



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2017-13

Dezernat III

Abteilung Planung

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

hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Vorg.: Beschluss Nr. IV-12 des Regionalvorstandes vom 03.11.2016
Beschluss Nr. IV-34 der Verbandskammer vom 14.12.2016 zu DS2016-39
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Butzbach, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der 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 öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung 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 öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 26.12.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/16 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2016 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Butzbach hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeinde Langgöns
Gemeinde Ober-Mörlen
Gemeinde Waldsolms
Stadt Münzenberg
Stadt Usingen

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

Gemeinde Rockenberg

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

haben sich nicht geäußert:

Aero-Club Butzbach e.V.
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung

Landrat des Wetteraukreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Syna GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Wasserverband Nidda
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co.KG
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Eigenbetrieb Abwasser, Butzbach
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
hessenARCHÄOLOGIE
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt
Ortsbeirat Kirch-Göns
ovag Netz AG
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

- 3) Privat_01
Privat_02
Privat_03
Privat_04

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 öffentlich auszulegen:

Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

hessenARCHÄOLOGIE

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie

IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg

Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt

Ortsbeirat Kirch-Göns

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

Landschaftsplanerisches Gutachten für den Bereich der Stadt Butzbach

Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes

III. Erläuterung des Beschlusses

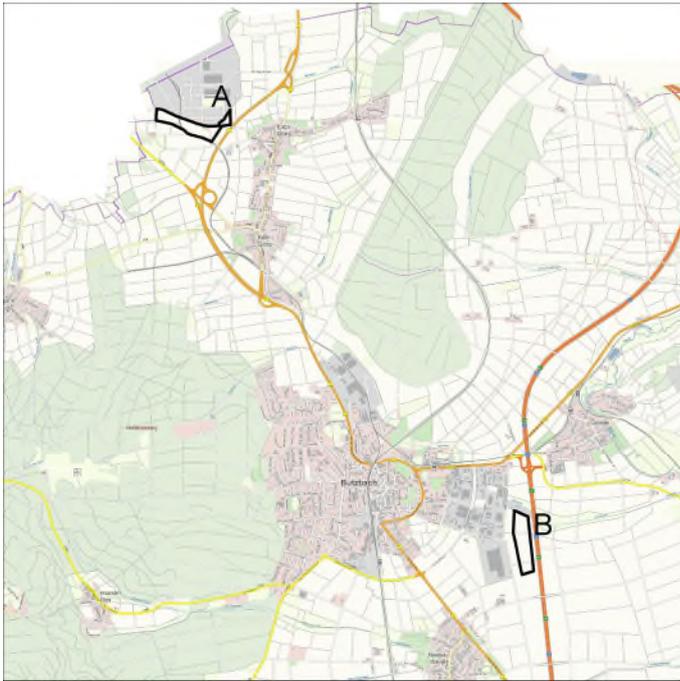
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 05.01.2017 bis 07.02.2017 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt. Für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 haben sich daraus keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben.

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.

Änderungsunterlagen

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

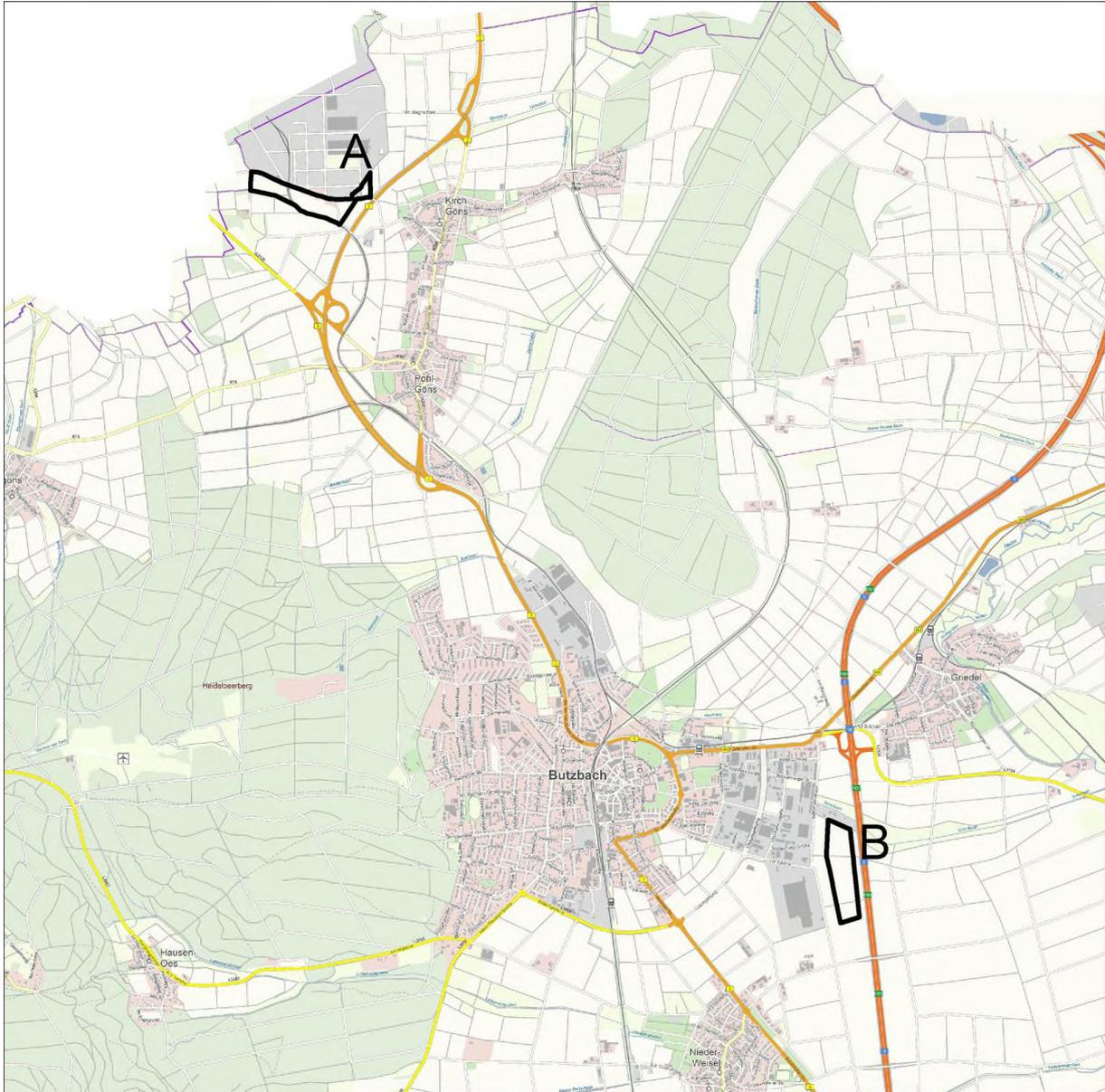


INHALTSVERZEICHNIS

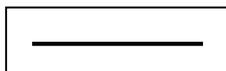
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

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

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

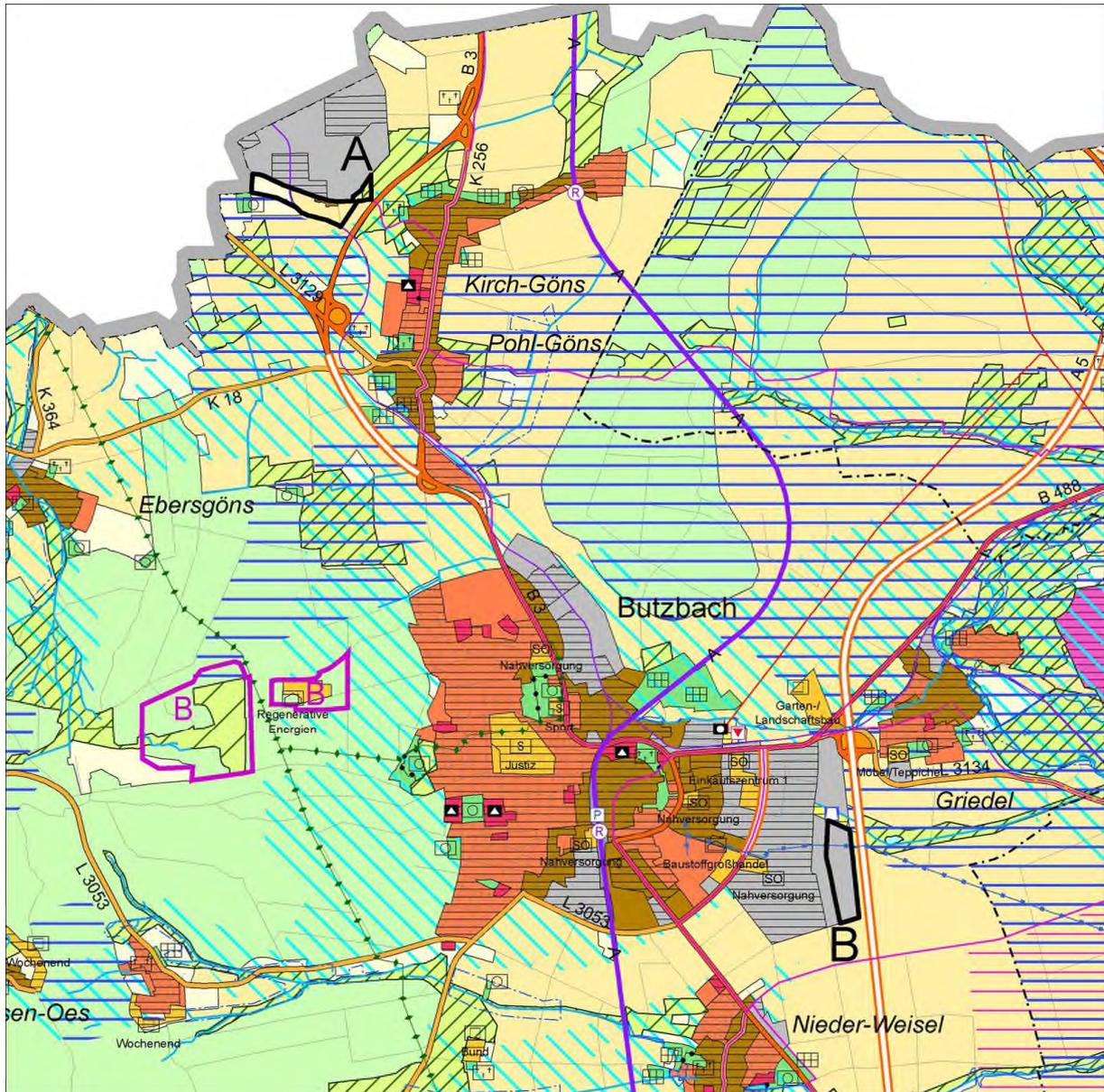


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

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

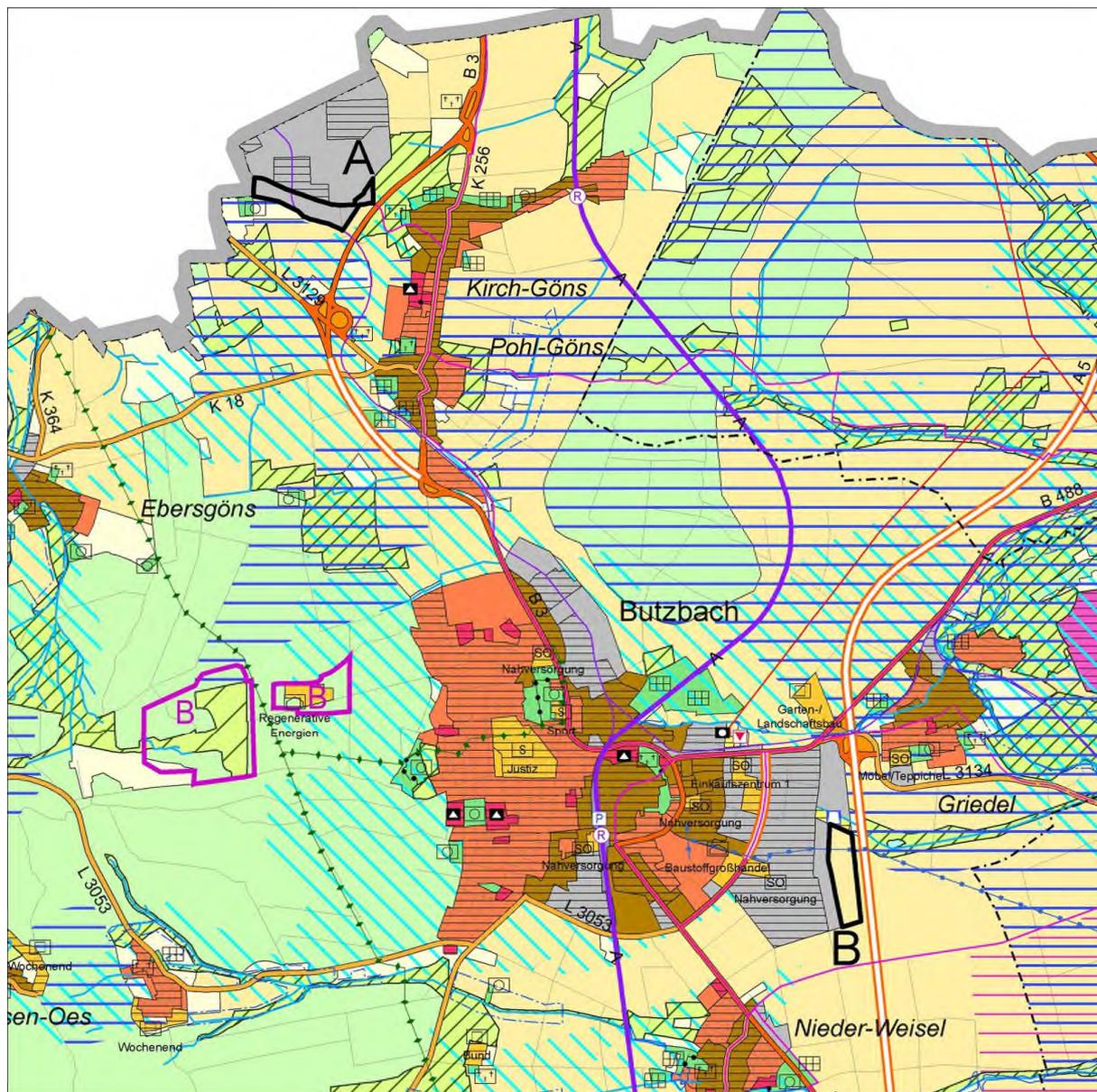


M. 1 : 50 000

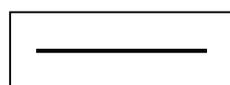


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000

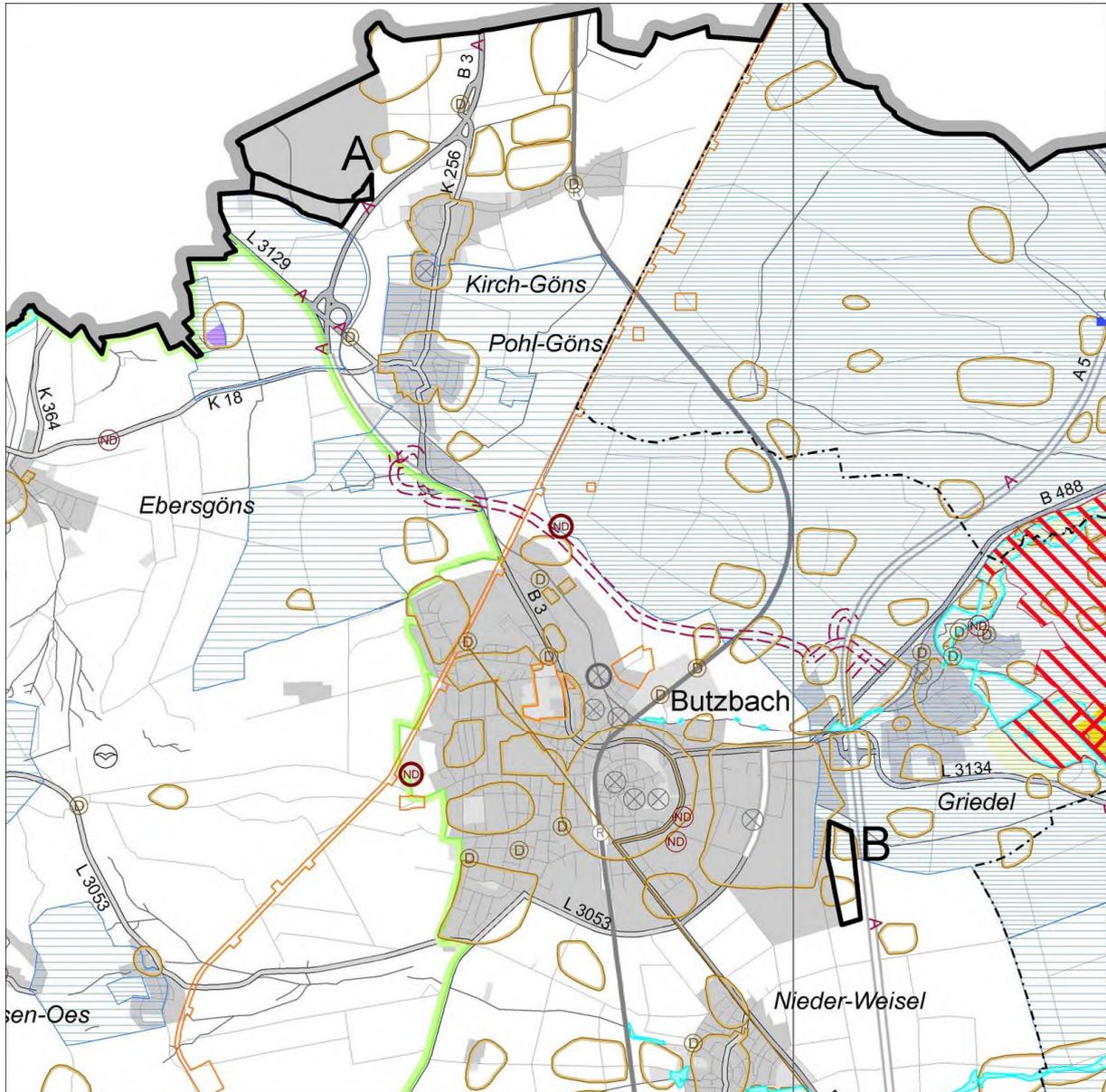


Grenze des Änderungsbereiches

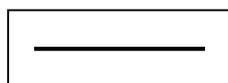
Gebiet A: "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 3,9 ha), Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 6,2 ha), "Gemischte Baufläche, Bestand" (ca. 0,6 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" (ca. 0,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 11,6 ha)

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

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

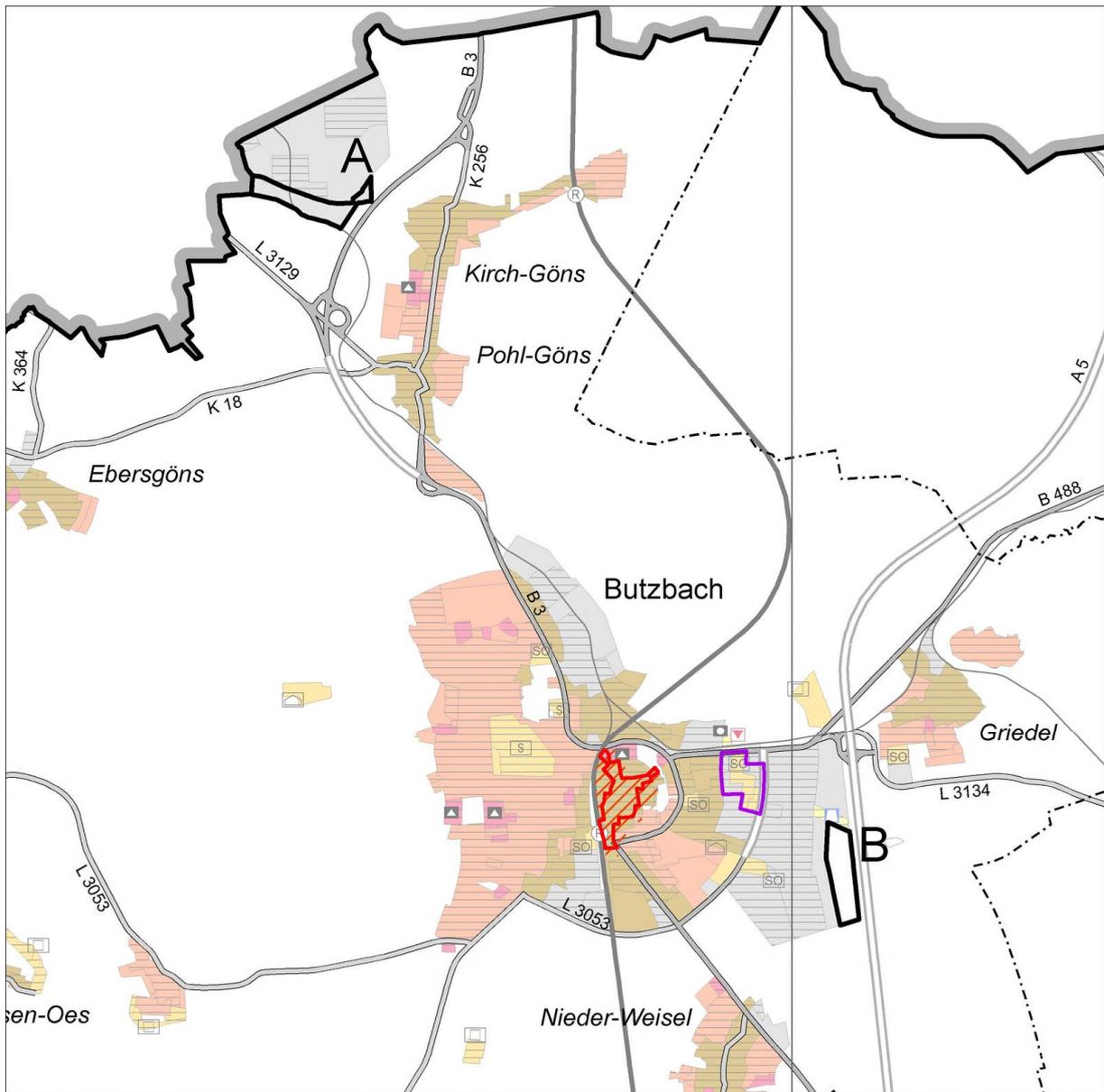


M. 1 : 50 000

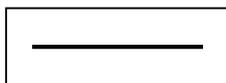


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

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

Begründung

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

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

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

A 2. Geltungsbereich der Änderung

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

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

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

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

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

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

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

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

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

Gebiet B: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

Gebiet A:

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

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

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

Gebiet B:

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

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

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

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

Die Abgrenzung der Fläche A "Südliche Erweiterung Magna-Park" weicht im Nordosten geringfügig (ca. 0,9 ha) von der Fläche, welche neben anderen Flächen Gegenstand der Zielabweichung war, ab. Mit dem Schreiben vom 17.08.2016 hat die Stadt Butzbach, die nun vorgesehene Abgrenzung beantragt, um einem bereits im Magna-Park ansässigen Betrieb somit eine sinnvolle Arrondierung zu ermöglichen. Hierfür wurde die ursprünglich beantragte Erweiterungsfläche im gleichen Umfang (ca. 0,9 ha) am östlichen Rand verkleinert, so dass die zulässigen Tabellenwerte weiterhin eingehalten werden. Beide Flächenveränderungen liegen deutlich unter der Schwelle der Raumbedeutsamkeit. Die Gesamtflächenbilanz der erfolgten Zielabweichung und damit der Tabellenwerte bleibt dadurch unverändert.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

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

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

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

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

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

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

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

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

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

Flächenausgleich:

Gebiet B: Um den Tabellenwert von insgesamt 122 ha für Gewerbeflächen (Tabelle 4, RPS/RegFNP 2010) einzuhalten, findet im Gewerbe-/ Industriegebiet Ost eine Flächenrücknahme von ca. 11,9 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" statt. Diese Fläche hätte aufgrund der Topografie nicht wirtschaftlich sinnvoll entwickelt werden können. Durch das Gefälle wä-

re laut Aussage der Stadt Butzbach die Abwasserentsorgung in diesem Bereich zu teuer, so dass der Verkaufspreis weit über den ortsüblichen Preisen liegen würde. Eine Vermarktung ist somit nur schwer möglich, so dass das Gebiet keine Flächenreserve darstellt.

A 9. Gesetzliche Grundlagen

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

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

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

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

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

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

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

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

§ 1 Ziele des Bodenschutzes

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

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

(5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

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

Hinweise auf Altflächen sind in den Gebiete A und B nicht bekannt.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltbelange sind relevant:

Gebiet A

Boden und Fläche

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

Wasser

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

Luft und Klima

- gehölzärmer Offenlandbereich, von starken Temperaturschwankungen geprägt

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- überwiegend offene Ackerlandschaft, wenig Grünfläche, einige wenige Gehölze bzw. teils angrenzende Gehölzstrukturen, ein angelegter Teich (seit mind. 2002) im Bereich der Bebauung
- Lebensraumfunktion offene Ackerfläche für offenlandbewohnende Tierarten und Ackerflora
- vorhandene Laubbäume und Sträucher als (Teil-)Lebensraum für Kleinsäuger, Vögel und Insekten (Brut- oder Nistplatz, Nahrungshabitat für blütenbesuchenden Insekten und samen- bzw. fruchtfressende Vögel)
- Schotterflächen der Gleisanlagen als potentieller Lebensraum für Reptilien
- Gebäude als potentieller Lebensraum/ Brutplatz für Fledermäuse und Vögel (Öffnungen und Spalten)
- Teich als potentieller Lebensraum für Amphibien und Libellen
- potentielles Habitat für den europarechtlich und national besonders und streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*), Hamstervorkommen in der Wetterau im Bereich Langgöns (Kirch-Göns) sind nachgewiesen und die lokalen Populationen befinden sich in einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand
- mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten (Feldlerche etc.)
- potentiell gesetzlich geschützte Biotope im nord-östlichen Teil (Streuobst, Baumreihen und Alleen)
- detaillierte Erhebungen in Form z.B. eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags/ Gutachtens sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen
- Lage des Gebietes 720 m südlich des FFH-Gebietes Nr. 5517-301 „Wehrholz“
- Überschneidungen im Nordosten mit dem Biotopverbundsystem

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

Landschaft

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

Kultur- und Sachgüter

- vorgeschichtliche Funde und Siedlungsreste in der Umgebung des Plangebietes

Gebiet B

Boden und Fläche

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

Wasser

- Lage in der quantitativen Schutzzone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (ca. 3 ha im nördlichen Bereich)
- geringe Grundwasserergiebigkeit, überwiegend geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bis auf einen ca. 2 ha großen Bereich im Norden mit großer Verschmutzungsempfindlichkeit
- ca. 80 m nördlich des Änderungsgebietes verläuft das Gewässer "Schorbach"
- potenziell überschwemmungsgefährdete Zone (Holozäner Auenbereich) im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes

Luft und Klima

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

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Lebensraumfunktion offene Ackerfläche für offenlandbewohnende Tierarten und Ackerflora
- derzeitige Ackernutzung mit Baumreihen / Gehölzen im östlichen Bereich
- potentiell Habitat für den besonders und streng geschützten Feldhamster (*Cricetus cricetus*)
- südlich des Gebietes existieren nachgewiesene Hamstervorkommen (Population mit ungünstig / unzureichendem Erhaltungszustand)
- mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten (Feldlerche etc.)

- östlich liegt in 1,2 km das LSG Auenverbund Wetterau, in 1,3 km das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ sowie in 1,9 km das FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“
- Flächen des Biotopverbundes erstrecken sich östlich in 100 m und westlich in 700 m Entfernung

Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

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

Landschaft

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

Kultur- und Sachgüter

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

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A

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

Gebiet B

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

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A

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

- Erhöhung der Belastung durch Straßenverkehrslärm
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung u.a. durch vermehrtes Verkehrsaufkommen

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Verlust von wertvollen Biotopen - insbesondere Streuobstbeständen - und Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sein können
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können
- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Flora und Fauna erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust oder Beeinträchtigung von landschaftsbildprägenden Strukturen und Blickbeziehungen
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden

Gebiet B

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

FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

Gebiet A

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

Gebiet B

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

Boden

- Minimierung der Neuversiegelung

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung". Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Ablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Die Erstellung eines Versickerungs- (gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138) und eines objektbezogenen Baugrundgutachtens (gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2) wird empfohlen.
- Darüber hinaus wird empfohlen, Baugrubenentnahmen durch ein Ingenieurbüro vornehmen zu lassen.

Grundwasser

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

Kleinklima

- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen

Flora und Fauna

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

Maßnahmen zum Artenschutz

- Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- ggf. Festsetzung von CEF-Maßnahmen (u.a. bei Feldhamstervorkommen, Fledermäuse, Amphibien)
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September keine Eingriffe in Gehölze)

- Kontrolle der Höhlen/ Spalten/ Rindentaschen in Bäumen vor deren Rodung erforderlich (Tagesquartiere von Fledermäusen, Bruthöhlen von Vögeln). Angetroffene Tiere sind ggf. durch Sachverständige umzusiedeln

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

Landschaftsbild und Erholung

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung

- farbliche Gestaltung der Gebäude

Kultur- und Sachgüter

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

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

B 3.3 Zusammenfassung

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

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

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

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: ovag Netz AG
Gruppe: TöB

BUTZ_004_B-01605

Dokument vom: 04.01.2017
Dokument-Nr.: S-03770

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 20.12.2016, teilen wir Ihnen mit, dass in dem Bereich Butzbach Gebiet B "An der Schorbachstraße -Süd" Wasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden sind. Den Verlauf unserer Fernwasserleitung Inheiden - Butzbach HW 350 GG entnehmen Sie bitte dem angehängten Lageplanauszug M. 1:1000.

Ergänzend zur Planauskunft teilen wir folgendes mit:
Über den gesamten Leitungsverlauf sind innerhalb des Schutzstreifens (in der Regel 2,50m links und rechts der Leitung) folgende dauerhaft Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen:

- keine Errichtung von Bauwerken aller Art, kein Aufstellen von Masten
- kein Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- keine Errichtung von massiven Einfriedungen
- kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag (Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt)
- Lagern von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.
Weiterhin wird auf die Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen hingewiesen.
Ohne ausdrückliche Genehmigung der OVAG darf die Lage der Leitungen nicht verändert werden.
Dieser Plan verliert 2 Monate nach dem Ausstelldatum seine Gültigkeit.
Ob und inwieweit elektrische Anlagen betroffen sind, sowie nähere Angaben zum vorhandenen Steuerkabel wird Ihnen in getrennter Stellungnahme von der OVAG Netz AG, Abteilung ED mitgeteilt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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: Eigenbetrieb Abwasser Butzbach
Gruppe: TöB

BUTZ_004_B-01607

Dokument vom: 19.01.2017
Dokument-Nr.: S-03840

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zu den oben genannten Änderungen des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach nimmt der Eigenbetrieb Abwasserbeseitigung Butzbach wie folgt Stellung:
Abwasserentsorgung Gebiet A „Südliche Erweiterung Magna-Park“ Gegen die Änderung der Nutzung der ausgewiesenen Flächen bestehen keine Bedenken. Etwaige Auflagen der Abwasserbeseitigung werden in der Konkretisierung des zugehörigen B-Planes genannt.
Abwasserentsorgung Gebiet B "An der Schorbachstraße - Süd"
Ablehnung: Eine Änderung der Flächen in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" wird über die Gesamtfläche (ca. 11,9 ha) abgelehnt.
Begründung: In mehreren Gesprächen mit der Stadt Butzbach wird seit längerem darauf hingewiesen, dass aufgrund der weiter zunehmenden Anforderungen an die Abwasserbeseitigung Flächenbedarf für eine mittelfristige Erweiterung der Kläranlage besteht. Hierbei wird eine südliche Erweiterung der Kläranlage mit einem Flächenbedarf von etwa 1,4 ha favorisiert (siehe hierzu beigefügten Lageplan als Anlage 1).
Änderung: Wir bitten den Änderungsbereich B im nördlichen, an die Kläranlage angrenzenden Areal von ca. 1,4 ha die Nutzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung einzutragen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Eine Erweiterung der Kläranlage wird durch die künftige Darstellung bzw. Festsetzung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" nicht beeinträchtigt. Gemäß § 35 BauGB zählen unter anderem Kläranlagen zu privilegierten Vorhaben, welche im Außenbereich zulässig sind.

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

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 Wetteraukreis Fachdienst
Strukturförderung und Umwelt
Gruppe: TöB**

BUTZ_004_B-01612

**Dokument vom: 01.02.2017
Dokument-Nr.: S-03854**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 1.3.1 Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten, Ansprechpartner: Frau Kerstin Metz

1. keine Einwendungen und Bedenken

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen nach Anhörung des Regionalen Verkehrsdienstes Wetterau aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken.

2. Anregungen

Keine

FSt 2.3.2 Kommunalhygiene, Ansprechpartner: Herr Markus Goltz

Aus Sicht der Fst. 2.3.2 bestehen hinsichtlich des o. g. Bebauungsplanes folgende Bedenken: Es wird weder auf die Anzahl der im Plangebiet wohnenden Menschen, noch auf die konkreten und zeitlichen Auswirkungen für diesen Personenkreis eingegangen.

FSt 2.3.6 Brandschutz, Ansprechpartner: Herr Lars Henrich

Gegen die 4. Änderung des Reg. FNP für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel bestehen keine Einwendungen und Bedenken.

Die detaillierten brandschutztechnischen Anforderungen erfolgen im Rahmen der Änderungen des Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen von baulichen Anforderungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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	BUTZ_004_B-01614
Dokument vom: 09.01.2017 Dokument-Nr.: S-03762	
Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.	

Stellungnahme:

Bemerkung: Sehr geehrte Damen und Herren, nach Ankündigung dieser Änderungsplanung in der regionalen Presse bin ich schockiert und entsetzt, welche Planung die Fa. Bork/Magna Park hier vorlegt. Da ich in unmittelbarer Nachbarschaft im OT Kirch-Göns wohne, konnte ich in den letzten Jahren die massive Expansion der besagten Fa. miterleben. Allein wenn Sie sich die negativen Auswirkungen auf Mensch, Tier, Landschaft, Wasser und Boden ansehen, kann eine Ausgleichsmassnahme in welcher Form nur Augenwischerei sein. Vor allem dann, wenn diese auf dem geplanten Gelände stattfinden sollte. Fakt ist beides heute vor Planänderung:

1. Durch massives Verkehrsaufkommen mit ca. 500-600 LKW am Tag von und zu Magna Park ist eine massive Belastung von Mensch und Umwelt bereits jetzt vorhanden. Die Stadt Butzbach wird geradezu überrollt durch den LKW-Verkehr, der mitten durch die Stadt führt. Lärm- und Luftbelastungen gehen damit einher. Die geplante B3a als Umfahrung der Stadt als Lösung kann niemals funktionieren, da bereits heute die bestehende B3 als Abkürzung der Autobahnen A5 und A45 und damit der Vermeidung des Gambacher Kreuzes genutzt wird. Eine zusätzliche "Umfahrung" zieht nur noch mehr Verkehr zusätzlich zu den LKW-Aufkommen der Fa. Bork/Magna Park an.

2. Bereits jetzt ist das Landschaftsbild komplett zerstört. Da ragen 50-60 Meter hohe Hallen auf der Erhebung des Magna Parks auf (der Magna Park steht auf einem Hügel), das bereits viele Kilometer weit zu sehen ist. Da ist bereits jetzt eine völlige Zerstörung des Landschaftsbildes geschaffen worden, die doch als Kultur- und Naturgut als schützenswert gilt.

3. Allein die Liste der negativen Umweltauswirkungen auf Mensch, Tiere, Wasser, Boden, Luft, die in diesem Planänderungsverfahren aufgeführt werden, kann niemals durch geeignete Ausgleichsmassnahmen wieder hergestellt werden. Wo soll das passieren? Es wäre geradezu lächerlich, wenn die Fa. Bork/Magna Park diese Ausgleichsmassnahmen auf Ihrem eigenen Gelände vorschlägt. Alle anderen Flächen können doch gar nicht in Frage kommen, da diese bereits besiedelt und landwirtschaftlich genutzt werden. Leider muss befürchtet werden, dass die Fa. Bork/Magna Park durch Ihre wirtschaftliche Macht in der Region erhebliche Einflussnahme auf Umwelt-Gutachten und im übrigen auch auf den Magistrat der Stadt Butzbach zu ihren Gunsten ausüben wird.

Aus diesen Gründen lehne ich das Planänderungsverfahren ab und kann nur allen Entscheidern in dieser Sache empfehlen, sich vor Ort ein Bild über die bereits heute existierende entsetzliche Lage zu verschaffen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu 1.:

Der Stellungnehmer bezieht sich hauptsächlich auf die in der Beikarte 1 als "Vermerk" dargestellten Umfahrung von Butzbach im Zuge der Bundesstraße B 3. Diese Maßnahme ist im Bundesverkehrswegeplan enthalten und daher gemäß § 5 (4) BauGB im Regionalen Flächennutzungsplan zu vermerken. Dieses Verkehrsprojekt ist nicht Gegenstand dieses Änderungsverfahrens und für die Erschließung des Änderungsgebietes nicht ausschlaggebend.

Der RegFNP beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000) und stellt daher nur Verkehrsstrassen von überörtlicher Bedeutung dar. Die Darstellung von örtlichen Erschließungsstraßen und detaillierten Knotenpunkten ist nicht Gegenstand des RegFNP. Auf der Ebene des RegFNP wird die grundsätzliche

Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für die geplante Erweiterungsfläche gegeben ist.

Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens, insbesondere des Schwerverkehrs, und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen im Bebauungsplanverfahren. Die Abschätzung und Bewertung der verkehrsbedingten Auswirkungen hinsichtlich Lärm und Emissionen sowie ggf. die verbindliche Festsetzung von erforderlichen Schutzmaßnahmen erfolgt ebenfalls im Bebauungsplan.

Zu 2.: Das Gelände von Gebiet A fällt nach Süden hin leicht ab, was die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes etwas verringert.

Zu 3.: Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen vorzusehen (siehe Umweltbericht Punkt B 2.3).

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

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 Wetteraukreis Fachdienst
Strukturförderung und Umwelt
Gruppe: TöB**

BUTZ_004_B-01615

**Dokument vom: 01.02.2017
Dokument-Nr.: S-03854**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal

Der Planänderung kann von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises nur zugestimmt werden, wenn folgende Hinweise aufgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes B archäologische Fundstellen der Vorgeschichte und römischen Kaiserzeit bekannt sind, die spätestens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Die aktuell vorliegende Auflistung der archäologischen Fundstellen ist in den Flächennutzungsplan aufzunehmen. Da bei Baumaßnahmen damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden, sollten vor weiteren Planungsschritten archäologische Prospektionen durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen, äußerstenfalls eine Totalausgrabung, erforderlich sind.

Die Fundstellen sind mit ihrem geschätzten Mittelpunkt als Liste beigefügt, die jeweiligen flächigen Ausdehnungen können bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein – mit einem Radius von 300m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen (Messwerte in Gauss/Krüger-System).

Plangebiet Butzbach
Nieder-Weisel Griedel 27 /Hallstatt/Latènesiedlung: 3478420 5588350
Butzbach 114 / BZ-Siedlung: 3478100 5588850
Butzbach 116 / Latènesiedlung: 3478120 5588520
Nieder-Weisel 13 röm. Villa rustica: 3478280 5587980
Nieder-Weisel 77 Siedlung BZ/Latène: 3478129 5587939

Der Hinweis unter Kultur- und Sachgüter S. 21 "Um sicherzustellen, dass....." ist nicht ausreichend und kann zu Missverständnissen führen.

Das Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, wurde hergestellt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise beziehen sich auf Gebiet B. Im Rahmen des Flächentausches wird dieses Gebiet jedoch zurückgenommen: Statt "Gewerblicher Baufläche, geplant" wird hier durch das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Demnach wird auch perspektivisch keine Bebauung stattfinden. Eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler findet daher nicht statt.

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

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 Wetteraukreis Fachdienst
Strukturförderung und Umwelt
Gruppe: TöB**

BUTZ_004_B-01616

**Dokument vom: 01.02.2017
Dokument-Nr.: S-03854**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz

Im Bereich der Teilfläche A befinden sich 0,9 ha "Vorranggebiet für Natur und Landschaft". Diese Fläche soll ersatzlos entfallen. Die 0,9 ha sollen in der Teilfläche B nicht ausgewiesen, sondern den beiden nutzungsbetonten Flächen für "Fläche die Landbewirtschaftung" und "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" integriert werden. Dies ist nicht nachvollziehbar. Da es sich bei den 0,9 ha aber im Wesentlichen um extensive Streuobstbestände im einer hohen Bedeutung für den Artenschutz handelt und diese Bestände zudem nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)i.V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geschützt sind, sollen entsprechend 0,9 ha "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" an anderer hierfür geeigneter Stelle im Raum Butzbach in den Plan aufgenommen werden. Sofern dies erfolgt, bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung.

FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Martin Eismann

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange bestehen gegen die Umsetzung der Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel

Teiländerungsfläche A "Südliche Erweiterung Magna Park" Gemarkung Kirch-Göns
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung oder ähnliches der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können.
Rechtsgrundlage: Der östliche Bereich der Teiländerungsfläche A ist im rechtsgültigen RegFNP 2010 als "Vorranggebiet Landwirtschaft" mit einer raumbedeutsamen Größe von 6,2 ha ausgewiesen.

Erhebliche Bedenken

Gegen die Ausweisung der östlichen Teilfläche, bisheriges "Vorranggebiet Landwirtschaft", haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht erhebliche Bedenken.

Es handelt sich um 6,2 ha sehr gute Ackerflächen (> 70 AZ), die für die Landwirtschaft weiterhin benötigt werden. In dem südlich angrenzenden Magna Park sind etliche Flächen noch nicht bebaut. Davon befinden sich nach unserer Information ca. 7 ha Flächen im Eigentum der Bork- Projektentwicklung GmbH & Co.KG, für die es bisher keine konkreten Interessenten gibt (Fl. 3, Flst. 1/16, Fl. 3, Flst. 1/5 u. Fl. 3, Flst. 1/27 tlw.). Wir halten von daher die östlich geplante Erweiterungsfläche für nicht notwendig, noch dazu in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Ebenso nicht nachvollziehbar ist die Abgrenzung der östlich geplanten gewerblichen Baufläche. Hier entsteht ein unwirtschaftlicher Restackerstreifen entlang der B3, der nach der jetzigen Planung "Vorranggebiet Landwirtschaft" bleiben soll.

Fachliche Stellungnahme

Bedenken

Die westliche "Gewerbliche Baufläche, geplant", bisherige "Fläche für die Landbewirtschaftung" schneidet das Flurstück 31 der Flur 3 (1,7 ha große Ackerfläche) an. Die vorhandene Ackerfläche würde somit unwirtschaftlich zerschnitten werden. Die Grenze sollte, wie in der ursprünglichen Planung, der nördliche Weg (Fl. 3, Flst. 33) sein.

Anregung

Da insgesamt im größeren Umfang gute bis sehr gute landwirtschaftliche Ackerflächen in der Gemarkung Kirch-Göns verloren gehen, sollten für evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.

Teiländerungsfläche B "An der Schorbachstraße - Süd" Gemarkung Griedel und Nieder-Weisel

Fachliche Stellungnahme

Bedenken

Gegen die Bauflächenrücknahme der bisher ausgewiesenen "Gewerblichen Baufläche geplant" in ein

"Vorranggebiet Landwirtschaft" (11,9 ha) und damit die Verwendung als Tauschfläche für das Gebiet A (Ausweisung von 11,6 ha "Gewerbliche Baufläche geplant"), bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken. Trotz der sehr guten Ackerzahlen (AZ > 70) befindet sich die Teiländerungsfläche B jedoch direkt an der Bundesautobahn A5 und die westlich angrenzende Fläche ist bereits als "Gewerbliche Baufläche geplant" ausgewiesen. Nach Bebauung der weiterhin geplanten Gewerbefläche werden die restlichen Ackerflächen von der Gewerbefläche und der Autobahn eingegrenzt und die landwirtschaftliche Erschließung wird immer schwieriger werden. Aus diesem Grund regen wir an, die insg. ca. 11,9 ha Ackerflächen wie bisher als "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu erhalten, damit eine spätere Nutzung der eingezingelten Restflächen als Gewerbefläche möglich bleibt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Den Hinweisen und Anregungen wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt. Es wird nicht an anderer Stelle ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" in den RPS/RegFNP 2010 aufgenommen. Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung und Landesplanung. Die Größe liegt mit ca. 0,9 ha weit unterhalb der Raumbedeutsamkeit von 5 ha.

Die landwirtschaftlichen Flächen in Gebiet A werden gemäß der "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" (von 2015) durch Gebiet B kompensiert. In Gebiet B wird ca. 11,9 ha "Vorranggebiet für Landwirtschaft" festgelegt, wobei durch die Änderung in Gebiet A lediglich ca. 6,2 ha "Vorranggebiet für Landwirtschaft" zurückgenommen werden.

Grundlage für die Festlegung von "Vorranggebieten für Landwirtschaft" im RPS/RegFNP 2010 ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Es handelt sich hierbei um ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, welches in Abstimmung mit der Hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. In Kapitel 10.1 "Landwirtschaft" und in der Begründung zu 10.1 (RPS/RegFNP 2010) werden die Funktionen für die Gesamtbewertung genannt. Demnach hat eine Gesamtbewertung der Feldflurfunktion stattgefunden, welche die Ernährungs-, Einkommens-, Arbeitsplatz-, Erholungs- und Schutzfunktion berücksichtigt hat. Demnach sind nicht alleine die landwirtschaftlichen Bodenverhältnisse für die Ausweisung von "Vorranggebieten für Landwirtschaft" entscheidend.

Beide Gebiete (A und B) wurden in diesem Zuschnitt von der Stadt Butzbach beantragt. Darüber hinaus waren diese Flächen auch Bestandteil der Zielabweichung.

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

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: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

BUTZ_004_B-01618

Dokument vom: 17.01.2017
Dokument-Nr.: S-03833

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gemäß §§ 1 Abs. 1 und 2 Abs. 2 HDSchG bitten wir um Aufnahme der aktuell vorliegenden Auflistung archäologischer Fundstellen in den Flächennutzungsplan. Wir weisen darauf hin, dass die Zerstörung von Bodendenkmälern gemäß § 18 HDSchG einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung bedarf die mit Kosten zu Lasten des Verursachers verbunden sind. Die Fundstellen sind mit ihrem geschätzten Mittelpunkt als Liste beigelegt, die jeweiligen flächigen Ausdehnungen können bei den Siedlungsbefunden beträchtlich sein — mit einem Radius von 300m ist mit Bodendenkmälern zu rechnen (Meßwerte in Gauss/Krüger-System).

Plangebiet Butzbach-Nieder-Weisel

Griedel 27 / Hallstatt/Latensiedlung: 3478420 5588350

Butzbach 114 / BZ-Siedlung: 3478100 5588850

Butzbach 116 / Lantensiedlung: 3478120 5588520

Nieder-Weisel 13 röm. Villa rustica: 3478280 5587980

Nieder-Weisel 77 Siedlung BZ/Latene: 3478129 5587939

Es wird dringend geraten, frühestmöglich bei Aufstellung eines Bebauungsplanes Kontakt mit der Denkmalfachbehörde oder der unteren Denkmalschutzbehörde aufzunehmen.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise beziehen sich auf Gebiet B. Im Rahmen des Flächentausches wird dieses Gebiet jedoch zurückgenommen: Statt "Gewerblicher Baufläche, geplant" wird hier durch das Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt. Demnach wird auch perspektivisch keine Bebauung stattfinden. Eine Beeinträchtigung der Bodendenkmäler findet daher nicht statt.

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

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

BUTZ_004_B-01619

Dokument vom: 07.02.2017
Dokument-Nr.: S-03857

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 Planung keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.

Das Änderungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 23,5 ha und untergliedert sich in zwei Teilbereiche.

Mit der Ausweisung ist die planungsrechtliche Vorbereitung:

Gebiet A: für eine 11,6 ha große geplante gewerbliche Baufläche als direkte Erweiterung südlich des bestehenden Logistik- und Gewerbestandortes Magna-Park ausgehend von der Gemarkungsgrenze Langgöns bis zur Bundesstraße 3

Gebiet B: für die Rückführung einer 11,9 ha großen geplanten gewerblichen Baufläche in Vorranggebiet für Landwirtschaft am östlichen Ortsrand der Kernstadt Butzbach beabsichtigt.

Für das Plangebiet A besteht eine große Nachfrage nach vonseiten ansiedlungswilliger Unternehmen.

Gemäß den Änderungsunterlagen sind keine Änderungen an dem bestehenden Straßen- und Wegenetz beabsichtigt. Hier sind die bestehenden Anbindungen an das überörtliche Verkehrsnetz beschrieben.

Bei der bestehenden Anbindung des Magna-Parks an die Bundesstraße 3 handelt es sich gemäß den §§ 8, 8a FStrG um eine Privatstraßenanbindung, die zwischen dem Wegeeigentümer und dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße entsprechend vertraglich geregelt ist. Weiterhin musste aufgrund der bereits erfolgten Gebietsausweisung der Knotenpunkt Bundesstraße 3/Kreisstraße 256 umgebaut/ erweitert werden.

Für die jetzt geplante 11,6 ha große Erweiterung des Logistik- und Gewerbestandortes ist es erforderlich nachzuweisen, dass die bestehenden Verknüpfungspunkte mit dem klassifizierten Straßennetz auch den zukünftigen Erfordernissen in baulicher, verkehrlicher und vor dem Hintergrund der Leistungsfähigkeit gerecht werden.

Diesen verkehrlichen Nachweis bitten wir im Vorfeld bzw. spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu führen und uns zur Abstimmung und Prüfung vorzulegen.

Ggf. daraus resultierende erforderliche Maßnahmen an den Knotenpunkten sind dann planungsrechtlich abzusichern, straßenbautechnisch/lichtsignaltechnisch zu planen sowie Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Spätestens mit Inbetriebnahme von Gebäuden und/oder baulichen Anlagen innerhalb des Erweiterungsbereiches müssen die erforderlichen Aus-/Umbauarbeiten baulich umgesetzt und für den öffentlichen Verkehr freigegeben sein. Die Um-/Ausbaumaßnahmen sind dann ebenfalls zwischen den jeweiligen Wegeeigentümern entsprechend vertraglich zu regeln.

Wir weisen darauf hin, dass bislang nur ein Teilbereich 1 (Verkehrsanbindung an die B3 sowie ein geringer Anteil an Gewerbefläche) des ca. 35 ha großen Magna- Park Areals bislang der Rechtskraft zugeführt worden sind.

Baugenehmigungen wurden auf den darüber hinaus befindlichen Flächen bislang durch die Baugenehmigungsbehörde nach §33 BauGB erteilt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten und die verkehrliche/betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltende Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen etc. im Grundsatz abzuhandeln.

Gegen die Rückführung der vormals geplanten gewerblichen Baufläche (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:

Wie vom Stellungnehmer selbst angesprochen, betreffen die vorgebrachten Hinweise die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die detaillierte Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens für die geplante Erweiterung des Logistik- und Gewerbestandortes sowie die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der relevanten Verknüpfungspunkte ist spätestens im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens zu führen.

Ebenso sind vertragliche Regelungen (z.B. Planung, Bau und Finanzierung von ggf. erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen) zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (Bund/Stadt) sowie die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

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

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

BUTZ_004_B-01620

Dokument vom: 08.02.2017
Dokument-Nr.: S-03858

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 und Landesplanung** wie folgt Stellung:

Mit der vorgesehenen 4. Änderung des RegFNPs für die Stadt Butzbach ist beabsichtigt, die mit Bescheid vom 15.12.2015 zugelassene Zielabweichung vom RPS/RegFNP 2010 für die zwei noch verbleibenden Teilflächen umzusetzen. Neben der Umstrukturierung nördlich der Ostumgehung und der Flächenrücknahme im Bereich Industriegebiet Ost und Industriegebiet Nord, die bereits im Verfahren zur 3. Änderung des RegFNPs vorbereitet wurden, sollen diese Flächen die Umstrukturierungsmaßnahme komplettieren. Die wesentliche Maßgabe des Zielabweichungsverfahrens, dass die nach Zulassung der Abweichung zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen soweit zu reduzieren sind, dass der regionalplanerische Tabellenwert für gewerbliche Bauflächen von 122 ha (siehe Tabelle 4 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird, ist erfüllt. Die in Gebiet A neu ausgewiesene "Gewerbliche Baufläche, geplant" in einer Größenordnung von 11,6 ha wird durch die Umwandlung von 11,9 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" im Gebiet B ausgeglichen.

Allerdings entspricht der Flächenzuschnitt des Gebietes A für die nordöstliche Teilfläche nicht der auf Antrag der Stadt Butzbach zur Neuordnung von Gewerbeflächen am 15. Dezember 2015 erteilten Abweichungszulassung. Es handelt sich bei dieser Fläche um ein "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" mit "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung". Da gegen die Inanspruchnahme dieser sensiblen Fläche sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht als auch aus Sicht des Fachdezernates Landwirtschaft/Feldflur Bedenken bestehen, kann dieser Teilfläche aus regionalplanerischer Sicht nicht zugestimmt werden. Es wird vorgeschlagen, den Flächenzuschnitt entsprechend der Abweichungszulassung vorzunehmen, zumal die Herausnahme der regionalplanerisch abgestimmten Fläche im Osten entlang der B 3 vor dem Hintergrund der unwirtschaftlichen Nutzbarkeit für die Landwirtschaft keinen Sinn macht. Gegen die restlichen mit der Abweichung zugelassenen Flächen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** bestehen gegen die geplante Änderung für den Bereich eines 0,9 ha großen ausgewiesenen "Vorranggebietes für Natur und Landschaft" in "gewerbliche Baufläche" grundsätzliche Bedenken. **Begründung:** Die Fläche war nicht Gegenstand des Abweichungsverfahrens. Weiterhin handelt es sich hier um einen Teil einer großen zusammenhängenden Streuobstwiese, die gemäß § 13 (HAGB- NatSchG) dem gesetzlichen Biotopschutz unterliegt.

Aufgrund der Wertigkeit dieser Fläche wurde bereits im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Butzbach aus dem Jahr 2004 für diese Fläche die Anreicherung der Feldflur mit Groß- und Kleinstrukturen zur Verbesserung des Biotopverbundes geplant. In der Zusammenfassung der Begründung des Antrages wird richtigerweise dargelegt, dass bei einer Umwandlung die negativen Umweltauswirkungen für diese Fläche als erheblich einzustufen sind.

Aus **Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des RPS/RegFNP 2010 besteht aus zwei Gebieten (A und B) und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 23,5 ha.

Eine genaue Darstellung der durch die Änderung erforderlich werdenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen. Eine Konkretisierung der für Kompensationsmaßnahmen vorgesehenen Flächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung soll erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. Insofern kann zu diesem Punkt aus landwirtschaftlicher Sicht derzeit keine Aussage getroffen werden.

Gebiet A "Südliche Erweiterung Magna-Park" (ca. 11,6 ha):

Das Gebiet A ist gegenwärtig durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen geprägt, wobei es sich um sehr gute Ackerböden handelt, mit einer Ackerzahl zwischen 70 bis <80 Punkten.

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Butzbach ist als Entwicklungsziel für das Gebiet A die „Anreicherung der Feldflur mit Groß- und Kleinstrukturen“ vorgesehen. Zur Verbesserung des Biotopverbundes im Feld ist entlang der Niederkleener Straße die Pflanzung autochthoner Laubbaumreihen und -gruppen vorgesehen

und im nordöstlichen Teilbereich soll extensive Grünlandnutzung mit Pflege vorhandener Streuobstbestände stattfinden. Aus dem vorgelegten Umweltbericht geht hervor, dass eine Entwicklung des Gebiets A als "Gewerbliche Baufläche" voraussichtlich zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen führen wird. Demzufolge ist mit umfassenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu rechnen.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen eine Umwidmung des im RPS /RegFNP 2010 ausgewiesenen "Vorranggebiets für Natur und Landschaft" mit "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung" im nordöstlichen Teilbereich des Gebietes A in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,9 ha) Bedenken. Eine Inanspruchnahme dieses Teilbereichs würde die dort vorhandenen Streuobstwiesen betreffen und daher erhebliche naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach sich ziehen, die mit großer Wahrscheinlichkeit auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden müssten. Im Übrigen ist diese nordöstliche Teilfläche nicht Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens (Drs. Nr. VIII / 126.0 bzw. Drs. Nr. VIII 126.1 – Vorlagen an die Regionalversammlung Südhessen) gewesen, dass mit Einschränkungen und Maßgaben mit Bescheid vom 15.12.2015 zugelassen wurde. Daher wird angeregt, den Flächenzuschnitt des Gebietes A so zu wählen, wie die im vorgenannten Zielabweichungsverfahren dargestellte Teilantragsfläche E (Am Magnapark – ca. 11,5 ha), für die eine Abweichung von den regionalplanerischen Festlegungen des RPS/RegFNP 2010 und Ausweisung als "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe – Planung" zugelassen worden ist. Der nach der jetzigen Planung des Zuschnitts des Gebiets A entlang der B 3 entstehende unwirtschaftliche Restackerstreifen, der gegenwärtig "Vorranggebiet für Landwirtschaft" bleiben soll, würde auf diese Weise gleichzeitig entfallen.

Gegen die Ausweisung der übrigen Fläche des Gebiets A als "Gewerbliche Baufläche, geplant" werden aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken geltend gemacht. Jedoch sollten für die noch nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Sofern die Stadt Butzbach direkt über keine Ökopunkte in einem ausreichenden Umfang für die Planung verfügt, bietet sich hierzu auch die Nutzung externer Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) an.

Da eine Entwicklung des Gebietes A als "Gewerbliche Baufläche" zum dauerhaften Verlust der sehr guten und guten Ackerböden führt, die betroffenen Flächen aktuell intensiv bewirtschaftet werden und einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht ohne zwingenden Grund entzogen werden sollten, wird es aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur für erforderlich gehalten, die zahlreichen noch ungenutzten Flächen des südlich angrenzenden Magna-Parks vorrangig in Anspruch zu nehmen. Nur so können die wertvollen Ackerflächen des Gebietes A so lange wie möglich in einer landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben.

Gebiet B "An der Schorbachstraße - Süd" (ca. 11,9 ha):

Das Gebiet B grenzt direkt östlich an den südlichen Teil des Gewerbe-/Industriegebiets Ost und befindet sich auf Nieder-Weiseler und Griedeler Gemarkung. Die im RPS/Reg FNP 2010 als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesene und derzeit überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche soll aufgegeben und als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt werden. Gegen diese Bauflächenrücknahme bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Mit dem Schreiben vom 17.08.2016 beantragt die Stadt diesen Zuschnitt des Gebietes A; hieran wird weiterhin festgehalten. Der östliche Teil des Gebietes A ("Südliche Erweiterung Magna-Park") weicht geringfügig (ca. 0,9 ha) von der Abgrenzung, welche bei der Zielabweichung berücksichtigt wurde, ab. Damit handelt es sich nicht um einen Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung bzw. Regionalplanung. Dieser Bereich ist bisher als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorrang für Natur und Landschaft" festgelegt. Nur wenige Streuobstbestände sind hier vorhanden. Die Erweiterung in diesem Gebiet ist aufgrund ökonomischer und baulicher Aspekte jedoch erforderlich, so dass die gewerbliche Entwicklung hier ermöglicht werden soll. Dieser Bereich ist schon heute vom Magna-Park und der direkt angrenzenden Bundesstraße B3 stark anthropogen geprägt. Einige Hinweise aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

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

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

BUTZ_004_B-01622

Dokument vom: 08.02.2017
Dokument-Nr.: S-03858

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

Grundwasserschutz/Wasserversorgung

Das Plangebiet B liegt in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks vom 07.02.1929 (Hessisches Regierungsblatt Nr.33).

Die in den Schutzgebietsverordnungen enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten und enthalten ggfs. Restriktionen für die geplante Bebauung. Ansprechpartner ist hier die Untere Wasserbehörde.

In der vorliegenden Ausführung sind die zu berücksichtigenden konkreten wasserwirtschaftlichen Belange noch nicht dargestellt. Weitergehende Aussagen können deshalb nicht erfolgen. Anhand der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung" müssen Aussagen zur Wasserwirtschaft und zum Grundwasserschutz getroffen werden. U.a. ist auf folgende Punkte einzugehen:

1. Die Stadt hat in eigener Verantwortung sicher zu stellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen und Lieferverträge gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung steht. Ein entsprechender Wasserbedarfsnachweis und dessen Deckung sind in der Begründung zum Bebauungsplan aufzuführen.
2. Die Träger öffentlicher Wasserversorgung sollen auf eine rationelle Verwendung des Wassers hinwirken (Hessisches Wassergesetz § 36 Sparsamer Umgang mit Wasser). Die Regenwasserbewirtschaftung ist in diesem Zusammenhang auch auf Regenwassernutzungsanlagen zu prüfen.
3. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung geplanten Maßnahmen sind in der Regel eine Versiegelung von Flächen und damit eine Verringerung der Grundwasserneubildung zu erwarten. Die versiegelte Fläche sollte demnach so gering wie möglich ausfallen. Dies ist in der Bauleitplanung darzustellen. Maßnahmen, die der Verringerung der Grundwasserneubildung entgegenwirken, sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beschreiben.

Aus der Sicht des Dezernates **Oberirdische Gewässer, Renaturierung** bestehen keine Bedenken.

Kommunales Abwasser

Zu o. a. Bauleitplanung kann erst nach Vorlage eines detaillierten Entwässerungskonzeptes Stellung genommen werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Das Oberhessische Heilquellenschutzbezirk in Gebiet B wird nicht erwähnt, da dieses Gebiet als Baufläche zurückgenommen wird und perspektivisch nicht bebaut wird. Daher wird es nicht für erforderlich erachtet, auf die Einhaltung der Ge- und Verbote für das Schutzgebiet hinzuweisen.

zu 1. Versorgungssicherheit: Dier Hinweis bezieht sich auf die verbindliche Bauleitplanung.

zu 2. Regenwassernutzung: Diese Maßnahme wird in B 2.3 aufgeführt.

zu 3. Versiegelung: Entsprechende Maßnahmen sind in B 2.3 aufgeführt (wasserdurchlässige Baustoffe, Wasserdurchlässigkeit von Grundstückteilen)

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

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

BUTZ_004_B-01623

Dokument vom: 08.02.2017
Dokument-Nr.: S-03858

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nachsorgender Bodenschutz

Die Änderung des Flächennutzungsplanes enthält keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG). Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich des vorgelegten Änderung des Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird.

Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes- Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden.

Hinweis:

In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Mit den Ergebnissen der Nachforschungen ist ggf. die Planung zu überarbeiten, um ein sicheres Wohnen und Arbeiten (§ 1 (6) Ziffer 1 BauGB) zu gewährleisten.

Alle Informationen über die im Planungsgebiet vorkommenden schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastverdächtigen Flächen nach BBodSchG, die die Nachforschung ergeben, sind mir (Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz West) mitzuteilen.

Es wird empfohlen, in die Kennzeichnung die Ursache der schädlichen Bodenveränderung aufzunehmen (vgl. dazu Ziff. 2.1.5 Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

Vorsorgender Bodenschutz

Bewertung des Umweltbericht-Vorentwurfes hinsichtlich der Berücksichtigung des vorsorgenden Bodenschutzes
Aus der "Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" lassen sich die folgenden Bausteine ableiten, die in Umweltberichten zu berücksichtigen sind. Es ergibt sich die dargestellte Bewertung mit dem beschriebenen Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf: Bodenrelevante Bausteine des Umweltberichtes, Bewertung des Umweltberichtes, Ergänzungs-, Änderungs- oder Korrekturbedarf

1. Boden: Ziele: Enthalten Kap. B 1.2 § 1 BBodSchG, §1 HAItIBodSchG: Keine Anmerkung
2. Boden und Bodenfunktionen: Bestandsaufnahme Enthalten in den jeweiligen Flächenbeschreibungen des Umweltberichtes
3. Bodenvorbelastungen: Fehlanzeige: Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
4. Boden: zusammenfassende Bewertung: Fehlanzeige: Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
5. Boden: Erheblichkeit: Enthalten in Kap. B 2.2: Keine Anmerkung
6. Boden Auswirkungsprognose bei Nichtdurchführung Planung: Enthalten in Kap. B 2.2: Keine Anmerkung
7. Boden Auswirkungsprognose bei Durchführung Planung: Enthalten in Kap. B 2.2: Keine Anmerkung
8. Boden Vermeidung und Verminderung: Enthalten in B 2.3: Konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt

- 9. Boden Ausgleich: Fehlanzeige: Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
- 10. Boden Planungsalternativen: Enthalten in Kap. 2.4: Der Umweltbericht ist näher auszuführen
- 11. Boden Methoden Schwierigkeiten Lücken: Fehlanzeige: Der Umweltbericht ist entsprechend zu ergänzen
- 12. Boden Monitoring: Enthalten in Kap. B 3.2 es wird eine bodenkundliche Baubegleitung gefordert: Keine Anmerkung
- 13. Boden allg. Zusammenfassung: Enthalten in Kap. B 3.3: Keine Anmerkung

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Nachsorgender Bodenschutz:

Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (in Zusammenhang mit der bodenkundlichen Baubegleitung) getätigt.

Vorsorgender Bodenschutz:

zu 3. (Bodenvorbelastungen): Kapitel B 2.1 wird wie folgt ergänzt: "Hinweise auf Altflächen sind in dem Gebiet A / B nicht bekannt."

zu 4. (zusammenfassende Bewertung): Kapitel B 3.3 wird ergänzt: "dauerhafter Verlust natürlicher Böden und ihrer Bodenfunktionen (überwiegend gute Ackerböden mit sehr hoher Gesamtbewertung der Bodenfunktionen)"

zu 9. (Boden Ausgleich): In Kapitel B 2.3 unter "Boden" wird ein Hinweis auf Kompensation von Eingriffen gemäß des Bundesnaturschutzgesetzes ergänzt.

zu 10. (Planungsalternativen): Dies wird in Kapitel B 2.4 allgemein für alle Schutzgüter behandelt.

zu 11. (Methoden etc.): Dies wird in Kapitel B 3.1 allgemein für alle Schutzgüter behandelt. Daher gibt es keine separaten Aussagen zum Thema "Boden".

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

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

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

BUTZ_004_B-01624

Dokument vom: 08.02.2017
Dokument-Nr.: S-03858

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Abfallwirtschaft West

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beprobung, Einstufung und Verwertung der bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle die Regelungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 10. Dezember 2015, erhältlich im Internet unter www.rp-darmstadt.de (Startseite --> Umwelt --> Verbraucher -> Abfall --> Bau- und Gewerbeabfall)) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten sind.

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Im Gebiet A soll die Darstellung in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Gegen die vorgesehene Planung bestehen ohne weitergehende Untersuchungen Bedenken.

Angrenzend an den Änderungsbereich befindet sich das Plangebiet des Bebauungsplans "Industriegebiet Log-Serve", in welchem immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für die einzelnen Teilflächen festgesetzt sind. Durch diese Festsetzungen ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung bereits weitestgehend ausgeschöpft werden. Da sich das Gebiet A zum Teil auf die gleichen Immissionsorte auswirkt, sind die vorgesehenen Gewerblichen Bauflächen vermutlich (im Hinblick auf Nutzungszeiten, Nutzungsintensitäten) nur sehr eingeschränkt nutzbar.

Es ist aus hiesiger Sicht erforderlich im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchzuführen, in der Berechnungen zur Kontingentierung der zulässigen Emissionen nach DIN 45691 für die Gewerbegebietsflächen durchgeführt werden. Hierbei ist die Vorbelastung durch die Festsetzungen des o. g. Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die berechneten Emissionskontingente sollten dann in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden.

Hinsichtlich des Gebietes B bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

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

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:

BUTZ_004_B-01627

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 08.02.2017

Dokument-Nr.: S-03861

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich möchte hiermit zu den ausgelegten Unterlagen bzgl. oben genannter Gebiete Stellung nehmen. Teilweise betrifft es auch die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße-Nord"

Zunächst vermisse ich eine Transparenz im Verfahrensablauf, die sich für mich wie folgt darstellt: Ein dem genannten Änderungsverfahren vorausgegangenes "Zielabweichungsverfahren" zur Neuordnung von Gewerbeflächen der Stadt Butzbach umfasste 5 Flächen mit den Bezeichnungen A bis F.

- Im Abweichungsantrag wird die Fläche "Am Magna Park" als E und die Fläche "An der Schorbachstraße" mit C bezeichnet.

- Das vorgelegte 4. Änderung des Reg. Planes bezeichnet diese Flächen mit A "Südliche Erweiterung Magna Park" bzw. B "An der Schorbachstraße-Süd" – das trägt nicht unbedingt zur Transparenz bei!

Nicht nur intransparent, sondern als nicht nachvollziehbar ist für mich allerdings folgende Vorgehensweise im Verfahren: Die im Antrag auf Zulassung einer Abweichung enthaltenen 5 Flächen werden getrennt in den weiteren Verfahrensablauf eingebracht. Die kausale Verknüpfung der Teilantragsflächen ("Tauschflächen") ist offensichtlich und darauf wird auch mehrfach in sämtlichen Unterlagen deutlich hingewiesen.

In der gleichzeitig ausgelegten 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen FNP 2010 für die Stadt Butzbach und die Stadtteile Nieder-Weisel, Griedel werden die Gebiete A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord" und C "An der Schorbachstraße-Nord" aktuell bereits als Offenlage ausgelegt.

- Es ist daher unverständlich die Flächen zu entkoppeln und getrennt in den weiteren Verfahrens- und Abstimmungsablauf einzubringen.

Weiterhin ergibt sich aus den Unterlagen:

Die Beteiligungsunterlagen zur 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen FNP 2010 für die Stadt Butzbach enthalten Karten/ Abbildungen zum Gebiet A "Südliche Erweiterung Am Magna Park" und Gebiet B "An der Schorbachstraße-Süd".

Die dort vorhandenen Gebietsabgrenzungen sind nicht identisch mit den beantragten Flächen im Zielabweichungsverfahren (Antrag der Stadt Butzbach auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan/ Reg. FNP 2010 zur Neuordnung von Gewerbeflächen 10.2015).

- Gibt es hierfür eine Begründung?

- Hat das Einfluss auf die, durch die Träger öffentlicher Belange und Gebietskörperschaften im Abweichungsverfahren eingebrachten Anregungen und Bedenken?

- Wurden bereits im Abweichungsverfahren z. B. "Vorranggebiete für Natur und Landschaft" gemäß §9 Abs. 4 Nr. 4 i.V.m. §6 Abs. 3 Nr. 1 HLPg, wie auch §5 Abs. 2 Nr. 10 und §5 Abs. 2a BauGB berücksichtigt und ausreichend bewertet?

Generell bleibt festzuhalten:

Das ganze Verfahren ist geprägt durch den Spagat die Vorgaben zur Einhaltung rechnerischer Flächenbilanzen zu erfüllen. Ein regionalplanerischer Tabellenwert von 122 ha für gewerbliche Bauflächen darf im Gemarkungsgebiet von Butzbach nicht überschritten werden.

Dabei wird auch keinerlei Rücksicht auf bisherige landschaftsplanerischen Grundlagen des noch bestehenden Reg.FNP 2010 genommen.

Auf der Teilfläche A "Südliche Erweiterung Magna-Park" werden noch hochrangig als Vorranggebiete unter Schutz gestellte und zusammenhängende Flächen für Landwirtschaft/ Natur und Landschaft diametral in gewerbliche Flächen umgewidmet. Man bedient sich dabei eines "Tauschverfahrens", das bei näherer Betrachtung Flächen betrifft, deren Wertigkeit auf Grund der naturräumlichen und auch bereits bestehenden strukturräumlichen Rahmenbedingungen nicht vergleichbar sind. Die Fläche C "An der Schorbachstraße-Süd" ist auf Grund seiner Lage

letztendlich ein prädestiniertes Gewerbeareal – wird in diesem Verfahren aber als Ausgleichsfläche herangezogen und von Gewerbe- in landwirtschaftliche Fläche umgewidmet. Die Lage dieses Bereiches unmittelbar an der A5 und durch bestehende Gewerbeflächen/ Kläranlage bereits eingegrenzt, wird aber mit großer Wahrscheinlichkeit dazu führen, dass über ein erneutes Änderungsverfahren hier wieder Gewerbliche Flächen ausgewiesen werden. Die im Änderungsverfahren seitens der Stadt angeführten Hinderungsgründe einer gewerblichen Nutzung dieses Bereiches sind mit Blick auf die in anderen Gebieten (u.a. Magna Park) errichteten Gewerbehallen auf über 10 m mächtigen Auffüllungen kein stichhaltiges Argument.

Unter Punkt A8 auf S. 13 der 4. Änderung ist die Rede von einer ca. 0,6 ha großen Fläche, welche als "Gemischte Baufläche Bestand" dargestellt ist, und die perspektivisch auch einer gewerblichen Nutzung zur Verfügung stehen soll und daher in die jetzige Erweiterungsfläche "Südlich des Magna-Parks" aufgenommen wird. Diese Fläche ist auch auf der Karte des Reg. FNP 2010 als Gemischte Baufläche verzeichnet.

- Für exakt diese Fläche wurde durch die Stadt Butzbach bereit im Jahre 2011 ein Bebauungsplan aufgestellt und eine GE-Fläche ausgewiesen? Wie ist dieser Sachverhalt zu bewerten.

Punkt A5 S.12 lautet: Die als "Regional bedeutsame Schienennahverkehrstrasse, Bestand" dargestellte Trasse, die das Gebiet quert, bleibt von der Änderung unberührt und wird weiterhin im RPS/RegFNP dargestellt.

Auch finden sich Formulierungen, das jetzige Gebiet des Magna-Parks werde über diese Bahnlinie erschlossen und das sei ein erheblicher Standortvorteil.

- Fakt ist allerdings, dass die noch im Reg.FNP verzeichnete Bahntrasse innerhalb des jetzigen Magna Parks bereits rückgebaut und mit Gebäuden/ Außenanlagen überbaut wurde.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stadt Butzbach beantragte insgesamt fünf Flächen im Zuge der Zielabweichung, jedoch wurden lediglich vier Flächen zugelassen. Dies ist dem Zielabweichungsbescheid des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 15.12.2015 zu entnehmen. Um diese Zielabweichung auch im Regionalen Flächennutzungsplan zu verankern, bedarf es einer Änderung des RPS/RegFNP 2010. Hierfür wurden zwei Änderungsverfahren (zeitlich versetzt) eingeleitet. Es handelt sich um zwei große Projekte (Umstrukturierung nördlich der Ostumgehung und südliche Erweiterung des Magna-Parks), welche keinen unmittelbaren inhaltlich-planerischen Zusammenhang haben. Aufgrund dessen wurden hierfür zwei getrennte Verfahren gewählt. Jedes Änderungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 benennt die betreffenden Gebiete nach der gleichen Systematik, unabhängig davon wie diese in vorigen Planungsverfahren genannt wurden.

Der östliche Teil des Gebietes A ("Südliche Erweiterung Magna-Park") weicht geringfügig von der Abgrenzung, welche bei der Zielabweichung berücksichtigt wurde, ab. Hierbei handelt es sich jedoch lediglich um ca. 0,9 ha. Diese Flächengröße liegt weit unterhalb der Raumbedeutsamkeitsschwelle von 5 ha.

Die Abgrenzung des Gebietes A wurde in dieser Form (mit der kleinflächigen Arrondierung im Südosten) mit Schreiben vom 17.08.2016 von der Stadt Butzbach beantragt.

Nach Abschluss des 3. und 4. RegFNP-Änderungsverfahrens werden ca. 10,1 ha mehr "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" zur Verfügung stehen als vor der Durchführung dieser Änderungsverfahren. Dabei handelt es sich hochwertige Ackerflächen, welche vorwiegend als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" festgelegt werden.

Die Nachfrage nach Gewerbe- und Logistikflächen im Magna-Park ist sehr groß, da es sich um einen außerordentlich attraktiven und zukunftsfähigen Standort handelt. Auf Langgönsener Gemarkung wird bereits eine südliche Erweiterung gebaut. Auch um diese positive Entwicklung zu unterstützen, wird die Rücknahme der "Gewerblichen Bauflächen, geplant" östlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost (entlang der A 5) als sinnvoll erachtet.

Perspektivisch soll die Nutzung, welche auf der als "Gemischte Baufläche, Bestand" dargestellten Fläche stattfindet, in die gewerbliche Baufläche integriert werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung muss dies beachtet werden.

Die Schienentrasse bleibt weiterhin im Planwerk des RPS/RegFNP 2010 enthalten, da somit zusätzliche Optionen für die Unternehmen erhalten bleiben und somit Standortvorteile geschaffen werden.

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

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:

BUTZ_004_B-01628

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 05.02.2017

Dokument-Nr.: S-03859

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bemerkung: Hiermit widerspreche ich der 4. Änderung des Regionalplans und lehne die geplante Änderung des Teilgebiets A in eine Gewerbliche Baufläche ab.
Ich bin Eigentümer des Grundstücks 20/7, Flur 3 in Kirch-Göns (Niederkleener Straße 3) auf dem ich ein Wohn- und Geschäftshaus mit 5 Wohnungen in den Obergeschossen und Gewerberäumen im Erdgeschoss besitze. Das Gebäude wurde 1959/1962 unter großen finanziellen Belastungen zulässigerweise errichtet und wird derzeit in einigen Wohneinheiten bewohnt. Es sind nicht alle Wohneinheiten bewohnt, da ich derzeit eine umfassende Sanierung und Renovierung der Gebäudesubstanz durchführe. Nach deren Abschluss werde ich die Wohnungen wieder vermieten.
Eine Änderung des Teilgebiets in eine gewerbliche Baufläche spiegelt nicht die aktuell zulässige Nutzung der Fläche wieder (Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Anteil Wohnnutzung). Vielmehr bitte ich um Einordnung des Gebiets in ein Mischgebiet, was der wirklichen Nutzung der Fläche wesentlich besser entsprechen würde. Durch die geplante Änderung in eine gewerbliche Baufläche sehe ich die vorhandene Wohnnutzung durch die hohen zulässigen Emissionswerte stark gefährdet. Eine Änderung in ein Mischgebiet würde die unterschiedlichen Nutzungen sehr viel besser miteinander vereinbaren.
Durch die Änderung würde die Attraktivität und Qualität der bestehenden und zulässigen Wohnnutzung stark herabgesetzt. Ist es doch gerade der weitsichtige und schöne Ausblick sowie die Ruhe und naturnahe Umgebung, die den besonderen Reiz der (Miet-)Wohnungen ausmachen. Große finanzielle Einbußen sind durch die geplante Änderung vorauszusehen.
Ich investiere derzeit für die umfassende Sanierung des Gebäudes enorme finanzielle Mittel, die sich nur amortisieren können, wenn ich die Wohnungen nach der Sanierung wieder vermieten kann. Durch die geplante Änderung der Fläche in eine gewerbliche Baufläche sehe ich eine anschließende Vermietung der Wohnungen stark gefährdet und damit auch meine finanzielle Existenz bedroht.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Unterschied zum Bebauungsplan entwickelt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) kann die aktuelle Nutzung berücksichtigt werden.

Seitens der Raumordnung und Regionalplanung wird die Erweiterung des Magna-Parks nach Süden hin ermöglicht und befürwortet. Hierzu wurde ein Zielabweichungsverfahren durch das Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführt (Zielabweichungsbescheid vom 15.12.2015). Auf der Gemarkung Langgöns (Mittelhessen) wird der Magna-Park derzeit nach Süden hin erweitert, sodass zusammen mit der Erweiterung auf Butzbacher Gemarkung ausreichend Potentialflächen entstehen. Der Magna-Park hat eine regionale Bedeutung und soll auch künftig ein attraktiver Logistik- und Gewerbestandort sein.

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

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:

BUTZ_004_B-01629

Gruppe: Privat/Einzelperson

Dokument vom: 05.02.2017

Dokument-Nr.: S-03860

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bemerkung: Hiermit widerspreche ich der 4. Änderung des Regionalplans und lehne die geplante Änderung des Teilgebiets A in eine Gewerbliche Baufläche ab.
Ich bin Eigentümerin des Grundstücks 20/8, Flur 3 in Kirch-Göns (Niederkleener Straße 5) auf dem ich ein Wohn- und Geschäftshaus mit 3 Wohnungen in den Obergeschossen und Praxisräumen im Erdgeschoss besitze. Das Gebäude wurde 1959/1972 unter großen finanziellen Belastungen zulässigerweise errichtet und ist derzeit in allen drei Wohneinheiten bewohnt. In den Praxisräumen befindet sich derzeit eine Praxis für Physiotherapie. Ich wohne seit meiner Geburt in diesem Haus, meine Mutter seit dessen Errichtung (über 40 Jahre).
Eine Änderung des Teilgebiets in eine gewerbliche Baufläche spiegelt nicht die aktuell zulässige Nutzung der Fläche wieder (Wohn- und Geschäftshaus mit überwiegendem Anteil Wohnnutzung). Vielmehr bitte ich um Einordnung des Gebiets in ein Mischgebiet, was der wirklichen Nutzung der Fläche wesentlich besser entsprechen würde. Durch die geplante Änderung in eine gewerbliche Baufläche sehe ich die vorhandene Wohnnutzung durch die hohen zulässigen Emissionswerte stark gefährdet. Eine Änderung in ein Mischgebiet würde die unterschiedlichen Nutzungen sehr viel besser miteinander vereinbaren.
Durch die Änderung würde die Attraktivität und Qualität der bestehenden und zulässigen Wohnnutzung stark herabgesetzt. Ist es doch gerade der weitsichtige und schöne Ausblick sowie die Ruhe und naturnahe Umgebung, die den besonderen Reiz der (Miet-)Wohnungen ausmachen. Große finanzielle Einbußen sind durch die geplante Änderung vorauszusehen.
Außerdem finde ich es moralisch sehr bedenklich, einer alten Person wie meiner Mutter, die den Großteil Ihres Lebens in diesem Haus gewohnt hat, solchen Bedingungen auszusetzen, wie sie durch die geplante gewerbliche Baufläche entstehen würden.
Der Betrieb der Praxis für Physiotherapie und Osteopathie würde durch eine gewerbliche Baufläche ebenfalls stark beeinträchtigt werden. In der Praxis werden kranke Menschen auf dem Weg Ihrer Genesung behandelt. Die Patienten sollen sich während Ihrer Behandlung entspannen können. Eine Aussetzung der Patienten mit den Emissionen einer gewerblichen Baufläche (Lärm, Gestank etc.) würde dies unmöglich machen. Eine Schließung der Praxis ist mit großen finanziellen Einbußen verbunden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Im Unterschied zum Bebauungsplan entwickelt der Regionalplan Südhessen / Regionale Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) keine unmittelbare rechtliche Wirkung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) kann die aktuelle Nutzung berücksichtigt werden.

Seitens der Raumordnung und Regionalplanung wird die Erweiterung des Magna-Parks nach Süden hin ermöglicht und befürwortet. Hierzu wurde ein Zielabweichungsverfahren durch das Regierungspräsidium Darmstadt durchgeführt (Zielabweichungsbescheid vom 15.12.2015). Auf der Gemarkung Langgöns (Mittelhessen) wird der Magna-Park derzeit nach Süden hin erweitert, sodass zusammen mit der Erweiterung auf Butzbacher Gemarkung ausreichend Potentialflächen entstehen. Der Magna-Park hat eine regionale Bedeutung und soll auch künftig ein attraktiver Logistik- und Gewerbestandort sein.

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

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: Stefan Euler Ortsbeirat Kirch-Göns
Gruppe: TöB

BUTZ_004_B-01631

Dokument vom: 07.02.2017
Dokument-Nr.: S-03866

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bemerkung: Stellungnahme des Ortsbeirates Kirch-Göns zur:
4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Kirch-Göns, Nieder-Weisel und Griedel, Gebiet A: "Südliche Erweiterung Magna-Park" und Gebiet B: "An der Schorbachstraße - Süd"
Teiländerungsfläche A "Südliche Erweiterung Magna Park"; Gemarkung Kirch-Göns
Der östliche Bereich der Teiländerungsfläche A ist im rechtsgültigen RegFNP 2010 als "Vorranggebiet Landwirtschaft" mit einer raumbedeutsamen Größe von 6,2 ha ausgewiesen.
Bedenken
Gegen die Ausweisung der östlichen Teilfläche, bisheriges "Vorranggebiet Landwirtschaft" haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht, sowie aus Gründen des Ortsbildes erhebliche Bedenken. Es handelt sich um 6,2 ha sehr gute Ackerflächen (70 AZ), die für die Landwirtschaft weiterhin benötigt werden. Des Weiteren würde durch diese Ausweitung insbesondere der östlichen Fläche eine Nähe zur Ortsbebauung ergeben, die auch im Hinblick auf Ortsbild einen stark veränderten Charakter hat.
Wir halten von daher die östlich geplante Erweiterungsfläche für nicht vertretbar, noch dazu in einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft". Eine Teilfläche für die eine konkrete Bebauung geplant ist, ist sicherlich vertretbar, jedoch nicht die gesamten 6,2 ha.
Ebenso nicht nachvollziehbar ist die Abgrenzung der östlich geplanten gewerblichen Baufläche. Hier entsteht ein unwirtschaftlicher Restackerstreifen entlang der B3, der nach der jetzigen Planung "Vorranggebiet Landwirtschaft" bleiben soll. Hier ist zumindest eine Reduktion der Fläche bis zum bestehenden landwirtschaftlichen Weges notwendig, um einerseits die Ackerflächen wirtschaftlich betreiben zu können und zum anderen ist der Weg von Bedeutung für die Anlieferung einer Biogasanlage.
Insgesamt besteht Einverständnis, dass die Erweiterung der südlichen Flächen von Seiten des Ortsbeirates befürwortet werden. Lediglich die östlichen Flächen sollen anders gestaltet werden.
GGÜ der Teiländerungsfläche B haben wir keine Anmerkungen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der Erweiterung des Gewerbe- und Logistikstandorts Magna-Park findet ein Flächentausch statt. Die ackerbaulichen Flächen, welche durch eine Bebauung südlich des heutigen Magna-Parks verloren gehen, werden durch die künftige Darstellung von Gebiet B kompensiert. Insgesamt werden hier ca. 11,9 ha "Vorranggebiet für Landwirtschaft" festgelegt.
Die B 3 verläuft zwischen dem Gewerbebestandort und dem Stadtteil Kirch-Göns. Diese stellt eine deutliche Zäsur dar. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird dadurch abgemildert, dass das Geländenniveau nach Süden hin (im Vergleich zur bisherigen Bebauung des Logistikparks) abfällt.

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

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: Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M.
e.V.

BUTZ_004_B-01634

Gruppe: TöB

Dokument vom: 07.02.2017

Dokument-Nr.: S-03873

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir wollen als Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. auch namens der betroffenen landwirtschaftlichen Ortsvereine und namens der betroffenen Mitgliedsbetriebe folgende Anmerkungen und Bedenken äußern:

Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. lehnt aus agrarstrukturellen Gesichtspunkten die Planungen ausdrücklich ab.

1. Allgemeine Ausführungen zum Flächenverbrauch

Wenn nunmehr in Butzbach geplant ist, bestehende Planungen des Regionalen Flächennutzungsplanes abzuändern, sollte zunächst eruiert werden, ob der Bedarf anzunehmen ist, der hier vorgegeben ist.

Inzwischen wird dem Schutzgut Boden zu Recht ein hoher Stellenwert eingeräumt. Es sei in diesem

Zusammenhang nur auf § 1 a) II BauGB hingewiesen:

Landwirtschaftlich; als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Als Bauernverband im Rhein-Main-Gebiet sind wir uns der Relevanz von Arbeitsplätzen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer prosperierenden Region bewusst. Neue Standorte zu generieren ist jedoch auf vielfache Art und Weise möglich. Zudem ist der Arbeitsplatz der Zukunft der Nachhaltigkeit verpflichtet. Kommende hochwertige Arbeitsplätze benötigen eine attraktive "grüne Infrastruktur" und intakte regionale Voraussetzungen vor Ort. Hierfür ist die Landwirtschaft ein wichtiger Faktor. Wir denken, dass in vorliegendem Verfahren gefordert werden muss, explizit den Nachweis zu erbringen, dass Planungen im veranschlagten Ausmaß überhaupt erforderlich sind. Denn dies wird unsererseits ausdrücklich bestritten.

2. Ausführungen zum MAGNA-Park

Die Markung von Kirch-Göns hat schon heute durch diverse Flächenverluste eine Fläche von lediglich noch ca. 480 Hektar und ist aufgrund vielfacher Infrastruktur sehr zerschnitten. Der zu befürchtende Verlust von ca. 6,2 Hektar gut bewirtschaftbarem Hektar Ackerland (über 70 Bodenpunkte) fällt für die Agrarstruktur vor Ort damit merkbar negativ ins Gewicht. Daher leimen betroffene Landwirte vor Ort die Änderungen ab.

Demgegenüber gibt es innerhalb des bestehenden MAGNA-Parkes noch "hektarweise" freie Flächen und ungenutzte Areale. Nach unserem Kenntnisstand sind auch große Flächen von über 7 Hektar in Hand der Bork-Projektentwicklung GmbH & Co.KG. Warum hiernach ein gesteigerter Flächenbedarf bestehen soll, erschließt sich nicht. Es sollte zunächst darauf gedrungen werden, den bisherigen Magna-Park vollständig zu nutzen, ehe landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Zu denken ist hierbei beispielsweise auch an eine Nachverdichtung, da unseres Wissens nach baurechtlich Bauten bis zu 10 Stockwerken Höhe erlaubnispfähig sind.

Verstärkt wird die Ablehnung aufgrund der Unsicherheit, wie sich die weitere Entwicklung darstellt. Schon heute versuchen Investoren über vor Ort aktive "Aufkäufer" im großen Stil Flächen in der Umgebung des MAGNA-Park zu sichern. Immer wieder wird kolportiert, dass auch eine östliche Erweiterung des Parks im Raume steht.

Es gibt zudem innerhalb der Butzbacher Markung noch genügend Konversionsfläche des alten BAMAG-Geländes und 12 Hektar bereits umgelegte Fläche neben dem ALDI- Zentrallager, das der Landwirtschaft schon de facto entzogen ist.

Ohne Ausnutzung vorhandener Potentiale ergibt sich nach unserer Überzeugung keine Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme.

3. Flächen "An der Schorbachstraße"

Die betroffenen Flächen "An der Schorbachstraße", die nunmehr als Vorranggebiet Landwirtschaft dienen sollen, sind landwirtschaftliche Flächen, so dass die AuHreisung prinzipiell zu befürworten ist.

Abzulehnen ist jedoch ein "Aufrechnen" dieser Fläche mit anderen Flächen wie den genannten Flächen südlich des

MAGNA-Parkes.

Die Flächen sind nicht eben und für eine maschinelle Bewirtschaftung nur bedingt geeignet. Insbesondere sind sie zwischen Industrie-/Gewerbegebiet und BAB 5 schlauchförmig und somit agrarstrukturell im günstig geschnitten. Zudem ist die vorgelegte Konzeption nicht schlüssig, da der Lokalpresse und auch den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung in der Vergangenheit immer zu entnehmen war, dass die nunmehr zum "Tausch" vorgesehene Fläche "C" seitens der Stadt Butzbach als Entwicklungsfläche gesehen wird. Es entspricht auch eher der Lebenswahrscheinlichkeit, dass autobahnahe Flächen entwickelt werden, als Flächen, die sich weiter entfernt von der Autobahn befinden. Es steht zu befürchten, dass früher oder später auch diese Flächen der Landwirtschaft in einem dann neuerlichen Planänderungsverfahren entzogen werden sollen. Dies ist entschieden abzulehnen.

4. Fazit

Insgesamt denken wir, dass eine ausreichende Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange zwingend erfolgen muss. Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt möchte betonen, dass hochwertigen Böden der Stellenwert zugestanden werden muss, den sie verdienen. Dies gilt gerade in vorliegenden Verfahren, das nach unserem Erachten bislang dem Schutzgebot für Boden nicht genügt. Daher bitten wir um eine ausreichende Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft und unserer Mitgliedsbetriebe und eine entsprechende Ablehnung des Ansinnens.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zu 1. "Allgemeine Ausführungen zum Flächenverbrauch":

Durch das 4. RegFNP-Änderungsverfahren kommt es zu keinem zusätzlichen Flächenverbrauch. Die "Gewerbliche Baufläche, geplant", welche der südlichen Erweiterung des Magna-Parks dienen soll, wird an anderer Stelle (Gebiet B) zurückgenommen. Im Rahmen eines Flächentauschs gemäß der "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" (von 2015) werden lediglich Bauflächen verlagert. Zusammen mit der 3. RegFNP-Änderung werden nach Abschluss der Verfahren ca. 10,1 ha mehr "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung" im RegFNP 2010 festgelegt/dargestellt sein als vor den Änderungsverfahren.

Zu 2. "Ausführungen zum Magna-Park": Es besteht ein großer Bedarf an Flächen im Magna-Park. Auch auf Langgönsener Gemarkung wird der Magna-Park nach Süden hin vergrößert. Für diesen Bereich gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan und die Bauarbeiten haben begonnen. Generell handelt es sich um einen sehr attraktiven Gewerbe- und Logistikstandort, wo die Flächennachfrage entsprechend groß ist. Da es sich um einen Flächentausch handelt, werden die landwirtschaftlichen Flächen in Butzbach auch nicht verringert. Eine großflächige Erweiterung des Magna-Parks nach Osten hin wird nicht beabsichtigt.

Zu 3. "Flächen an der Schorbachstraße": Die Ackerflächen östlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost werden derzeit bewirtschaftet und die Ackerzahlen sind entsprechend hoch, daher wird dieser Bereich auch als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" festgelegt.

Durch das 3. und 4. RegFNP-Änderungsverfahren werden der Landwirtschaft insgesamt deutlich mehr Flächen zur Verfügung stehen (ca. 10,1 ha). Hierbei handelt es sich um hochwertige Ackerböden, welche daher vorwiegend als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" festgelegt werden.

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

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: IHK Gießen-Friedberg Geschäftsstelle Friedberg
Gruppe: TöB

BUTZ_004_B-01635

Dokument vom: 07.02.2017
Dokument-Nr.: S-03870

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die IHK Gießen-Friedberg erachtet den "Flächentausch" vor dem Hintergrund einer starken Nachfrage nach Wirtschaftsflächen im Magna Park und weiterhin verfügbarer Entwicklungspotentiale im Gewerbegebiet Ost grundsätzlich als sinnvoll.
Dennoch möchte die IHK Gießen-Friedberg darauf hinweisen, dass der "Flächentausch" mit dem Verlust wertvoller Streuobstwiesen in Gebiet A einhergeht: Streuobstwiesen tragen jedoch maßgeblich zur Attraktivität und Identität der Wirtschaftsregion Mittelhessen bei. Im Sinne einer nachhaltig und langfristig lebenswerten Wirtschaftsregion für Fach- und Führungskräfte müssen identitätsstiftende Eigenarten bei zukünftigen Planvorhaben stärker berücksichtigt werden, denn: viele kleine "Verluste" können irgendwann zu einem großen "Verlust" für den Wirtschafts- und Lebensraum Mittelhessen führen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Mit Schreiben vom 17.08.2016 beantragte die Stadt Butzbach den Zuschnitt des Gebietes A für dieses RegFNP-Änderungsverfahren. Die Erweiterung des Magna-Parks erstreckt sich ca. 0,9 ha im südöstlichen Teil über bisher als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" mit "Vorrang für Natur und Landschaft" dargestellte bzw. festgelegte Flächen. In diesem Bereich sind nur wenige Streuobstbestände vorhanden. Die Erweiterung in diesem Gebiet ist aufgrund ökonomischer und baulicher Aspekte jedoch erforderlich, so dass die gewerbliche Entwicklung hier ermöglicht werden soll. Der Bereich ist schon heute vom Magna-Park und der direkt angrenzenden Bundesstraße B3 stark anthropogen geprägt.

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

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: Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
Gruppe: TöB

BUTZ_004_B-01637

Dokument vom: 15.02.2017
Dokument-Nr.: S-03874

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der vom Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie zu vertretenden Belange wird zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffgeologie (M. Schaffner): Es bestehen keine Einwände gegen die Planung.

Hydrogeologie (Dr. Mittelbach): Der Planbereich B liegt zum Teil in der qualitativen Zone II des Heilquellenschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des oberhessischen Heilquellenbezirks von 1896. Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Ingenieurgeologie (Dr. Möbus): Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet B im Ausstrichbereich von vulkanischen Tuff- und Lavagesteinen sowie Sedimenten des Tertiärs, die von unterschiedlich mächtigem Löss bzw. Lösslehm überlagert werden. Im Westen des Plangebiets A streichen außerdem verwitterte und verkarstete Tonschiefer und Massenkalk des Devons aus. Mit Auffüllungen der vorangegangenen Nutzung ist zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser auf den Plangebietten geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit die Erstellung eines Versickerungsgutachtens gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Löss bzw. Lösslehm sowie ggf. Tuffe und tonige Tertiärsedimente stellen einen setzungsfähigen Baugrund dar, der zum Schrumpfen bei Austrocknung und Schwellen bei Wiederbefeuchtung neigt. Im Westen des Plangebiets A ist ggf. mit offenen oder lehmgefüllten Spalten zu rechnen. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 sowie Baugrubenabnahmen durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Bodenschutz (B. Klein): Eine Stellungnahme erfolgt durch die zuständige obere Bodenschutzbehörde (RP — DA).

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

In Kapitel B 2.3 unter "Boden" wird auf die Erstellung eines Versickerungs- (gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138) und eines objektbezogenen Baugrundgutachtens (gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2) hingewiesen. Darüber hinaus wird die Empfehlungen von Baugrubenentnahmen durch ein Ingenieurbüro aufgenommen. Damit werden die Ausführungen in Kapitel B 2.3 ergänzt.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht