



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2022-31**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des wirksamen Flächennutzungsplans der **Gemeinde Echzell**, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Steinbruch“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Steinbruch“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain eingeleitet.

Gemäß den vorgelegten Planzeichnungen wird folgendes geändert:

Ein nicht mehr zum Abbau genutzter Teil eines Basalt-Steinbruchs im Ortsteil Bingenheim auf den Flurstücken Gemarkung Bingenheim, Flur 7, Flurstücke Nr. 51/2 (tlw.), 52 (tlw.), 54/1 (tlw.) und 54/2 (tlw.) wird von „Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ und „Feuchtbiotop“ in „Sonderbaufläche (Saatgutbetrieb)“ geändert.

2. Dem schriftlichen Antrag der Gemeinde Echzell vom 04.02.2022 auf die o.g. Änderung des FNP wird stattgegeben.
3. Der die Änderung des FNP betreffende Teil des Beschlusses Nr. (1) aus Drucksache VL-97/2020 (Dokument vom 16.11.2020) der Gemeinde Echzell wird hiermit aufgehoben.
4. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

6. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnisnahme vorzulegen.

## **II. Erläuterung der Planung**

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

Mit Beitritt der neuen Mitgliedskommunen am 1. April 2021 zum Regionalverband FrankfurtRheinMain obliegt nach § 22 MetropolG dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne, die bis zur Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans fortgelten.

Die Bingenheimer Saatgut AG möchte ihren Betriebsstandort vor Ort erweitern und hierzu ergänzend Flächen für das Unternehmen zur weiteren Betriebsansiedlung erschließen. Nachdem alle anderen möglichen Standorte im Ort bereits aktiviert wurden, soll nun das vorgelegte Planvorhaben realisiert werden.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat in ihrer Sitzung am 09.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbruch“ beschlossen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bebauungsplanes (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Dies muss nach juristischer Auffassung (Memorandum FPS, RA Dr. O. Dziallas), trotz der Beschlussfassung der Gemeinde vor dem 01.04.2021, durch den Regionalverband erfolgen. Ursächlich hierfür ist, dass das Verfahren noch nicht rechtskräftig beendet wurde und dies nach dem Kompetenzübergang nun auch nicht mehr erfolgen kann. Das Änderungsverfahren ist vollständig in der Regie des Regionalverbands durchzuführen. Daher ist der Beschluss der Gemeinde, die Änderung des FNP betreffend, aufzuheben.

Es wird deshalb beschlossen, einen nicht mehr zum Abbau genutzter Teil eines Basaltlava-Steinbruchs im Ortsteil Bingenheim auf den Flurstücken Gemarkung Bingenheim, Flur 7, Flurstücke Nr. 51/2 (tlw.), 52 (tlw.), 54/1 (tlw.) und 54/2 (tlw.) von „Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen“ und „Feuchtbiotop“ in „Sonderbaufläche (Saatgutbetrieb)“ zu ändern.

### **Flächenausgleich:**

Es findet kein Flächenausgleich statt.

# Gemeinde Echzell

- Der Gemeindevorstand -



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Eingang: 04. Feb. 2022

Gemeinde Echzell – Lindenstraße 9 – 61209 Echzell

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16

60329 Frankfurt

Internet: [www.echzell.de](http://www.echzell.de)  
Telefon: 06008 / 9120-0  
Telefax: 06008 / 9120-25  
Bearbeiter/in: Frau Dreyer  
Durchwahl: -26  
E-Mail: [a.dreyer@echzell.de](mailto:a.dreyer@echzell.de)

Datum: 04.02.2022

## **Aufstellung des Bebauungsplans „Steinbruch“ in 61209 Echzell Ortsteil Bingenheim**

Sehr geehrte Damen und Herren des Regionalvorstands,

der Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat in seiner Sitzung vom 09.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Steinbruch“ im Ortsteil Bingenheim mit paralleler Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Echzell beschlossen (Aufstellungsbeschluss). Dieser Beschluss wurde am 03.08.2021 durch den Gemeindevorstand um das Flurstück 54/3 tlw., Flur 7 in der Gemarkung Bingenheim ergänzt.

Aufgrund des Beitritts der Gemeinde Echzell zum Regionalverband FrankfurtRheinMain am 01.04.2021, ist die Kompetenz über die Flächennutzungsplanung an den Regionalverband übergegangen.

Daher beantragt die Gemeinde Echzell hiermit die Änderung ihres FNP durch den Regionalverband im o.g. Bauleitplanverfahren. Das beauftragte Planungsbüro Fischer, Im Nordpark 1 in 35435 Wettenberg wird über den Zuständigkeitswechsel informiert und zur Kooperation und Bereitstellung sämtlicher Verfahrensunterlagen gegenüber dem Regionalverband aufgefordert.

Mit freundlichen Grüßen

Bürgermeister  
W. Mogk

### **Anlage**

Beglaubigte Beschlussbuchauszüge

#### **Konten der Gemeinschaftskasse Wetterau:**

Sparkasse Oberhessen, IBAN: DE93 5185 0079 0027 0309 39, BIC: HELADEF1FRI  
Volksbank Mittelhessen eG, IBAN: DE46 5139 0000 0048 0772 00, BIC: VBMHDE5FXXX  
Postbank Frankfurt/Main, IBAN: DE24 5001 0060 0071 9266 07, BIC: PBNKDEFFXXX  
Landbank Horlofftal, IBAN: DE59 5186 1616 0000 1061 00, BIC: GENODE51REW  
Umsatzsteuernummer: 020 226 30097  
Gläubiger-ID: DE94ZZZ00000040472

## BESCHLUSS

der Sitzung der Gemeindevertretung

vom Montag, den 09.11.2020 um 20:00 Uhr

<b>1</b>	<b>Bauleitplanung Echzell, OT Bingenheim Beratung und Beschlussfassung zur Aufstellung eines Bebauungsplans "Steinbruch" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</b>	<b>VL-97/2020</b>
----------	---	-------------------

Frau Ferber, Fischer-Plan, stellt den Bebauungsplan vor und steht für Fragen aus dem Gremium zur Verfügung.

Bürgermeister Mogk stellt den Antrag den Abs. 2 zu ändern und „Flurstück 53 teilweise“ zu streichen. Es erfolgt die Abstimmung über die geänderte Beschlussvorlage.

### **Beschluss:**

- (1) Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell beschließt gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbruch“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim.
- (2) Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der beiliegenden Übersichtskarte zu entnehmen und umfasst die Flurstücke 51/2 tlw., 52 tlw., 54/1 tlw. und 54/2 tlw., Flur 7 in der Gemarkung Bingenheim.
- (3) Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebiets „Zweckbestimmung Saatgutbetrieb“ für die Bingenheimer Saatgut AG, um deren derzeit bereits in Bingenheim befindlichen Produktionsstandort für Saatgut langfristig erweitern und entlasten zu können. Der neue Standort soll den eng mit dem Ortsteil verwurzelten Betrieb auch langfristig in Bingenheim halten und die beiden anderen Standorte an der „Kronstraße“ und „Auf der Freihub“ entlasten. Am neuen Standort im ehemaligen Steinbruch sollen folgende Bereiche angesiedelt werden: Einkauf mit Wareneingang / Anlieferung, Saatgut- Aufbereitung (Saatgut- Reinigung, Saatgut- Behandlung), Saatgut- Diagnostik (Feststellung der Qualität), Saatgut- Technologie / Forschung und Entwicklung, Lagerwirtschaft (Langzeitlagerung, Tagesbedarf- Lager), Abfüllung (Produktion von kundengerechten Einheiten). Zusätzlich soll dort Platz finden: das Büro der Bereichsleitung Produktion, zwei Konferenzräume und eine kleine Mitarbeiterwohnung. Eine detailliertere Betriebsbeschreibung für den neuen Produktionsstandort liegt als Anlage dem Beschluss bei. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.
- (4) Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- (5) Die Aufstellung der o.g. Bauleitplanverfahren erfordern eine Umweltprüfung i.S. des § 2 Abs.4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB in die Begründung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes zu integrieren.

- (6) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB wird durch Auslegung der Planung in der Verwaltung und/oder durch eine Bürgerversammlung durchgeführt. Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchgeführt.
- (7) Sämtliche Kosten, die für die Änderung des Flächennutzungsplans sowie für die Erstellung des B-Plans anfallen, trägt die Bingenheimer Saatgut AG. Hierzu ist ein städtebaulicher Vertrag zu schließen.

#### **Anlagen**

- 1) Übersichtskarte**
- 2) Bebauungsplan „Steinbruch“ mit Änderung des Flächennutzungsplan in diesem Bereich**
- 3) Bauleitplanung der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim**
- 4) Detaillierte Betriebsbeschreibung**

genordet, ohne Maßstab

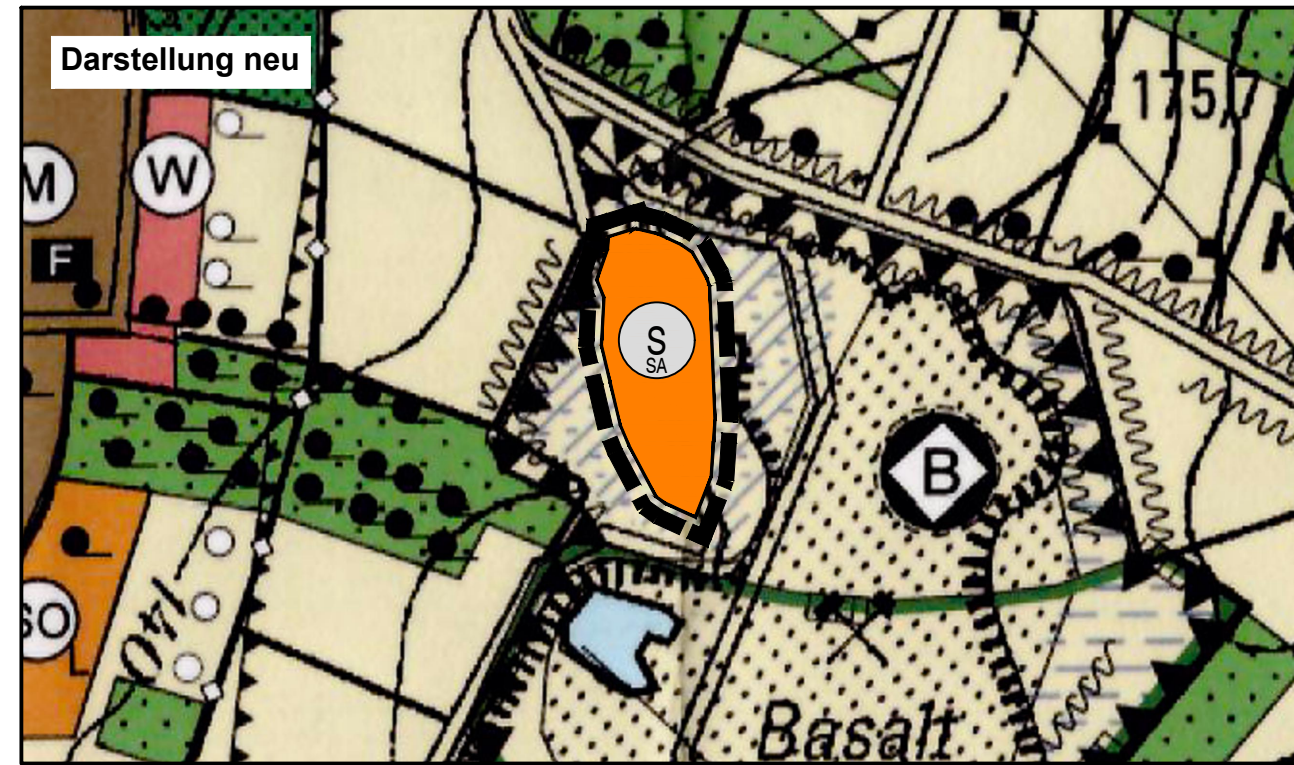
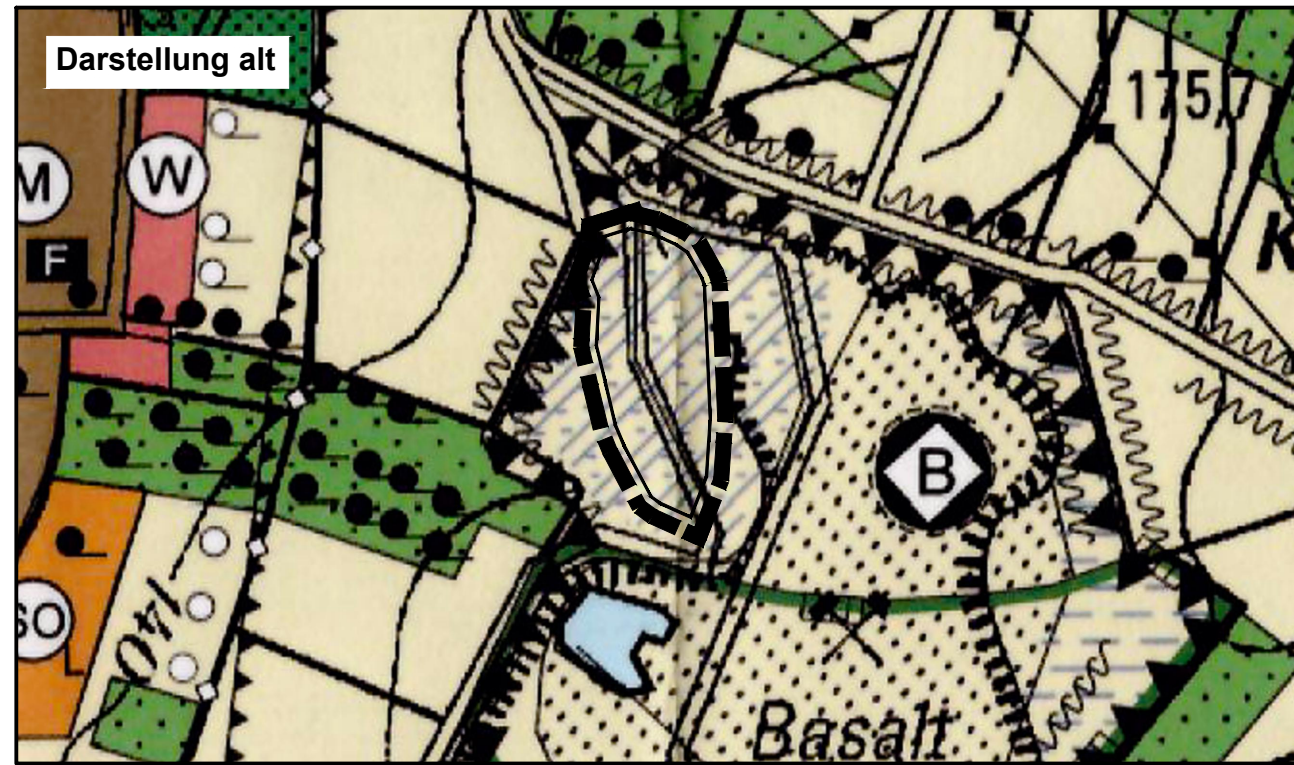


Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

Beratungsergebnis: Einstimmig, 0 Enthaltung(en)

gez.


Holger Scharf  
Vorsitzender der Gemeindevertretung




**Legende:**

**Planzeichen**

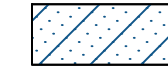
**Art der baulichen Nutzung**

 Sonderbauflächen, Zweckbestimmung: Saatgutbetrieb

**Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

 Flächen für die Landwirtschaft

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

 Feuchtbiotope aller Art, Planung

**Sonstige Planzeichen**

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Verfahrensvermerke**

Nach Beschluss der Verbandskammer vom ... .2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: „Steinbruch“ durch den Regionalverband gem. § 2 Abs.1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. ... / ... vom ... . hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... stattgefunden. Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand  
  
i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Stadtteil Bingenheim, Gebiet: "Steinbruch", sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom ... .20 \_\_, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. ... / ... vom ... .20 \_\_, in der Zeit vom ... .20 \_\_ bis ... .20 \_\_ öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand  
  
i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom ... .20 \_\_ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: "Steinbruch" mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand  
  
i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Stadtteil Bingenheim, Gebiet: "Steinbruch" durch Verfügung vom ... .20 \_\_, Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

Darmstadt, den \_\_\_\_\_ Regierungspräsidium  
Darmstadt


Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: "Steinbruch" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. ... vom ... .20 \_\_ öffentlich bekanntgemacht worden.

Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

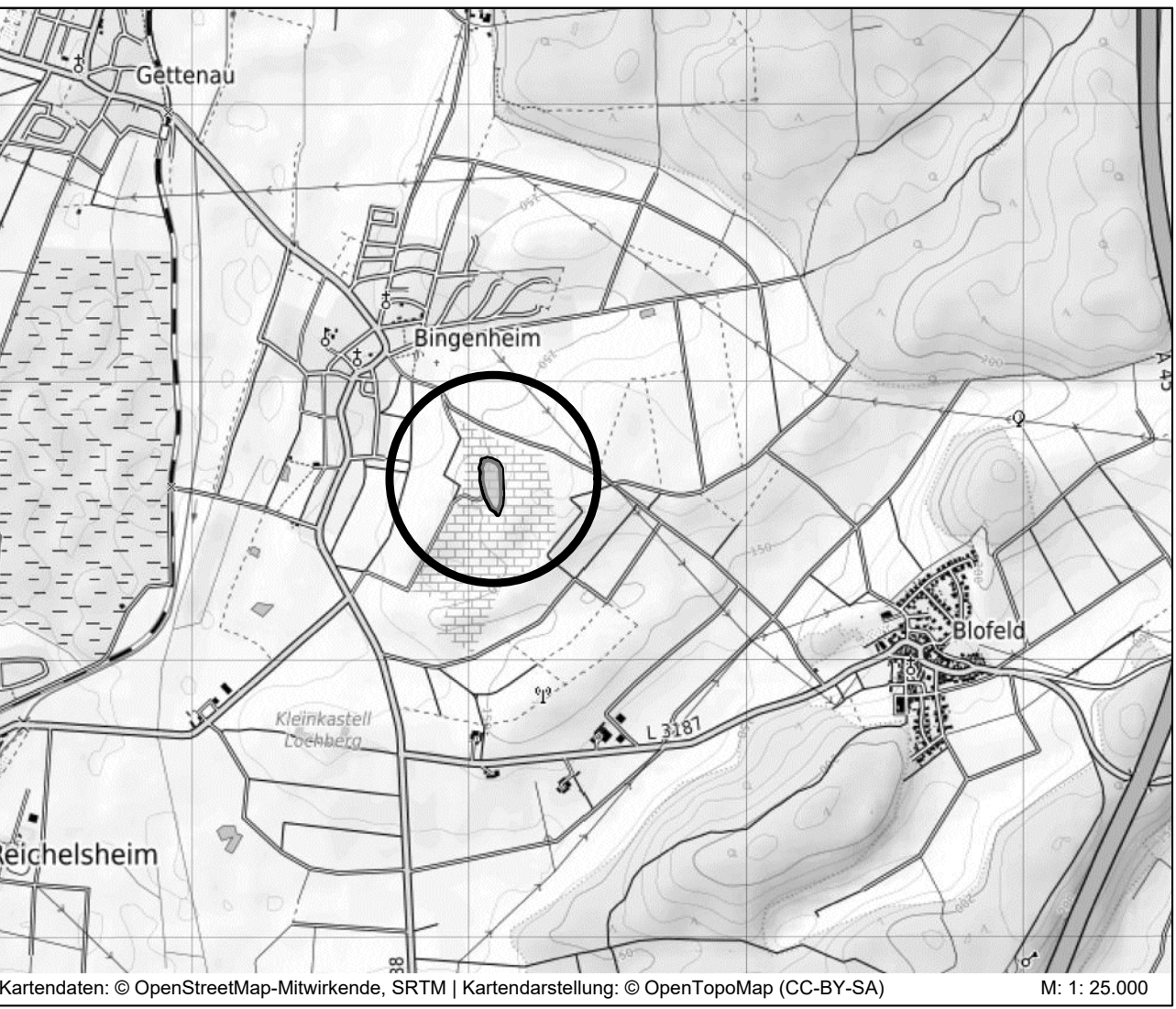
Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand


Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften ist innerhalb eines Jahres gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Frankfurt am Main, den \_\_\_\_\_ Der Regionalvorstand



**1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet "Steinbruch" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**





Im Nordpark 1 - 35435 Wetztenberg | t. +49 641 98441-22 | f. +49 641 98441-155 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

Raumplanung | Stadtplanung | Umweltplanung

Vorentwurf

VORABZUG

Stand:	23.09.2020 02.12.2021 02.05.2022
Projektleitung:	Ferber, Hallili
CAD:	Wellstein
Maßstab:	1 : 5000
Projektnummer:	20-2351

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

## **Begründung**

# **1. Änderung des Flächennutzungsplans**

der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Steinbruch“ durch  
den Regionalverband Frankfurt RheinMain

Vorentwurf

Planstand: 02.05.2022

Projektnummer: 20-2351

Projektleitung: Wolf / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)



## **Inhalt**

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und –ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	8
1.7 Verfahrensart und -stand .....	9
1.8 Auswirkungen auf den Abbaubetrieb und Rekultivierung.....	10
<b>2. Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>10</b>
<b>3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Umweltprüfung und Umweltbericht.....</b>	<b>12</b>
4.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	12
4.2 Artenschutzrechtliche Belange .....	13
<b>5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>13</b>
5.1 Überschwemmungsgebiet .....	13
5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz.....	13
5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	15
5.4 Abwasserbeseitigung.....	16
5.5 Abflussregelung .....	16
<b>6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz und Bergbau .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Kampfmittel.....</b>	<b>18</b>
<b>8. Immissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>9. Denkmalschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>10. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>19</b>
<b>11. Verfahrensvermerke.....</b>	<b>20</b>

Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich



## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und –ziel

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbruch“ im Ortsteil Bingenheim beschlossen. Gleichzeitig muss der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Seit dem Beitritt der Gemeinde zum Regionalverband FrankfurtRheinMain im Jahr 2021 obliegt diesem die Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verbandskammer des Regionalverbands hat, auf Antrag der Gemeinde, den Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung gefasst.

Der in Bingenheim ansässige Betrieb Bingenheimer Saatgut AG ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und verzeichnet auch für die kommenden Jahre eine positive Wachstumsprognose. Die jetzigen Standorte haben allerdings die Kapazitätsgrenze erreicht. Um den damit verbundenen Anforderungen an Betriebsabläufe und Lagerung auch in Zukunft ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen, soll der Bingenheimer Saatgut AG die Möglichkeit geboten werden, sich in der Nähe des befindlichen Produktionsstandorts zu erweitern. Der Standort der Betriebsstätte, welcher für eine Betriebserweiterung vorgesehen ist, befindet sich am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Bingenheim. Schon allein wegen seiner Namensgebung ist der Betrieb eng mit dem Ortsteil verbunden, weshalb ein weiterer Betriebsstandort unattraktiv erscheint und nur eine Betriebserweiterung innerhalb von Bingenheim in Frage kommt.

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb, um den derzeit bereits in Bingenheim befindlichen Produktionsstandort für Saatgut langfristig erweitern und entlasten zu können. Der neue Standort soll den eng mit dem Ortsteil verwurzelten Betrieb auch langfristig in Bingenheim halten und die beiden derzeitigen Standorte an der „Kronstraße“ und „Auf der Freihub“ (wird derzeit gebaut) entlasten.

Am neuen Standort im ehemaligen Steinbruch sollen folgende Bereiche angesiedelt werden: Einkauf mit Wareneingang / Anlieferung, Saatgut- Aufbereitung (Saatgut- Reinigung, Saatgut- Behandlung), Saatgut- Diagnostik (Feststellung der Qualität), Saatgut- Technologie / Forschung und Entwicklung, Lagerwirtschaft (Langzeitlagerung, Tagesbedarf- Lager), Abfüllung (Produktion von kundengerechten Einheiten). Zusätzlich sollen dort ein Büro für die Bereichsleitung Produktion, zwei Konferenzräume und eine kleine Mitarbeiterwohnung angesiedelt werden.

Abbildung 2: Lage des Plangebietes



Quelle: NaturegViewer (11/2020), bearbeitet

Das Plangebiet erfasst das ehemalige Basaltwerk Bingenheim und ist aufgrund seiner Lage bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu bewerten. Zur Umsetzung der Planung bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Für das Vorhaben soll daher ein Sondergebiet i.S.d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb ausgewiesen werden.

Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde, der die Fläche derzeit als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen darstellt. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) umfasst in der Gemarkung Bingenheim in der Flur 7, die Flurstücke 51/2 tlw., 52 tlw., 54/1 tlw. und 54/2 tlw. und somit eine Größe von rd. 11.016 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet besteht größtenteils aus der ehemaligen Abbaufäche des Steinbruchs, die derzeit durch bauliche Anlagen vorgeprägt ist und brach liegt. Die Topografie des Plangebiets weist unterschiedliche Höhenlagen zwischen 147 m ü. NN. und etwa 152 m ü. NN auf (siehe Plankarte zum Bebauungsplan). Das vorliegende, zu beplanende Gebiet weist klar erkennbare Strukturen des ehemaligen Steinbruchs auf. Dieser wird derzeit nach einem Rahmenbetriebsplan renaturiert und somit östlich angrenzend zum Plangebiet wieder nutzbar gemacht. Hierbei finden entlang der östlichen Grenze des Plangebietes Erdbewegungen statt. Im Plangebiet sind neben Schotter- und Asphaltwegen, Bodenmieten und kleinere Mulden vorhanden, die locker ruderal überwachsen sind. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzhecken vorhanden. Im nördlichen Bereich befindet sich derzeit ein Turm sowie ein kleines Haus am Eingangsbereich des Steinbruchs sowie eine alte LKW-Waage. Weiterhin besteht im südlichen Teil des Plangebietes eine Fahrzeughalle sowie vereinzelt kleinere Gebäude auf dem Gelände, die im Zuge der vorliegenden Planung überplant werden sollen. Die Fläche des Steinbruchs wird derzeit für die Errichtung des Vorhabens vorbereitet und abgetragen.

Abbildung 3: Blick auf die Wegeparzelle



Abbildung 4: Blick auf den Steinbruch



Abbildung 5: Blick auf den Basaltabbaubereich



Abbildung 6: Blick auf den Turm im Nordwesten



### 1.3 Regionalplanung

Das Plangebiet wird im **Regionalplan Südhessen 2010** als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Bestand) dargestellt und zusätzlich von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

#### Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätte (G9.1-2)

Als „Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten Planung“ sind mittel- und längerfristige regionalplanerisch abgestimmte Abbauvorhaben mit einem Planungshorizont bis zu 25 Jahren ausgewiesen, in denen die Gewinnung mineralischer Rohstoffe und Energierohstoffe zwar raumverträglich ist, die zum Abbau erforderliche Abbaugenehmigung (Planfeststellungsbeschluss/ Zulassungsbescheid) aber noch nicht vorliegt. Damit erhalten die Betriebe der Rohstoffwirtschaft die planmäßige Absicherung ihres Standortes, auch weit über den Geltungszeitraum des Regionalplans/RegFNP hinaus. Hohe betriebswirtschaftliche Ausgaben zur Standortsicherung und die damit verbundenen langfristigen Planungen sowie damit einhergehend eine langfristige kommunale Planungssicherheit erfordern diese vorausschauende Planung.

Die Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe stellt einen unvermeidbaren, zeitlich und räumlich auf die Lagerstätte begrenzten Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Rohstoffwirtschaft hat daher die größtmögliche Vorsorge und Vermeidung hinsichtlich der Eingriffserheblichkeit vorzunehmen. Daher sind eine Eingriffsminimierung und die vollständige Ausnutzung der Lagerstätte anzustreben, die bereits anhand der textlichen Festsetzungen (Dachbegrünung, Begründung von Einfriedungen, Grundstücksfreiflächengestaltung) im Vorfeld in die Planung aufgenommen wurden.

Auch im Hinblick auf Lärm- und Staubbeeinträchtigungen sowie Erschütterungen bei der Gewinnung, der Weiterverarbeitung, dem Abtransport des Rohstoffes sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung für das Vorhaben zu treffen, weshalb bereits im Vorfeld die Errichtung eines Lärmschutzwalls im östlichen Teil des Geltungsbereiches berücksichtigt und eingeplant wurde.

Der Abbau im Bereich des Plangebietes ist beendet, die Fläche wird nun einer Nachfolgenutzung zugeführt.

#### Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen

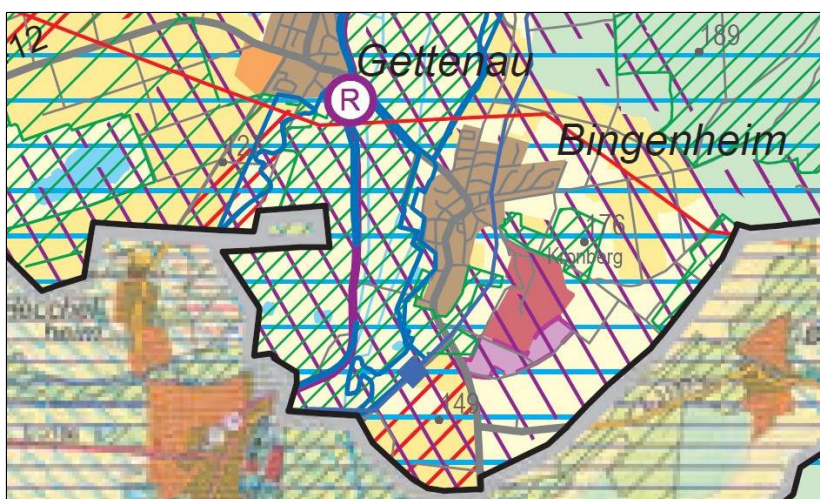
Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Damit ist der Schutz der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ gegenüber Inanspruchnahme, insbesondere im Verdichtungs- und Ordnungsraum, von hoher Bedeutung für Luftaustauschprozesse und ein angenehmes Bioklima in den besiedelten Bereichen. Aber auch in ländlich strukturierten Teilräumen besteht, gerade in baulich verdichteten Gebieten, die Notwendigkeit, „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ zu sichern. Dies gilt ebenso für Luftkurorte und andere prädikatisierte Kurorte. Mit der Festlegung der „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ leistet der Regionalplan/RegFNP einen wichtigen Beitrag zur Sicherung guter lufthygienischer und bioklimatischer Verhältnisse und für das menschliche Wohlbefinden. Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollen in den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit der Emission von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelung oder die Errichtung baulicher Anlagen (Strömungshindernisse), aber auch die Aufforstung oder die Anlage von Dämmen in Tälern.

Aufgrund der vorgesehenen Größe und Höhe der baulichen Anlagen für die Erweiterung des Standortes der Bingenheimer Saatgut wird zunächst davon ausgegangen, dass eine Beeinträchtigung des Klimas vorliegen kann. Um dem jedoch entgegenzuwirken, wurde bereits im Vorfeld Maßnahmen für eine lokalklimatische Sicherung der bisherigen Klimafunktion getroffen und anhand der textlichen Festsetzungen berücksichtigt, indem ökologische Maßnahmen im Vorfeld bereits bestimmt wurden, die eine durchgrünte und nachhaltige Gestaltung des Plangebietes zugunsten des Erhalts der Klimafunktion berücksichtigt.

Zusätzlich hat bereits im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes eine Abstimmung mit der Oberen Landesplanungsbehörde stattgefunden, die die Notwendigkeit eines Zielabweichungsverfahrens nicht gesehen hat. Somit ist festzuhalten, dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht und als im Sinne des § 1 Abs.4 BauGB angepasst gelten kann.

Abbildung 7: Regionalplan Südhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab

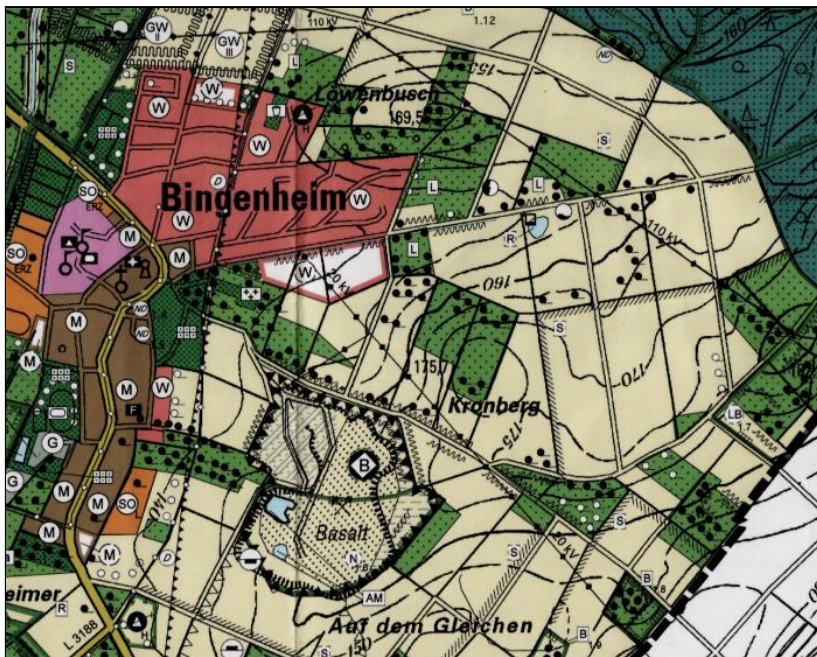


#### 1.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell aus dem Jahr 2013 stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dar.

Da der Bebauungsplan zur Umsetzung des Vorhabens nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Abbildung 8: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell



Aufgrund des Beitritts der Gemeinde Echzell zum Regionalverband FrankfurtRheinMain am 01.04.2021 obliegt diesem nach § 22 MetropolG die Änderung des Flächennutzungsplans der beigetretenen Kommune bis zur Neuaufstellung des Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP). Eine Neuaufstellung ist seit dem Beitritt Echzells noch nicht erfolgt.

Die Gemeinde hat mit Schreiben vom 04.02.2022 einen Antrag auf Änderung ihres Flächennutzungsplans beim Regionalvorstand gestellt. Die Verbandskammer des Regionalverbands hat am 06.07.2022 den Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung gefasst.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Daher ist der Geltungsbereich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, weshalb das zweistufige Regelverfahren angewendet wird. Auch in der näheren Umgebung liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Der Standort ist insbesondere durch den ehemaligen Basaltabbau geprägt. Die Umgebung außerhalb des Steinbruchs hingegen weist hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen auf.

Somit sollen anhand der vorliegenden Planung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Neuentwicklung und Erweiterung eines bereits ortsansässigen Betriebes geschaffen werden. Deshalb erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Bebauungsplans. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Plan zum einen durch die

Grundflächenzahl (GRZ) definiert, die sich an den Orientierungswerten der BauNVO orientiert. Zudem wurde für die Gebäudehöhe eine Festsetzung zur maximal zulässigen Gebäudeoberkante getroffen, die sich an den Bedürfnissen des Unternehmens orientiert und eine verträgliche Gestaltung des Gebäudes auch trotz der etwas abgeschotteten Lage am östlichen Ortsrand von Bingenheim in seiner Höhe einfügt. Im Detail wird auf die Inhalte in Kapitel 4 verwiesen.

## **1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz**

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Der in Bingenheim ansässige Betrieb namens Bingenheimer Saatgut AG ist in den letzten Jahren stetig gewachsen und verzeichnet auch für die kommenden Jahre eine positive Wachstumsprognose. Um für die damit verbundenen Anforderungen an Betriebsabläufe und Lagerung auch in Zukunft ausreichende räumliche Kapazitäten zur Verfügung zu stellen, soll ein neuer Standort für einzelne Sparten des Produktionsbetriebs etabliert werden, da der bisherige Standort in der Kronstraße an seine Auslastungsgrenzen gerät. Zudem sind die derzeitigen Flächen lärmempfindlich (angrenzende Wohnnutzungen), so dass geräuschintensivere Tätigkeiten wie Saatgutsortierung, Lagerung etc. verlagert werden sollen.

Die Bingenheimer Saatgut AG ist nicht schon allein aufgrund ihres Namens stark mit dem Ortsteil Bingenheim der Gemeinde Echzell verbunden. Auch die Lebensgemeinschaft Bingenheim e.V., mit der eng zusammengearbeitet wird, befindet sich hier. Einen neuen Standort für die Verlagerung einzelner Prozesse zu finden, beschränkt sich aufgrund der Historie und der Verknüpfung mit dem bereits vorhandenen Standort Saatgut AG ausschließlich auf den Ortsteil Bingenheim. Im Jahr 2016 erfolgte bereits eine erste Erweiterung des Standortes im Ortsteil Bingenheim, um einen geeigneten Standort für die Saatgutaufbereitung und den Versuchsbetrieb zu schaffen. Während der damaligen Alternativenprüfung wurde bereits der Steinbruch als Standort in Erwägung gezogen. Aufgrund der damaligen Anforderungen zur Entwicklung des Standortes (Entlassung aus dem Bergrecht, Einstellung der Recyclinganlage, Verpachtungsbedingungen der MHI, etc.) und der zu verlagernden Aufgabenbereiche des Unternehmens entsprach der Bereich „An der Freihub“ deutlich mehr den Bedürfnissen, weshalb die Entscheidung für den neuen Standort auf diesen Bereich fiel. Aufgrund der positiven Wachstumsprognosen für die Bingenheimer Saatgut AG wird nun auch ein neuer Standort für die erweiterten Produktionsanforderungen im Bereich Einkauf, Aufbereitung, Diagnostik, Technologie, Landwirtschaft und Abfüllung benötigt, weshalb nun der zweite in Frage kommende Standort in Anspruch genommen werden soll.

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich zudem festhalten, dass es in der Gesamtgemarkung aufgrund der Anforderungen des Unternehmens keinen anderweitig geeigneten Standort mit dieser Flächengröße gibt, um das vorliegende Vorhaben in diesem Maße umzusetzen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind



somit so stark eingeschränkt, dass für das vorliegende Vorhaben keine weiteren Alternativstandorte vorliegen. Dies wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt auch bereits im Vorfeld im Rahmen eines Abstimmungstermines (2019) mitgeteilt. Zudem eignet sich der Standort für die Aufbereitung und Produktion des Saatgutes, sodass geräuschintensivere Tätigkeiten hierher verlagert und zukünftig keine Beeinträchtigung für die Bürger des Ortsteils Bingenheim zu erwarten sind, da der Standort eine 300 m weite Entfernung zum Ortsteil Bingenheim aufweist. Zudem lässt sich hier auch argumentieren, dass die vorliegende zu beplanende Fläche bereits im Regionalplan als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten dargestellt wird und somit bereits eine nutzungsintensive Vorbelastung des Standortes vorliegt. Durch die Beendigung des Abbaus im Bereich des Plangebietes steht die Planung auch den Zielen der Raumordnung nicht mehr entgegen, wodurch das Vorhaben gerechtfertigt werden kann. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um einen Bereich, in dem der Boden bereits im Vorfeld eine starke Beanspruchung aufweist, sodass weder eine neue Fläche noch eine wertvolle Ackerfläche beansprucht wird.

Die Belange des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt, der der vorliegenden Begründung als Anlage beigefügt wird.

### 1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.07.2020 Bekanntmachung: __ . __ .2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__ . __ .2022 – __ . __ .2022
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __ . __ .2022 Frist __ . __ .2022
Auslegungsbeschluss (Offenlage) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB	__ . __ . __ . __ . __ . __ . Bekanntmachung __ . __ .2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__ . __ . __ . __ . __ . __ .2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __ . __ .2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Abschließender Beschluss zur Vorlage zur Genehmigung des FNP nach § 6 BauGB	__ . __ . __ .2022

Genehmigung der Änderung des FNP durch das Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1	__ . __ . 2022 Bekanntmachung __ . __ . 2022
---	---

Die Bekanntmachungen erfolgten im Staatsanzeiger für das Land Hessen als amtliches Bekanntmachungsorgan des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.

### **1.8 Auswirkungen auf den Abbaubetrieb und Rekultivierung**

Das Plangebiet betrifft einen Bereich der Lagerstätte, der bereits ausgebeutet ist und derzeit der Renaturierung unterliegt. Somit ist für die Umsetzung der Planung (Überführung von Flächen aus dem Bergrecht ins Bauplanungsrecht) eine Änderung des Rekultivierungsplans erforderlich. Die Bearbeitung erfolgt zeitgleich zur Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes. Weitere Informationen hierzu erfolgen zum Entwurf des Bebauungsplanes.

## **2. Städtebauliche Konzeption**

Die Begründungspflicht der Planung hat im Wesentlichen zwei Zielsetzungen, die in der Rechtsprechung wie folgt umschrieben werden: Die Begründungspflicht soll als zwingende Verfahrensvorschrift sicherstellen, dass die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten dargestellt werden, um eine effektive Rechtskontrolle des Plans zu ermöglichen. Daneben soll die Begründung die Festsetzungen des Plans verdeutlichen und Hilfe für ihre Auslegung sein.

Nach § 2a Satz 1 BauGB hat die Begründung die „Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen“ des Bebauungsplans darzulegen. Diese Darlegungen haben die tragenden Elemente der Plankonzeption zu erfassen, insbesondere auch solche, die einer speziellen städtebaulichen Rechtfertigung bedürfen.

Im Anschluss werden daher zunächst die städtebaulichen Aspekte der Planung i.V.m. der planerischen Gesamtkonzeption erläutert, während in den nachfolgenden Kapiteln dann die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen explizit begründet werden.

Das Planziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb i.S.d. § 11 BauNVO, wodurch ein neuer Standort für eine Erweiterung des Saatgut AG Betriebes für die Schaffung 35 neuer Arbeitsplätze in Echzell entstehen soll. Ziel der Bingenheimer Saatgut AG ist es vor allem den bereits in Bingenheim befindlichen Produktionsstandort für Saatgut langfristig erweitern und entlasten zu können. Zudem soll der neue Standort dazu dienen geräuschintensivere Tätigkeiten zu verlagern, sodass jegliche Immissionen für den Ortsteil Bingenheim ausgeschlossen werden sollen.

Am neuen Standort im ehemaligen Steinbruch sollen folgende Bereiche angesiedelt werden: Einkauf mit Wareneingang / Anlieferung, Saatgut- Aufbereitung (Saatgut- Reinigung, Saatgut- Behandlung), Saatgut- Diagnostik (Feststellung der Qualität), Saatgut- Technologie / Forschung und Entwicklung, Lagerwirtschaft (Langzeitlagerung, Tagesbedarf- Lager), Abfüllung (Produktion von kundengerechten Einheiten). Zusätzlich sind dort die Errichtung eines Büro der Bereichsleitung Produktion, zwei Konferenzräume und eine kleine Mitarbeiterwohnung vorgesehen.

Das Plangebiet umfasst einen Teil des ehemaligen Steinbruchgeländes des Echzeller Ortsteils Bingenheim, indem das Ergussgestein Basalt reichlich vorkommt und seit den 1950er Jahren bis zum Jahr 2009 abgebaut wurde. Mittlerweile ist der Betrieb eingestellt, wodurch die Fläche brach liegt und nun zum Teil von der Bingenheimer Saatgut in Anspruch genommen werden soll. Der südliche Bereich, außerhalb des Geltungsbereiches, soll für den Abbau von Basalt wieder aktiv genutzt werden, während

der östlich angrenzende Bereich Teil des Rekultivierungsplans ist und dadurch wieder nutzbar gemacht werden soll.

Mit der erneuten Aktivierung des Basaltabbaus im Steinbruch ist eine hohe Anzahl an Fuhrbewegungen zum südlichen Abbaubereich verbunden. Hierfür soll zukünftig ein Erschließungsweg im östlichen Bereich (Bereich des Rekultivierungsplans) und ein Lärmschutzwall errichtet werden, der das zukünftige Gelände der Bingenheimer Saatgut sowie die in ca. 300 m entfernt gelegene Wohnbebauung im Ortsteil Bingenheim für Lärm und Staubemissionen schützen soll. Für eine optische und lokalklimatische Aufwertung des Gebietes soll zudem der zu errichtende Wall mit Bäumen und Sträuchern aus zertifizierter regionaler Herkunft bepflanzt und begrünt werden.

Die Erschließung kann über die im Norden gelegene ausgebaute Anschlussstraße gesichert werden, die in die Haupterschließungsstraße Kronstraße verläuft. Stromanschlüsse, Abwasserkanäle und Zufahrten sind bereits im Bestand vorhanden und somit gesichert.

Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan und der Einbindung des Vorhabens in das durch den Steinbruch geprägte Landschaftsbild sind vor allem im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens und bei der Architektur entsprechende gestalterische Elemente mit der Rücksichtnahme und Integration der zu errichtenden Gebäude in das bestehende Landschaftsbild vorzusehen, die auch teils anhand der textlichen Festsetzungen geregelt werden sollen.

Auch für die Freiflächen bestehen genügend Flächen und Gestaltungsspielraum, sodass trotz des Vorhabens eine naturnahe Gestaltung auf den Freiflächen stattfinden kann. Daher sind die Freiflächen zu 100 % zu begrünen und als Grünfläche anzulegen und versiegelte Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Auch die bauliche Gestaltung des neuen Saatgut AG Standortes ist an die Bebauung des im Nordwesten ansässigen Ortsteils Bingenheim in Bezug auf Dachgestaltung und Dachfarbe angepasst, sodass sich das Vorhaben sowohl in seiner zukünftigen Nutzung aber auch optisch in die vorhandenen Strukturen der Gemeinde Echzell einfügt. Die Gebäudehöhe weist zwar mit einer zulässigen Gebäudeoberkante von 17m eine für die Ortslage untypische Höhe auf, jedoch kann der Standort aufgrund des bewegenden Geländes den Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild deutlich minimieren. Die Hallenhöhe ist allerdings aufgrund der geplanten Nutzung zwingend erforderlich und aufgrund der Lage des Gebietes städtebaulich vertretbar.

Die in den Bebauungsplan integrierte Orts- und Gestaltungssatzung greift vorhandene gestalterische Elemente der bebauten Ortslage auf, sodass sich die geplante Bebauung in den bestehenden Siedlungskörper einfügt. Zusätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften bezüglich der Gebäudegestalt, Dachgestaltung, Einfriedungen sowie der Grundstücksfreiflächen, aufgrund des Überganges zur offenen Landschaft angepasst.

Somit wird den in § 1 Abs. 6 und 7 aufgeführten Belange, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen sind, umfassend Rechnung getragen.

### **3. Verkehrliche Erschließung und Anbindung**

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Bereich des Echzeller Ortsteiles Bingenheim im Bereich des ehemaligen Basalt-Steinbruches. Nördlich des Plangebietes soll eine Verbindung zur Kronstraße geschaffen werden, sodass die Erschließung gewährleistet werden kann. Nordwestlich des Plangebietes wird der Ortsteil Bingenheim über die Landesstraße L 3188 mit dem Kerngebiet der Gemeinde Echzell sowie der Autobahn A45 verbunden, die in zehnminütiger Autofahrt über das Autobahnkreuz Wölfersheim erreichbar ist. Es besteht somit eine Anbindung an das innerörtliche Verkehrsnetz, die bereits im

Bestand gegeben ist. Zudem sieht die Planung im südöstlichen Bereich des Plangebietes eine Feuerwehrezufahrt vor, die im Brandfall oder bei weiteren Notfällen angedient werden kann.

Der nächste überregionale Bahnhaltepunkt ist etwa 500 m nordöstlich des Plangebietes in der Hauptstraße des nordwestlich gelegenen Ortsteil Gettenau gelegen. Von dort aus ist das Plangebiet durch eine fünfminütige Autofahrt erreichbar. Alternativ bietet die Saatgut AG auch Shuttle-Busse für die Erreichbarkeit ihrer Standorte an, sodass sowohl Besuchern aber auch Mitarbeitern, die mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anfahren, eine optimale Erreichbarkeit geboten wird.

Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist daher weder erforderlich noch vorgesehen.

#### **4. Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen.

Der § 2 Abs.4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplanes gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag zum Bebauungsplan liegt als Anlage bei; auf die dortigen Ausführungen wird entsprechend verwiesen.

##### **4.1 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) ergänzt.

#### **4.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung liegen zum jetzigen Zeitpunkt Erkenntnisse über die direkte Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischer Vogelarten vor. Dies betrifft die Vorgaben des § 44 Abs.1 Nr.1 bis Nr.3 BNatSchG:

Es wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und auf den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen. Die konkreten Artenschutzmaßnahmen werden derzeit erarbeitet und zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) des Bebauungsplanes geregelt.

### **5. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

In Anlehnung an die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom Juli 2014 wird die Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen, Abwasserbeseitigung und Abflussregelung im Bebauungsplan wie folgt behandelt:

#### **5.1 Überschwemmungsgebiet**

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

#### **5.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

##### *Bedarfsermittlung*

Der abschließende Bedarf an Trinkwasser kann in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden. Die abschließende Anzahl der Gebäudeeinheiten wird über den Bebauungsplan nicht festgelegt, so dass auch der abschließende Bedarf an Trinkwasser in der jetzigen Planphase nicht quantifiziert werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Bedarf abschließend ermittelt.

##### *Deckungsnachweis*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im unmittelbaren Ortsrandbereich ist nach derzeitigem Planstand davon auszugehen, dass die Trinkwasserversorgung, einschließlich der Löschwasserversorgung über den Ausbau der Leitungsinfrastruktur und Anschluss an das bestehende Ortsnetz im Westen des Plangebietes erfolgen kann.

##### *Technische Anlagen*

Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung müssen neu verlegt werden (Leitung und Hausanschlüsse).

##### *Schutz des Grundwassers*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern. Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Darüber hinaus wird über die Festsetzung zu den

Grundstücksfreiflächen eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet, sodass auch die Versickerung von Niederschlagswasser begünstigt wird. Des Weiteren wurde eine wasserrechtliche Festsetzung berücksichtigt.

#### *Lage des Vorhabens im Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet*

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen in einem amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet der Stadt Bad Nauheim in der qualitativen Schutzzone I. Das Heilquellenschutzgebiet wurde am 15.07.1896 festgesetzt. Weiterhin ist das Plangebiet innerhalb des amtlich festgesetzten Heilquellengebietes Bad Salzhausen innerhalb der qualitativen Schutzzone IV sowie in der qualitativen Schutzzone D. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Durch die Festsetzung zur Befestigung der Gehwege und Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise, kann das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser, wie bisher, versickern.

Hinweis: Folgende Versickerungsformen sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes möglich<sup>1</sup>:

#### *Flächenversickerung*

Flächen, auf denen zusätzlich aufgebrachtes Niederschlagswasser von versiegelten Flächen versickert werden kann (z.B. Grasflächen, Pflanzstreifen, Rasengitterflächen). Da keine Zwischenspeicherung erfolgt, ist ein sehr gut durchlässiger Untergrund Voraussetzung.

#### *Muldenversickerung*

Flache, begrünte Bodenvertiefungen, in denen das zugeleitete Niederschlagswasser kurzfristig zwischengespeichert wird, bis es versickert.

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte

---

<sup>1</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser dürfte nur eingeschränkt möglich sein.

mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

Bestehend aus unterirdisch verlegten perforierten Rohrsträngen, in die das Niederschlagswasser geleitet, zwischengespeichert sowie versickert wird. Für diese Versickerungsart wird keine spezielle Fläche benötigt.

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten. Für die vorliegende Planung wird daher im Vorfeld des Bauantrages die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

#### *Vermeidung von Vernässungs- und Setzungsschäden*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **5.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

#### *Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Es befinden sich keine bestehenden Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Es befinden sich keine Gewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

#### *Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Die Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

#### **5.4 Abwasserbeseitigung**

##### *Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung wird derzeit von der Gemeinde Echzell überprüft. Die Details obliegen der Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro im Vollzug des Bebauungsplanes. Weitere Informationen hierzu erfolgen zum Entwurf.

##### *Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Es erfolgen zum Entwurf entsprechende Ergänzungen der Begründung.

##### *Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor. Es erfolgen zum Entwurf entsprechende Ergänzungen der Begründung.

##### *Reduzierung der Abwassermenge*

Durch die Festsetzungen und Hinweise zur Verwertung und Versickerung von Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich die Abwassermenge verringert werden. Die ausreichende Dimensionierung und die Ablaufmenge sind im jeweiligen Bauantragsverfahren in den Unterlagen (Entwässerungsplan) nachzuweisen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zusätzlich zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei.

##### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen ermöglichen eine Versickerung und tragen somit zu einem schonenden Grundwasserumgang bei.

##### *Entwässerung im Trennsystem*

Die Entwässerungsart wird seitens der Gemeinde im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt. Es erfolgt ein Anschluss an das vorhandene Mischwassersystem. Es erfolgen zum Entwurf entsprechende Ergänzungen der Begründung.

#### **5.5 Abflussregelung**

##### *Abflussregelung*

Im Plangebiet befinden sich keine Vorfluter, so dass sie Abflussregelung durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt wird.

##### *Vorflutverhältnisse*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.



#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

#### *Vermeidung der Versiegelung bzw. Entsiegelung von Flächen*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Eine Entsiegelung von Flächen kann im Plangebiet nicht erfolgen.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriegebieten*

Entfällt aufgrund des Planziels und der Lage.

## **6. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund, vorsorgender Bodenschutz und Bergbau**

### *Altlasten*

Der Gemeinde Echzell liegen keine Erkenntnisse über Altlasten im Plangebiet vor.

### *Baugrund*

#### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.

8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (LANUV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (LANUV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Hauslebauer (LANUV, 2018)

### *Bergbau*

Das Plangebiet weist das Vorkommen von Basalt auf. Im südlichen angrenzenden Bereich soll der Tagebau wieder aktiviert und somit weiterhin Basalt abgebaut werden. Der östlich angrenzende Bereich soll hingegen im Rahmen des Rekultivierungsplan wiedernutzbar (Grünland) gemacht werden.

## **7. Kampfmittel**

Derzeit liegen keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Kampfmittel im Plangebiet vor.

## **8. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Aufgrund der Gebietsausweisung eines Sondergebietes ist zunächst davon auszugehen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet wird, von dem Immissionen ausgehen. Da es sich allerdings bei der Saatgut AG um ein Unternehmen handelt, die einen hohen Stellenwert auf den ökologischen Aspekt legt, wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes bereits darauf geachtet, mögliche Immissionen für den Ortsteil Bingenheim deutlich zu reduzieren.

Aus den folgenden Gründen ist somit mit keinen erheblichen Geräuschimmissionen für den Ortsteil Bingenheim zu rechnen:

- Geräusche können aufgrund von betrieblich bedingten An- und Abfahrten von Mitarbeiter\*innen auftreten,
- Saatgut- Anlieferungen während der Saison (Beginn Ende Juli, Schwerpunkt September bis November, Reste bis Dezember) durch PKW, Klein-LKW und große LKW (Speditionen) in wenig nennenswertem Ausmaß,
- innerhalb des Gebäudes durch die Reinigungs- und Abfüllmaschinen; außerhalb des Gebäudes werden hiervon keine nennenswerten Emissionen wahrnehmbar sein, da die Gebäudehülle sehr gut gedämmt wird. Außen angebrachte Kühlaggregate der Läger verursachen Geräusche in normalem Maß,
- für den (in der Saison) täglichen innerbetrieblichen Transport des fertigen Produktes in die Kronstrasse 24 ist die Anschaffung von Elektrofahrzeugen geplant, und
- keine zu erwartende Beeinträchtigungen der nächsten Wohnbebauung, da das Gebäude weitab in einem von Aufschüttungen und Bäumen umsäumten Gelände liegt.

Mit weiteren Immissionen (z.B. Geruch, Luft- oder Umweltverschmutzung) ist nicht zu rechnen. Der Betrieb wird ökologisch gebaut, geführt und CO<sup>2</sup> neutral geplant; die bei der Bearbeitung von Saatgut übliche Staubbildung wird durch ein effizientes Filtersystem eingefangen.

Zusätzlich ist für das Planvorhaben die Errichtung eines Lärmschutzwalls vorgesehen, sodass das Plangebiet vom restlichen Steinbruchbereich abgeschirmt wird und keine Einschränkungen für die Wohnbebauung im Ortsteil Bingenheim zu erwarten ist.

Die Konfliktsituation kann somit aufgrund der genannten Aspekte als geringfügig eingestuft werden, sodass darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

## **9. Denkmalschutz**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **10. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, C. Gropp, M.Sc. Biologie, Stand: 11/2021

## 11. Verfahrensvermerke

1. Nach Beschluss der Verbandskammer vom \_\_. \_\_. 2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: „Steinbruch“ durch den Regionalverband gem. § 2 Abs.1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_/ \_\_, vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_, stattgefunden. Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom \_\_. \_\_. \_\_\_\_, bis \_\_. \_\_. \_\_\_\_, stattgefunden.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer

Abteilung Planung

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Stadtteil Bingenheim, Gebiet: "Steinbruch", sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom \_\_. \_\_. 20 \_\_\_\_, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_/ \_\_ vom \_\_. \_\_. 20 \_\_\_\_, in der Zeit vom \_\_. \_\_. 20 \_\_\_\_, bis \_\_. \_\_. 20 \_\_\_\_, öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer

Abteilung Planung

3. Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom \_\_. \_\_. 20 \_\_\_\_, über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: "Steinbruch" mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer

Abteilung Planung

4. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Stadtteil Bingenheim, Gebiet: "Steinbruch" durch Verfügung vom \_\_. \_\_. 20 \_\_, Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

Darmstadt, den

Regierungspräsidium  
Darmstadt

5. Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: "Steinbruch" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_ vom \_\_. \_\_. 20 \_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

6. Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften ist innerhalb eines Jahres gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

Planstand: 02.05.20222

Projektnummer: 20-2351

Projektleitung: M. Wolf / (Dipl.-Geogr.) Stadtplaner AKH / SRL)

S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

## **Umweltbericht**

Bebauungsplan „Steinbruch“ sowie dazugehörige 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Steinbruch“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Vorentwurf

Planstand: 02.05.2022

Projektnummer: 20-2351

Projektleitung: Gropp / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtlicher Hintergrund .....	3
1.2 Ziele und Inhalte der Planung .....	3
1.2.1 Ziele der Planung .....	3
1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens .....	4
1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	4
1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung .....	5
1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....	5
1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes .....	6
1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen .....	6
1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern .....	7
1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....	8
1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	8
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>8</b>
2.1 Boden und Fläche .....	8
2.2 Wasser .....	11
2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels .....	12
2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen .....	13
2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange .....	16
2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete .....	17
2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen .....	18
2.8 Biologische Vielfalt .....	19
2.9 Orts- und Landschaftsbild .....	20
2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität .....	21
2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz .....	21
2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen .....	22
2.13 Wechselwirkungen .....	22
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....</b>	<b>23</b>
3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs .....	23
3.2 Kompensation des Eingriffs .....	23



<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung.....</b>	<b>23</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....</b>	<b>23</b>
<b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl .....</b>	<b>23</b>
<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>24</b>
<b>8. Zusammenfassung.....</b>	<b>24</b>
<b>9. Quellenverzeichnis.....</b>	<b>25</b>
<b>10. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>25</b>

## **1. Einleitung**

### **1.1 Rechtlicher Hintergrund**

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bauleitplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Er dient als Grundlage für die durchzuführende Umweltprüfung. Der Umweltbericht und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung bedürfen, wird auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder gegebenenfalls zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die Abschichtungsmöglichkeit beschränkt sich ferner nicht darauf, dass eine Umweltprüfung auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der Umweltprüfung auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt. Der Umweltbericht des Bebauungsplans gilt daher auch für die Änderung des Flächennutzungsplans.

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Die vorliegenden Unterlagen werden daher als Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischem Planungsbeitrag bezeichnet. Darüber hinaus werden die für die Umsetzung der Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Prüfungen und Anträge in dieses Dokument integriert.

### **1.2 Ziele und Inhalte der Planung**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinbruch“ m Ortsteil Bingenheim beschlossen.

Gleichzeitig muss der wirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden. Seit dem Beitritt der Gemeinde zum Regionalverband FrankfurtRheinMain im Jahr 2021 obliegt diesem die Änderung des Flächennutzungsplans. Die Verbandskammer des Regionalverbands hat, auf Antrag der Gemeinde, den Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung gefasst.

#### **1.2.1 Ziele der Planung**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Saatgutbetrieb für die Bingenheimer Saatgut AG, um deren derzeit bereits in Bingenheim befindlichen Produktionsstandort für Saatgut langfristig erweitern und entlasten zu können. Am neuen Standort, im Bereich eines ehemaligen Steinbruches, sollen folgende Bereiche angesiedelt werden: Einkauf mit Wareneingang / Anlieferung, Saatgut- Aufbereitung (Saatgut- Reinigung, Saatgut- Behandlung), Saatgut- Diagnostik (Feststellung der Qualität), Saatgut- Technologie / Forschung und Entwicklung, Lagerwirtschaft (Langzeitlagerung, Tagesbedarf- Lager), Abfüllung (Produktion von kundengerechten Einheiten). Zusätzlich soll dort Platz finden: das Büro der Bereichsleitung Produktion,

zwei Konferenzräume und eine kleine Mitarbeiterwohnung. Die Ziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

### 1.2.2 Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Das Plangebiet liegt östlich im Ortsteil Bingenheim, in der Gemeinde Echzell. Das Plangebiet ist Bestandteil eines Steinbruchs. Dieser wird derzeit nach einem Rahmenbetriebsplan (Karsten 2007) rekultiviert. Hierbei finden entlang der östlichen Grenze des Plangebietes Erdbewegungen statt. Im Plangebiet sind neben Schotter- und Asphaltwegen, Bodenmieten und kleinere Mulden vorhanden, die locker ruderal überwachsen sind. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind Gehölzhecken vorhanden. Weiterhin besteht im südlichen Teil des Plangebietes eine Fahrzeughalle (**Abb. 1**). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Bingenheim Flur 7, die Flurstücke 51/2 tw., 52 tw., 54/1 tw. und 54/2 tw.

Naturräumlich liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans nach KLAUSING (1988) in der Teileinheit 350.4 „Westlicher Unterer Vogelsberg“ (Haupteinheit 350 „Unterer Vogelsberg“). Das Gelände im Plangebiet schwankt zwischen 147 m ü. NN. und etwa 152 m ü. NN.



Abb. 1: Lage des Plangebietes (blau umrandet) im räumlichen Zusammenhang (Quelle: NatureViewer, Zugriffsdatum: 18.01.2021, eigene Bearbeitung).

### 1.2.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Im Plangebiet wird ein **Sondergebiet** gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.v.m. § 11 BauNVO ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan setzt gemäß § 19 Abs.1 BauNVO für das Sondergebiet eine

Grundflächenzahl von **GRZ = 0,8** und eine maximale zulässige Höhe der Gebäudeoberkante bei Gebäuden von **OK<sub>Geb</sub> = 17 m** fest.

Weitere textliche Festsetzungen werden an entsprechender Stelle im Umweltbericht aufgeführt.

### **1.3 Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Planaufstellung**

#### **1.3.1 Flächenbedarf und sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Das Baugesetzbuch wurde durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können. Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass insbesondere in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für das vorliegende Plangebiet lässt sich zudem festhalten, dass es in der Gesamtmarkung aufgrund der Anforderungen keinen anderweitig geeigneten Standort gibt, der dieselbe Flächengröße aufweist, um das vorliegende Vorhaben umzusetzen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind somit so stark eingeschränkt, dass für das vorliegende Vorhaben keine weiteren Alternativstandorte vorliegen. Dies wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt auch bereits im Vorfeld im Rahmen eines Abstimmungstermines mitgeteilt. Zudem eignet sich der Standort für die Aufbereitung und Produktion des Saatgutes, sodass geräuschintensivere Tätigkeiten hierher verlagert und zukünftig keine Beeinträchtigung für die Bürger des Ortsteils Bingenheim zu erwarten sind. Weiterhin weist der Standort eine 300 m weite Entfernung zum Ortsteil Bingenheim auf. Zudem lässt sich hier argumentieren, dass die vorliegende, zu beplanende Fläche bereits im Regionalplan als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten dargestellt wird und somit auch den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht. Hierdurch kann das Vorhaben gerechtfertigt werden. Zudem handelt es sich bei der vorliegenden Fläche um einen Bereich, in dem der Boden bereits eine starke Beanspruchung aufweist, sodass weder eine neue Fläche noch eine wertvolle Ackerfläche beansprucht wird.

#### Flächenbedarf:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Bingenheim, 51/2 tlw., 52 tlw., 54/1 tlw. und 54/2 tlw., Flur 7 und umfasst eine Fläche von etwa 1,1 ha (s. Tab. 1).

**Tab. 1:** Flächenbedarf des vorliegenden Bebauungsplanes:

<b>Geltungsbereich des Bebauungsplans</b>	<b>11.016 m<sup>2</sup></b>
Fläche des Sondergebietes	11.016 m <sup>2</sup>

Die maximale Versiegelung im Sondergebiet des Bebauungsplanes beträgt, bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 maximal 8.813 m<sup>2</sup>.

### **1.3.2 Einschlägige Fachgesetze und –pläne sowie deren Ziele des Umweltschutzes**

Bauleitpläne sind gemäß § 4 Abs. 1 Raumordnungsgesetz (ROG) an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Grundätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Maßgebend für das Plangebiet sind die Vorgaben des Regionalplans. Dieser enthält in einem zusammengefassten Planwerk sowohl die regionalplanerischen Festlegungen nach § 9 Abs. 4 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) als auch die flächennutzungsplanbezogenen Darstellungen nach § 5 BauGB.

Das Plangebiet wird im **Regionalplan Südhessen 2010** als Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten (Bestand) dargestellt und zusätzlich von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Der wirksame **Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell** aus dem Jahr 2013 stellt den Bereich des Plangebietes als Fläche für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen dar.

Da der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen.

Für den Geltungsbereich liegt **kein rechtskräftiger Bebauungsplan** vor.

### **1.3.3 Art und Menge sowie Vermeidung von Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, soweit wie möglich vermieden werden.

#### Licht

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist von einer geringfügigen Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts auszugehen. Diese entsteht insbesondere im Zeitraum der Dämmerung oder in der Nacht sowie bei schlechten Witterungsverhältnissen. Die Erhöhung der Emissionen sind auf den gesteigerten Verkehr (Pkw, Lkw), aber auch auf die Beleuchtung des Verkehrsraumes sowie auf die neuerrichteten Nutzungen zurückzuführen. Um die Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden negativen Effekten der Immissionen entgegenzuwirken, empfiehlt es sich neben der Verwendung von sparsamen Leuchtmitteln mit UV-armen Lichtspektren u. a. auch die Beleuchtungszeiten für Außenbeleuchtungen anzupassen. Weiterhin sollten warmweiße Lichtfarben verwendet werden.

### Temperatur

Im Gebiet ist durch die ermöglichten Neuversiegelungen von einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur auszugehen. Eine Überstellung der Freiflächen mit großkronigen Laubbäumen kann sich wegen der hiermit verbundenen Wirkungen (Schattenwurf, Verdunstungsleistung, Staubfang) positiv auswirken. Es sind ausreichend Freiflächen um das Plangebiet vorhanden, sodass ein Kaltluftabstrom ins Plangebiet weiterhin gewährleistet werden kann.

### Lärm

Geräuschemissionen können aufgrund von betrieblich bedingten An- und Abfahrten auftreten (Pkw). Es ist, insbesondere während der Saison (Beginn Ende Juli, Schwerpunkt September bis November, Reste bis Dezember), mit logistischen Fuhrbewegungen durch Pkw, Klein-Lkw und Lkw (Speditionen) in wenig nennenswertem Ausmaß zu rechnen. Zur Reduzierung von Lärmemissionen, sollen Reinigungs- und Abfüllmaschinen innerhalb von gedämmten Gebäuden untergebracht werden. Außen angebrachte Kühlaggregate der Lager sollen Geräusche in normalem Maß verursachen. Insbesondere durch die räumliche Entfernung zu Wohnbebauungen sind keine erheblich negativen Lärmimmissionen anzunehmen.

### Schadstoffe (Luft)

Luftschadstoffe können bedingt durch Fuhrbewegungen im Plangebiet sowie durch Logistik verursacht werden. Das mit der Umsetzung der Planung verursachte Verkehrsaufkommen wird sich im überschaubaren Rahmen halten. Das Plangebiet ist fußläufig vom Ortsinneren zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle („Kronstraße“) liegt ca. 600 m und der nächste Bahnhof („Gettenau-Bingenheim“) ca. 1,7 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Der Betrieb soll ökologisch gebaut, geführt und CO<sup>2</sup> neutral geplant werden. Die bei der Bearbeitung von Saatgut übliche Staubbildung wird durch ein effizientes Filtersystem eingefangen. Zusätzlich ist für das Planvorhaben die Errichtung eines Walls entlang der östlichen Plangebietsgrenze vorgesehen, sodass das Plangebiet vom restlichen Steinbruchbereich abgeschirmt wird.

### Eingriffsbewertung

Die Konfliktsituation kann somit aufgrund der genannten Aspekte als geringfügig eingestuft werden, sodass darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Mit der geplanten Zuordnung des Sondergebietes zu den bereits vorhandenen Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes kann den genannten Vorgaben des § 50 BImSchG entsprochen werden.

#### **1.3.4 Art, Menge und sachgerechter Umgang mit erzeugten Abfällen und Abwässern**

Sämtliche entstehenden Abfälle sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Über die üblichen zu erwartenden Abfälle hinausgehend sind derzeit keine aus der künftigen Nutzung entstehenden Sonderabfallformen absehbar. Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de) Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

Anfallender Oberboden ebenso wie Bauabfälle, sollten getrennt gehalten und bei Eignung einer zeitnahen Verwertung zugeführt werden. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung bzw. Vergeudung zu schützen (§202 BauGB).

Die verkehrsmäßige Erschließung und Abfallbehälteraufstellung sollte dem leichten Zugang von Entsorgungsfahrzeugen Rechnung tragen.

Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.

#### Altlasten und Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Gemeinde Echzell keine Informationen zu Altlasten, Altstandorten oder Kampfmitteln im Plangebiet vor.

### **1.3.5 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen. Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Gebäude nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise bzw. die Installation von Solar- und Fotovoltaikanlagen zu unterstützen. Die Errichtung von Solar- und Fotovoltaikanlagen auf den Dachflächen ist ausdrücklich zulässig.

### **1.3.6 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Anlage von Gebäuden, Zuwegungen sowie von Stellplatzflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

## **2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.1 Boden und Fläche**

Gemäß § 1 BBodSchG und § 1 HAltBodSchG sind die Funktionen des Bodens, u.a. durch Vermeidung von schädlichen Beeinträchtigungen, nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG seine prägenden biologischen Funktionen, die Stoff- und Energieflüsse sowie landschaftlichen Strukturen zu schützen. Die Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu rekultivieren oder, soweit eine Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

#### Bewertungsmethoden

Die nachfolgende Bodenbewertung erfolgt in Anlehnung an die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ (HMUELV 2011). Die Datengrundlage für die Bodenbewertung wurde dem *Boden Viewer Hessen* (HLNUG 2020) entnommen. Während der Geländebegehung wurden gegebenenfalls einzelne Daten gegengeprüft (z.B. Erosionserscheinungen, Vorbelastung, etc.).

#### Bodenbeschreibung und -bewertung

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,1 ha. Im BodenViewer wird als Bodeneinheit „Steinbrüche und Gruben“ der Hauptgruppe „Böden und Flächen mit anthropogener Überprägung“ angegeben. Als Grundlage für Planungsbelange aggregiert die Bodenfunktionsbewertung (Quelle: BodenViewer Hessen) verschiedene Bodenfunktionen (Lebensraum, Ertragspotenzial, Feldkapazität, Nitratrückhalt) zu einer Gesamtbewertung. Für die Flächen innerhalb des Plangebietes liegen keine Daten vor. Aufgrund der langanhaltenden Nutzung des Gebietes durch einen Steinbruch ist davon auszugehen, dass im Bereich des Plangebiets keine naturnahen Bodenprofile und -aktivitäten mehr vorhanden sind. Ein K-Faktor oder Daten zur Erosionsgefährdung (Mais) werden ebenfalls nicht angegeben. Rückschlüsse auf die Erosionsanfälligkeit im Plangebiet können daher nicht gezogen werden. Während den Erfassungen im Plangebiet konnten keine Hinweise auf Erosionen festgestellt werden.

#### Altlasten und Kampfmittel

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen der Gemeinde Echzell keine Informationen zu Altlasten, Altstandorten oder Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Im Bereich des Plangebietes sind Vorkommen von Basalt vorhanden. Im südlichen angrenzenden Bereich soll der Tagebau wieder aktiviert und somit weiterhin Basalt abgebaut werden. Der östlich angrenzende Bereich soll hingegen im Rahmen des Rekultivierungsplan wiedernutzbar gemacht werden. Entsprechende Aussagen werden zum Entwurf ergänzt.

#### Bodenentwicklungsprognose

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die angestrebte Rekultivierung des ehemaligen Steinbruchs vollständig umgesetzt werden. Im Bereich des Plangebietes würde sich ein extensiv genutztes Grünland, gemäß Rekultivierungsplan, etablieren. Entsprechende Aussagen werden zum Entwurf ergänzt.

Bei Umsetzung der Planung sind Bodeneingriffe in Form von Versiegelung, -verdichtung, -abtrag, -auftrag und -durchmischung zu erwarten. Davon betroffen sind die Bodenfunktionen:

- Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt
- Archiv der Natur- und Kulturlandschaft
- Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium (Puffer-, Filter- u. Umwandlungsfunktion)

Aufgrund der vorhandenen anthropogenen Bodenvorbelastung werden mögliche Auswirkungen auf den Boden jedoch gering ausfallen.



### Minderung des Bodeneingriffs

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz als Hinweise für die Bauausführung und Erschließungsplanung aufgeführt (HMUELV 2011):

- Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, wie z.B. Schutz des Mutterbodens nach § 202 Baugesetzbuch; von stark belasteten oder befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen; bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. gegebenenfalls Einsatz von Baggermatten, breiten Rädern oder Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden.
- Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden sowie gegebenenfalls Verwendung von Geotextil oder Tragschotter.
- Wo logistisch möglich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung mit Bauzäunen oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen; bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
- Vermeidung von Fremdwasserzufluss; gegebenenfalls vom Hang herabkommender Niederschlag ist z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes während der Bauphase, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten; Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
- Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen; die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m bei Ober- bzw. Unterboden nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren, gegebenenfalls unter Verwendung von Geotextil oder Erosionsschutzmatten, gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort, d.h. der Ober- und Unterboden ist separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
- Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
- Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherkapazität, positive Effekte auf Bodenorganismen).
- Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht mit Verweis auf die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen“ (HMUKLV, Stand: März 2017).

Die beschriebenen eingriffsminimierenden Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses streben eine wirksame Minimierung der Auswirkungen an.

### Eingriffsbewertung

Die Böden sind im Plangebiet bereits durch eine ehemalige Steinbruchnutzung vorbelastet. Natürliche Bodenprofile und -prozesse sind nicht mehr anzunehmen. Die Fläche des Plangebietes soll aus dem Bergrecht entlassen werden. In dem Zuge finden Rekultivierungsmaßnahmen statt. Nach Abschluss der Maßnahmen könnten sich mittel bis langfristig wieder naturnahe Bodenaktivitäten und -profile einstellen. Allerdings werden durch die vorliegende Planung die Böden vor Eintritt dieses Zeitpunktes beansprucht, sodass diese Böden weiterhin als beeinträchtigt betrachtet werden können. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes finden Neuversiegelungen im Plangebiet statt. Wegen der Vorbelastung im Plangebiet kann die Eingriffswirkung der geplanten Bauungen hinsichtlich des Bodenhaushalts als leicht erhöht bewertet werden. Durch die Versiegelung im Rahmen der Planungen ist mit einer Einschränkung der Verdunstung und einem Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen. Weiterhin werden negative Effekte im Bereich des Plangebietes gesteigert (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung).

Durch die Vorbelastung der Böden im Plangebiet und der möglichen Neuversiegelungen, ergeben sich durch die Eingriffe in das Schutzgut Boden im Gesamten eine **leicht erhöhte Konfliktsituation**.

Um die Eingriffe in den Wasserhaushalt des Bodens im Bereich des Plangebietes zu reduzieren sieht der Bebauungsplan textliche Festsetzungen vor:

- Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
- Mindestens 30 % der Dachflächen sind zu extensiv begrünen. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 100% der Grundstücksfreiflächen innerhalb des Sondergebiets sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

## **2.2 Wasser**

### Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Trinkwasserschutzgebietes. Es liegt jedoch in der qualitativen Schutzzone IV sowie in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes „Bad Salzhausen“ und in der qualitativen Schutzzone I des „Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes“. Entsprechende Ver- und Gebote sind zu beachten.

### Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Oberflächengewässer, Quellen oder quellige Bereiche vor. Das Plangebiet liegt in keinem Abfluss- oder Überschwemmungsgebiet.

### **Eingriffsbewertung**

Das Plangebiet liegt innerhalb zweier festgesetzter Heilquellenschutzgebiete. Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet weist keine Überschwemmungs- oder Abflussgebiete auf. Das Plangebiet ist derzeit durch eine ehemalige Steinbruchnutzung vorbelastet. Es finden Rekultivierungsmaßnahmen in diesem Bereich statt. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu großflächigen Neuversiegelungen. Durch die Neuversiegelungen im Plangebiet ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung zu rechnen, während negative

Effekte wie der Oberflächenabfluss gesteigert werden. Durch den Umfang des Plangebietes und dessen Vornutzung ergeben sich durch den Eingriff in das Schutzgut Wasser im Gesamten eine **geringe bis leicht erhöhte Konfliktsituation**.

Um die Eingriffe in den Wasserhaushalt des Bodens im Plangebiet zu reduzieren sieht der Bebauungsplan textliche Festsetzungen vor:

- Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen, also z.B. mit Schotterrasen, Kies, Rasengittersteinen oder weitfugigem Pflaster. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Ausnahmsweise kann im begründeten Einzelfall bei einer gewerblichen Nutzung (Betriebssicherheit, Belastungsfähigkeit) hiervon abgesehen werden.
- Mindestens 30 % der Dachflächen sind zu extensiv begrünen. Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.
- 100% der Grundstücksfreiflächen innerhalb des Sondergebiets sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

### **2.3 Luft, Klima und Folgen des Klimawandels**

Die Rahmenrichtlinie Luftqualität (96/62/EG) der EU benennt in Artikel 9 die Anforderungen für Gebiete, in denen die Werte unterhalb der Grenzwerte liegen. Artikel 9 besagt, dass

- die Mitgliedsstaaten eine Liste der Gebiete und Ballungsräume, in denen die Werte der Schadstoffe unterhalb der Grenzwerte liegen, zu erstellen haben und
- die Mitgliedsstaaten in diesen Gebieten die Schadstoffwerte unter den Grenzwerten halten und sich bemühen, die bestmögliche Luftqualität im Einklang mit der Strategie einer dauerhaften und umweltgerechten Entwicklung zu erhalten.

Den in Artikel 9 beschriebenen Vorgaben trägt § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Rechnung. Dieser besagt, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 BImSchG festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen ist. Das BauGB übernimmt wiederum die Anforderungen des § 50 BImSchG an die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Abwägungsbelang für die Bauleitplanung, sodass gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe h BauGB, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen ist.

#### Bestandsaufnahme

Die Freiflächen im Bereich des Plangebietes sind von starken Temperaturschwankungen geprägt, die sich an heißen Sommertagen in einer starken Erwärmung der oberen Bodenschichten ausdrücken, vor allem in Strahlungsnächten aber auch zur Produktion von Kaltluft führen. Aufgrund der ebenen Topografie des Plangebietes sowie durch das westlich an das Plangebiet anschließend abfallenden Geländes, ist mit Kaltluftabstrom in Bereichen des anschließenden Siedlungsbereichs von Bingenheim zu rechnen. Das Plangebiet wird gemäß dem Regionalplan Südhessen 2010 mit einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen überlagert.

Die Umsetzung der Planung wird das Verkehrsaufkommen im Gebiet im überschaubaren Rahmen steigern. Das Plangebiet ist fußläufig vom Ortsinneren zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle

(„Kronstraße“) liegt ca. 600 m und der nächste Bahnhof (Gettenau-Bingenheim“) ca. 1,7 km nordwestlich vom Plangebiet entfernt. Nach dem Regionalplan Südhessen 2010 werden die Bereiche des Plangebietes durch „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ überlagert.

### **Eingriffsbewertung**

Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet selbst konzentrieren, wo mit einer geringen Einschränkung der Verdunstung und einem geringen Anstieg der Durchschnittstemperatur zu rechnen ist. Es sind im Umland zahlreiche weitere Offenlandbereiche sowie das Bingenheimer Ried vorhanden, welche weiterhin zu einer ausreichenden Kaltluftversorgung im Siedlungsbereich beitragen werden, sodass die vorliegende Planung voraussichtlich keine besonderen Folgen für das lokale Klima haben wird. Es sollen bei der Bearbeitung von Saatgut übliche Staubbildung durch ein effizientes Filtersystem eingefangen werden. Zusätzlich ist für das Planvorhaben die Errichtung eines Walls vorgesehen, sodass das Plangebiet vom restlichen Steinbruchbereich abgeschirmt wird. Mit der Umsetzung der Planung sollen im Sondergebiet des Plangebietes Nutzungen entstehen, welche keine Emissionen zur Folge haben, die sich erheblich negativ auf das Klima auswirken könnten. Durch die festgesetzten Maßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen ersichtlich.

## **2.4 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen**

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebiets wurde im Oktober 2020 sowie im April, im Mai und im August 2021 jeweils eine Geländebegehung durchgeführt. Das Plangebiet liegt im östlichen Teil von Bingenheim und ist Bestandteil eines Steinbruchs (Abb. 2). Es besteht im südlichen Teil des Plangebietes eine Fahrzeughalle. Weitere bauliche Anlagen wurden bereits im Zuge der Rekultivierung zurückgebaut. Derzeitig sind geschotterte Wege und Flächen im Plangebiet vorhanden. Diese sind häufig mit einer Ruderalflur überwachsen (Abb. 3). Auch ist der restliche Teil des Plangebietes zum Großteil mit einer Ruderalflur überwachsen. So auch eine im westlichen Teil des Plangebietes aufgeschüttete Bodenmiete. Durch die Rekultivierungsarbeiten sind zudem teilflächig Bodenschäden im Plangebiet vorhanden. Bei der Fläche handelt es sich um die ehemalige Aufstellungsfläche der stationären Brech- und Klassieranlage sowie zugehörige Produktlagerfläche. Diese Fläche ist daher durch die ehemaligen betrieblichen Aktivitäten verdichtet. Rekultivierungsarbeiten haben auf dieser Fläche bisher nicht stattgefunden (Abb. 4). Im Plangebiet ist nordöstlich eine Mulde im Bereich eines geschotterten Weges vorhanden (Abb. 5), die bei der Begehung im Oktober 2020 feuchte Bodenverhältnisse und Feuchtigkeitszeiger aufwies (*Juncus spec.*). In diesem Bereich ist ebenfalls ein kleiner Teilbereich einer Heckenstruktur vorhanden, die sich, außerhalb des Plangebietes, entlang der gesamten westlichen Plangebietsgrenze erstreckt. Weitere Gehölze sind nur in Form von solitär stehenden Gehölzen im Nordosten des Plangebietes sowie südwestlich im Bereich einer Brombeersukzession vorhanden (Abb. 6). Östlich des Plangebietes wird ebenfalls eine Rekultivierung durchgeführt (Abb. 2). Im Zuge der Begehungen konnten folgende Pflanzenarten erfasst werden:

<b>Art</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Ruderal überwachsene Flächen</b>	<b>Gehölze</b>	<b>Mulde, ruderal, wechselfeuchter Standorte</b>
Artemisia vulgaris	Beifuß	x		x
Tanacetum vulgare	Rainfarn	x		x
Daucus carota	Möhre	x		x
Tussilago farfara	Huflattich	x		x
Trifolium pratense	Rotklee	x		
Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe	x		
Taraxacum sect. Ruderalia	Gewöhnlicher Löwenzahn	x		
Galium mollugo agg.	Artengruppe der Weißen Labkräuter	x		
Lotus corniculatus	Gewöhnlicher Hornklee	x		
Urtica dioica	Große Brennnessel	x		
Rubus spec.	Brombeerstrauch	x		
Cirsium vulgare	Gewöhnliche Kratzdistel	x		
Potentilla reptans	Kriechendes Fingerkraut	x		
Solidago canadensis	Kanadische Goldrute	x		
Erigeron annuus	Einjähriges Berufkraut	x		
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut	x		
Dipsacus fullonum	Wilde Karde	x		
Cichorium intybus	Wegwarte	x		
Oenothera biennis	Gemeine Nachtkerze	x		
Melilotus albus	Weißer Steinklee	x		
Setaria viridis	Grüne Borstenhirse	x		
Amaranthus powellii agg.	Grünähriger Amaranth	x		
Securigera varia	Bunte Kronwicke	x		
Chenopodium strictum	Gestreifter Gänsefuß	x		
Dipotaxis tenuifolia	Schmallblättrige Doppelsame	x		
Carum carvi	Wiesen-Kümmel	x		
Verbena officinalis	Echtes Eisenkraut	x		
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		x (Jungwuchs)	
Crataegus spec.	Weißdorn		x	
Rosa spec.	Rosengewächs		x	
Prunus avium	Vogel-Kirsche		x	
Cornus sanguinea	Rote Hartriegel		x	
Salix spec.	Weide		x	
Acer campestre	Feldahorn		x	
Robinia pseudoacacia	Gewöhnliche Robinie		x	
Senecio inaequidens	Schmalblättriges Greiskraut		x	
Dactylis glomerata	Gewöhnliches Knäuelgras			x
Armoracia rusticana	Meerrettich			x
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß			x
Juncus spec.	Binse			x
Senecio erucifolius	Raukenblättriges Greiskraut			x
Persicaria dubia	Milder Knöterich			x
Echinochloa murricata	Borstige Hühnerhirse			x



Abb. 2: Überblick über das Plangebiet und die einzelnen Biotop- und Nutzungstypen im Oktober 2020. Im Hintergrund (Blickrichtung Osten) sind die im Gebiet stattfindenden Rekultivierungsarbeiten zu erkennen.



Abb. 3: Ruderal überwachsene Schotterflächen sowie nordwestliche Gehölbereiche.



Abb. 4: Durch Rekultivierungsarbeiten entstandene Bodenschäden im Bereich der stationären Brech- und Klassieranlage..



Abb. 5: Im Bereich eines geschotterten Weges gelegene Mulde feuchter Standorte.



Abb. 6: Einzelne Gehölze im südwestlichen Teil des Plangebietes sowie Brombeersukzession.

### Eingriffsbewertung

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht das Plangebiet aus Biotopen und Nutzungstypen mit geringer (Schotterflächen, Rohboden, Fahrzeughalle) bis mittlere Wertigkeit (Ruderalflur). Einzig die wenigen Gehölbereiche im Plangebiet sind als hochwertig einzustufen. Mit Umsetzung der Planung werden demnach überwiegend Flächen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Wertigkeit überplant. Das gesamte Plangebiet ist als Außenbereich zu werten und wird daher zum Entwurf einer Eingriffs- und Ausgleichsplanung unterzogen. Da im Bereich des Plangebietes Rekultivierungsmaßnahmen, gemäß des Rekultivierungsplans, durchgeführt werden, wird zur Entwurfs-offenlage im Zuge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Kompensationsbedarf auf

Grundlage des Entwicklungszieles des Rekultivierungsplans durchgeführt. Einzelne Gehölze können zum Erhalt festgesetzt werden, wenn diese der Planung nicht entgegenstehen. Zur Eingriffsminimierung sieht der Bebauungsplan Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vor. So sind die Grundstücksfreiflächen zu 100 % als natürliche Grünfläche anzulegen.

Zusammenfassend birgt das Vorhaben kein erhebliches Konfliktpotenzial gegenüber naturschutzfachlichen Belangen.

## **2.5 Tiere und artenschutzrechtliche Belange**

Das Plangebiet ist Bestandteil eines ehemaligen Steinbruchs. Steinbrüche bilden im Allgemeinen bereits während der Abbauphase zahlreichen seltenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum. Daher werden artenschutzfachliche Untersuchungen im Plangebiet und dessen Umgebung durchgeführt. Es werden die Ergebnisse der Untersuchungen werden im Zuge der Entwurfs offenlage des Bebauungsplanes ergänzt. vorkommende Avifauna, Reptilien, Heuschrecken und Amphibien erfasst. Entsprechende

Vorkommen der streng geschützten Falterarten *Maculinea teleius* (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *M. nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling; umliegende Verbreitung: Abb. 7) können im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen ausgeschlossen, da die für beide Arten obligate Pflanzenart *Sanguisorba officinalis* (Großer Wiesenknopf) nicht im Bereich des Plangebietes nachgewiesen werden konnte. Die vorliegende Planung beeinträchtigt keine ökologischen Vernetzungselemente (Abb. 8).

Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötung bzw. Verletzung) sind daher die folgenden Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen:

- Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere Baumaßnahmen oder Rodungen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen.
- Abrissarbeiten von Gebäuden sind während der Wochenstubezeiten von Fledermäusen (01. Mai bis 31. Juli) abzusehen und auf Februar bis März bzw. September bis November zu verlegen. Die Abrissarbeiten und Baumfällungen sind durch eine qualifizierte Person zu begleiten.
- Im Falle der Betroffenheit streng geschützter Arten sind geeignete Ausgleichs-, Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern und durchzuführen.



**Abb. 7:** Lage des Plangebietes zu den verzeichnenden Verbreitungsgebieten der Falterart *Maculinea nausithous* (HalmViewer, Zugriffsdatum: 18.01.2021, eigene Bearbeitung).



**Abb. 8:** Lage des Plangebietes zu ökologischen Vernetzungselementen (HalmViewer, Zugriffsdatum: 18.01.2021, eigene Bearbeitung).

## 2.6 Natura 2000 Gebiete und sonstige Schutzgebiete

Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht direkt betroffen. Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Vogelschutzgebiet Nr. 5519-401 „Wetterau“ (Abb. 9). Dieses liegt etwa 620 m westlich des Plangebietes. Weiterhin liegen westlich das FFH-Schutzgebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiet in der Wetterau“ sowie das Naturschutzgebiet Nr. 1440019 „Bingenheimer Ried“. Beide Schutzgebiete liegen etwa 1 km vom Plangebiet entfernt. In rund 1,2 km nordöstlicher Entfernung liegt das FFH-Schutzgebiet Nr. 5619-305 „Buchenwälder östlich von Echzell“ (Abb. 9). Durch die räumliche Entfernung sowie die zwischen Plangebiet und den Schutzgebieten liegenden Siedlungsbereiche sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete ersichtlich. Weiterhin werden Maßnahmen zur Reduzierung von Emissionen (Luft, Lärm) getroffen.

Südlich befindet sich in ca. 960 m Entfernung ein Teilbereich des Naturschutzgroßprojektes „Wetterauer Hutungen“ bei Lochberg (Abb. 10). Durch die räumliche Entfernung zum Plangebiet sind keine negativen Auswirkungen auf das Naturschutzgroßprojekt ersichtlich.





**Abb. 9:** Lage des Plangebietes zu umliegenden FFH-Schutzgebieten, zum Vogelschutzgebiet und zum Naturschutzgebiet (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 18.01.2021, eigene Bearbeitung).



**Abb. 10:** Lage des Plangebietes zum umliegenden Naturschutzgroßprojekt (HalmViewer, Zugriffsdatum: 18.01.2021, eigene Bearbeitung).

## 2.7 Gesetzlich geschützte Biotope und Flächen mit rechtlichen Bindungen

Sollte sich bei der Erhebung der Biotop- / Nutzungstypen herausstellen, dass gesetzlich geschützte Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) von der Planung betroffen sind, und durch dessen Umsetzung erheblich beeinträchtigt werden oder nicht erhalten bleiben können, ist für diese Bereiche ein Antrag auf Ausnahme im Sinne des § 30 Abs. 3 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Es ist demnach ein Biotop desselben Typs zu schaffen, der in den standörtlichen Gegebenheiten und der Flächenausdehnung mit dem beeinträchtigten Biotop im Wesentlichen übereinstimmt.

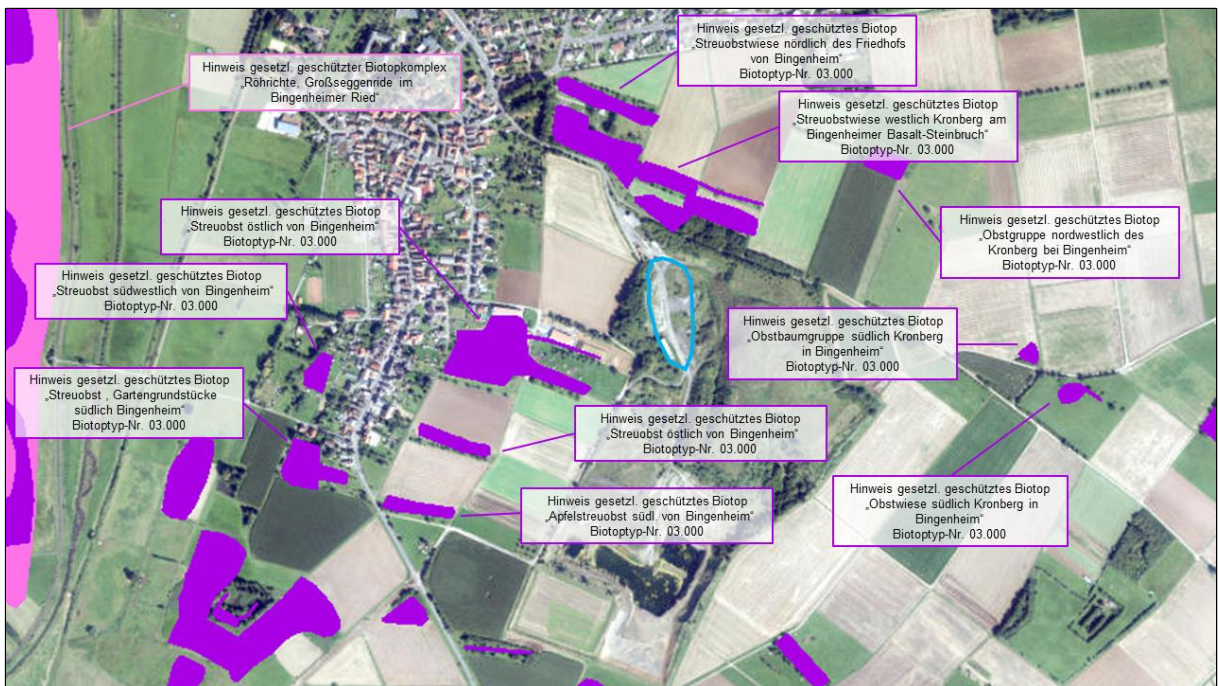
Das Plangebiet liegt flächig in einer Rekultivierungsmaßnahme, die auch im NaturegViewer verzeichnet ist (Abb. 11). Es besteht ein Rahmenbetriebsplan aus dem das Rekultivierungsziel hervorgeht. Die

geplanten Eingriffe im Bereich der Kompensationsfläche werden auf der Eingriffs- und Ausgleichsplanung zur Entwurfs offenlage betrachtet.

Im Umfeld des Plangebietes liegen zahlreiche gesetzlich geschützte Biotope. Dabei handelt es sich überwiegend um Streuobstwiesen (Abb.12). Weil mit der vorliegenden Planung diese Biotope nicht überplant werden, sind negative Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Biotope auszuschließen.



**Abb. 11:** Lage des Plangebietes im Bereich einer Kompensationsfläche (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 20.11.2020, eigene Bearbeitung).



**Abb. 12:** Lage des Plangebietes zum umliegenden FFH-Schutzgebiet und Vogelschutzgebiet (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 18.01.2021, eigene Bearbeitung).

## 2.8 Biologische Vielfalt

Der Begriff *biologische Vielfalt* oder *Biodiversität* umfasst laut BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Ökosysteme und
- die genetische Variabilität innerhalb einer Art.

Diese drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich gegenseitig. Bestimmte Arten sind auf bestimmte Ökosysteme und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die Ökosysteme werden stark durch die vorherrschenden Umweltbedingungen wie beispielsweise Boden-, Klima- und Wasserverhältnisse geprägt. Die genetischen Unterschiede innerhalb der Arten schließlich verbessern die Chancen der einzelnen Art, sich an veränderte Lebensbedingungen (z.B. durch den Klimawandel) anzupassen. Die biologische Vielfalt ist mit einem eng verwobenen Netz vergleichbar, das zahlreiche Verknüpfungen und Abhängigkeiten aufweist.

Das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) verfolgt drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung ihrer Bestandteile und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der genetischen Ressourcen.

Die Ziele der Hessischen Biodiversitätsstrategie sind die Stabilisierung und der Erhalt der biologischen Vielfalt in Hessen und somit der Erhalt der genetischen Ressourcen. Die Hessische Biodiversitätsstrategie soll gleichzeitig der Erhaltung der genetischen Vielfalt der Arten, der Sicherung der naturraumtypischen und kulturhistorisch entstandenen Vielfalt von Lebensräumen und der Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der Schutzgüter dienen.

Entsprechend der Ausführungen in den vorhergehenden Kapiteln sind nach aktuellem Wissensstand keine erheblich negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten.

## **2.9 Orts- und Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich der Bebauung liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet. Es liegt auch keines im räumlichen Zusammenhang zum Plangebiet. Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt ca. 625 m westlich vom Plangebiet entfernt. Dabei handelt es sich um das Schutzgebiet Nr. 2440001 „Auenverbund Wetterau“ (Abb. 13). Das Plangebiet liegt abseits des Ortsteils von Bingenheim, im Bereich eines ehemaligen Steinbruchs. Zwischen dem Ortsteil Bingenheim und dem Plangebiet wächst eine dicht Gehölzhecke auf einer Böschung. Dadurch ist das Plangebiet nicht von der Ortschaft aus sichtbar. An der östlichen Plangebietsgrenze wird eine Kubatur errichtet, der Ebenfalls den Großteil des Plangebiets in Richtung Osten und Südosten abschirmen wird. Um die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren, sieht der Bebauungsplan textliche Festsetzungen vor:

- Die maximale zulässige Höhe der Gebäudeoberkante bei Gebäuden im Plangebiet beträgt  $OK_{Geb} = 17m$ .
- Zur Dacheindeckung sind rote (hell bis dunkel), rotbraun und dunkle Farbtöne (schwarz, grau und anthrazit) zu verwenden. Nicht zulässig sind spiegelnde oder reflektierende Dacheindeckungen.

Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf das Landschaftsschutzgebiet sind durch die räumliche Lage des Plangebietes sowie den umgebenden Heckenstrukturen und durch die Geländetopografie nicht zu erwarten.



Abb. 13: Lage des Plangebietes (blau umrandet) zum umliegenden Landschaftsschutzgebiet Nr. 2440001 „Auvenverbund Wetterau“ (NaturegViewer, Zugriffsdatum: 18.01.2021, eigene Bearbeitung).

## 2.10 Mensch, Wohn- und Erholungsqualität

### Wohnqualität

Aufgrund der Gebietsausweisung eines Sondergebietes ist zunächst davon auszugehen, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Vorhaben vorbereitet wird, von dem mit erheblichen Immissionen für den Ortsteil Bingenheim zu rechnen ist. Insbesondere wären Belastungen durch Ab- und Anfahrten von Pkws und Lkws Immissionen denkbar (Lärm, Licht, Luftschadstoffe). Allerdings wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes darauf geachtet mögliche Immissionen für den Ortsteil Bingenheim deutlich zu reduzieren (Dämmung der Gebäude, Anschaffung Elektrofahrzeuge). Die bei der Bearbeitung von Saatgut übliche Staubbildung wird durch ein effizientes Filtersystem eingefangen. Zusätzlich ist für das Planvorhaben die Errichtung eines Walls vorgesehen, sodass das Plangebiet vom restlichen Steinbruchbereich abgeschirmt wird. Durch die Entfernung zu den nächsten Wohnbebauungen der Ortschaft, sowie durch Aufschüttungen und durch das mit Bäumen umsäumte Gelände, sind keine Beeinträchtigungen nach § 50 BImSchG zu erwartend. Die Konfliktsituation kann somit aufgrund der genannten Aspekte als geringfügig eingestuft werden, sodass darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

### Erholungsqualität

Das Plangebiet ist Bestandteil eines Betriebsgeländes, welches derzeit rekultiviert wird. Es bietet keinerlei Naherholungswert.

## 2.11 Kulturelles Erbe und Denkmalschutz

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Nach dem Geoportal Hessens liegt das Plangebiet flächig im Bereich eines Flächendenkmals (Pufferzone Limes; Abb. 14).

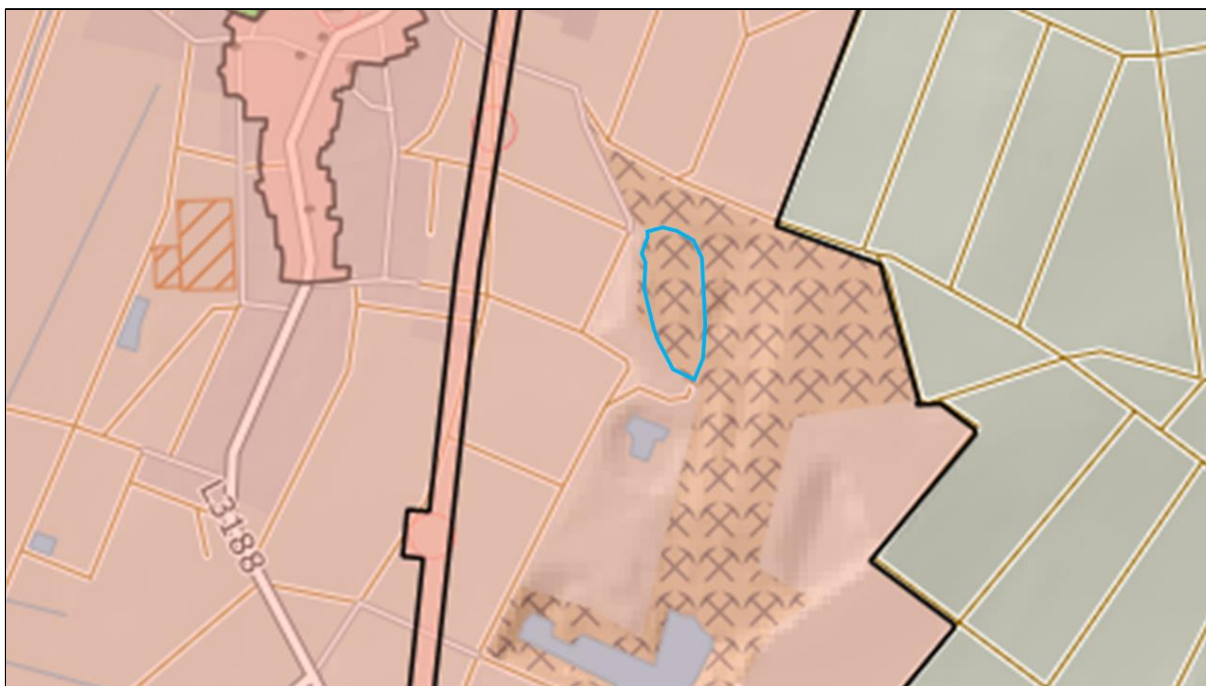


Abb. 14: Lage des Plangebietes (blau umrandet) zu verzeichneten Bodendenkmälern (roter Kreis), Flächendenkmälern (hellrote Fläche) sowie Baudenkmälern (dunkelrote Flächen) (Quelle: Geoportal Hessen, Zugriffsdatum: 18.01.2021, eigene Bearbeitung).

## **2.12 Bestehende und resultierende Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder für planungsrelevante Schutzgüter durch Unfälle und Katastrophen**

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

## **2.13 Wechselwirkungen**

Die in der Bauleitplanung zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer belebten und unbelebten Umwelt und deren Wirkung. Nach §1 Abs. 6 Nr.7 Satz i des BauGB sind diese Wechselwirkungen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurden in den Kapiteln 2.1 bis 2.12, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten

Demnach sind zum derzeitigen Kenntnisstand bei der vorliegenden Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Plangebiet zu erwarten.

### **3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung**

#### **3.1 Ermittlung des Kompensationsbedarfs**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

*Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Ausgleichsplanung wird im Zuge des weiteren Planverfahrens durchgeführt.*

#### **3.2 Kompensation des Eingriffs**

*Wird zur Entwurfs offenlage ergänzt.*

### **4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltschutzes bei nicht Durchführung der Planung**

Bei nicht Durchführung der Planung würde die Fläche rekultiviert, d.h. es würden gemäß Rekultivierungsplan landwirtschaftliche Flächen, die der Beweidung dienen, entwickelt.

### **5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Es liegen derzeit keine weiteren Bebauungspläne im räumlichen Zusammenhang zum vorliegenden Bauleitverfahren. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wird ein Wall zum Schutz des Betriebes der Saatgut AG vor dem eigentlichen Steinbruch errichtet werden, der den Staub abschirmen soll. Weitere Kumulierungen sind nicht ersichtlich.

### **6. Alternative Planungsmöglichkeiten und wesentliche Gründe für die Standortwahl**

Die Bingenheimer Saatgut AG ist nicht schon allein aufgrund ihres Namens stark mit dem Ortsteil Bingenheim der Gemeinde Echzell verbunden. Einen neuen Standort für die Verlagerung einzelner Prozesse zu finden, beschränkt sich aufgrund der Historie und der Verknüpfung mit dem bereits vorhandenen Standort Saatgut AG ausschließlich auf den Ortsteil Bingenheim. Im Jahr 2016 erfolgte bereits eine erste Erweiterung des Standortes im Ortsteil Bingenheim, um einen geeigneten Standort für die Saatgutaufbereitung und den Versuchsbetrieb zu schaffen. Während der damaligen Alternativenprüfung wurde bereits der Steinbruch als Standort in Erwägung gezogen. Aufgrund der damaligen Anforderungen zur Entwicklung des Standortes (Entlassung aus dem Bergrecht, Einstellung der Recyclinganlage, Verpachtungsbedingungen der MHI, etc.) und der zu verlagernden Aufgabenbereiche des Unternehmens entsprach der Bereich „An der Freihub“ deutlich mehr den Bedürfnissen, weshalb die Entscheidung für den neuen Standort auf diesen Bereich fiel. Aufgrund der positiven Wachstumsprognosen für die Bingenheimer Saatgut AG wird nun auch ein neuer Standort für die erweiterten Produktionsanforderungen im Bereich Einkauf, Aufbereitung, Diagnostik, Technologie,

Landwirtschaft und Abfüllung benötigt, weshalb nun der zweite Standort in Anspruch genommen werden soll.

Für das vorliegende Plangebiet gibt es in der Gesamtgemarkung keinen anderweitig geeigneten Standort, der dieselbe Flächengröße aufweist, um das vorliegende Vorhaben umzusetzen. Die Entwicklungsmöglichkeiten sind somit stark eingeschränkt. Dies wurde dem Regierungspräsidium Darmstadt auch bereits im Vorfeld im Rahmen eines Abstimmungstermines mitgeteilt. Zudem eignet sich der Standort für die Aufbereitung und Produktion des Saatgutes, sodass geräuschintensivere Tätigkeiten hierher verlagert und zukünftig keine Beeinträchtigung für die Bürger des Ortsteils Bingenheim zu erwarten sind. Zudem weist der Standort eine 600 m weite Entfernung zum Ortsteil Bingenheim auf. Weiterhin handelt es sich bei den vorliegenden Flächen um Bereich, in dem die Böden bereits eine starke Vornutzung und Beeinträchtigung aufweisen, sodass weder eine neue Fläche noch eine wertvolle Ackerfläche beansprucht wird. Es kann zudem mit der Standortwahl Abstand zu umliegenden Natura-2000-Gebieten (FFH-Schutzgebiet, Vogelschutzgebiet), Natur- und Landschaftsschutzgebieten gewahrt werden.

## **7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Gemeinde soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs.3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. In der praktischen Ausgestaltung der Regelung sind vor allem die kleineren Städte und Gemeinden ohne eigene Umweltverwaltung im Wesentlichen auf die Informationen der Fachbehörden außerhalb der Gemeindeverwaltung angewiesen. Von grundlegender Bedeutung ist insoweit die in § 4 Abs. 3 BauGB gegebene Informationspflicht der Behörden.

In eigener Zuständigkeit kann die Gemeinde im vorliegenden Fall nicht viel mehr tun, als die Umsetzung des Bebauungsplans zu beobachten, welches ohnehin Bestandteil einer verantwortungsvollen kommunalen Entwicklung ist.

Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen. Im Rahmen der vorbereiteten Planung betrifft dies die Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (Kontrolle alle zwei Jahre durch die Gemeinde).

## **8. Zusammenfassung**

*Wird zum Entwurf erstellt.*

## **9. Quellenverzeichnis**

Bundesamt für Naturschutz (2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2020): Boden-Viewer-Hessen: [bodenviewer.hessen.de](http://bodenviewer.hessen.de) - Zugriffsdatum: 01/2021

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2020) Hessisches Naturschutzinformationssystem (Natureg Viewer): [natureg.hessen.de](http://natureg.hessen.de) - Zugriffsdatum: 01/2021

Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG, 2020) Wasserrahmenrichtlinie in Hessen-Viewer: [wrrl.hessen.de](http://wrrl.hessen.de)- Zugriffsdatum: 01/2021

Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUELV, 2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.

Karsten (2007): Basalttagebau Bingenheim – Rahmenbetriebsplan – Antrag auf Änderung nach BbergG - Herrichtung Gesamtfläche geplant. Dipl.-Ing. Günter Kasten, im Auftrag von Kissel GmbH & Co.KG.

Klausing O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

## **10. Anlagen und Gutachten**

Wird zur Entwurfsoffenlage angehängt.



Planstand: 02.05.20221

Projektnummer: 20-2351

Projektleitung: M. Wolf (Dipl.-Geogr.) / S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik  
Christian Gropp / M.Sc. Biologie

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg  
T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)