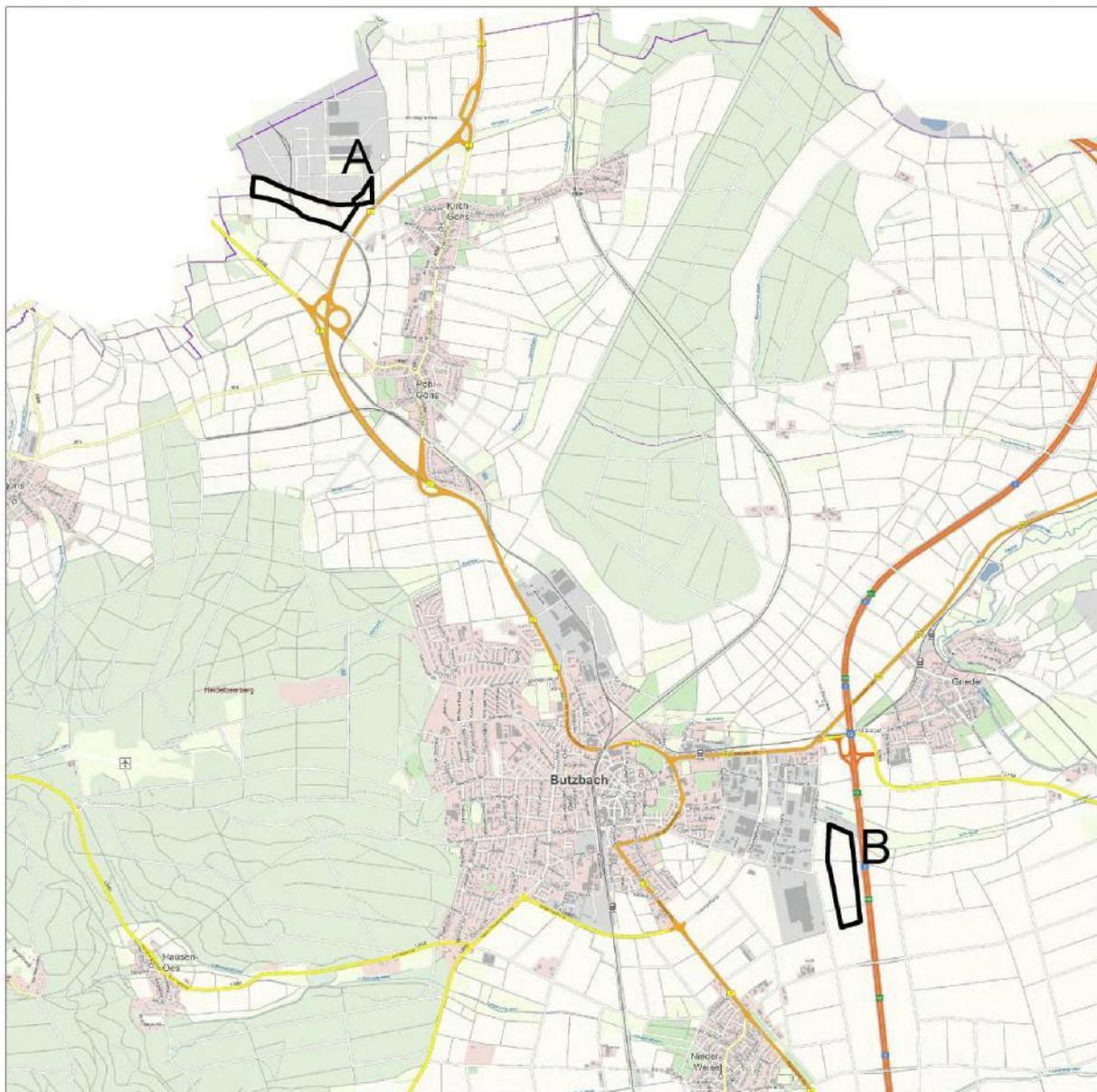
4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel
Gebiete: A "Südliche Erweiterung Magna-Park" und B "An der Schorbachstraße - Süd"



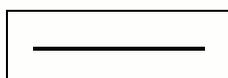
INHALTSVERZEICHNIS

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

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

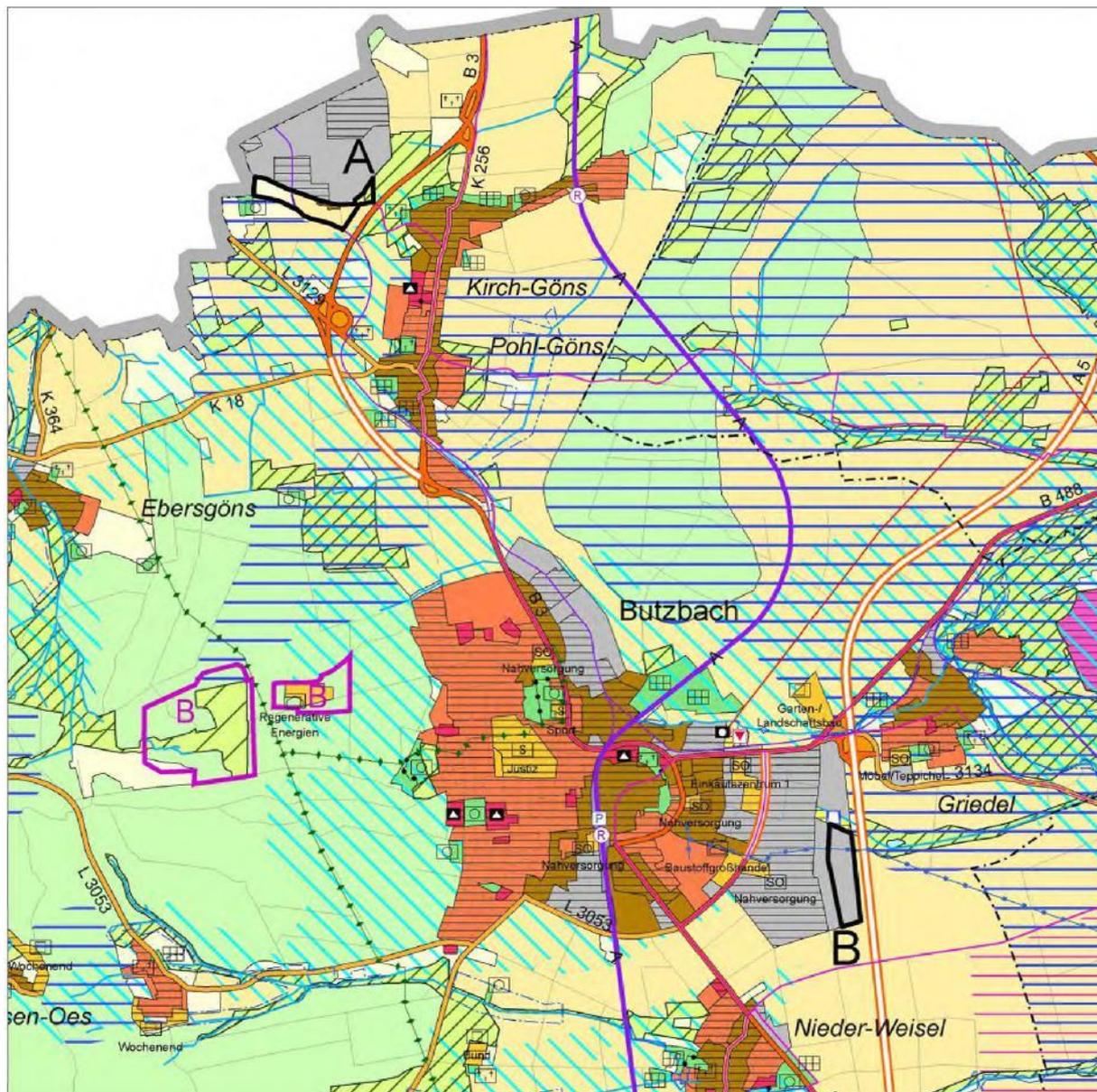


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2015

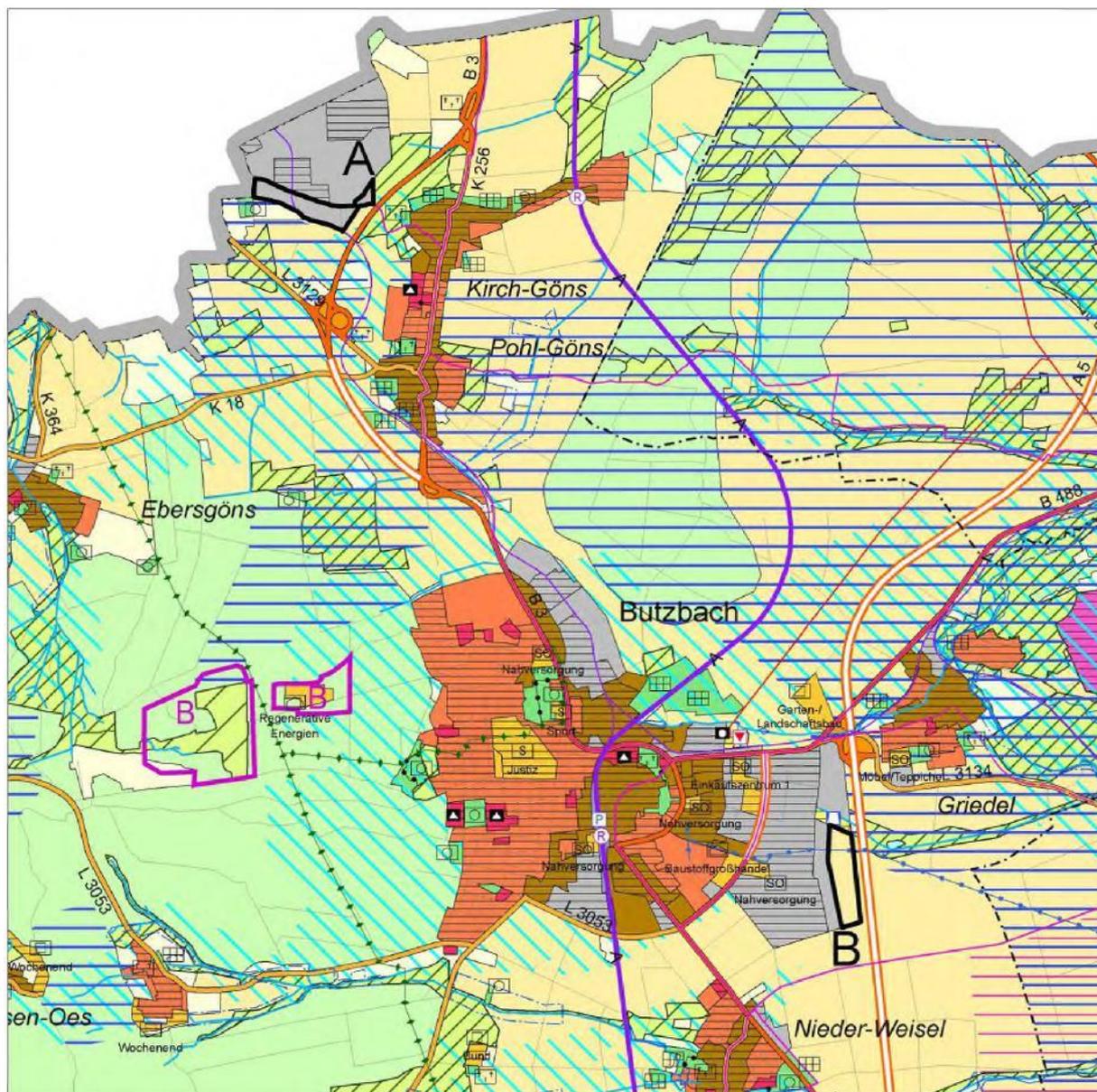


M. 1 : 50 000

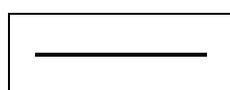


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

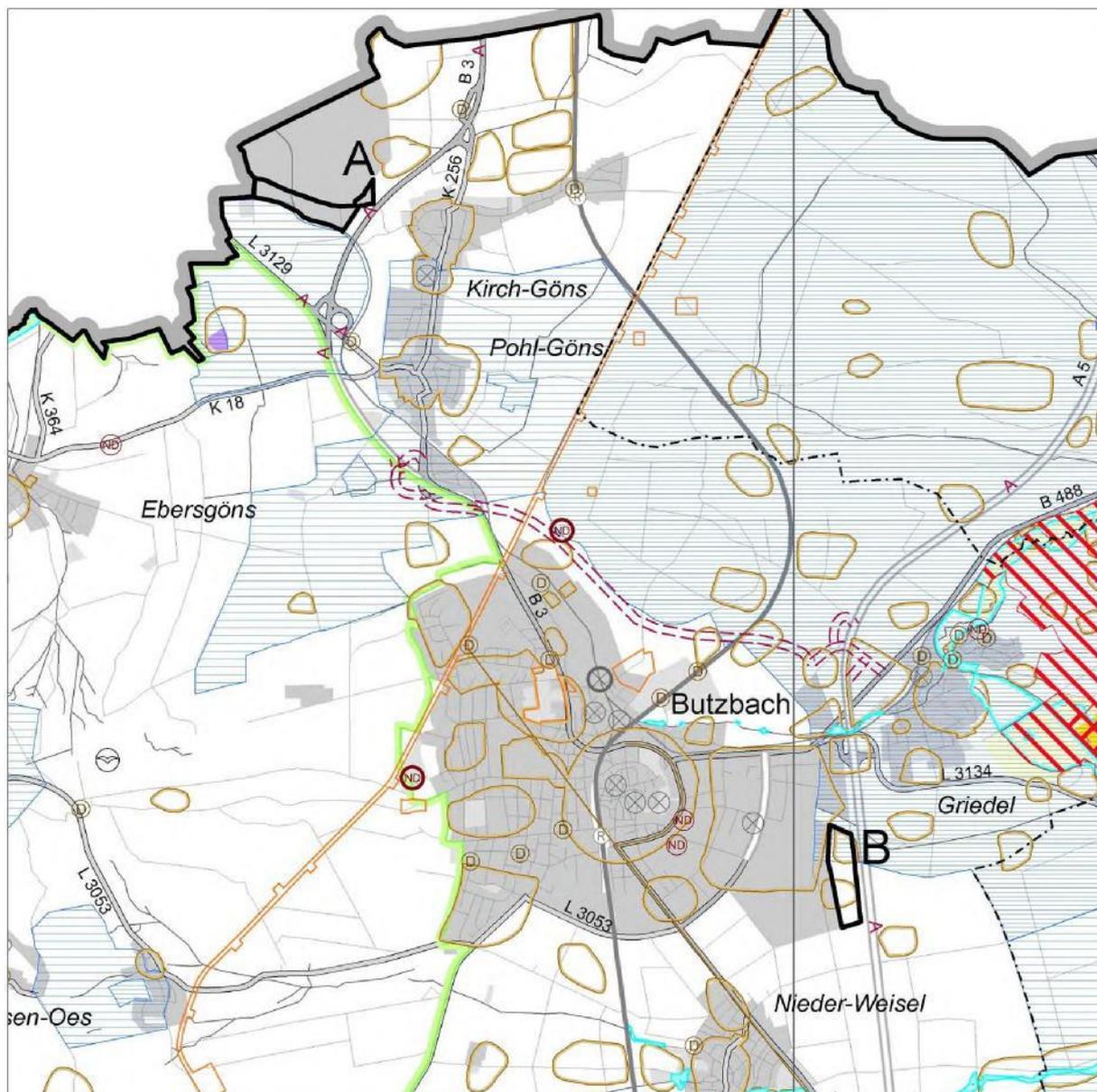


Grenze des Änderungsbereiches

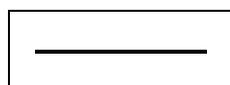
Gebiet A: "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 3,9 ha), Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 6,2 ha), "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 11,6 ha)

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

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

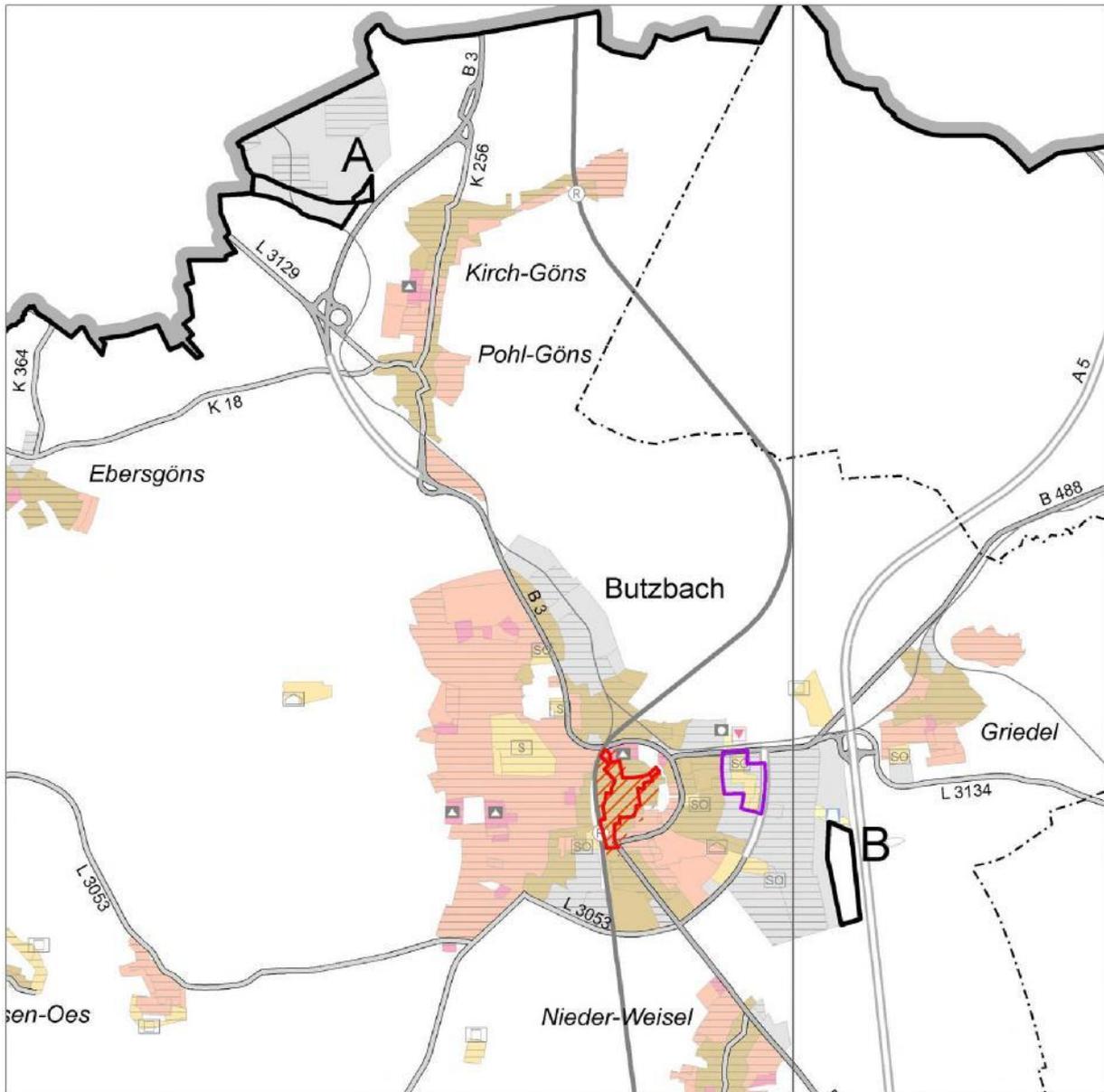


M. 1 : 50 000

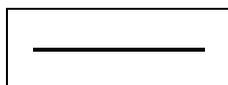


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende - Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant Gemischte
	Baufläche, Bestand/geplant Gewerbliche
	Baufläche, Bestand/geplant Fläche für den
	Gemeinbedarf, Bestand/geplant

D Sicherheit und Ordnung

Krankenhaus

D Weiterführende Schule

	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)

	Siedlungsbeschränkungsgebiet
--	------------------------------

	Vorranggebiet Bund
--	--------------------

	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzeltplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege

	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	e.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	e.o.

	Ausbaustrecke Straße	au
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP

	PAR-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
--	------------------------------------	----------------------

	Oberörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	e.o.
--	---	------

	Fläche für den Schienenverkehr	§ 5 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
--	--------------------------------	---

	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
--	--	--------------------

	Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke,	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
--	--	---

	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
--	-----------------------	--------------------

	Trassensicherung stillgelegter Strecke	
--	--	--

	Bahntunnel	N12
--	------------	------------

	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP
--	--	--------------------

	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	e.o.
--	--	------

	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	e.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 HLP
--	---	--------------------

	Flughafen, Bestand/geplant	e.o.
--	----------------------------	------

	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	e.o.
--	-------------------------------------	------

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
--	--	---

	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	e.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	e.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	e.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	e.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	e.o.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP

§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB

e.o.

§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

an

§ 5 Abs.2 ELuGH

au

e.o.

e.o.

§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 5 Abs.3 Satz 2 HLP

§ 6 Abs.3 Nr.1 HLP

§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP

e.o.

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB

e.o.

au

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP

§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB

e.o.

§ 5 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP

e.o.

e.o.

e.o.

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP

§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP

e.o.

e.o.

e.o.

§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP

e.o.

e.o.

e.o.

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

e.o.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLP § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB

e.o.

§ 9 Abs.4 Nr.6 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 HLP § 5 Abs.2 Nr.2a BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.6 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP § 5 Abs.2 Nr.5a BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.6 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 HLP § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.6 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 HLP § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.6 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 HLP § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

§ 9 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.1 WFG § 5 Abs.4 Nr.4 HLP § 6 Abs.3 Nr.2 HLP

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

	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
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant

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

	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	e.o.
	Straßen-/Bahntunnel	e.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	e.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 Flore-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 Ha LAB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	e.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	e.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/ver	

Legende — Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	.0.
	Denkmalschutz, linienhaft	.0.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	.0.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	.0.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 3 ^{46a} AT 1 e'aZG1 ^{PG}
	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, Com. puter- 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, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

Hauptverkehrsstraßen:

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

örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

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

Begründung

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

A: Erläuterung der Planung

A 1 Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

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

A 2 Geltungsbereich der Änderung

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

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

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3 Anlass und Inhalt der Änderung

Die Veränderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, aktuelle städtische Planungen und privatwirtschaftliche Expansionsbestrebungen machen die Neuordnung der Butzbacher Gewerbegebiete notwendig. Mit der abgeschlossenen 2. und der im Verfahren befindlichen 3. RPS/RegFNP-Änderung für die Stadt Butzbach wurde die Neuordnung der Gewerbegebiete bereits eingeleitet. Im Bereich nördlich der Ostumgehung fand eine großräumige Umstrukturierung durch Umwidmung von überwiegend "Wohnbaufläche" in "Gewerbliche Bauflächen" und "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Baustoffgroßhandel" statt. Um der starken Nachfrage von ansiedlungswilligen Unternehmen im Magna-Park Rechnung zu tragen, wird nun die Erweiterung des Logistikstandorts vorgenommen (Gebiet A). Zur Einhaltung der Tabellenwerte der Regionalplanung (siehe Tabelle 4 zu Ziel 3.4.2-7

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

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

Gebiet A: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,9 ha), Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 6,2 ha), "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 11,6 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Gebiet A: Fläche für die Landbewirtschaftung, Vorranggebiet für Landwirtschaft, Vorranggebiet für Natur und Landschaft

Gebiet B: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Gebiet A:

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

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

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

Gebiet B:

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

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

Eine wesentliche Maßgabe des Zielabweichungsbescheides ist, dass die nach Zulassung der Abweichung zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen (durch Darstellung von "Vorranggebieten Landwirtschaft" (mind. 11,5 ha), Fläche für die Landbewirtschaftung, Grünflächen o.ä.) soweit zu reduzieren sind, dass der regionalplanerische Tabellenwert für gewerbliche Bauflächen von 122 ha (siehe Tabelle 4 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird.

Die Abgrenzung der "Vorranggebiete für Landwirtschaft" innerhalb des Gebietes B entspricht dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

A 5 Verkehrsplanerische Aspekte

Das bestehende Straßen- und Wegenetz bleibt unverändert. Zur Erschließung des Gebietes A stehen zwei Anschlüsse an das übergeordnete Straßennetz zur Verfügung. Über den nördlichen Anschlusspunkt besteht eine Direktverbindung über die Erschließungsstraße Am Magna Park an die B 3. Ein weiterer Anschluss ist über die Niederkleener Straße an den Anschlusspunkt B 3/L 3129 gegeben. Der Anschlusspunkt Nord wird derzeit erweitert und ausgebaut. Durch den Ausbau werden die notwendigen verkehrlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung weiterer Flächen im südlichen Anschluss an den Magna Park geschaffen. Eine Schienennahverkehrstrasse führt von Süden (Kernstadt Butzbach) kommend in den Magna-Park und quert die Planungsfläche zentral. Diese Trasse stellt einen Standortvorteil gerade für Logistikunternehmen dar.

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

A 6 Landschaftsplanerische Aspekte

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

In den Gebieten A und B soll die "Anreicherung der Feldflur mit Groß- und Kleinstrukturen" zu einer Verbesserung des Biotopverbundes im Feld führen.

Im Gebiet A entlang entlang der Niederkleener Straße ist die Pflanzung autochthoner Laubbaumreihen und -gruppen vorgesehen und im nordöstlichen Teilbereich soll extensive Grünlandnutzung mit Pflege vorhandener Steuobstbestände stattfinden.

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

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

A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

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

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

Durch die in Gebiet A geplante gewerbliche Nutzung auf bisherigen Mischbau-, Acker- und sonstigen landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen erhebliche negative Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt und Landschaft. Diese Auswirkungen sind für Gebiet A (vor allem im strukturreicheren östlichen Teil) durch die größere Vielfalt an Lebensräumen für Tiere (z.B. Hamster) und Pflanzen als schwerwiegender gegenüber der ursprünglichen Planung von Gewerbeflächen in Gebiet B zu beurteilen.

Durch die geänderte Planung entstehen voraussichtlich keine negativen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter "Mensch und seine Gesundheit" sowie "Kultur- und Sachgüter". Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des in der Nähe liegenden Natura-2000-Gebietes können durch die Planänderung ausgeschlossen werden.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

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

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

Flächenausgleich:

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

A 9. Gesetzliche Grundlagen

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

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

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

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

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

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

HAItIBodSchG: Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz) vom 28. Sept. 2007 **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Rechtsverordnungen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere

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

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

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

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

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Der überwiegende Teil des Gebietes A wird landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Bereich dieser Ackerflächen befindet sich der eingezäunte Fassungsbereich eines ehemaligen Förderbrunnens, flankiert von zwei Bäumen. Entlang der Südseite der Niederkleener Straße zieht sich auf ca. 200 m Länge ein ca. 40 m breiter Streifen Mischbaufläche mit Gebäudebestand, durchsetzt mit Baum- und sonstigem Gehölzbestand. Südlich dieser Gebäude befindet sich ein von Gehölzen umgebener Teich. Innerhalb des ehemaligen Kasernengeländes wird eine teilversiegelte Brachfläche in den Änderungsbereich einbezogen. In nordöstlicher Richtung gehören noch Streuobstbestände, ein größerer Freizeitgarten und weitere Ackerflächen zum Teil des Plangebietes. Dieser Bereich gehört zum Biotopverbundsystem. Bei Gebiet B handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die ackerbaulich genutzt werden.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltbelange sind relevant:

Gebiet A

Boden und Fläche

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

Wasser

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

Luft und Klima

- gehölzreicher Offenlandbereich, von starken Temperaturschwankungen geprägt

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- überwiegend offene Ackerlandschaft, wenig Grünfläche, einige wenige Gehölze bzw. teils angrenzende Gehölzstrukturen, ein angelegter Teich (seit mind. 2002) im Bereich der Bebauung
- Lebensraumfunktion offene Ackerfläche für offenlandbewohnende Tierarten und Ackerflora

- vorhandene Laubbäume und Sträucher als (Teil-)Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten (Brut- oder Nistplatz, Nahrungshabitat für blütenbesuchenden Insekten und samen- bzw. fruchtfressende Vögel)
- Schotterflächen der Gleisanlagen als potentieller Lebensraum für Reptilien
- Gebäude als potentieller Lebensraum/ Brutplatz für Fledermäuse und Vögel (Öffnungen und Spalten)
- Teich als potentieller Lebensraum für Amphibien und Libellen
- potentielles Habitat für den europarechtlich und national besonders und streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Hamstervorkommen in der Wetterau im Bereich Langgöns (Kirch-Göns) sind nachgewiesen und die lokalen Populationen befinden sich in einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand
- mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten (Feldlerche etc.)
- potentiell gesetzlich geschützte Biotope im nord-östlichen Teil (Streuobst, Baumreihen und Alleen)
- detaillierte Erhebungen in Form z.B. eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags/ Gutachtens sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen
- Lage des Gebietes 720 m südlich des FFH-Gebietes Nr. 5517-301 „Wehrholz“
- Überschneidungen im Nordosten mit dem Biotopverbundsystem

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

Landschaft

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

Kultur- und Sachgüter

- vorgeschichtliche Funde und Siedlungsreste in der Umgebung des Plangebietes

Gebiet B

Boden und Fläche

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

Wasser

- Lage in der quantitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (ca. 3 ha im nördlichen Bereich)
- geringe Grundwasserergiebigkeit, überwiegend geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bis auf einen ca. 2 ha großen Bereich im Norden mit großer Verschmutzungsempfindlichkeit

- ca. 80 m nördlich des Änderungsgebietes verläuft das Gewässer "Schorbach"
- potenziell überschwemmungsgefährdete Zone (Holozäner Auenbereich) im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes

Luft und Klima

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

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

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

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

Landschaft

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

Kultur- und Sachgüter

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

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A

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

Gebiet B

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

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A

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

- Erhöhung der Belastung durch Straßenverkehrslärm
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung u.a. durch vermehrtes Verkehrsaufkommen
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Verlust von wertvollen Biotopen - insbesondere Streuobstbeständen - und Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sein können
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können
- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Flora und Fauna erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust oder Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Strukturen und Blickbeziehungen
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden

Gebiet B

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

FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

Gebiet A

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

bina variegata) des Gebietes durch die Planung ausgeschlossen werden und eine FFH-Vorprüfung ist nicht erforderlich.

Gebiet B

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

Boden

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)

Grundwasser

- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, falls dies aus wasserrechtlicher Sicht möglich ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- ggfs. Rückbau des im Plangebiet vorhandenen ehemaligen Förderbrunnens zur Verhinderung möglicher Schadstoffeinträge in das Grundwasser

Kleinklima

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen

Flora und Fauna

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

Maßnahmen zum Artenschutz

- Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- ggf. Festsetzung von CEF-Maßnahmen (u.a. bei Feldhamstervorkommen, Fledermäuse, Amphibien)
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze)
- Kontrolle der Höhlen/ Spalten/ Rindentaschen in Bäumen vor deren Rodung erforderlich (Tagesquartiere von Fledermäusen, Bruthöhlen von Vögeln). Angetroffene Tiere sind ggf. durch Sachverständige umzusiedeln

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

Landschaftsbild und Erholung

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung

- farbliche Gestaltung der Gebäude

Kultur- und Sachgüter

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

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder sei-

ner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

B 3.3 Zusammenfassung

Die Stadt Butzbach konnte in den letzten Jahren große Flächenpotenziale durch Konversion und Innenentwicklung erschließen. Dies ermöglichte eine Neuorientierung der städtebaulichen Gesamtentwicklung, insbesondere der gewerblichen Bauflächen. Das vorliegende Änderungsverfahren stellt eine Fortsetzung des Umstrukturierungsprozesses dar. Während die voraussichtlichen negativen Umweltauswirkungen für das Gebiet A bezogen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser (Inanspruchnahme wertvoller Ackerböden durch Versiegelung und Bebauung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Verlust von Lebensräumen) sowie Landschaft (sichtexponierte Lage) als erheblich einzustufen sind, werden für das Gebiet B keine erheblichen negativen Auswirkungen erwartet.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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