



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-243 des Regionalvorstandes vom 13.11.2014
Beschluss Nr. III-211 der Verbandskammer vom 17.12.2014 zu DS III-79
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. III-270 des Regionalvorstandes vom 19.03.2015
Beschluss Nr. III-230 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu DS III-2015-23 (Of-
fenlegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim, Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße", Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße" 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 mit der Bitte um Zustimmung 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 11.05.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 20/15 bekannt gemacht. Sie fand vom 19.05.2015 bis 18.06.2015 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2015 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Mühlheim am Main hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Hanau
Magistrat der Stadt Maintal, Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt

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

Magistrat der Stadt Obertshausen, Fachbereich 7 Bauen, Wohnen, Umwelt u. Verkehr
Magistrat der Stadt Offenbach, Amt 60

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

haben sich nicht geäußert:

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
E.ON Kraftwerke GmbH, Immobilien
E.ON Kraftwerke GmbH, Immobilienmanagement
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessisches Immobilienmanagement
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
Kreisausschuss des Kreises Offenbach

Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Offenbach
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Maingau Energie GmbH, Obertshausen
NABU Landesverband Hessen
NiO, Nahverkehr in Offenbach GmbH
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
Stadtwerke Mühlheim
Stadtwerke Offenbach Holding GmbH
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

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

Amprion GmbH
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen
Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungs-
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Tennet TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Bundesnetzagentur
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt
hessenARCHÄOLOGIE
IHK Offenbach am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Kreisausschuss des Kreis Offenbach, Fachdienst 64
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls 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.

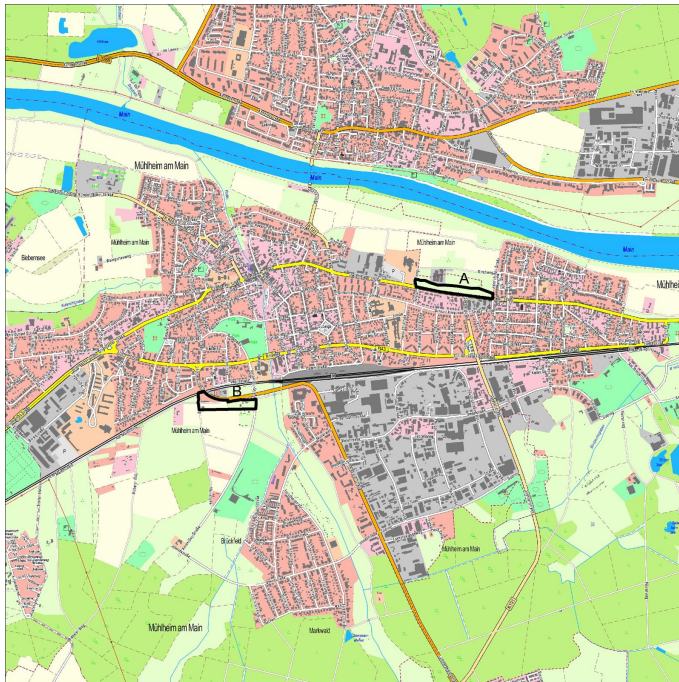
Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

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.

Änderungsunterlagen

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

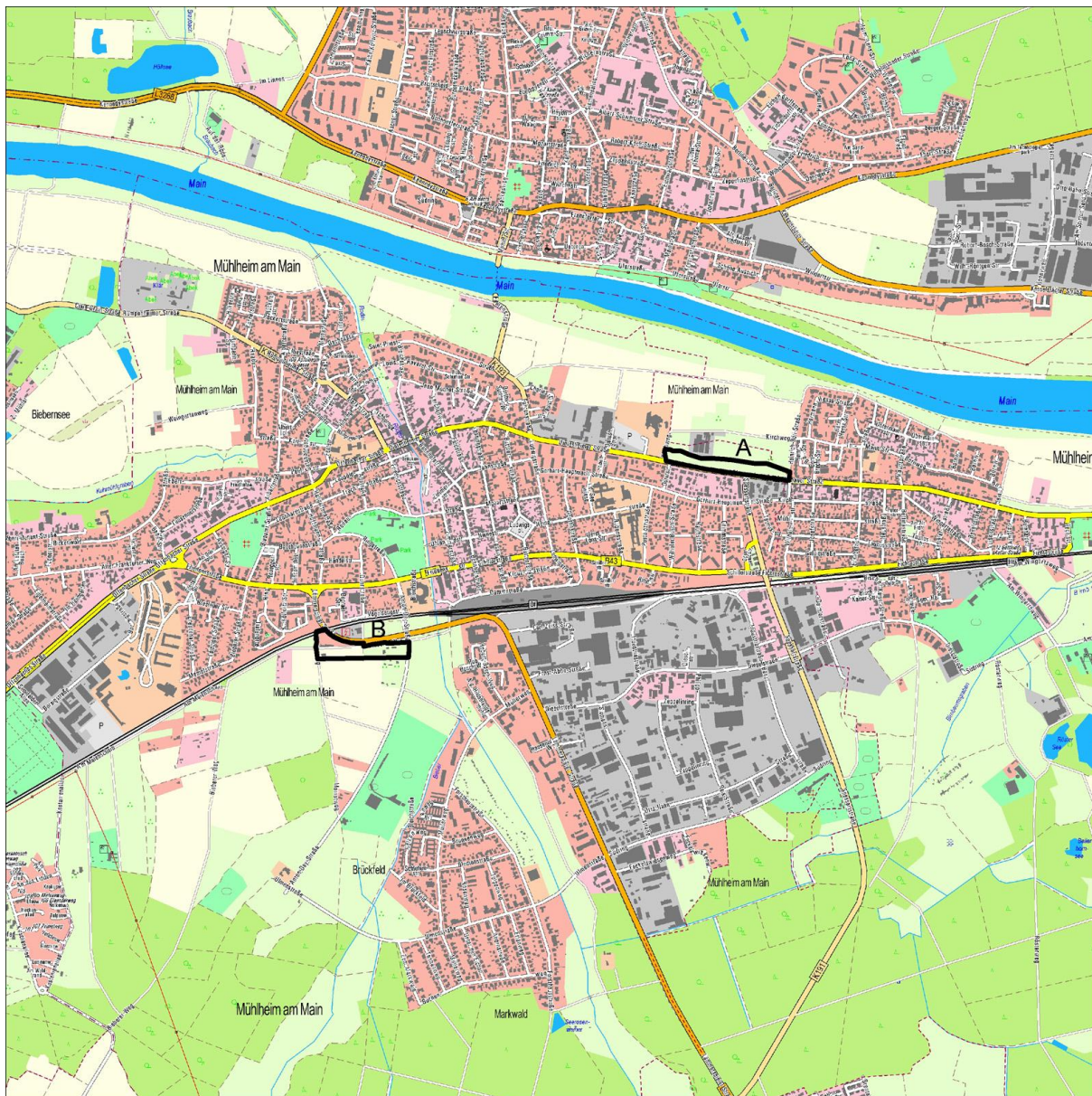


INHALTSVERZEICHNIS

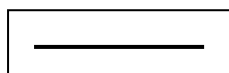
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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



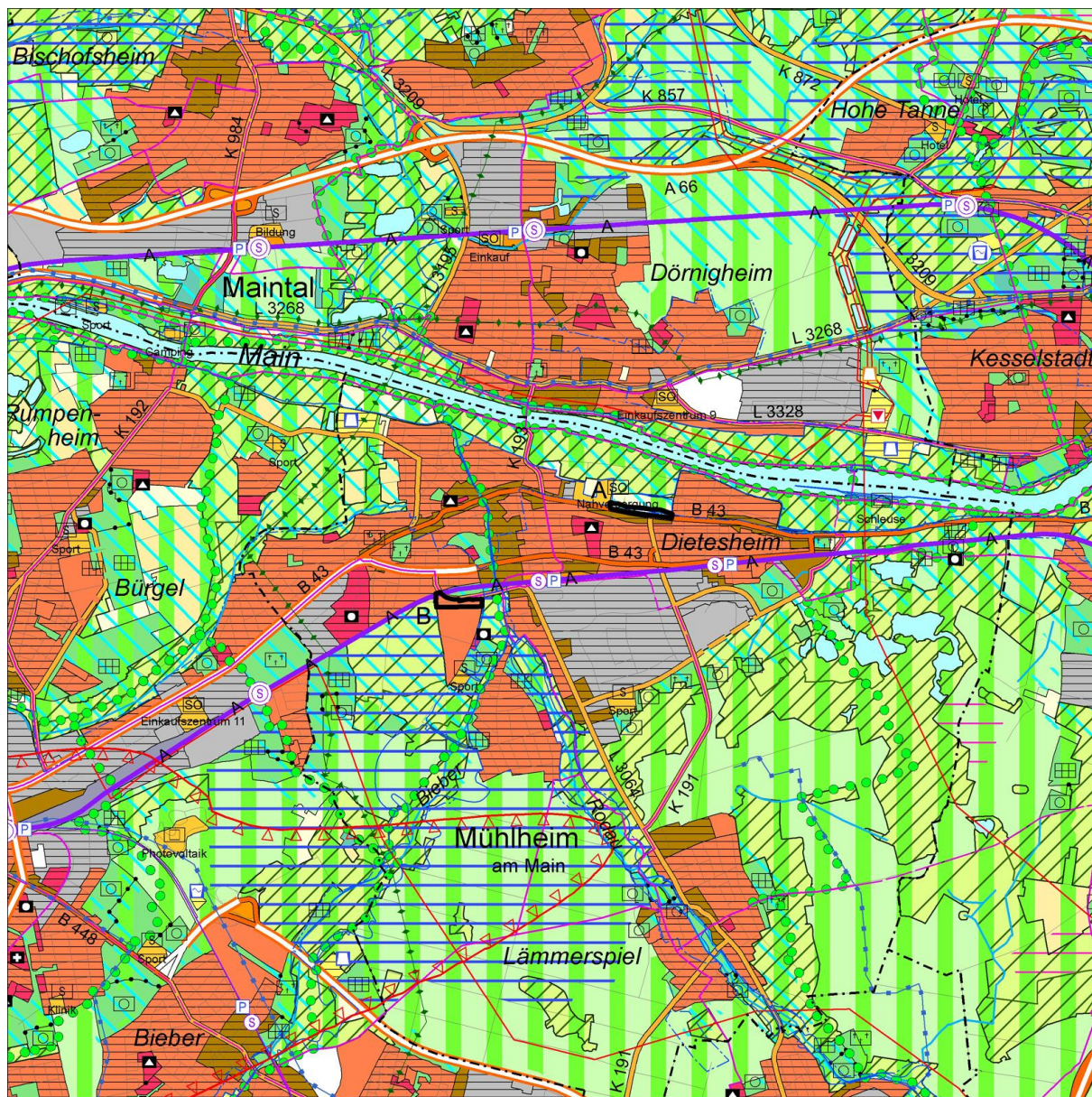
Ohne Maßstab



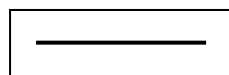
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

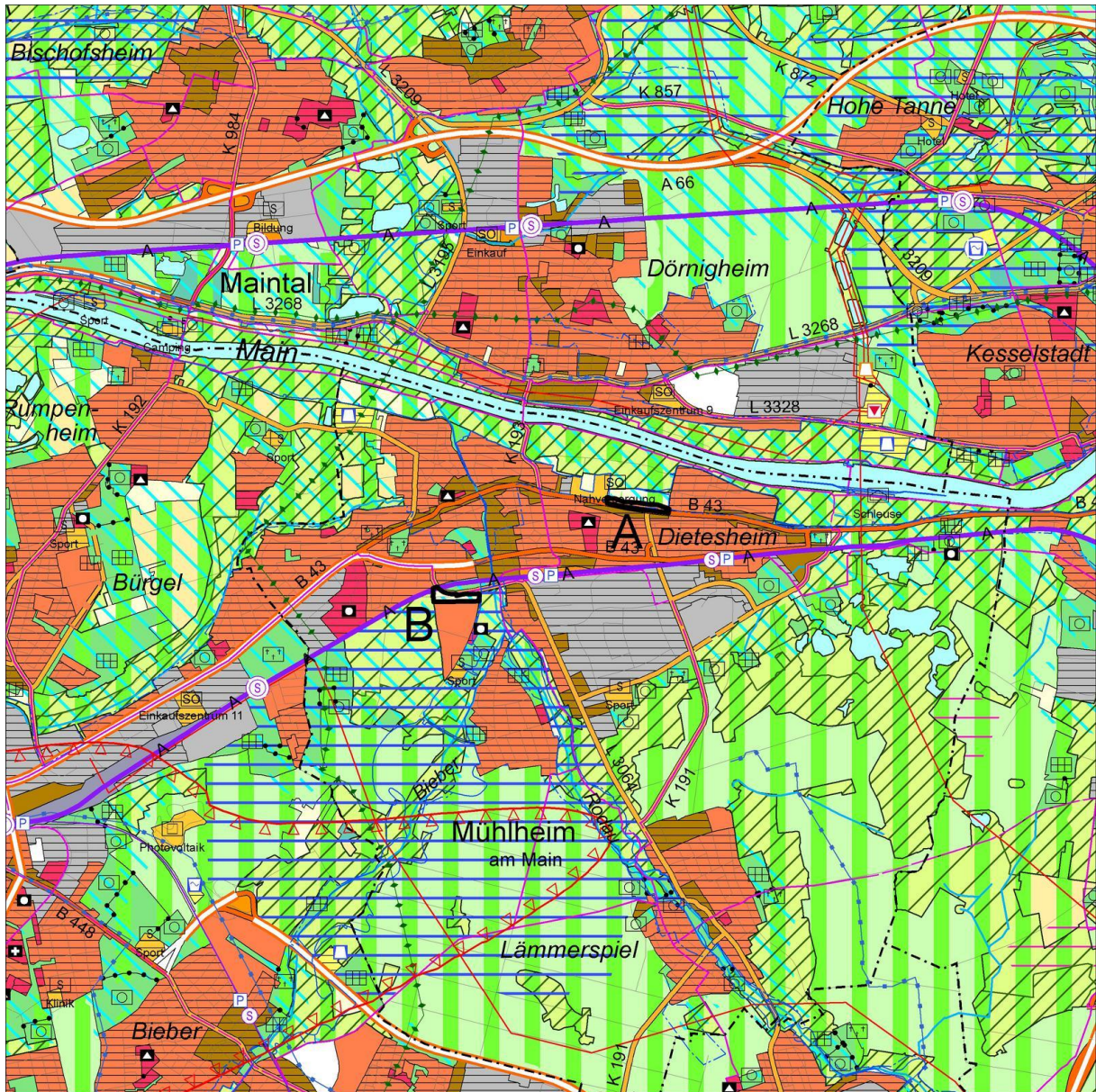


M. 1 : 50 000

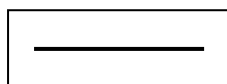


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

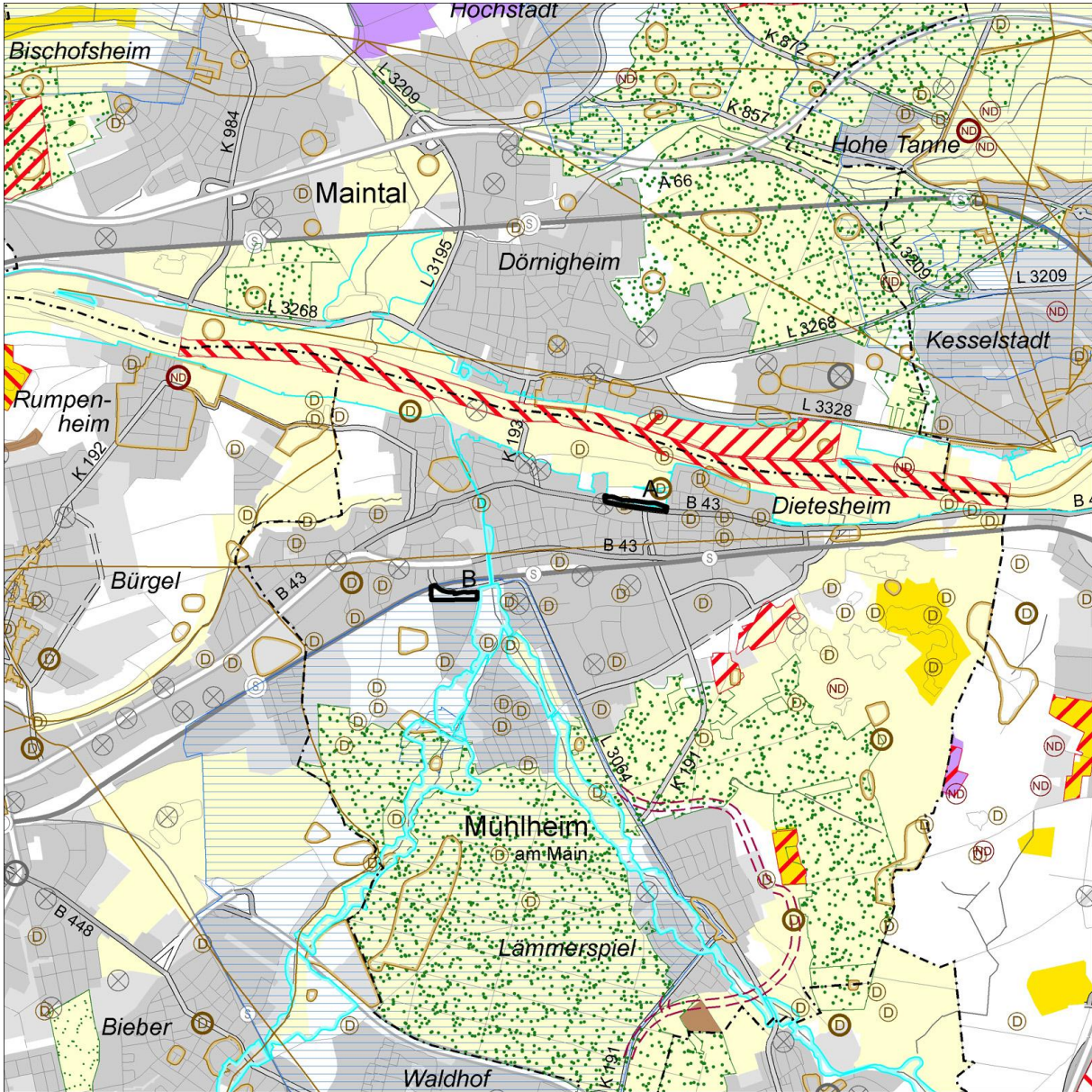


Grenze des Änderungsbereiches

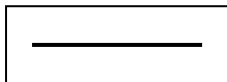
Gebiet A:
 "Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen"
 und teilweise "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant"

Gebiet B:
 "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,1 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft"

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



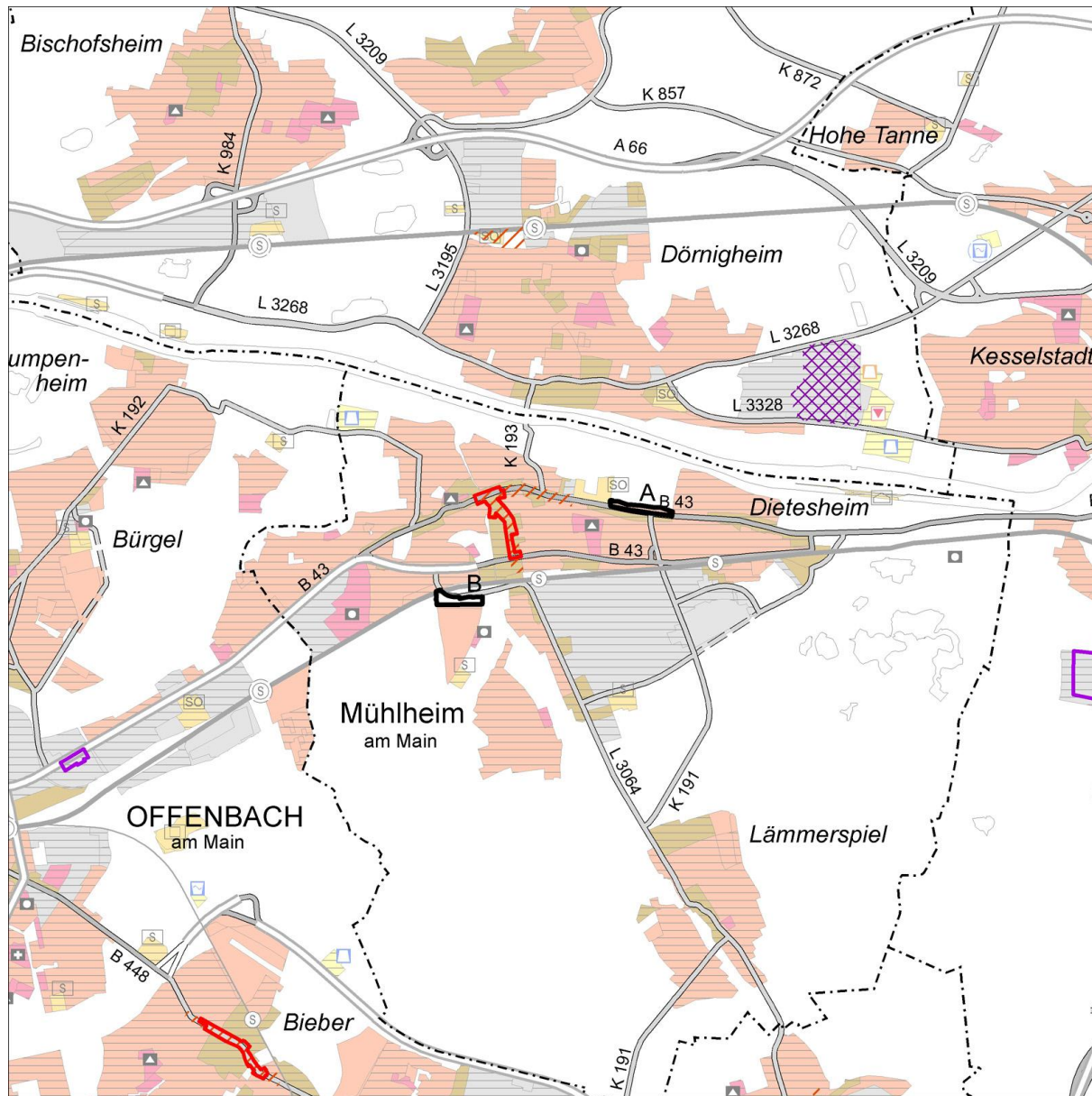
M. 1 : 50 000



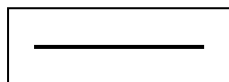
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

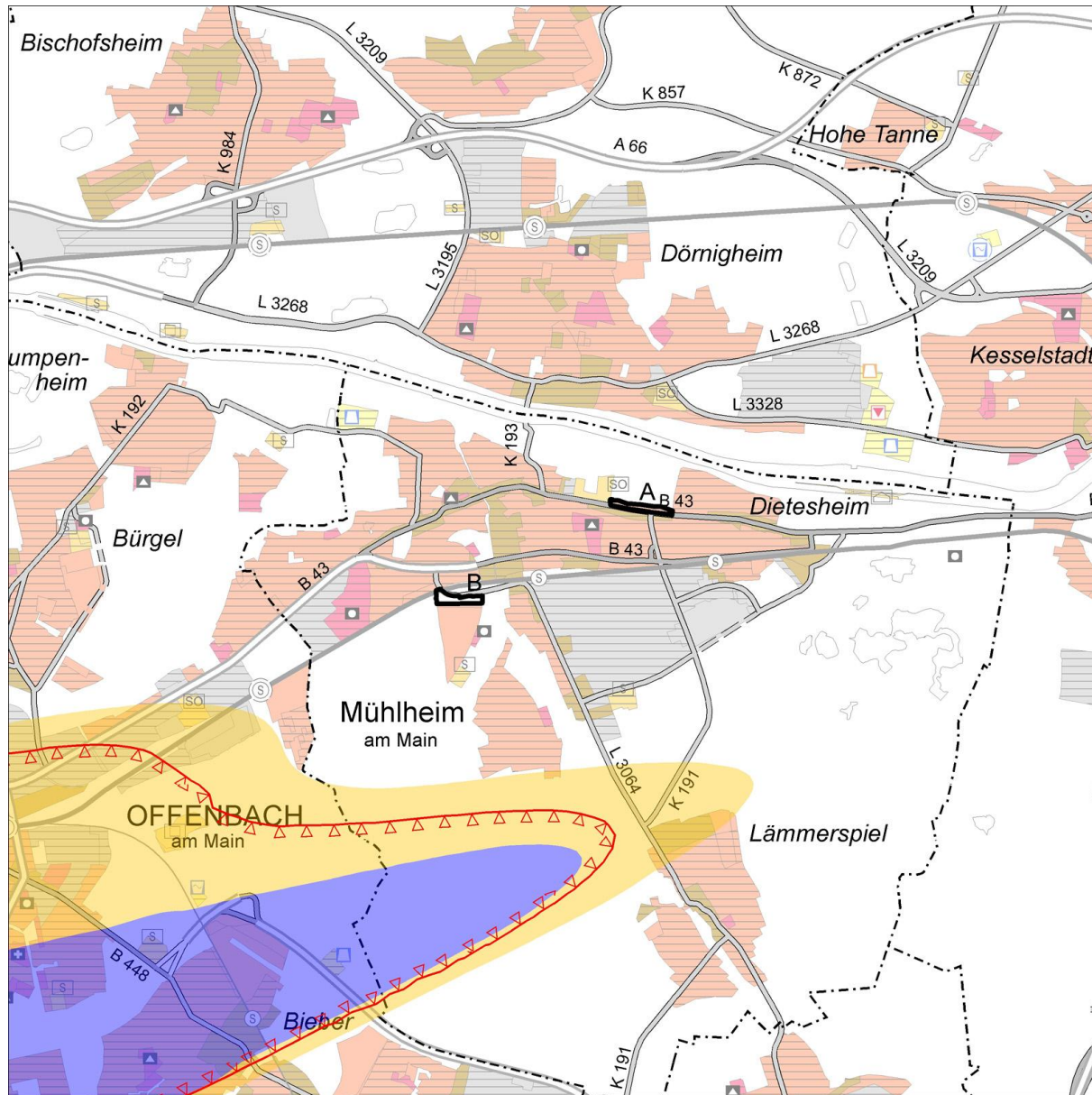


M. 1 : 50 000

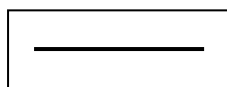


Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




M. 1 : 50 000






Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
 Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt - Schutzzonen gem. FlULärmG und FlULärmFrankfV
 Datengrundlage: HMMWL (2011)

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

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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





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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim

Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"

Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 "Nördlich der Dietesheimer Straße" und B "Südlich der Lämmerspieler Straße" in der Stadt Mühlheim am Main, Stadtteil Mühlheim zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus zwei Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 4,2 ha.

Das Gebiet A (2,1 ha) liegt im Osten des Stadtteiles Mühlheim. Südlich des Gebietes verläuft die Dietesheimer Straße/B43, östlich grenzt es an eine im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Wohnbaufläche, Bestand". Die nördliche Grenze verläuft ca. 50m nördlich der B43. Im Westen grenzt das Gebiet an den Kirchweg.

Das Gebiet B (2,1 ha) liegt im Bereich des Augenwaldgebietes und wird im Norden begrenzt durch die Lämmerspieler Straße. Die Südliche Grenze verläuft ca. 50m südlich der Lämmerspieler Straße. Östlich und westlich grenzt das Gebiet an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung".

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Mühlheim am Main beabsichtigt die Ausweisung einer Wohnbaufläche entlang der Dietesheimer Straße. Ziel ist es die bislang einseitige bebaute Dietesheimer Straße städtebaulich aufzuwerten und durch eine Arrondierung eine beidseitige Bebauung zu ermöglichen. Der Bereich grenzt an drei Seiten (Ost-, Süd- und Westseite) unmittelbar an die vorhandene Ortslage an. Das geplante Wohngebiet setzt die Entwicklung nördlich der Dietesheimer Straße zu einer attraktiven Wohnlage in der Nähe der Mainauen fort. Mit der geplanten Arrondierung bietet sich die Möglichkeit die Nachfrage nach Wohnraum in Mühlheim am Main zentrumsnah mit bereits vorhandener Erschließung zu befriedigen. Ein entsprechender

Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bauungsplan Nr. 81 - Nördlich der Dietesheimer Straße).

Damit der Bauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und um einen Flächenausgleich für das Gebiet A im Gebiet B zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und teilweise "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,1 ha) in "Wohnbaufläche, geplant"

Gebiet B:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,1 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung"

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Mit diesen Festlegungen ist der regionalplanerische Grundsatz verbunden, die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen und die Flächen von Bebauung und anderen Maßnahmen, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindern können, freizuhalten. Zusätzlich ist das Gebiet etwa zur Hälfte als "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" ausgewiesen.

Das Gebiet B liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebietes Siedlung, das 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 beinhaltet.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gebiet A ist durch die südlich angrenzende Bundesstraße B 43/Dietesheimer Straße erschlossen. Die derzeitige Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die nächstgelegenen Haltestellen "Willy-Brandt-Halle", "Hannauer Straße" und "Altenwohnheim" mit der Stadtbuslinie OF-31. Der Änderungsbereich liegt im 1.000 m-Einzugsbereich der Haltepunkte "Mühlheim (Main)" und "Mühlheim (Main)-Dietesheim" der S Bahn Linien 8 und 9 (Wiesbaden Hbf. - Hanau Hbf.). Über den entlang der B 43/Dietesheimer Straße verlaufende Fuß- und Radweg ist der Änderungsbereich an das städtische Fuß- und Radwegenetz angebunden. Das Geschäftszentrum um die Bahnhofsstraße liegt etwa 1.000 m entfernt und ist daher gut zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Bus erreichbar.

Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sind im Rahmen des parallelen Bauungsplanverfahrens vorzunehmen, zu überprüfen und mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Gebiet A als "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" dargestellt. Im Norden gehört es teilweise zu dem aus klimatischen Gründen freizuhaltenden Flächen entlang

des Mains. Die tatsächliche Nutzung wird als Grünland mit Kleingärten bzw. Grabeland in den östlichen und westlichen Randbereichen dargestellt.

Die seinerzeit von Seiten der Stadt Mühlheim geplante Entwicklung einer Kleingartenanlage bis an den nördlich verlaufenden Kirchweg konnte aufgrund der Vorschriften des Wassergesetzes nicht umgesetzt werden.

Zur Zeit befinden sich im Änderungsbereich noch einzelne Kleingärten mit illegalen Gartenhütten und baulichen Anlagen sowie der typischen Bepflanzung. Auf der übrigen Fläche besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Grünflächen, Grünland, Weiden, Gehölzen, Äckern sowie Brombeergebüschen infolge der Aufgabe von Gärten. Auch im nördlich an die Planfläche angrenzenden Gebiet sind noch einzelne Gartenanlagen vorhanden sowie ein Gartenbaubetrieb mit ausgedehnten Gewächshäusern.

Das Gebiet B ist im Landschaftsplan entsprechend den damaligen Planungen im südlichen Bereich bis zum Bieberer Weg als "Siedlungsflächen gemäß geltenden FNP Stand Juli 2000" dargestellt. Die tatsächliche Nutzung wird als Grünland, Acker, Ruderalfluren, Kleingarten, Grabeland und bebaute Bereiche mit der Maßgabe zur Erhaltung der Begrünung aufgeführt. Die Fläche zwischen Bieberer Weg und Lämmerspieler Straße ist dagegen Teil einer entlang der Bahn dargestellten "Grünfläche - Parkanlage", die aus klimatischen Gründen frei zu halten ist. Die vorhandenen Gebäude am Bieberer Weg sind im Landschaftsplan nicht dargestellt.

Da die Aussagen im Landschaftsplan auf den inzwischen überholten Planungskonzepten für die Stadt Mühlheim basieren, ist ein Abweichen von den Darstellungen nachvollzieh- und vertretbar.

Der naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich auf Ebene des Bebauungsplanes für die geplante Bebauung ist in geringen Umfang im Gebiet selbst durch die Anlage von Hausgärten vorgesehen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Bebauungsplanung zwei weitere Ausgleichsmaßnahmen im Umfeld des Änderungsbereiches geplant. Zum einen wird in der Mainaue östlich der Rodau ein flacher Tümpel angelegt, der wertvollen Lebensraum für Tiere und Pflanzen wechselfeuchter Standorte bietet und die Strukturvielfalt in der Auenlandschaft erhöht. Durch die Anlage dieses Kleingewässers wird zusätzlicher Retentionsraum geschaffen.

Zum anderen ist im Bereich des Waldfriedhofes auf einer bisher als Lager genutzten Brachfläche die Anlage eines Buchenmischwaldes vorgesehen. Dieser soll langfristig auch als Friedwald genutzt werden.

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die im Gebiet geplante Bebauung und Flächenversiegelung ist mit Umweltauswirkungen zu rechnen, wie Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Diese können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (siehe B 2.3) minimiert, jedoch nicht vermieden werden.

Der zur Besiedlung vorgesehene Änderungsbereich ist durch einen Geländesprung zwischen der Dietesheimer Straße und dem nördlich angrenzenden etwa 4-5 m tiefer liegenden Gelände gekennzeichnet. Der Bereich wird landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt. Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an die Bundesstraße 43 wird der Geltungsbereich mit Verkehrslärm belastet. Zur Einschätzung der Verkehrslärmbelastung der geplanten Bebau-

ung wurde daher ein detailliertes Schallschutzgutachten erstellt. In den Bebauungsplan wurden entsprechende Auflagen zum passiven Schallschutz der Gebäude aufgenommen.

Mögliche Konflikte hinsichtlich einer Belastung des geplanten Wohngebiets durch betriebsbedingte Lärmemissionen des direkt nördlich des Änderungsgebiets A liegenden Gartenbaubetriebes sowie durch mögliche betriebsbedingte bauliche Vorhaben und Erweiterungsabsichten sind im parallelen Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (wie Maßnahmen zum Lärmschutz und ausreichender Abstandspuffer) vorzusehen.

Der nördliche tiefer liegende Teil des Geltungsbereiches liegt im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Mains. Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen sind dort nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan sind in dem Bereich Hausgärten festgesetzt. Kellergeschosse, die dort hineinragen, müssen laut Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Stützen gebaut werden oder frei auskragen, so dass sie oberhalb des Wasserspiegels bei extremen Hochwasserereignissen liegen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans haben mit der oberen und der unteren Wasserbehörde Abstimmungsgespräche stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass die Planung mit Auflagen als genehmigungsfähig angesehen werden kann. Dem Hochwasserschutz wurde somit Rechnung getragen.

Seitens des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie werden aufgrund der Untergrundbeschaffenheit bei geotechnischen Fragen im Zuge von weiteren Planungen oder Bauarbeiten aus ingenieurgeologischer Sicht objektbezogene Baugrunduntersuchungen und Gründungsgutachten gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro empfohlen sowie die Erstellung von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138, sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist.

Im Bereich der Dietesheimer Straße sind Bodendenkmäler (Römische Siedlung) bekannt. In der Planflächen A muss mit weiteren Funden gerechnet werden. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

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

Durch die Änderung in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die mit der vorliegenden Änderung vorgesehene Wohnbauflächenerweiterung kann hinsichtlich der Gesamtentwicklung in Mühlheim am Main wie folgt begründet werden: Die Stadt Mühlheim am Main hat in den vergangenen zwei Jahrzehnten ihre städtebauliche Entwicklung konsequent auf Innenentwicklung ausgerichtet und im Rahmen des Aufstellungsverfahrens

rens zum RPS/RegFNP 2010 auf gut zwei Drittel ihres Außenentwicklungspotenzials verzichtet.

Mit der aktuellen Planung wird das Ziel verfolgt, innerstädtische Baulücken zu schließen und Randlagen zu arrondieren, um die Ortslage geschlossen zu halten und ortsnahe Freiräume zu erhalten. Mit der geplanten Arrondierung bietet sich die Möglichkeit, die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zentrumsnah mit bereits vorhandener Erschließung zu befriedigen.

Eine alternative größere Wohnbaupotenzialfläche in Mühlheim am Main ist der Bereich Augenwald, für den sich aktuell keine bauliche Entwicklung abzeichnet. Im Zusammenhang mit dem Erfordernis eines Flächenausgleiches für neu in Anspruch genommene Flächen wird gemäß den Ausführungen im Änderungsantrag der Stadt Mühlheim am Main und der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 81 eine geplante Wohnbaufläche (Gebiet B) von ca. 2,1 ha südlich entlang der Lämmerspieler Straße im Bereich des Augenwaldgebietes in "Fläche für die Landbewirtschaftung" umgewidmet.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Stadt Mühlheim plant entlang der Nordseite der Dietesheimer Straße die Entwicklung einer Bauzeile, die sich an der Bebauung der Südseite der Straße orientiert. Der entsprechende Bebauungsplan (Nr. 81 - Nördlich der Dietesheimer Straße) weicht von den Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 ab. Damit er als entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich im Gebiet A die bisherige Darstellung als "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in "Wohnbaufläche, geplant" zu ändern.

Im Rahmen des Flächenausgleiches wird ein entsprechender Teil der dargestellten Wohnbaufläche im Bereich des Augenwaldes (Gebiet B) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" geändert.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

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. ..."

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

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.

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.

HDSchG: Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1 Abs. 6

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
 - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und

- das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
 - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
 - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
 - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
 - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
 - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
 - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
 - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Zur Zeit befinden sich im Gebiet A noch einzelne Kleingärten mit illegalen Gartenhütten und baulichen Anlagen sowie der typischen Bepflanzung. Auf der übrigen Fläche besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Grünflächen, Grünland, Weiden, Gehölzen, Äckern sowie Brombeergebüsch.

Direkt nördlich an das Gebiet A angrenzend befindet sich ein Gartenbaubetrieb.

Der nördliche Teil des Änderungsbereiches liegt im Überschwemmungsgebiet des Mains und im Überflutungsbereich eines statistisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers (HQ 100).

Im nördlichen Bereich sind Böden mit hoher Lebensraumfunktion, und zwar mit hohem Biotopentwicklungspotenzial (Ackerstandort mit pot. Auendynamik und Grundwassereinfluss im Unterboden) bis sehr hohem Biotopentwicklungspotenzial (Grünlandstandort mit pot. Auendynamik und Grundwassereinfluss im Unterboden) vorhanden. Die Angaben zum Boden basieren auf den Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich der Untergrund des Gebiets A aus z.T. stark setzungsfähigen Bestandteilen auf (stark bindige Hochflutsedimenten/sandige, tonige Schluffe, quartäre Niederterrassensedimenten, Ablagerungen des Tertiärs). Zudem ist gemäß Aussage des Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie mit Auffüllungen und Abgrabungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen.

Die Fläche hat eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung) und weist eine hohe Wärmebelastung (Bioklima) und eine sehr hohe Luftschadstoffbelastung (Stickstoffdioxid-Konzentration > 40 µg/m³ im Jahresmittel) auf.

Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Das Plangebiet in seiner Ganzheit ist als bedeutender unzerschnittener Freiraum anzusehen.

Nördlich des Gebietes verlaufen entlang des Mains der Mainradweg und der Regionalparkweg. Der Fernradweg R3 und die Regionalpark Rundroute führen nördlich des Mains entlang.

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird durch Straßenverkehrslärm beeinflusst.

Gebiet B wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt und ist zum Teil mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut und durch Zufahrten, Stellplätze etc. befestigt.

Informationen zur Tierwelt liegen nicht vor.

Durch die im Norden angrenzend verlaufende Lämmerspieler Straße und die Bahntrasse ist die Fläche von Straßen- und Bahnverkehrslärm betroffen.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung sah für Gebiet A eine landwirtschaftliche Nutzung ("Fläche für die Landbewirtschaftung") vor. Zur Zeit befinden sich im Änderungsbereich noch einzelne Kleingärten mit illegalen Gartenhütten und baulichen Anlagen sowie der typischen Bepflanzung, Grünflächen, Grünland, Weiden, Gehölzen, Äckern sowie Brombeergebüsch infolge der Aufgabe von Gärten mit den entsprechenden Funktionen für den Naturhaushalt und das Klima. Die bisherige Darstellung verhindert eine Bebauung und Versiegelung der Flächen, sodass dadurch keine neuen Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet werden.

Als bisherige Planung ist im RPS/RegFNP 2010 für das Gebiet B geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die geplante Bebauung werden Umweltbeeinträchtigungen wie Versiegelung von Flächen, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion sowie Verlust von Lebensräumen vorbereitet.

Auswirkungen der Planänderung

Aufgrund der geplanten Änderungen im Gebiet A ist mit Umweltauswirkungen wie Versiegelung von Flächen, Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Gebiet A:

Die im Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen (Grünflächen, Äcker, Gehölze, Gebüsche) werden vollständig beseitigt werden. Damit gehen auch Lebensräume für die Tierwelt verloren. Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion werden versiegelt. Die Versickerungsmöglichkeit für Oberflächenwasser und die Grundwasserneubildung wird verringert und die klimabedeutsame Funktion der Fläche wird verändert.

Ob Lebensräume von Arten beeinträchtigt werden, die dem Artenschutzrecht unterliegen, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Die Wohnbauten werden als massive Baukörper das Stadtrand- und Landschaftsbild verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung südlich der Dietesheimer Straße und östlich der Planfläche nicht als erheblich eingestuft wird. Dem Hochwasserschutz ist durch bauliche Maßnahmen Rechnung zu tragen.

Von dem nördlich an das Gebiet A angrenzenden Gartenbaubetrieb können Lärmemissionen durch laufende Pumpen (ggf. auch nachts und an Wochenenden) und den Einsatz von gartenbaulichen Maschinen und Geräten zur Bodenbearbeitung, zu Mäharbeiten etc. ausgehen, die zu Konflikten mit der zukünftigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft führen können.

Gebiet B:

Durch die geplante Änderung wird der Erhalt der weitgehend un bebauten Fläche sichergestellt und somit sind keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

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

Das Plangebiet A liegt innerhalb der 1000 m-Wirkzone des FFH-Gebietes "Donsenhard bei Mühlheim, Mainaue bei Schleuse Kesselstadt". Des Weiteren liegt es im 1000 m-Wirkradius des Vogelschutzgebietes "Main bei Mühlheim und NSG Rumpenheimer und Bürgeler Kiesgruben". Aufgrund der Distanzen zu den Schutzgebieten und der Lage des Plangebietes im Siedlungszusammenhang wird die Planung als unproblematisch eingestuft. Im jetzigen Verfahrensschritt wird daher keine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

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 und Landschaftsbild sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Maßnahmenflächen und Ausgleichsflächen
- Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Maßnahmen wie die Ausrichtung von zu errichtenden Gebäuden im Sinne eines ungestörten Kaltluftabflusses
- Hochwasserschutz durch entsprechende Bauvorsorge
- Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes
- Hinweis zum Schutz von ggf. auftretenden Bodendenkmälern
- Bodenschutzmaßnahmen:

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem

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

- 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
- Erstellung objektbezogener Baugrunduntersuchungen und Gründungsgutachten gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro bei geotechnischen Fragen sowie von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138, sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist.
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen.
- Schallschutzmaßnahmen wie lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrisse, Luftschalldämmung von Gebäudeteilen etc.

Durch die oben genannten Festsetzungen von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie Pflanzgeboten auf der Bebauungsplanebene können die Eingriffe innerhalb des Gebiets A nur begrenzt ausgeglichen werden. Eine Kompensation durch naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher erforderlich. Ein entsprechender Ausgleich an Retentionsraum ist im Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches sowie im Mainvorland vorgesehen.

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, hessen-Archäologie, 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 Veränderung des Charakters der Dietesheimer Straße durch die Bebauung ist ein städtebauliches Ziel. Die wichtige Verbindungsstraße soll durch die beidseitige Bebauung einen eher städtischen Charakter erhalten. Der Standort grenzt an drei Seiten (Ost-, Süd- und Westseite) an die geschlossene Ortslage und eignet sich daher gut für eine wohnbauliche Arrondierung. Mit der geplanten Arrondierung bietet sich die Möglichkeit, die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zentrumsnah mit bereits vorhandener Erschließung und guter Anbindung an den ÖPNV zu befriedigen. Alternative Standorte sind im Hinblick auf die städtebauliche Zielsetzung und der Eignung der Fläche aufgrund der zentralen Lage, der vorhandenen Erschließung und der Attraktivität des Standortes nicht vorhanden.

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.

ren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

B 3.3 Zusammenfassung

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

001_MUEH_B-01104

**Dokument vom: 13.05.2015
Dokument-Nr.: S-02534**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Gemäß der Darstellung im Lageplan reicht der Geltungsbereich der o. g. Bauleitplanung bis an die Bahntrasse heran. Innerhalb des Bereiches befinden sich auch Flächen (Flurstück 264/3) der DB Netz AG. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.08.08, Az. 9 A 3.06). Wir bitten daher, diese Flächen aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Gebiet B wird der nördliche Teil der bisher geplanten und zum Teil an die Bahn angrenzenden Wohnbaufläche im Rahmen des Flächenausgleichs zugunsten der Beibehaltung der derzeitigen Landwirtschaft aufgegeben, so dass durch die vorliegende Änderung kein Überplanung von Eisenbahnbetriebsgelände erfolgt. Der Hinweis auf Immissionen ist für die Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nicht von Belang.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

Stellungnehmer: IHK Offenbach am Main
Gruppe: TöB

001_MUEH_B-01105

Dokument vom: 08.06.2015
Dokument-Nr.: S-02609

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit dem vorliegenden Änderungsantrag werden die baurechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle Innenentwicklung geschaffen. Wir möchten bezugnehmend auf unsere Stellungnahme zum entsprechenden Vorentwurf des Bebauungsplans 81 jedoch anregen, die Ausweisung von MI (Mischgebiet) für das Baugebiet zu wählen.

Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes 81:
"Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die baurechtlichen Grundlagen für eine sinnvolle Innenentwicklung geschaffen. Die angestrebten Nutzungsarten entsprechen dem Charakter des Gebiets. Allerdings erachten wir die Ausweisung von MI (Mischgebiet) als die geeignetere Festlegung für das Baugebiet."

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht dem Planungsziel der Stadt Mühlheim. Diese beabsichtigt ein allgemeines Wohngebiet als Fortsetzung der östlich angrenzenden Wohnbebauung zu entwickeln. Städtebauliche Gründe die dieser Planung entgegenstehen sind dem Regionalverband FrankfurtRheinMain nicht bekannt. Aus der Stellungnahme kann nicht entnommen werden, warum die Ausweisung von MI als die geeignetere Festlegung für das Baugebiet erachtet wird.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

Stellungnehmer: Bundesnetzagentur
Gruppe: TöB

001_MUEH_B-01109

Dokument vom: 22.05.2015
Dokument-Nr.: S-02587

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren (z.B. im Rahmen des Baurechts oder im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Plangebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über vorgesehene Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten, habe ich keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt.

Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen.

Hinsichtlich einer Bekanntgabe von in Betrieb befindlichen Richtfunktrassen in Flächennutzungsplänen, möchte ich darauf hinweisen, dass dieses Verfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist (keine Dokumentationspflicht) und nur eine dem Ermessen überlassene Maßnahme zur vorsorglichen Störungsvermeidung darstellt, die auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird. Eine Darstellung der Trassenverkäufe in den Planunterlagen ist nur möglich, wenn die Betreiber dies ausdrücklich wünschen und mit einer Veröffentlichung ihrer Richtfunk-Standortdaten einverstanden sind (Datenschutz). Zu den Betreibern von Richtfunkstrecken gehören z.B. die in Deutschland tätigen großen Mobilfunkunternehmen. Diese erfüllen zwar einen öffentlichen Auftrag, sind jedoch untereinander Wettbewerber. Übersichten zu den Netzstrukturen gehören daher zu den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen; ihre Veröffentlichung unterliegt grundsätzlich den Wettbewerbsstrategien der Betreiber. Unter Berücksichtigung dieser Bedingung und der hohen Anzahl laufend neu hinzukommender Richtfunkstrecken ist es auf regionaler Ebene somit kaum möglich, ständig aktuelle Übersichten zu führen.

Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen, etc.), empfehle ich Ihnen, entsprechende Anfragen an mich (Anschrift lt. Kopfzeile dieses Briefes) zu richten. Bei Abforderung einer Stellungnahme sind bitte die geografischen Koordinaten (WGS 84) des Baugebiets anzugeben und ausreichend übersichtliches topografisches Kartenmaterial mit genauer Kennzeichnung des Baubereiches sowie das Maß der baulichen Nutzung zu übermitteln.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten, falls die maximal vorgesehene Gebäudehöhe 20 m übersteigt, wovon derzeit nicht auszugehen ist.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

001_MUEH_B-01112

Dokument vom: 19.05.2015
Dokument-Nr.: S-02536

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Ein entsprechender Hinweis befindet sich bereits unter Punkt A7 der Begründung und unter Punkt B 2.3 im Umweltbericht.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik
Niederlassung Südwest
Gruppe: TöB**

001_MUEH_B-01113

**Dokument vom: 19.06.2015
Dokument-Nr.: S-02682**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die o. a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Planbereich befinden sich zahlreiche Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH. Wir bitten Sie, in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass bei der Aufstellung der Bebauungspläne in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden. Aus Gründen der Aktualität verzichten wir zum jetzigen Zeitpunkt auf die Überlassung von Bestandsplänen. Wir werden zu gegebener Zeit zu den noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelnden Bebauungsplänen detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_MUEH_B-01114

Dokument vom: 15.05.2015
Dokument-Nr.: S-02533

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

hier einige Punkte, die es zu bedenken gibt:

1. Die Bebauung soll an einer Hauptstraße erfolgen. Ich wohne selbst an einer "Hauptstraße" und der Lärm ist teilweise unerträglich.
2. Die Ausrichtung der Balkone (Vorzugsweise Richtung Süden) würde mit Blick auf die Straße erfolgen.
3. Die Bebauung liegt im Überschwemmungsgebiet. In einigen Gebieten von Mühlheim wurde der Ruf nach Hochwasser-Dämmen (Hochwasserschutz) nach der Bebauung laut. Wer trägt dann diese Kosten?
4. Die Kleinbauern aus Dietesheim müssten längere Wege in Kauf nehmen und sich auch auf andere Bodengegebenheiten einstellen (Lehmboden -->Sandboden).
5. Die "Befriedung der Nachfrage nach zentrumsnahem Wohnraum" ist aus meiner Sicht nicht gegeben, da sich in unmittelbarer Nähe kein "Zentrum" befindet.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu 1.

Aufgrund der unmittelbaren Angrenzung an die Bundesstraße 43 ist der Geltungsbereich mit Verkehrslärm belastet. Im Bebauungsplan muss die Verträglichkeit der Wohnnutzung mit den bestehenden Lärmimmissionen der B 43 nachgewiesen bzw. durch entsprechende Schallschutzaufgaben gewährleistet sein.

Zur Einschätzung der Verkehrslärmbelastung der geplanten Bebauung wurde daher im parallel aufgestellten Bebauungsplan "BP-81 Nördlich der Dietesheimer Straße" ein detailliertes Schallschutzgutachten (Accon Köln GmbH: Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation innerhalb des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 81 "Nördlich der Dietesheimer Straße", Stand 2013) erstellt. Dort wurden entsprechende Auflagen zum passiven Schallschutz der Gebäude aufgenommen.

zu 2.

Die Ausrichtung der Balkone betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Dieser Aspekt ist in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren bzw. bei der Bauplanung zu beachten.

zu 3. Der zur Besiedlung vorgesehene Änderungsbereich ist wie unter Punkt A7 in der Begründung beschrieben, durch einen Geländesprung zwischen der Dietesheimer Straße und dem nördlich angrenzenden etwa 4-5 m tiefer liegenden Gelände gekennzeichnet. Der nördliche tiefer liegende Teil des Geltungsbereiches liegt im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Mains. Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen sind dort nicht auszuschließen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans haben mit der oberen und der unteren Wasserbehörde Abstimmungsgespräche stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass die Planung mit Auflagen als genehmigungsfähig angesehen werden kann. Im Bebauungsplan sind in dem Bereich Hausgärten festgesetzt. Für den Bereich der Hausgärten definiert der Bebauungsplan genau die im Überschwemmungsgebiet zu beachtenden Vorschriften bezüglich Einfriedung und Bewirtschaftung der Grundstücke sowie die zulässigen Nutzungsmöglichkeiten. Kellergeschosse, die dort hineinragen, müssen laut Festsetzungen des Bebauungsplanes

auf Stützen gebaut werden oder frei auskragen, so dass sie oberhalb des Wasserspiegels bei extremen Hochwasserereignissen liegen. Dem Hochwasserschutz wurde somit Rechnung getragen.

zu 4.

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen Vorrang eingeräumt werden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Zur Zeit befinden sich im Gebiet A noch einzelne Kleingärten mit illegalen Gartenhütten und baulichen Anlagen sowie der typischen Bepflanzung. Auf der übrigen Fläche besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Grünflächen, Grünland, Weiden, Gehölzen, Äckern sowie Brombeergebüsch. Insgesamt werden somit nur rund ein Fünftel der Fläche landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

Durch die zentrale Lage, die Angrenzung an das Landschaftsschutzgebiet und den unverbaubaren Blick in die Mainauen kann im Gebiet A Wohnraum von hoher Attraktivität geschaffen werden. Sollte die Planung nicht durchgeführt werden und die Nachfrage nach attraktivem, siedlungsnahen Bauland weiterhin bestehen, wäre die Stadt Mühlheim gezwungen, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung auf andere Flächen auszuweichen, wobei dort u.U. auch nachteilige Auswirkungen für die betroffenen Bauern eintreten könnten. Darüber hinaus wird im Rahmen des Flächenausgleichs im Gebiet B eine Fläche, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und bislang für eine Wohnbaunutzung vorgesehen war, in "Fläche für die Landbewirtschaftung" umgewidmet. Diese Fläche bleibt dadurch für die Landwirtschaftliche Nutzung erhalten.

zu 5.

Wie in der Begründung unter A7 beschrieben wird mit der aktuellen Planung das Ziel verfolgt, innerstädtische Baulücken zu schließen und Randlagen zu arrondieren, um die Ortslage geschlossen zu halten und ortsnahe Freiräume zu erhalten. Mit der geplanten Arrondierung bietet sich die Möglichkeit, die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zentrumsnah mit bereits vorhandener Erschließung zu befriedigen. Der Begriff zentrumsnah soll im vorliegenden Fall verdeutlichen, dass die geplante Wohnbebauung in akzeptabler fußläufiger Entfernung (rund 1000m) vom Bahnhof und dem Stadtzentrum liegt. Aufgrund der innerstädtischen Lage, der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und des öffentlichen Personennahverkehrs wird die Bezeichnung "Befriedigung der Nachfrage nach zentrumsnahe Wohnraum" für treffend erachtet.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_MUEH_B-01117

Dokument vom: 08.06.2015
Dokument-Nr.: S-02657

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich wohne schon fast 36 Jahre in Mühlheim-Dietesheim. Es ist für mich ein großes Stück Lebensqualität, dass gerade dieser Abschnitt an der Dietesheimer Str. nicht bebaut ist. Man fährt mit dem Auto die Straße entlang und hat den freien Blick über Felder, Wiesen, den Main hinüber nach Dörnigheim. Es ist nicht wie sonst, dass man eingengt eine Straße gesäumt rechts und links von Häusern passiert. Als Fußgänger und Radfahrer erlebt man diesen Abschnitt noch intensiver, man hat zwischen dem Ort Mühlheim und dem Ortsteil Dietesheim einen großen Teil Natur als Rückzugsort für Mensch und Tier.

Warum soll aus dieser „Ackerfläche“ unbedingt Wohnfläche werden, warum soll Ackerfläche getauscht werden? Dieser Wandel bedeutet für mich und meine Familie eine Verschlechterung der Lebensqualität, denn diese vorhandene Mischung und Vielfalt der Natur: Wiesen, Ackerland, Getreidefelder, Kleingärten macht einen ganz besonderen Reiz aus.

Warum sollen Kleingärten, Pferdeställe und Wiesen verschwinden und diese Einzigart gestört werden, um wie vieler Orts aus diesem besonderen etwas gewöhnliches zumachen. Auch wenn sich der Wandel erstmals nur auf den an die Straße angrenzenden Bereich bezieht, zerstört es das Gesamtbild. Die Grundstücksbesitzer bekommen ein Tauschangebot, dass sich dann wohl eher nicht wie bisher in ihrer näheren Umgebung befindet, was diese mit der "Wandlung" auch nicht glücklich stimmen wird.

Die v. g. Aspekte sind für mich persönlich der Hauptgrund zur Erhaltung der „Ackerfläche“ in seiner bisherigen Form.

U. a. möchte ich nicht unerwähnt lassen, dass es sich für alle Hausbewohner gegenüber der unbebauten Fläche nicht positiv auswirkt. Der eine Teil hat vielleicht gerade wegen des schönen Ausblicks Eigentum erworben bzw. eine Wohnung gemietet. Den anderen Teil trifft es beim Verkauf von Eigentum bzw. bei Neuvermietung weil gerade dieser Ausblick ein Argument war. Es ist in der Region Mühlheim schon schwer genug Eigentum zu veräußern bzw. Vermietungen vorzunehmen bezgl. des Fluglärms. Da verbessert eine Bebauung von Freiflächen dieser Art nicht gerade die Situation. Im Gegenteil es bringt eine Wertminderung mit sich.

Vielleicht sollte man sich nach einem anstrengenden Arbeitstag vor Ort bei einem Spaziergang ein Bild von den Gegebenheiten machen und die Natur sprechen lassen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter Flächen Vorrang vor einer Neuversiegelung eingeräumt werden. Aufgrund des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung im Ballungsraum, ist der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungsflächen jedoch nicht vermeidbar.

Wie in der Begründung unter A8 beschrieben wird mit der aktuellen Planung das Ziel verfolgt, innerstädtische Baulücken zu schließen und Randalagen zu arrondieren, um die Ortslage geschlossen zu halten und ortsnahe

Freiräume zu erhalten. Mit der geplanten Arrondierung bietet sich die Möglichkeit, die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum zentrumsnah mit bereits vorhandener Erschließung zu befriedigen.

Zur Zeit befinden sich im Gebiet A noch einzelne Kleingärten mit illegalen Gartenhütten und baulichen Anlagen sowie der typischen Bepflanzung. Auf der übrigen Fläche besteht eine kleinteilige Nutzungsmischung aus Grünflächen, Grünland, Weiden, Gehölzen, Äckern sowie Brombeergebüsch. Diese als besonders reizvoll empfundene Nutzungsmischung setzt sich in dem nördlich angrenzenden tiefer gelegenen weitläufigen Übergangsbereich bis zum Mainufer fort. Der Blick aus den auf der Südseite der Dietesheimer Straße liegenden Häusern und für die Nutzer der Straße wird sich durch die Bebauung naturgemäß verändern. Für die Allgemeinheit bleiben die naheliegenden Mainauen als großflächiges Naherholungsgebiet nahezu unverändert erhalten, so dass sich für den Großteil der Bevölkerung keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen für den Aspekt Erholung ergeben.

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden und die Nachfrage nach attraktivem, siedlungsnahen Bauland weiterhin bestehen, wäre die Stadt Mühlheim gezwungen, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung auf andere Flächen auszuweichen, wobei u.U. ökologisch höherwertige Flächen als im vorliegenden Fall in Anspruch genommen werden müssten. Auch hier könnten nachteilige Auswirkungen für die betroffenen Bauern oder Anwohner eintreten.

In der Abwägung wird der Wohnbaunutzung im Gebiet A insbesondere im Hinblick auf die Schaffung des benötigten Wohnraums für die Stadt Mühlheim am Main und der weiteren o.g. Gründe wie Zentrumsnähe, bereits vorhandene Erschließung und die unmittelbare Angrenzung an die geschlossene Ortslage an drei Seiten der Vorrang vor dem Erhalt der Freifläche eingeräumt. Darüber hinaus wird im Rahmen des Flächenausgleichs im Gebiet B eine Fläche die überwiegend landwirtschaftlich genutzt wird und bislang für eine Wohnbaunutzung vorgesehen war in "Fläche für die Landbewirtschaftung" umgewidmet. Diese Fläche bleibt dadurch für die Landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es handelt sich nicht um Tauschflächen für die Eigentümer sondern um einen Tausch von Bauflächen auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung, die keinen Bezug auf die Grundstücksbesitzverhältnisse hat.

Es ist notwendig die Gegebenheiten vor Ort genau zu kennen. Im Rahmen der Erarbeitung der Änderungsunterlagen werden daher Ortsbegehungen der zuständigen Mitarbeiter durchgeführt.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 Kreis Offenbach Fachdienst

001_MUEH_B-01118

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 10.06.2015

Dokument-Nr.: S-02656

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet A: „Nördlich der Dietesheimer Straße“ Das Vorhaben soll in einem Gebiet umgesetzt werden, welches bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder für die Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden kann. Dem ist ein Hochwasserereignis zugrunde gelegt, welches statistisch einmal in hundert Jahren erwartet werden kann.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 34 und 35 Baugesetzbuch (BauGB) im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers sind gemäß § 78 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 45 Hessisches Wassergesetz (HWG) untersagt.

Abweichend hiervon kann die zuständige Behörde gemäß § 78 Abs. 3 WHG die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungenausgeglichen werden können.

Abgesehen von dem dargestellten Vorhaben, dürfen keine Abflusshindernisse, wie Mauern, Zäune, Dämme, Aufschüttungen, Gartenhütten, Unterstände, Schaukeln oder Vergleichbares, geschaffen oder erweitert werden, welche dazu geeignet wären, eventuell höhere Wasserstände an einer natürlichen Ausuferung im festgelegten Überschwemmungsgebiet zu hindern. Darüber hinaus dürfen weder Baum- und Strauchpflanzungen angelegt oder erweitert noch beseitigt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Auf die Hochwassergefährdung wird in der Begründung zur Änderung unter Punkt A7 wie folgt hingewiesen: "Der zur Besiedlung vorgesehene Änderungsbereich ist durch einen Geländesprung zwischen der Dietesheimer Straße und dem nördlich angrenzenden etwa 4-5 m tiefer liegenden Gelände gekennzeichnet. Der nördliche tiefer liegende Teil des Geltungsbereiches liegt im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Mains. Überflutungen bei extremen Hochwasserereignissen sind dort nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan sind in dem Bereich Hausgärten festgesetzt. Kellergeschosse, die dort hineinragen, müssen laut Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Stützen gebaut werden oder frei auskragen, so dass sie oberhalb des Wasserspiegels bei extremen Hochwasserereignissen liegen. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans haben mit der oberen und der unteren Wasserbehörde Abstimmungsgespräche stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass die Planung mit Auflagen als genehmigungsfähig angesehen werden kann. Dem Hochwasserschutz wurde somit Rechnung getragen."
Der Verlauf der Überschwemmungsgebietsgrenze sowie die hierzu relevanten Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes sind in den Bebauungsplan übernommen worden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 Kreis Offenbach Fachdienst

001_MUEH_B-01119

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 10.06.2015

Dokument-Nr.: S-02656

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird angeregt, die Teilfläche B (Umwidmung "Wohnbaufläche geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft") deutlich zu vergrößern, da in diesem Gebiet bereits eine umfangreiche (wohl auch größtenteils genehmigte) Außenbereichs-Wohnbebauung existiert, deren Umwidmung in "Fläche für die Landwirtschaft" keinen angemessenen Flächenausgleich für das neu auszuweisende Baugebiet am Main bedeutet.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) hat den Maßstab 1:50.000 und ist nicht parzellenscharf. Die dort bestehende Wohnbebauung ist aufgrund ihrer geringen Größe daher nicht darstellbar. Desweiteren wird der Flächenausgleich für die neue Wohnbaufläche nördlich der Dietesheimer Straße aufgrund der Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 vorgenommen, nicht anhand der Realnutzung. Zielsetzung für den Bereich südlich der Lämmerspieler Straße ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Die vorhandenen Wohnbauten haben allerdings Bestandsschutz.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 Kreis Offenbach Fachdienst

001_MUEH_B-01120

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 10.06.2015

Dokument-Nr.: S-02656

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird angeregt, in Teilfläche A die Signatur „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ für die nördlich an das Plangebiet angrenzende „Fläche für die Landwirtschaft“ unverändert beizubehalten und nicht bis zum Kirchweg zurückzunehmen. Für diese Änderung ist keine Begründung im Textteil zu finden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es handelte sich um einen technischen Fehler. Die Darstellung wurde bereits korrigiert, das "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" wurde an die "Wohnbaufläche, geplant" herangezogen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 Kreis Offenbach Fachdienst

001_MUEH_B-01121

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 10.06.2015

Dokument-Nr.: S-02656

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplanes für Teilfläche A angedachte Kompensationsmaßnahme „Friedwald“ seitens der Unteren Naturschutzbehörde mangels konkreter Konzeption derzeit kritisch gesehen wird und daher der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für die Eingriffe im Baugebiet bislang als nicht in ausreichender Form realisierbar zu bewerten ist.

Auch die Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des künftigen Baugebietes werden im aktuellen Entwurf nur unzureichend ausgeschöpft. Begrüßt wird daher, dass der Umweltbericht unter Punkt B 2.3 u.a. "Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Fassaden- und Dachbegrünungen" anregt. Ergänzt werden sollte die Aufzählung durch die Anregung einer landschaftsbildverträglichen Gebäudehöhe und -gestaltung zur Mainseite hin.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

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. Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist im Rahmen des im parallel zur RPS/RegFNP 2010 laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main zu realisieren.

Sollte sich die Kompensationsmaßnahme "Friedwald" als nicht geeignet erweisen, 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. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Die Wohnbauten mit ihrer im Bebauungsplan vorgesehenen Gebäudehöhe werden das Stadtrand- und Landschaftsbild verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung südlich der Dietesheimer Straße und östlich der Planfläche nicht als erheblich eingestuft wird. Der Grundzug der Bebauungsplanung entspricht weitgehend der bestehenden Bebauung und ist auch der Breite der Straße und ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsstraße angemessen. Eine geringere Gebäudehöhe würde u.U. dazu führen, dass mehr Fläche in Anspruch genommen wird. Unter der Vorgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird daher die Anregung bezüglich einer landschaftsbildverträglichen Gebäudehöhe nicht aufgegriffen. Die Anregungen zur Gebäudegestaltung sind durch Punkt 2.3. ("Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Fassaden- und Dachbegrünungen") aus Sicht der vorbereitenden Bauleitplanung ausreichend abgedeckt. Die detaillierte landschaftsbildverträgliche Gebäudegestaltung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main).

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Gruppe: TöB

001_MUEH_B-01125

Dokument vom: 27.05.2015
Dokument-Nr.: S-02605

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als dass das Plangebiet Gebiet B "Südlich der Lämmerspieler Straße" im Anlagenschutzbereich der Radaranlage Götzenhain belegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung.

Die in dem Anlagenschutzbereich geplanten Objekte bedürfen einer Einzelfallprüfung und sind unter Angabe der Standortkoordinaten und Bauhöhe nach § 18a LuftVG über die Landesluftfahrtbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 Hochtaunuskreises
Fachbereich Ländlicher Raum
Gruppe: TöB

001_MUEH_B-01130

Dokument vom: 28.05.2015
Dokument-Nr.: S-02582

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet A: Nördlich der Dietesheimer Straße Landwirtschaftliche Belange sind bei dem Änderungsverfahren weniger durch den planerischen als auch im Bestand entstehenden landwirtschaftlichen Flächenverlust zu formulieren. Vielmehr ist auf einen landwirtschaftlichen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 201 BauGB zu verweisen, der direkt nördlich an das Gebiet A angrenzt. Der Gartenbaubetrieb ist nach hiesigem Kenntnisstand seit den 20' er Jahren des letzten Jahrhunderts an dem Standort ansässig. Ein größerer Ausbau erfolgte in den 70' er Jahren, wobei 1988 noch ein Verkaufsgewächshaus errichtet wurde. Es handelt sich um einen entwicklungsfähigen Betrieb mit gesicherter Hofnachfolge!

Planerisch findet der Gartenbaubetrieb noch im alten Flächennutzungsplan und in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan entsprechende Berücksichtigung, hier durch die Darstellung als Erwerbsgartenbaufläche. In der Begründung zu der 1. Änderung des RPS/RegFNP für die Stadt Mühlheim am Main im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, fand der Gartenbaubetrieb bisher nur in einem Nebensatz Berücksichtigung, hier unter Kapitel A 6. Landschaftsplanerische Aspekte (Seite 12, 2. Absatz).

Da der Gartenbaubetrieb direkt an den Änderungsbereich des Gebietes A anschließt, hatte ich hierzu gefordert, dass dieser in der Bestandsbeschreibung der Begründung und des Umweltberichtes eine stärkere Berücksichtigung finden.

Dies vor dem Hintergrund, als das durch die RPS/RegFNP-Änderung zu Wohnbaufläche, geplant, als auch durch die Festsetzung als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main, die „klassische Situation“ des Heranrückens von Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb planerisch vorbereitet wird. Konflikte durch die heranrückende Wohnbebauung sind insoweit nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung, ist dieses bei der weiteren Planaufstellung im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main abzuarbeiten. Dies betrifft vor allem typischerweise von Gartenbaubetrieben ausgehende Lärmemissionen, wie laufende Pumpen (ggf. auch Nachts und an Wochenenden), den Einsatz von gartenbaulichen Maschinen und Geräten zur Bodenbearbeitung, Mäharbeiten etc., die zu Konflikten mit der zukünftigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu dem Gartenbaubetrieb führen können.

Aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes des Gartenbaubetriebes an dem Standort, ist zu fordern, dass durch die Planung zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gartenbaubetrieb, hier insbesondere betriebsdienende bauliche Vorhaben im Sinne des § 35 (1) 2 BauGB i. V. m. § 201 BauGB, keine Einschränkungen erfahren.

Dies hatte ich bereits im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB vorgebracht. Es wird daher ausdrücklich begrüßt, dass im Rahmender Offenlage gem. § 3 (2) BauGB, in der Begründung, hier u. a. unter A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange auf Seiten 12 ff. und im Umweltbericht, hier unter B 2.2 Prognose und Bewertung auf Seite 18, der Gartenbaubetrieb nunmehr eine stärkere planerische Gewichtung erfahren hat!

Es wird positiv bewertet, dass der Regionalverband anerkennt, dass die an den Gartenbaubetrieb heranrückende Wohnnutzung zu Konflikten führen kann und Vorgaben für das im Parallelverfahren laufende Bebauungsplanverfahren der Stadt Mühlheim am Main formuliert. Hier insoweit, dass dies - im Rahmen des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung - durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (wie Maßnahmen zum Lärmschutz und ausreichender Abstandspuffer) abzuarbeiten ist.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Konflikte des Heranrückens von Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Wie vom Stellungnehmer dargelegt, wurde unter Punkt A7 der Begründung bereits folgender Hinweis ergänzt:

A7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange:

Mögliche Konflikte hinsichtlich einer Belastung des geplanten Wohngebiets durch betriebsbedingte Lärmemissionen des direkt nördlich des Änderungsgebiets A liegenden Gartenbaubetriebes sowie durch mögliche betriebsbedingte bauliche Vorhaben und Erweiterungsabsichten sind im parallelen Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (wie Maßnahmen zum Lärmschutz und ausreichender Abstandspuffer) vorzusehen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 Hochtaunuskreises
Fachbereich Ländlicher Raum
Gruppe: TöB

001_MUEH_B-01131

Dokument vom: 28.05.2015
Dokument-Nr.: S-02582

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet B: Südlich der Lämmerspieler Straße

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft sind zu der planerischen Änderung von ca. 2,1 ha Wohnbaufläche, geplant in Fläche für Landbewirtschaftung keine Anregungen vorzubringen. Dies entspricht dem derzeitigen Grundsatz des Regionalverbandes zum Flächenausgleich für neu in Anspruch genommenen Flächen. Im übrigen hatte das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg diese Forderung auch schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main vorgetragen. Dies auch vor dem Hintergrund, als dass planerisch in Mühlheim fast keine landwirtschaftliche Fläche (Fläche für Landwirtschaft und Vorranggebiet für Landwirtschaft) existiert. Wobei allerdings zu bedenken gegeben werden muss, dass - gemäß Luftbild — real nur im westlichen Änderungsbereich von einer nennenswerten landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden muss.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) hat den Maßstab 1:50.000 und ist nicht parzellenscharf. Die dort bestehende Wohnbebauung ist aufgrund ihrer geringen Größe daher nicht darstellbar. Des Weiteren wird der Flächenausgleich für die neue Wohnbaufläche nördlich der Dietesheimer Straße aufgrund der Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 vorgenommen, nicht anhand der Realnutzung. Zielsetzung für den Bereich südlich der Lämmerspieler Straße ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Vorhandene genehmigte Gebäude haben allerdings Bestandsschutz.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 Hochtaunuskreises
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Gruppe: TöB

001_MUEH_B-01132

Dokument vom: 31.05.2015
Dokument-Nr.: S-02606

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaftliche Belange sind bei dem Änderungsverfahren weniger durch den planerischen als auch im Bestand entstehenden landwirtschaftlichen Flächenverlust zu formulieren. Vielmehr ist auf einen landwirtschaftlichen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 201 BauGB zu verweisen, der direkt nördlich an das Gebiet A angrenzt. Der Gartenbaubetrieb ist nach hiesigem Kenntnisstand seit den 20' er Jahren des letzten Jahrhunderts an dem Standort ansässig. Ein größerer Ausbau erfolgte in den 70' er Jahren, wobei 1988 noch ein Verkaufsgewächshaus errichtet wurde. Es handelt sich um einen entwicklungsfähigen Betrieb mit gesicherter Hofnachfolge!

Planerisch findet der Gartenbaubetrieb noch im alten Flächennutzungsplan und in der Entwicklungskarte zum Landschaftsplan entsprechende Berücksichtigung, hier durch die Darstellung als Erwerbsgartenbaufläche. In der Begründung zu der 1. Änderung des RPS/RegFNP für die Stadt Mühlheim am Main im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB, fand der Gartenbaubetrieb bisher nur in einem Nebensatz Berücksichtigung, hier unter Kapitel A 6. Landschaftsplanerische Aspekte (Seite 12, 2. Absatz).

Da der Gartenbaubetrieb direkt an den Änderungsbereich des Gebietes A anschließt, hatte ich hierzu gefordert, dass dieser in der Bestandsbeschreibung der Begründung und des Umweltberichtes eine stärkere Berücksichtigung finden.

Dies vor dem Hintergrund, als das durch die RPS/RegFNP-Änderung zu Wohnbaufläche, geplant, als auch durch die Festsetzung als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main, die "klassische Situation" des Heranrückens von Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb planerisch vorbereitet wird. Konflikte durch die heranrückende Wohnbebauung sind insoweit nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung, ist dieses bei der weiteren Planaufstellung im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main abzuarbeiten. Dies betrifft vor allem typischerweise von Gartenbaubetrieben ausgehende Lärmemissionen, wie laufende Pumpen (ggf. auch Nachts und an Wochenenden), den Einsatz von gartenbaulichen Maschinen und Geräten zur Bodenbearbeitung, Mäharbeiten etc., die zu Konflikten mit der zukünftigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu dem Gartenbaubetrieb führen können.

Aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes des Gartenbaubetriebes an dem Standort, ist zu fordern, dass durch die Planung zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gartenbaubetrieb, hier insbesondere betriebsdienende bauliche Vorhaben im Sinne des § 35 (1) 2 BauGB i. V. m. § 201 BauGB, keine Einschränkungen erfahren.

Dies hatte ich bereits im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB vorgebracht. Es wird daher ausdrücklich begrüßt, dass im Rahmender Offenlage gem. § 3 (2) BauGB, in der Begründung, hier u. a. unter A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange auf Seiten 12 ff. und im Umweltbericht, hier unter B 2.2 Prognose und Bewertung auf Seite 18, der Gartenbaubetrieb nunmehr eine stärkere planerische Gewichtung erfahren hat!

Es wird positiv bewertet, dass der Regionalverband anerkennt, dass die an den Gartenbaubetrieb heranrückende Wohnnutzung zu Konflikten führen kann und Vorgaben für das im Parallelverfahren laufende Bebauungsplanverfahren der Stadt Mühlheim am Main formuliert. Hier insoweit, dass dies - im Rahmen des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung - durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (wie Maßnahmen zum Lärmschutz und ausreichender Abstandspuffer) abzuarbeiten ist.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Konflikte des Heranrückens von Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Wie vom Stellungnehmer dargelegt, wurde unter Punkt A7 der Begründung bereits folgender Hinweis ergänzt:

A7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange:

Mögliche Konflikte hinsichtlich einer Belastung des geplanten Wohngebiets durch betriebsbedingte Lärmemissionen des direkt nördlich des Änderungsgebiets A liegenden Gartenbaubetriebes sowie durch mögliche betriebsbedingte bauliche Vorhaben und Erweiterungsabsichten sind im parallelen Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (wie Maßnahmen zum Lärmschutz und ausreichender Abstandspuffer) vorzusehen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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 Hochtaunuskreises
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Gruppe: TöB

001_MUEH_B-01133

Dokument vom: 31.05.2015
Dokument-Nr.: S-02606

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft sind zu der planerischen Änderung von ca. 2,1 ha Wohnbaufläche, geplant, in Fläche für Landbewirtschaftung keine Anregungen vorzubringen. Dies entspricht dem derzeitigen Grundsatz des Regionalverbandes zum Flächenausgleich für neu in Anspruch genommenen Flächen. Im Übrigen hatte das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg diese Forderung auch schon im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main vorgetragen. Dies auch vor dem Hintergrund, als dass planerisch in Mühlheim fast keine landwirtschaftliche Fläche (Fläche für Landwirtschaft und Vorranggebiet für Landwirtschaft) existiert. Wobei allerdings zu bedenken gegeben werden muss, dass - gemäß Luftbild — real nur im westlichen Änderungsbereich von einer nennenswerten landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen werden muss.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Regionalplan Südhessen/Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) hat den Maßstab 1:50.000 und ist nicht parzellenscharf. Die dort bestehende Wohnbebauung ist aufgrund ihrer geringen Größe daher nicht darstellbar. Des Weiteren wird der Flächenausgleich für die neue Wohnbaufläche nördlich der Dietesheimer Straße aufgrund der Darstellungen im RPS/RegFNP 2010 vorgenommen, nicht anhand der Realnutzung. Zielsetzung für den Bereich südlich der Lämmerspieler Straße ist eine landwirtschaftliche Nutzung. Vorhandene genehmigte Gebäude haben allerdings Bestandsschutz.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

001_MUEH_B-01138

Dokument vom: 15.06.2015
Dokument-Nr.: S-02661

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 11.02.2015.
Stellungnahme vom 11.02.2015:

Gegen die geplante Änderung besteht aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Teilfläche A beinhaltet die Änderung einer 2,1 ha großen „Fläche für die Landbewirtschaftung“ mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und teilweise „Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in "Wohnbaufläche, geplant". Die geplante Änderung verfolgt das Ziel, innerstädtische Baulücken zu schließen und Randlagen zu arrondieren. Da die Flächengröße unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze liegt, werden regionalplanerische Bedenken zurückgestellt. Gegen die Rücknahme der ebenfalls 2,1 ha großen Teilfläche B von "Wohnbaufläche, geplant" zugunsten einer „Fläche für die Landbewirtschaftung" bestehen ebenfalls keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme bestätigt die Aussagen in der Begründung.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

001_MUEH_B-01139

Dokument vom: 15.06.2015
Dokument-Nr.: S-02661

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 11.02.2015. Stellungnahme aus Sicht der Belange Landwirtschaft/Feldflur 11.02.2015:

Zu Gebiet A: Nördlich der Dietesheimer Straße

In dem Zusammenhang möchte ich auf einen landwirtschaftlichen Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung im Sinne des § 201 BauGB hinweisen, der direkt nördlich an das Gebiet A angrenzt. Der Gartenbaubetrieb ist nach meinem Kenntnisstand seit mehreren Jahren an dem Standort ansässig. Ein größerer Ausbau erfolgte in den 70' er Jahren, wobei 1988 noch ein Verkaufsgewächshaus errichtet wurde. Es handelt sich um einen entwicklungsfähigen Betrieb mit gesicherter Hofnachfolge. Da der Gartenbaubetrieb direkt an den Änderungsbereich des Gebietes A anschließt, sollte dieser in der Bestandsbeschreibung der Begründung und des Umweltberichtes eine stärkere Berücksichtigung finden. Dies vor dem Hintergrund, dass durch die RPS/RegFNP-Änderung zur „Wohnbaufläche, geplant“ als auch durch die Festsetzung als WA-Gebiet gem. § 4 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main, die „klassische Situation“ des Heranrückens von Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb planerisch vorbereitet wird. Konflikte durch die heranrückende Wohnbebauung sind insoweit nicht auszuschließen.

Im Rahmen des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung, sind diese bei der weiteren Planaufstellung im laufenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Mühlheim am Main abzuarbeiten. Dies betrifft vor allem typischerweise von Gartenbaubetrieben ausgehende Lärmemissionen, wie laufende Pumpen (ggf. auch Nachts und an Wochenenden), den Einsatz von gartenbaulichen Maschinen und Geräten zur Bodenbearbeitung, Mäharbeiten etc., die zu Konflikten mit der zukünftigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft zu dem Gartenbaubetrieb führen können. Aufgrund des bestehenden Bestandsschutzes des Gartenbaubetriebes an diesem Standort, sollte gefordert werden, dass durch die Planung zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Gartenbaubetrieb keine Einschränkungen erfahren, hier insbesondere betriebsdienende bauliche Vorhaben im Sinne des § 35 (1) 2 BauGB i. V. m. § 201 BauGB.

zu Gebiet B: Südlich der Lämmerspieler Straße

Zu der planerischen Änderung von ca. 2,1 ha Wohnbaufläche, geplant in Fläche für Landbewirtschaftung werden keine Anregungen vorgebracht. Dies entspricht dem derzeitigen Grundsatz des Regionalverbandes zum Flächenausgleich für neu in Anspruch genommen Flächen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Begründung und der Umweltbericht wurden bereits unter den Punkten A 7 und B 2 um folgende Hinweise ergänzt: A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange: Mögliche Konflikte hinsichtlich einer Belastung des geplanten Wohngebiets durch betriebsbedingte Lärmemissionen des direkt nördlich des Änderungsgebiets A liegenden Gartenbaubetriebes sowie durch mögliche betriebsbedingte bauliche Vorhaben und Erweiterungsabsichten sind im parallelen Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (wie Maßnahmen zum Lärmschutz und ausreichender Abstandspuffer) vorzusehen. B 2.1 Bestandsaufnahme: Direkt nördlich an das Gebiet A angrenzend befindet sich ein Gartenbaubetrieb. B 2.2

Auswirkungen der Planänderung: Von dem nördlich an das Gebiet A angrenzenden Gartenbaubetrieb können Lärmemissionen durch laufende Pumpen (ggf. auch nachts und an Wochenenden) und den Einsatz von gartenbaulichen Maschinen und Geräten zur Bodenbearbeitung, zu Mäharbeiten etc. ausgehen, die zu Konflikten mit der zukünftigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft führen können. B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich: Schallschutzmaßnahmen wie lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrisse, Luftschalldämmung von Gebäudeteilen etc.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

001_MUEH_B-01140

Dokument vom: 15.06.2015
Dokument-Nr.: S-02661

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt bestehen keine Bedenken, auf die Stellungnahme vom 11.02.2015 wird Bezug genommen.

Stellungnahme vom 11.02.2015:

Auch das Dezernat "Bodenschutz" hat keine Einwände gegen die Änderung, führt jedoch aus:

1. Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben.

Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

• Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hinreichend berücksichtigt.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Nach Prüfung der Planunterlagen (Begründung zum Umweltbericht) wurden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nur teilweise betrachtet und sind daher unter Zuhilfenahme der folgenden Punkte zu ergänzen. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:

1. Bodenziele (S.14)

o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht

2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen (S.16, wird ansatzweise betrachtet)

o Es sollte eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers erfolgen.

<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>

3. Vorbelastungen Boden

o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)

4. Zusammenfassende Bewertung Boden

o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen

5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes

o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung

6. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung (S. 17)

- o Eine Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung wird ansatzweise betrachtet.
- o Erarbeitung einer Bilanzierung
- o Ableitung des Kompensationsbedarfs
- 7. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes
- o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs
- o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad
- 8. Bodenausgleichsmaßnahmen
- 9. Planungsalternativen Boden
- o Darstellung von Planungsalternativen
- 10. Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden
- o Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen
- 11. Monitoring Boden

Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, da das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung erheblichen nachteiligen Wirkungen ausgesetzt ist.

o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar:
<http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis zu den Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans (Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen) betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Im Rahmen seiner Dienstleistungen für Verbandsmitglieder erstellt der Regionalverband FrankfurtRhein Main generell eine Strategischen Umweltprüfung (SUP). Das automatisierte Verfahren zur Prüfung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen wenden wir auch bei einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans an.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden, zu Kompensationsmaßnahmen, zu detaillierten bodenschutzbezogenen Maßnahmen sowie zur bodenkundlichen Baubegleitung sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

In der Begründung wurde bereits unter Punkt A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange folgender Text ergänzt:

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

Im vorliegenden Fall wird für die geplante Wohnbaufläche auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in vergleichbarer Größe eine bisher geplante Wohnbaufläche in Fläche für die Landbewirtschaftung mit gleichen Bodenqualitäten und -funktionen zurückgewidmet. Die vorliegende Änderung beinhaltet somit bereits eine Kompensation bzw. eine Standortalternative für die bisher planerisch abgestimmte Bauflächenentwicklung.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

001_MUEH_B-01141

Dokument vom: 15.06.2015
Dokument-Nr.: S-02662

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Hiermit möchte ich mich, als Inhaberin des Gärtnereibetriebes im Kirchweg 33 in Mühlheim am Main , äußern. Da mein Betrieb an das geplante Baugebiet in der nördlichen Dietesheimer Strasse angrenzt, habe ich Bedenken, welche Konsequenzen für meinen Betrieb zu erwarten sind. "Es wird von der Inhaberin des Gärtnereibetriebes darauf hingewiesen, dass es einen Nachfolger für den Betrieb gibt."

Wir bewirtschaften das Gelände auch abends und am Wochenende, dass heißt es muß gemäht werden ,wir fahren unseren Kompost mit einem kleinen Bagger, wir mischen unsere Erde selber, auch dazu benötigen wir landwirtschaftliche Geräte. Wir haben Wasserpumpen, die rund um die Uhren in Betrieb sind. All das geht nicht ohne einen gewissen Lärm. Wie reagieren zukünftige Anwohner darauf ? Außerdem müßte man überprüfen inwieweit sich der Schattenwurf der Neubauten sich auf unsere Kulturen in den Gewächshäusern auswirkt. Bitte äußern Sie sich zu meinen Bedenken. Vielleicht kann man Einiges im Vorfeld klären.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) zu Wohnbaufläche, geplant, wird das Heranrücken von Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb planerisch vorbereitet. Konflikte durch die heranrückende Wohnbebauung sind insoweit nicht auszuschließen. Daher wurde in der Begründung unter A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange auf Seiten 12 ff. und im Umweltbericht, unter B 2.2 Prognose und Bewertung auf Seite 18, bereits folgende Hinweise aufgenommen:

A 7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

"Mögliche Konflikte hinsichtlich einer Belastung des geplanten Wohngebiets durch betriebsbedingte Lärmemissionen des direkt nördlich des Änderungsgebiets A liegenden Gartenbaubetriebes sowie durch mögliche betriebsbedingte bauliche Vorhaben und Erweiterungsabsichten sind im parallelen Bebauungsplanverfahren zu prüfen. Ggf. sind entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (wie Maßnahmen zum Lärmschutz und ausreichender Abstandspuffer) vorzusehen."

B 2.2 Prognose und Bewertung

"Von dem nördlich an das Gebiet A angrenzenden Gartenbaubetrieb können Lärmemissionen durch laufende Pumpen (ggf. auch nachts und an Wochenenden) und den Einsatz von gartenbaulichen Maschinen und Geräten zur Bodenbearbeitung, zu Mäharbeiten etc. ausgehen, die zu Konflikten mit der zukünftigen Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft führen können."

Durch den Bebauungsplan Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main, wird das Heranrücken von Wohnbebauung an einen landwirtschaftlichen Betrieb durch die Festsetzung eines "Allgemeinen Wohngebietes" gem. § 4 BauNVO konkretisiert. Im Rahmen des Gebotes der planerischen Konfliktbewältigung, ist dies bei der weiteren Planaufstellung im laufenden Bebauungsplanverfahren Nr. 81 der Stadt Mühlheim am Main abzuarbeiten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim
Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

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
Darmstadt
Gruppe: TöB**

001_MUEH_B-01193

**Dokument vom: 22.05.2015
Dokument-Nr.: S-02586**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bitte berücksichtigen Sie unsere Stellungnahme zu dem Bebauungsplan Nr. 81 - Nördlich der Dietesheimer Straße vom 23. Juni 2014 mit dem Aktenzeichen "34 c 2 — 14-3549 - BE 7.2 Kr".

Stellungnahme zum Bebauungsplan:

"Unmittelbar südlich des o. a. Bebauungsplanes verläuft die Bundesstraße (B) 43. Diese Straße befindet sich in diesem Abschnitt im Bereich der Ortsdurchfahrt von Mühlheim (zwischen Netzknoten 5819 096 und Netzknoten 5819 071, Stat. km 0,509 - 0,804 sowie Netzknoten 5819 071 und Netzknoten 5819 009, Stat.-km 0,000 - 0,153, Gesamtlänge 448 m). Sie dient daher in diesem Bereich der Erschließung anliegender Grundstücke und steht dem Erschließungskonzept der Stadt Mühlheim nicht entgegen.

Gegen die Verbreiterung des Gehwegs und die beabsichtigte Neugliederung des Parkstreifens auf der Nordseite der B 43 bestehen unsererseits unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:

- Die Fahrbahnbreite und Anzahl der Fahrstreifen der B 43 darf nicht reduziert werden.
- Bei Anpflanzung von Bäumen zur Gliederung der Stellplätze ist das Lichtraumprofil einzuhalten. Die Sicht auf die Beschilderung und die Lichtsignalanlagen darf nicht behindert oder gestört werden.

Unter Punkt 5.5 - Verkehrliche Erschließung - führen Sie im Hinblick auf die Baulastträgerschaft für die Bundesstraße aus, dass die Baurechtschaffung für diese Maßnahme nicht mit den Mitteln der kommunalen Bauleitplanung zu verwirklichen ist. Nach § 5 Absatz 3 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Gemeinde Träger der Straßenbaulast für Gehwege und Parkplätze. Dies ist auch in den Richtlinien für die rechtliche Behandlung von Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundesstraßen - Ortsdurchfahrtenrichtlinien (ODR) festgehalten (Abschnitt I Allgemeines Punkt 3 - Rechtliche Bedeutung der Ortsdurchfahrt). Die Baurechtschaffung kann über einen Bebauungsplan, unter Beteiligung von Hessen Mobil, erfolgen (§ 17b Absatz 2 FStrG).

Da das o. g. Plangebiet unmittelbar nördlich der B 43 liegt, bitten wir Sie in den Bebauungsplan noch folgenden Hinweis aufzunehmen:

Gegen den Baulastträger der B 43 können keine Ansprüche nach § 2 Absatz 2 der Vierundzwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) geltend gemacht werden (auch bei eventuellen Änderungen an der Straße). Für die in der Gutachterlichen Stellungnahme zur Geräuschsituation innerhalb des Bebauungsplanes Nr.81 "Nördlich der Dietesheimer Straße" bzw. in der Begründung zum Bebauungsplan - Lärmschutz an der B 43 - vorgeschlagenen Maßnahmen zum Lärmschutz hat die Gemeinde oder der Vorhabensträger bzw. Bauherr die Kosten zu tragen (§ 1 Absatz 5 BauGB, § 50 BImSchG). Dabei sind die Orientierungswerte der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - einzuhalten."

Im Gebiet B ist in jedem Fall die Bauverbotszone einzuhalten, sofern in diesem Bereich Hochbauten, etc. gemäß § 23 HStrG angedacht sind. Eventuelle Anschlüsse an die klassifizierten Straßen in beiden Gebieten sind frühzeitig mit Hessen Mobil abzustimmen und in den jeweiligen Bebauungsplanverfahren abzuarbeiten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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