



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

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

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

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

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

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

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

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

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

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

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

#### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeinde Niederdorfelden  
Gemeinde Schöneck  
Stadt Frankfurt am Main  
Stadt Hanau

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

Stadt Offenbach

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

#### **haben sich nicht geäußert:**

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

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

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

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

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

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

Naturschutzinitiative e.V.  
Regierungspräsidium Darmstadt

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

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

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

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

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

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

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

Beschluss

---

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

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

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



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

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02837**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

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

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

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

#### Erschließung:

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

Wir machen darauf aufmerksam:

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

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

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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



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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02864**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

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

Mit der Ausweisung ist die planungsrechtliche Vorbereitung:

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

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

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

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

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

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

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

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

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

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

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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02868**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

#### **Besonderer Artenschutz**

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

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

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

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

Wir bitten folgende Hinweise zu beachten:

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

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

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

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

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

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

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02869**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)

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

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

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

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

Hier fehlen Auswertungen / Schlussfolgerungen zum Schutz des Grundwassers.

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

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

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

##### Bodenschutz (geplante Maßnahmen Wassererosion)

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

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

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

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

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

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

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

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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02870**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### **Landwirtschaft**

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

##### Plangebiet A:

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

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

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

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

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

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

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

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

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02871**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

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

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

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

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Begründung:

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

#### Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht



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

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02872**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### **Immissionsschutz**

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

##### **Denkmalpflege**

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

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

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

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

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### Begründung:

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

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

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

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

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

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02879**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

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

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

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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02880**

**Dokument vom: 12.01.2022**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

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

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

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

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

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02881**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02882**

**Dokument vom: 12.01.2022**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

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

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

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

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

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02883**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02884**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

#### **Grundsätzliches:**

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

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Begründung:

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

#### Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht



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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

Stellungnehmer: Naturschutzinitiative e.V.  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02885

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### Zum Schutzgut Boden:

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

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

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

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

Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt.

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

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

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



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

Stellungnehmer: Naturschutzinitiative e.V.  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02886

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

##### Zur Fauna

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

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

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

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

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

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

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

##### Fehlende Würdigung des Wirkfaktors unnatürliche Prädatoren

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Zum Feldhamster**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Betroffene Vogelarten:**

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

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

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

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

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

#### **Zum Bluthänfling:**

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

#### **Zur Feldlerche**

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

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

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

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung:**

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

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

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02888**

**Dokument vom: 14.01.2022**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes möchte ich folgende Bedenken anmelden:

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

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

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

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

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

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### Begründung:

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

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

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

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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

**Stellungnehmer:**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**MAINT\_002\_B-02889**

**Dokument vom: 14.01.2022**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes möchte ich folgende Bedenken anmelden:

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

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

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

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

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

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### Begründung:

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



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

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

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

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



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02890

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

#### Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### Begründung:

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

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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02891

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### Begründung:

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

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

#### Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

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

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



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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

MAINT\_002\_B-02892

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

##### **Grundwasser**

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

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

##### 1. Wasserversorgung

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

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

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

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

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

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

##### 2. Grundwasserschutz

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

##### **Bodenschutz Ost**

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

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

keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Außerdem führt das Dezernat dort zurzeit keine laufenden Verfahren durch. Insofern liegen zurzeit keine konkreten Erkenntnisse auf vorhandene Bodenbelastungen vor. Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753). Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz – HAltBodSchG – gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen. In den vorliegenden Unterlagen (Planentwurf mit Begründung und im Umweltbericht) für die Fläche "Berghof" fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

#### Baustein im Umweltbericht: Ziele

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

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

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

#### Baustein im Umweltbericht: Bodenvorbelastungen

Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Nutzung sind vorhanden.

#### Baustein im Umweltbericht: Zusammenfassende Bewertung

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

#### Baustein im Umweltbericht: Erheblichkeit

Die Erheblichkeit wird im vorgelegten Umweltbericht nicht betrachtet. Diese sollte aus der betroffenen Flächengröße (4,4 ha), dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung abgeleitet werden. Bei einer Versiegelung ist aufgrund des Totalverlusts der Bodenfunktionen in dem betroffenen Bereich in der Regel von einer Erheblichkeit auszugehen. Auf die "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 und auf die Möglichkeit, über den Bodenviewer des HLNUG weitere Informationen zu erhalten, wird verwiesen.

#### **Kompensation**

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

#### **Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 keine Bedenken.

#### **Abwasser, Gewässergüte**

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

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

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

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

#### **Abfallwirtschaft Ost**

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

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

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

Es bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes Lärm.

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

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

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

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

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

**Gebiet A: "Am Berghof"**

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

**Gebiet B: "Schwarzes Loch"**

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

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

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

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

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

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

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

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

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

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

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

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

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

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

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

Belange der Landwirtschaft / Feldflur:

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

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

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

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

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

Texte/Erläuterung der Planung



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

für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen

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



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

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

**MAINT\_002\_B-02898**

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

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

#### **Begründung:**

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

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Maintal

Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: Am Berghof, Gebiet B: Schwarzes Loch

### Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

17.11.2021

Frühzeitige Beteiligung:

07.12.2021 bis 14.01.2022

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

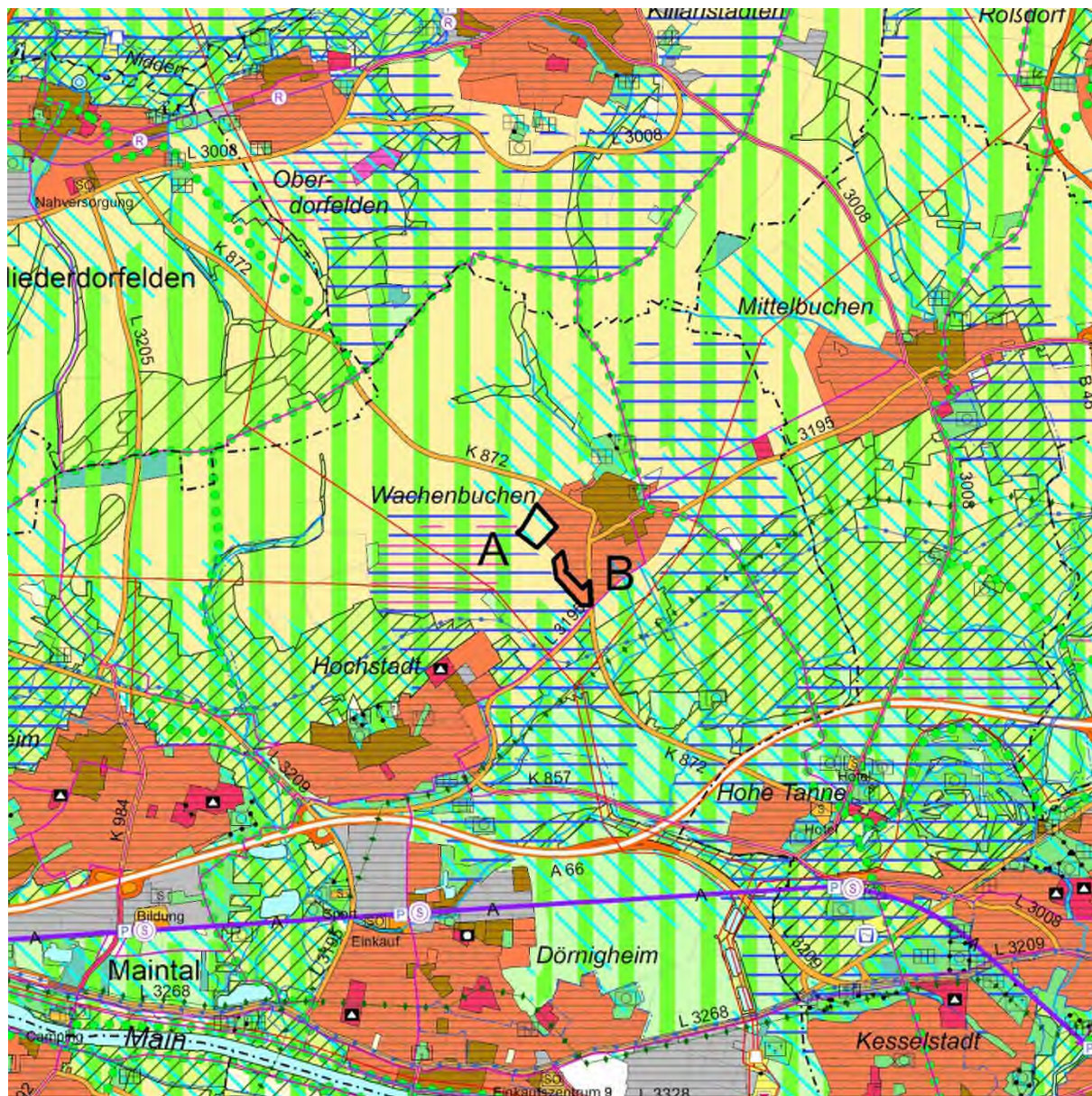


## Fakten im Überblick

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

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



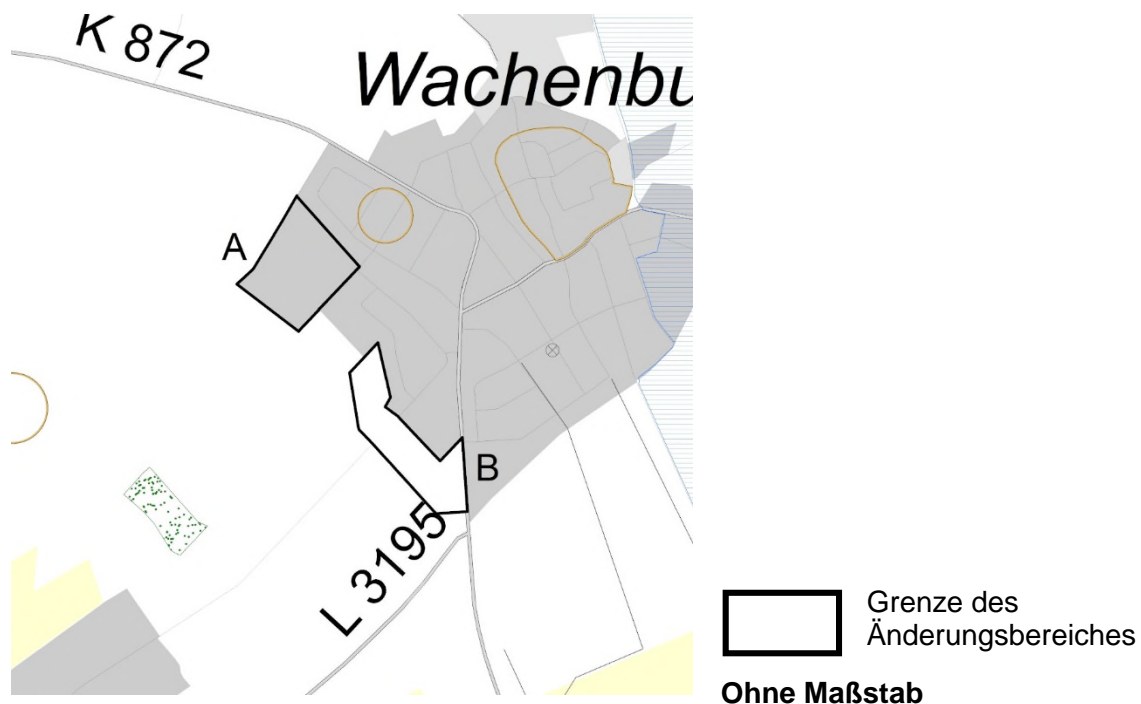
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

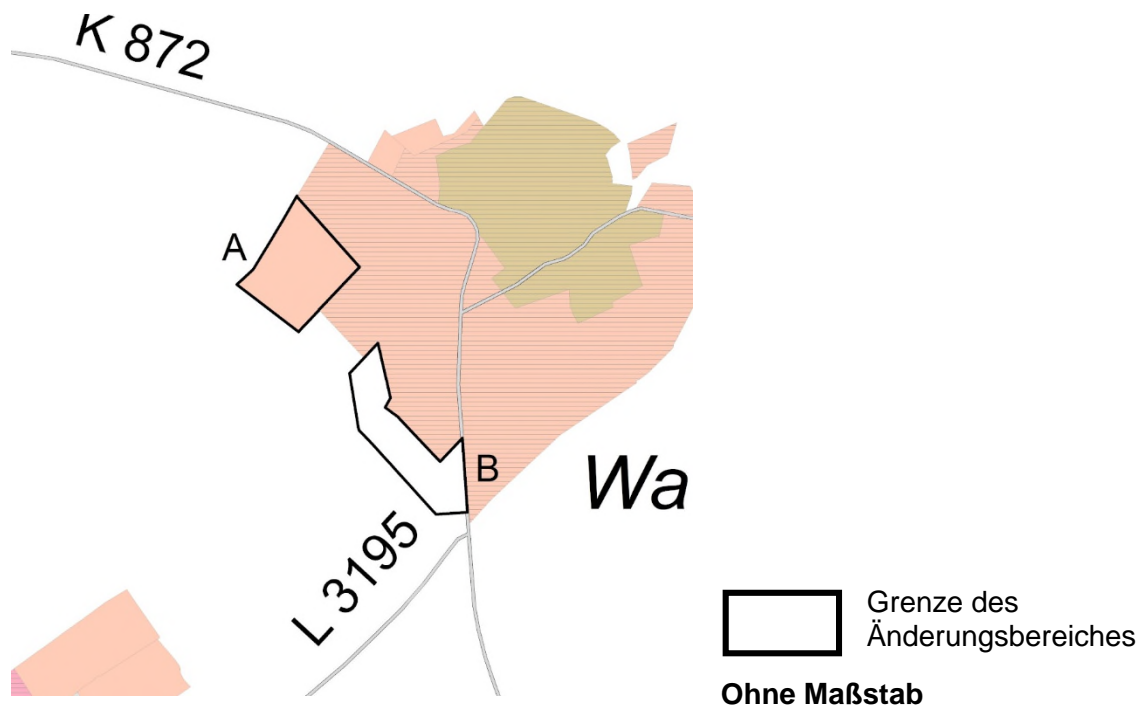
**Gebiet A:** "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha)

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

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



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





## Luftbild (Stand 2019)



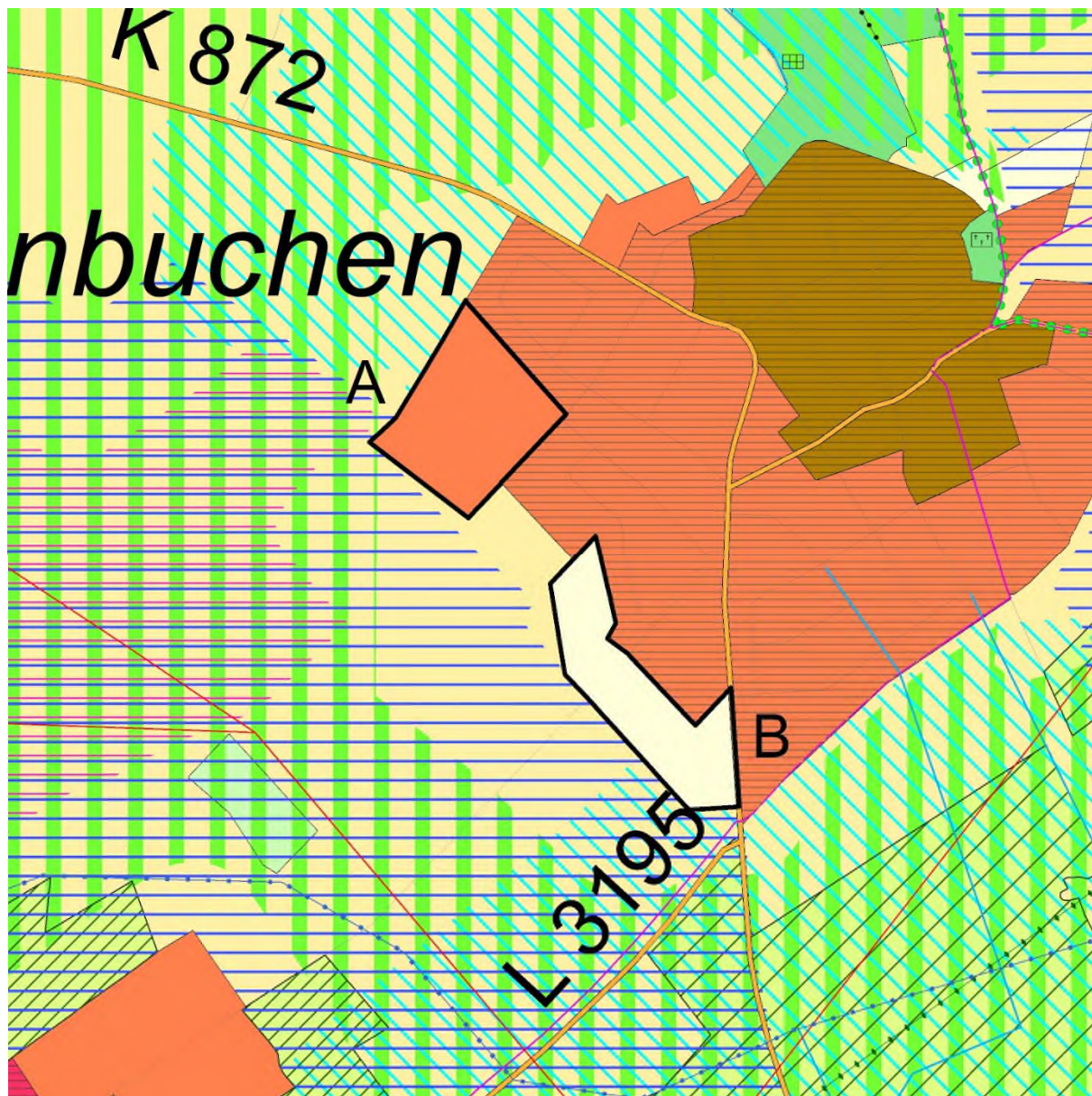
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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





### Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

#### A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Wachenbuchen und besteht aus zwei Gebieten mit einer Gesamtgröße von ca. 8,5 ha:

**Gebiet A** grenzt direkt an die westliche Ortslage mit Wohnbebauung an. Im Süden wird das Gebiet von der Straße "Am Berghof", im Westen und Norden von schmalen Wirtschaftswegen begrenzt. Das Gebiet liegt ca. 30 Meter östlich eines Aussiedlerhofs.

**Gebiet B** liegt südlich von Gebiet A. Es grenzt an die südwestliche Ortslage des Stadtteils an und im Südosten reicht das Gebiet bis zur Kreisstraße K 872. Im Westen grenzt das Gebiet direkt an landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche (Gebiete A) einer Konversion zuzuführen. 2015 konnte die Stadt das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erwerben. Der Rückbau erfolgte im Jahr 2017, so dass sich im Anschluss an die bestehende Bebauung des Stadtteils Wachenbuchen die Möglichkeit ergibt, die bereits baulich vorbelastete Fläche einer Nachfolgenutzung zuzuführen.

Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" ermöglicht werden. Zur Deckung der großen Wohnraumnachfrage im Ballungsraum soll ein neues Wohnquartier mit verschiedenen Wohnhaustypen mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entstehen.

Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand von Wachenbuchen gelegene "Wohnbaufläche, geplant" (Gebiet B) zurückgenommen.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

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

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

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

#### **Flächenausgleich:**

Der Stadtverordnetenbeschluss vom 8.2.2021 zur Beantragung einer Änderung des Reg-FNPs (2010) beinhaltet auch Rücknahme der als Wohnbaufläche, geplant dargestellten Fläche „Schwarzes Loch“ (Gebiet B). Gebiet B wird als Acker genutzt, zurückgenommen. Der Eingriff auf anthropogen unbelastete Flächen wird durch dieses Änderungsverfahren weitgehend vermieden.

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

Das **Gebiet A** liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Damit sind folgende regionalplanerische Zielsetzungen verbunden:

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

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

Das **Gebiet B** liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung". Damit ist folgende regionalplanerische Zielsetzung verbunden:

Im "Vorranggebiet Siedlung" beinhaltet gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen.

Die mit der städtischen Planung und der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht der Entwicklung eines neuen Wohngebietes in Wachenbuchen und der Flächenrücknahme südlich (insg. ca. 8,5 ha) steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, so dass ein Abweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 erforderlich war. Für den geplanten RegFNP-Änderungsbereich wurde von der Regionalversammlung Südhessen in ihrer Sitzung am 17.9.2021 die Abweichung von den regionalplanerischen Zielsetzungen des RPS/RegFNP 2010 mit folgenden Auflagen zugelassen:

1. Flächenrücknahme von der geplanten Wohnbaufläche "Schwarzes Loch",
2. Ausgleichmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb von Vorranggebieten für Landwirtschaft,
3. benachbarter Aussiedlerhof von Abwehransprüchen der heranrückenden Wohnbebauung verschonen,
4. gesicherte Verkehrserschließung muss sichergestellt werden,
5. Wegeanschluss der Kreisstraße K872 frei von motorisiertem Plangebietsverkehr,
6. Archäologisches Gutachten ist mit den entsprechenden Stellen abzustimmen,
7. Wirkraumanalyse zu Feldhamstervorkommen,
8. Gefährdungsabschätzung im weiteren Bauleitverfahren vornehmen.

Der Zielabweichungsbescheid datiert den 3.11.2021

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das Gebiet A wird über die Straße Am Berghof und den Hessenring verkehrlich erschlossen. Im weiteren Verlauf besteht Anschluss an das überörtliche Straßennetz (L 3195/K 872).

Im Rahmen des parallel zu diesem Änderungsverfahren eingeleiteten Bebauungsplanes „Am Berghof“ wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten (IMB-Plan GmbH, Hanau, Februar 2022) erstellt. In diesem sind die zu erwartenden Neuverkehre ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem erfolgte für alle relevanten Knotenpunkte ein Leistungsfähigkeitsnachweis. Inhaltlich wurde die gegenwärtige Verkehrsbelastung des angrenzenden Straßennetzes untersucht und in einer Prognose die verkehrliche Entwicklung bis 2035 skizziert. Die Ergebnisse des Gutachtens zeigen, dass die verkehrliche Erschließung für das zugrundeliegende Bebauungskonzept sowie das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft gewährleistet werden kann. Des Weiteren wurden in einem Mobilitätskonzept Hinweise und Empfehlungen zur nachhaltigen verkehrlichen Entwicklung des Gebietes benannt. Um die künftige Zahl an Kfz-Verkehr zu reduzieren empfiehlt das Mobilitätskonzept die Erweiterung des ÖPNV-Angebotes (z.B. Einrichtung einer Haltestelle), die Erstellung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit z.B. Car-Sharing und Besucherparkplätzen am Eingang des Plangebietes. Die Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Das Änderungsgebiet ist derzeit mit den Buslinien MKK-22 und MKK-25 über die Haltestellen Brucknerstraße und Raiffeisenstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Mit der Buslinie MKK-22 besteht Anschluss an den Bahnhof Maintal-Ost. Die Buslinie MKK-25 ist mit dem U-Bahn-Haltepunkt Frankfurt-Enkheim verknüpft.

Die geplante Wohnbaufläche wird durch neugeschaffene Fuß- und Radwege mit dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz sowie mit den Stadtteilen vernetzt.

Durch die Rücknahme der „Wohnbaufläche, geplant“ (Gebiet B) sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2001 ist als Entwicklungsziel für das Gebiet A "Fläche für die Landbewirtschaftung" und für das Gebiet B "Siedlungsfläche" (gem. damals geltenden FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen) vorgesehen. Innerhalb von Gebiet A sind zwei sehr kleine Bereiche als "Stillgewässer" dargestellt. Mitten durch Gebiet B verläuft eine von Westen nach Osten verlaufende Straße, welche als "Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute" gekennzeichnet ist. Am Nordrand ist ein "markanter Einzelbaum" dargestellt.

Die tatsächliche Nutzung bei Gebiet A ist vorwiegend als "Erwerbsgartenbau" gekennzeichnet - lediglich ein schmaler Teilbereich im Osten als "Acker". Die tatsächliche Nutzung von Gebiet B lässt sich grob in drei Zonen gliedern, wobei der nördliche und südliche Teilbereich als "Acker" und der mittlere Teil als "Erwerbsgartenbau" mit einer sehr kleinen Fläche "Grünland" gekennzeichnet ist. Quer durch Gebiet B verläuft eine "Landschaftsraumgrenze", welche in der Kategorie "Regelungen und Maßnahmen" steht.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche,

Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Um der großen Wohnraumnachfrage gerecht zu werden, soll ein neues Wohnquartier im Stadtteil Wachenbuchen entwickelt werden. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, diese Fläche (Gebiet A) einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden. Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand des Stadtteils gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B), welche derzeit als landwirtschaftliche Fläche dient, zurückgegeben.

Die Stadt Maintal hat 2015 das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erworben, der Rückbau erfolgte im Jahr 2017. 2018 ging das Grundstück in das Eigentum der neu gegründeten Maintal Immobilien Gesellschaft (MIG) über. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 28.9.2015 und am 30.8.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berghof" beschlossen.

Gebiet A, welches zuvor von einer Gärtnerei genutzt wurde, ist anthropogen überprägt, so dass sich eine Überplanung und Bebauung dieses Areals mehr anbietet als eine Bebauung im Gebiet B, welches als Ackerfläche dient. Westlich von Gebiet A verlaufen Hochspannungsleitungen, jedoch wird der Mindestabstand von 400 m eingehalten.

Im neuen Wohnquartier sollen unterschiedliche Wohnhaustypen errichtet werden, um der differenzierten Nachfrage gerecht zu werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine Wohnbebauung in Form einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie einer Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung zu realisieren. Entlang der Straße Am Berghof, welche südöstlich des Gebietes verläuft, werden Geschosswohnungsbauten angeordnet. Nach Nordwesten hin soll ein gestufter baulicher Übergang mit einer anschließenden Reihenhausbebauung und weiter Richtung Feldrand mit einer Einzelhausbebauung entstehen. Dieses Konzept berücksichtigt somit die Topografie des Geländes. Im östlichen Bereich soll die bestehende Doppelhaus-Struktur der angrenzenden Bebauung aufgegriffen werden. Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 174 Wohneinheiten realisiert werden. Darüber hinaus ist im Südosten (am Eingang zum Gebiet) eine Kindertagesstätte (Kita) vorgesehen. Öffentliche Freiräume und Grünflächen sind insbesondere im Osten geplant, da dieser Bereich auch von der Bevölkerung der bestehenden Ortslage gut erreichbar ist und bereits heute zur Naherholung und als Verbindung zur freien Feldflur genutzt wird. Neben einem Quartiersplatz mit Mobilitätsstation ist ein Spielplatz geplant. Dieser ermöglicht in Richtung Nordwesten den Zugang zu einer weiteren Grünfläche, die als Grünzäsur zwischen bestehender und neuer Bebauung sowie der Naherholung und Frischluftzufuhr dient.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang. Der Antrag auf RPS/RegFNP-Änderung der Stadt Maintal sieht die geplante Wohnbaufläche im Südwesten Stadtteils Wachenbuchen als Flächenrücknahme vor. Dementsprechend wird Gebiet B zurückgenommen und künftig als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche des Gebietes A einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden.

Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südwestlichen Rand von Wachenbuchen gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B) zurückgegeben.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden die bisherigen Planaussagen wie folgt geändert:

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

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

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

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

## **Landschaftsplan**

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

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

#### **Gebiet A**

Das Plangebiet setzt sich derzeit aus einer Ackerbrache im Nordosten, einem Mehrfamilienhaus im Osten und einem ehemaligen Gärtnerengelände zusammen. Das frühere Gärtnerengelände nimmt den südlichen Teil und das Zentrum des Plangebiets ein. Es besteht aus Ruderalfur, gepflasterten Wegen und einem asphaltierten Hof. Ursprünglich enthielt das Gelände außerdem zwei als Regenrückhaltung künstlich angelegte Teiche, die jedoch inzwischen verfüllt wurden.

Von Nordwest nach Südost zieht sich eine Thujahecke durch das Gebiet.

#### **Gebiet B**

Das Gebiet besteht überwiegend aus Ackerflächen. In der Verlängerung der Hahnenkammstraße liegt eine Grünlandfläche.

Im Übergangsbereich zwischen Bebauung und Ackerflächen sind einige hohe Bäume vorhanden, 3 weitere Einzelbäume stehen innerhalb der landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:  
FFH-Gebiet "Hirzwald bei Mittelbuchen"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- außerhalb des ehemaligen Gartenbaubetriebes weitgehend unversiegelte Flächen, im Bereich der geräumten Gärtnerei teilweise versiegelt (Wege und Lagerflächen), im Bereich des Wohnhauses im Osten voll versiegelt mit Parkplatzflächen
- Gelände der ehemaligen Gärtnerei gilt als Altfläche
- Vorhandensein von Pflanzenschutzmitteln, für die es zum jetzigen Zeitpunkt keine gesetzlichen Vorgaben gibt
- ehemaliger Standort eines Heizöltanks, in dessen Bereich keine Schadensfälle bekannt sind
- Vorhandensein von Kampfmitteln sind nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Hortisol aus durchmischtem Lösslehm und Löss. Das Gelände wurde im Zuge der Errichtung der Gärtnerei aufgeschüttet und begradigt, der Oberboden auf mindestens 3 ha Fläche abgeschoben und teilweise bebaut und versiegelt.

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: in den bewerteten Bereichen (außerhalb der ehemaligen Gärtnerei) mittel bis sehr hoch
- Nitratrückhaltevermögen: sehr hoch bzw. nicht bewertet
- Feldkapazität: im Süden mittel, im Norden hoch
- Erosionsgefährdung: keine bis leichte
- Ackerzahlen: über 70 bis <80 in den bewerteten Bereichen
- **Gebiet B**
- weitgehend unversiegelte Acker- bzw. Grünlandfläche
- Vorhandensein von Altflächen oder Kampfmitteln sind nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss bzw. Parabraunerden, erodiert, aus mächtigem Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: hoch bis sehr hoch
- Nitratrückhaltevermögen: hoch bis sehr hoch
- Feldkapazität: überwiegend hoch
- Erosionsgefährdung: mittig vorhanden, in den Randbereichen im Westen und Osten keine
- Ackerzahlen: über 70 bis <85
- **Gebiete A und B**
- Geotope, Bodenschätze, geologische Besonderheiten sind nicht bekannt
- Baugrundeignung wird als hinreichend tragfähig beschrieben

Wasser

- **Gebiet A**
- Die ehemals zu Bewässerungszwecken errichteten Wasserbecken sind nicht mehr vorhanden
- Niederschlagswasserversickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich
- **Gebiet B**
- keine Oberflächengewässer vorhanden
- **Gebiete A und B**
- kein Wasserschutzgebiet betroffen
- geringe bis sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Luft und Klima

- **Gebiet A**
- klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung
- mittlere Wärmebelastung
- mögliche Gefährdung durch Schlammeintrag bei Starkregen
- **Gebiet B**
- südöstlicher Bereich als klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung eingestuft
- hohe Wärmebelastung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- ruderale Vegetation, verlandeter Teich mit Gras- und Weidenbewuchs, Thuja-Hecke, vereinzelte Gehölze in den Randbereichen, geringer bis mittlerer Wert der Biotop- und Nutzungstypen
- potenziell betroffene Tier-Arten gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag:
- Fledermäuse, Feldhamster, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Heuschrecken
- Nachweise von 14 Vogelarten in 27 Revieren, darunter Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz (Erhaltungszustand ungünstig - unzureichend) sowie Bluthänfling und Rebhuhn (Erhaltungszustand ungünstig - schlecht) sowie Nachweise von weiteren

Entwurf zur förmlichen Beteiligung

---

Vogelarten als Nahrungsgäste, u.a. Mäusebussard, Turmfalke und Weißstorch (streng geschützt)

- Nachweis von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleinem Abendsegler (überwiegend Nahrungs- oder Transferhabitat, für Zwergfledermaus sind Quartiere nicht auszuschließen)
- Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters im westlichen Umfeld außerhalb des Plangebietes
- keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien, z.B. Zauneidechse
- *Nachweise für 17 Tagfalterarten, darunter Kleines Wiesenvögelchen, Rotklee-Bläuling, Schwalbenschwanz und Hauhechelbläuling (besonders geschützt)*
- *Nachweise für 13 Heuschreckenarten, darunter die Blauflügelige Ödlandschrecke (besonders geschützt), Feldgrille, Weinhähnchen und Wiesengrashüpfer (Rote Liste Hessen: gefährdet)*
- Besonders zu prüfende Tagfalter- und Heuschreckenarten konnten nicht nachgewiesen werden.
- **Gebiet B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Habitatpotentialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (überwiegend reine Ackernutzung) können Vorkommen von europäischen Brutvögeln (insb. Arten des Offenlandes), Fledermäuse, Feldhamster, Tagfaltern und Heuschrecken sowie Reptilien nicht ausgeschlossen werden.
- Lage des Gebietes in ca. 550 m Entfernung zum FFH-Gebiet "Hirzwald bei Mittelbuchen"

Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Südliche Wetterau mit Bad Vilbel
- geringe Einsehbarkeit des Geländes, Sichtbeziehungen zu Hochspannungsmasten und Windkraftanlagen in der Umgebung
- keine Regionalparkrouten, überörtlichen Fahrradrouen o.ä. für Erholungszwecke genutzte Einrichtungen vorhanden

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Lage unmittelbar nordöstlich des 400-m-Abstandsbereiches zu einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 220$  kV
- potenzielle Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung durch den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Betrieb
- **Gebiet B**
- südlicher Streifen des Gebietes liegt im 400-m-Abstandsbereich zu einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 220$  kV
- östlicher Rand von Straßenverkehrslärm betroffen

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A und B**
- Lage südlich der Siedlungsfunde Hallstatt-C
- Bei einer archäologischen Prospektion einer Teilfläche von Gebiet A in 2023 wurden zahlreiche Befunde festgestellt. Weitere Flächen werden noch untersucht.
- Beide Gebiete wurden in der Vergangenheit von auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt
- **Gebiet B**
- Verlauf eines historischen Verkehrsweges am südöstlichen Rand

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

Durch die bisherige Planung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche.

#### **Gebiet B**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen einer Flächeninanspruchnahme für "Wohnbaufläche, geplant" folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung und Vegetationsänderung.
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Belastung der zukünftigen Bewohner bzw. Nutzer durch Straßenverkehrslärm

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

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

- Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Maintal keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.
- Durch die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Topografie ergeben sich aufgrund der nordwestlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Flächen Anforderungen an die Oberflächenwasser- und Schlammrückhaltung bei Starkregenereignissen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, WHG und BauGB dar.

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Wachenbuchen voraussichtlich nicht relevant sind.

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

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Feldlerche, Rebhuhn, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Bluthänfling sowie die Zwergfledermaus
- Ein im Rahmen des Zielabweichungsantrages erstellter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der streng geschützten Arten (Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Bluthänfling) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind.

- Mögliche Beeinträchtigung des Feldhamsters im westlichen Umfeld durch u.a. freilaufende Hauskatzen durch mögliche Prädation des Feldhamsters, die direkte Individuenverluste oder Vergrämungswirkung auslösen.
- Durch die Umsetzung geeigneter Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Es ist davon auszugehen, dass die auf der nachfolgenden Planungsebene notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im näheren Umfeld realisiert werden können. Sie sind als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bebauungsplan festgesetzt.
- Die darüber hinaus aufgeführten Schmetterlings- und Heuschreckenarten werden laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag als nicht planungsrelevant beurteilt.
- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.
  
- Eine Belastung der Bewohner / Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung  $\geq 110$  KV ist durch die Einhaltung des entsprechenden Abstandes nicht gegeben.
- mögliche Belastung der künftigen Bewohner durch Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes  
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.
  
- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals (Siedlungsfunde Hallstadt-C)
- potenzielle Abwehransprüche der heranrückenden Wohnbebauung an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb  
Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des HDSchG und BauGB dar.

### **Gebiet B**

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

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

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

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs im Bebauungsplan-Verfahren liegt noch nicht vor. Im Vorentwurf des Bebauungsplans sind jedoch bereits umfangreiche Maßnahmenflächen vorgesehen.

Weitere Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen werden auf Ebene der Bebauungsplanung im weiteren Verfahren ergänzt. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

## FFH-Verträglichkeit

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

Innerhalb des 1000 m-Radius liegt das Gebiet B, das im Rahmen des Flächenausgleichs zurückgegeben wird und somit keine Nutzungsänderung erfährt. Von einer Betroffenheit des FFH-Gebietes "Hirzwald bei Mittelbuchen" durch die geänderte Planungsaussage ist nicht auszugehen.



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

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

- Minimierung der Neuversiegelung, Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung von Grün- bzw. Maßnahmenflächen in Bereichen mit funktionsfähigem Bodenwasserhaushalt im Norden und Südwesten des Plangebietes
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Bodenuntersuchungen und Gefährdungsabschätzung bezüglich der vorgefundenen Pflanzenschutzmittel und des Heizöltanks gemäß der Auflagen des Zielabweichungsbescheides
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Anlage einer Fläche für die Rückhaltung der ggf. anfallenden Wasser- und Schlamm-mengen aus oberhalb des Gebietes A liegenden Ackerflächen mit einem Volumen von mind. 2.250 m<sup>3</sup>. Dies kann durch die Höherlegung des Wirtschaftsweges an der nördlichen Grenze außerhalb des Plangebietes realisiert werden.

- Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Info Zielabweichungsantrag)
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10). Wenn Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Kontrolle der Gebäude vor Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen, Haussperling
- Bei Abrissarbeiten zwischen 01.03-30.09 Kontrolle auf Vorhandensein von Fledermäusen, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Umweltbaubegleitung
- Vergrämnungsmaßnahmen zur Verhinderung der Etablierung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Rebhuhns und der Feldlerche vor Beginn und während der Baumaßnahmen
- Anbringen von Nistkästen für Vögel und speziell für den Haussperling (CEF-Maßnahme)
- Anlage eines Gehölzbestandes für den Bluthänfling (CEF-Maßnahme)
- Anbringen von 3 Fledermauskästen
- Errichtung eines katzensicheren Zauns und Pflanzung einer dichten Eingrünung (dornige Gehölze) zum Schutz des Feldhamsters. Die Einzäunung ist so herzustellen, dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden kann. Die Eingrünung ist am westlichen Rand vorzusehen. Im nördlichen und südlichen Teil sind Verschwenkungen einzuplanen. Der Zaun ist vorlaufend herzustellen. Die Eingrünung sollte möglichst frühzeitige gepflanzt werden, um eine rasche Entwicklung zu ermöglichen.
- Anlage eines geeigneten Maßnahmenkomplexes auf einer Fläche von insgesamt 5 ha für die Arten Feldhamster, Rebhuhn und Feldlerche. Herstellung von Bewirtschaftungskomplexen im Bereich der Flächen Fl. 23, Flst. 2/0, Fl. 23, Flst. 58/15 und Fl. 23, Flst. 23/0 (zzgl. Fl. 26, Flst. 33/0 für den Feldhamster). Folgende Einzelmaßnahmen sind umzusetzen: Herstellung von Wintergetreide- und Luzerneflächen, Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen in einer jährlich rotierenden Nutzung
- Monitoring der Maßnahmen (Bestandskontrolle über mind. 5 Jahre)
- Pflanzung einer dauerhaft eingezäunten mindestens zweireihigen dichten Hecke am südlichen und westlichen Gebietsrand, so dass das Überklettern und Untergraben durch Katzen ausgeschlossen werden kann
- externe bestandsfördernde Maßnahmen für Feldhamster, Rebhuhn und Feldlerche im Bereich landwirtschaftlicher Flächen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- großflächige archäologische Prospektion des Plangebietes A gemäß Auflage des Zielabweichungsbescheides
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Errichtung eines Lärmschutzwalls im Süden des Änderungsgebietes und Festsetzung von baulichem Lärmschutz an der südlichen Bauzeile zum Schutz vor landwirtschaftlichem Lärm (Vermeidung von Abwehrensprüchen der an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb heranrückenden Wohnbebauung gemäß Auflage des Zielabweichungsbescheides)
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bei der Planung handelt es sich um eine Konversion einer ehemaligen Gärtnerei mit einem bedeutenden Bestand baulicher Anlagen in Form von Gewächshäusern und weiteren Nebenanlagen. Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes ergibt sich nun für die Stadt Maintal die Möglichkeit, im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Bebauung des Stadtteils Wachenbuchen die bereits zuvor baulich vorbelastete und gewerblich genutzte Fläche einer Nachfolgenutzung zuführen zu können. Die Nachfolgenutzung des Areals trägt damit auch zur Schonung bisher un bebauter Flächen im Außenbereich außerhalb des Plangebiets bei. Ein Eingriff in landwirtschaftlich wertvolle Böden oder anthropogen unbelastete Flächen kann damit weitgehend vermieden werden.

Nennenswerte Potentiale der Innenentwicklung stehen im Stadtteil Wachenbuchen nicht zur Verfügung. Die Stadt räumt dem vorliegenden Plangebiet im Sinne einer baulichen Konversion Vorrang vor einer Inanspruchnahme von Flächen im Bereich „Schwarzes Loch“ im Südwesten des Stadtteils (Gebiet B) ein. Dieser Bereich wird im Rahmen des Flächenausgleiches zurückgewidmet.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am südwestlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche des Gebietes A einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines ca. 4,4 ha großen Allgemeinen Wohngebietes im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden. Im Zuge des Flächenausgleichs wird die am südöstlichen Rand von Wachenbuchen gelegene geplante Wohnbaufläche (Gebiet B, ca. 4,1 ha) zurückgegeben.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) und Kultur- und Sachgüter (möglicher Verlust eines Bodendenkmals) zu erwarten. Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

## Quellenangaben

- [1] Antrag: Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Berghof"  
Langfassung  
Planungsbüro Fischer, Wetttenberg  
April 2021
- [2] Bebauungsplan "Am Berghof" mit Umweltbericht  
Vorentwurf  
Planungsbüro Fischer, Wittenberg  
10.07.2023
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Am Berghof"  
Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen  
Mai 2020, aktualisiert August 2020 und Juli 2023
- [4] Studie zur Entwässerung des Baugebietes "Am Berghof" im Stadtteil Wachenbuchen  
Paul Ingenieure GmbH, Nidderau  
Oktober 2019
- [5] Konzept zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten im Hinblick auf Vorkommen des Feldhamsters zum Bebauungsplan "Am Berghof, ehemalige Gärtnerei"  
Plan Ö GmbH, Biebertal-Fellingshausen  
Januar 2023
- [6] Dokumentation zur Entwässerung des Baugebietes "Am Berghof" im Stadtteil Wachenbuchen  
Ergänzung: Betrachtung zum Schlammrückhalt (RRB)  
Paul Ingenieure GmbH, Nidderau  
Januar 2020
- [7] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung  
abgerufen am 9.2.2024
- [8] Verkehrsuntersuchung  
IMB-Plan, Hanau  
Februar 2022
- [9] Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2001
- [10] Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 3.11.2021