



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-279 des Regionalvorstandes vom 21.05.2015  
Beschluss Nr. III-237 der Verbandskammer vom 01.07.2015 zu DS III-2015-32 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-303 des Regionalvorstandes vom 10.09.2015  
Beschluss Nr. III-251 der Verbandskammer vom 14.10.2015 zu DS III-2015-54 (Offenlegungsbeschluss)

## I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigefügt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.10.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/15 bekannt gemacht. Sie fand vom 03.11.2015 bis 02.12.2015 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2015 beteiligt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Mainhausen hat sich nicht geäußert.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Karlstein am Main  
Gemeindevorstand der Gemeinde Kleinostheim  
Gemeindevorstand der Gemeinde Mainhausen  
Magistrat der Stadt Babenhausen  
Magistrat der Stadt Seligenstadt

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

### **haben sich nicht geäußert:**

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

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

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim, Außenstelle Michelstadt  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH  
Forstamt Langen, Hessen-Forst  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  
hessenARCHÄOLOGIE  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main  
HLB Basis AG  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen  
Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungs-  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

IHK Offenbach am Main  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Kreisausschuss des Kreis Offenbach, Fachdienst 64  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

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

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

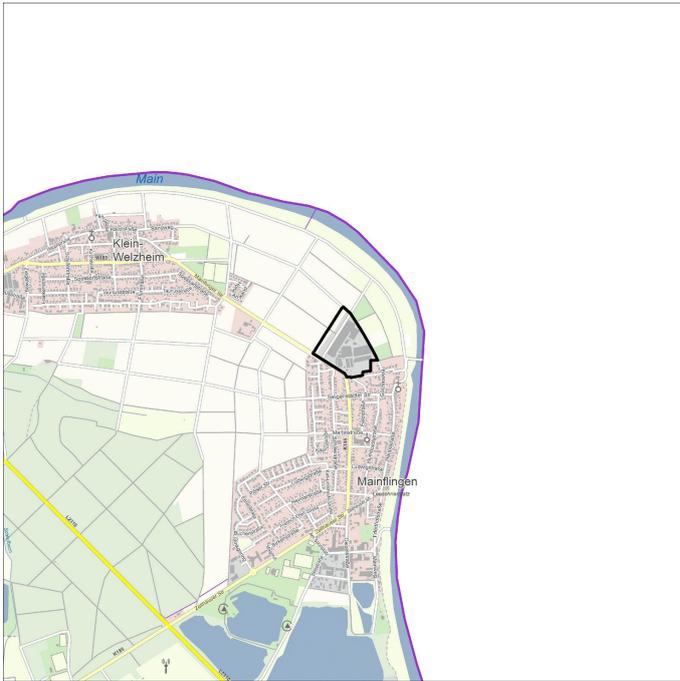
Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.

# Änderungsunterlagen

---

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

---

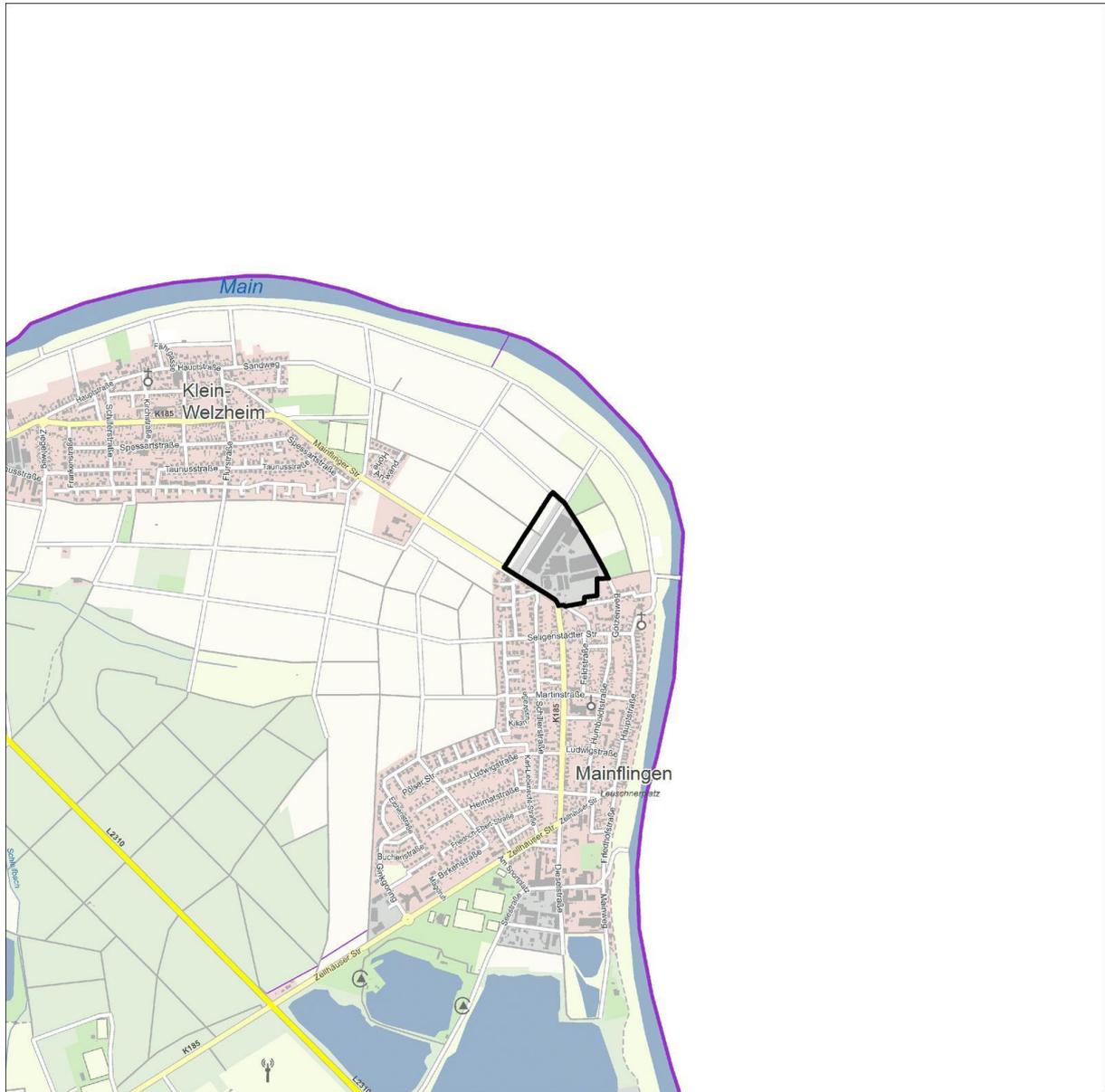


---

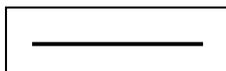
## INHALTSVERZEICHNIS

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

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

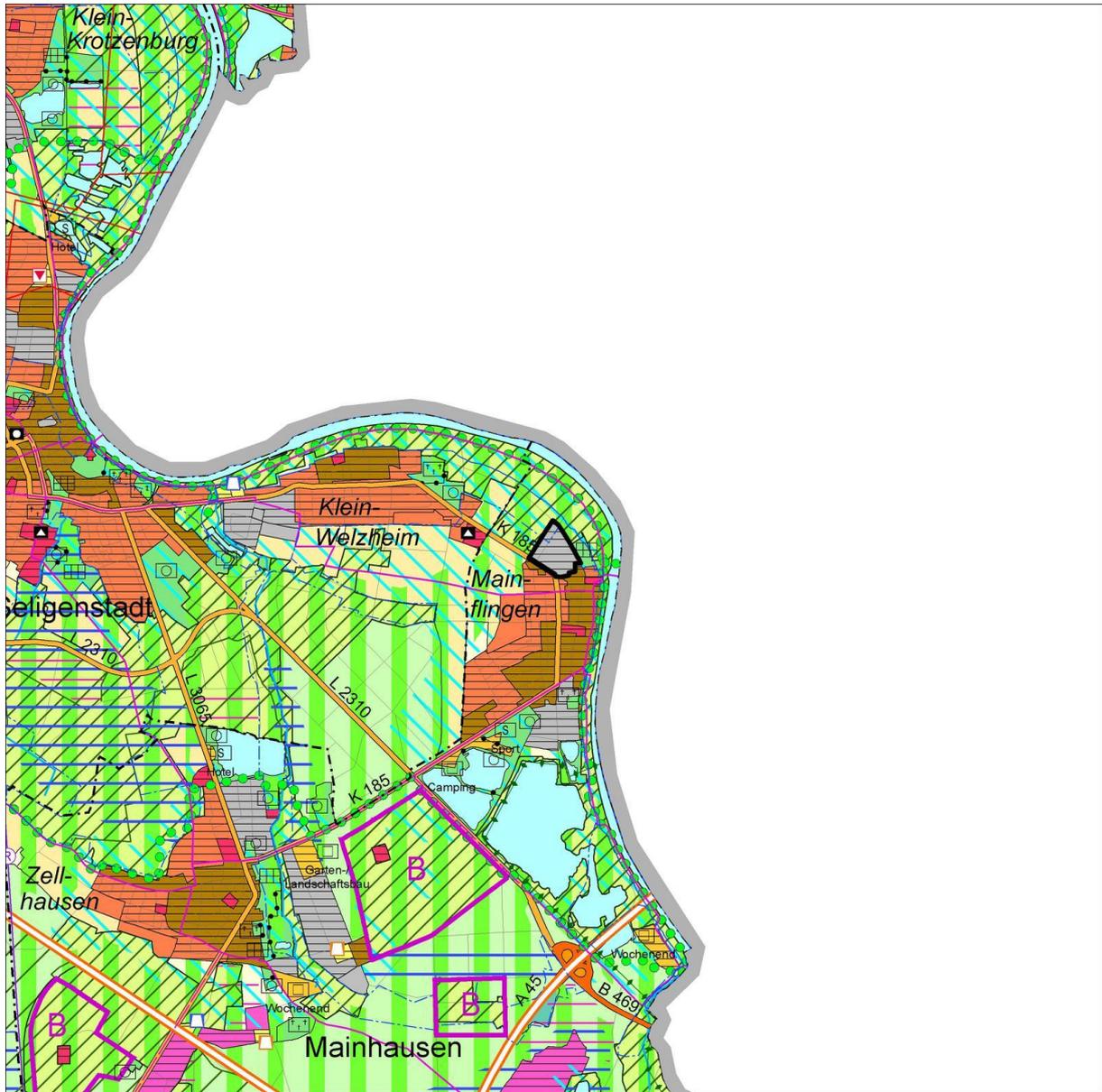


Ohne Maßstab



Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan  
2010, Planstand 31.12.2014

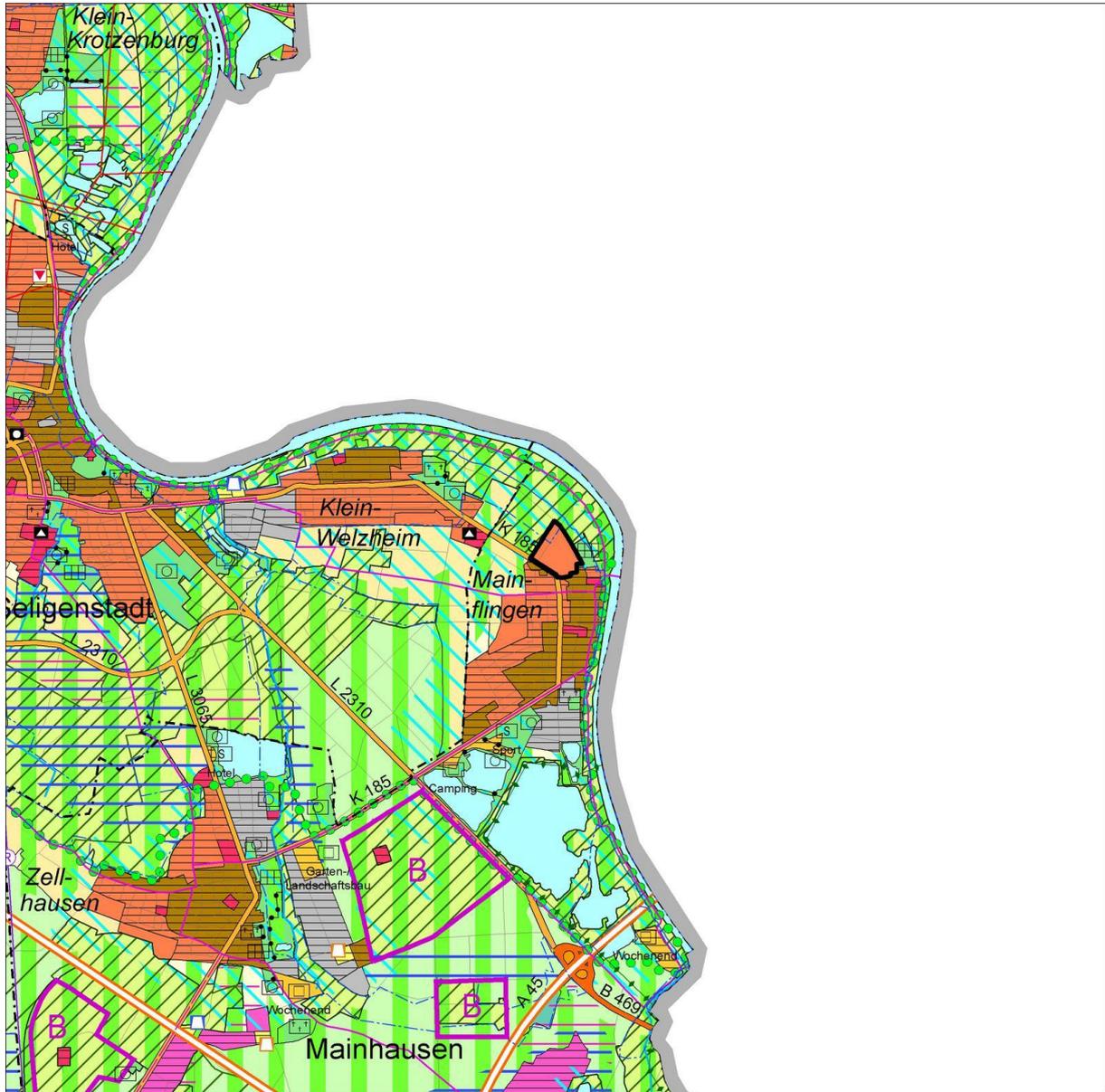


M. 1 : 50 000

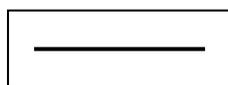


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



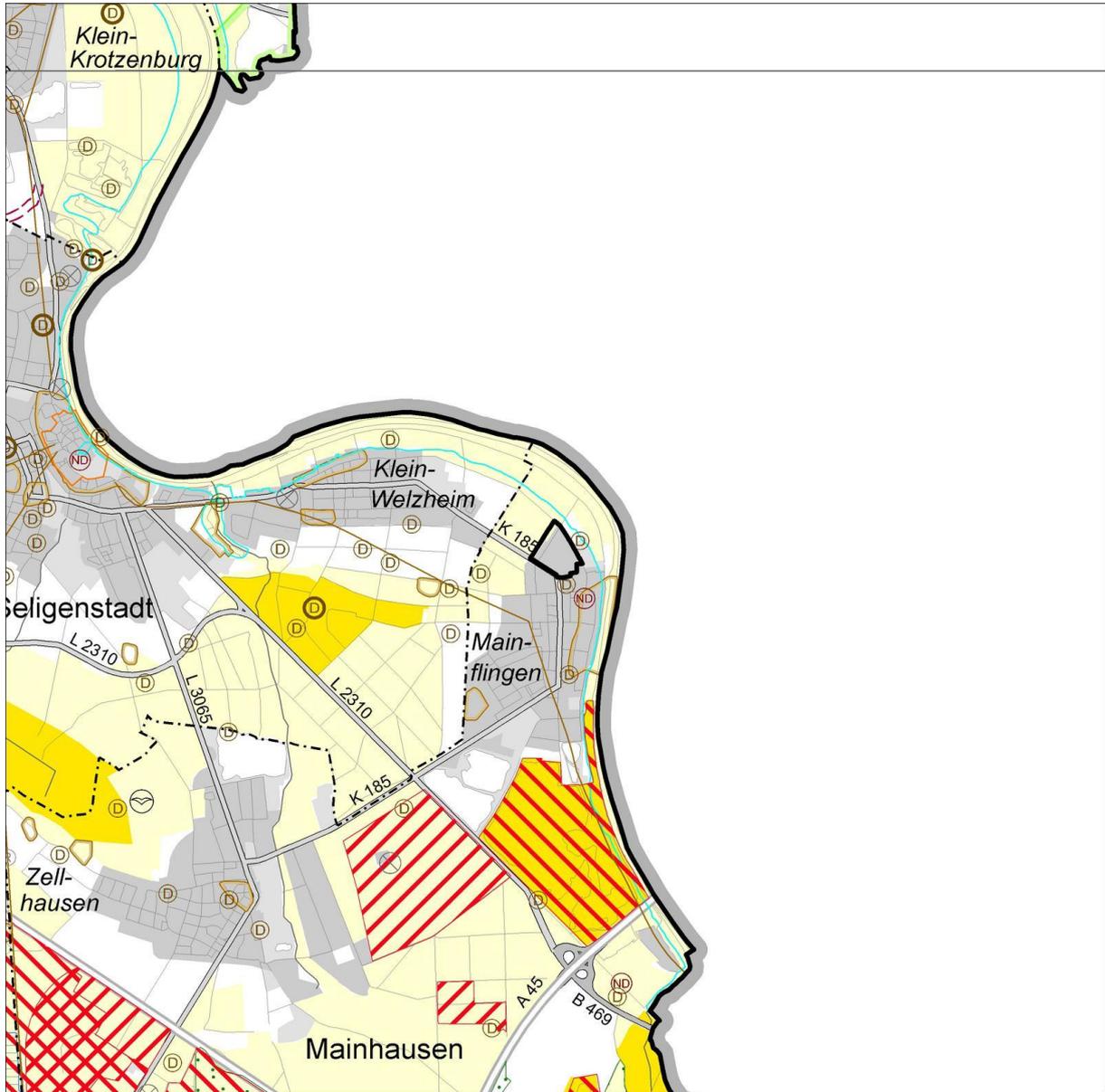
M. 1 : 50 000



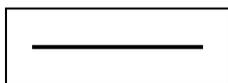
Grenze des Änderungsbereiches

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 8,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 8,4 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

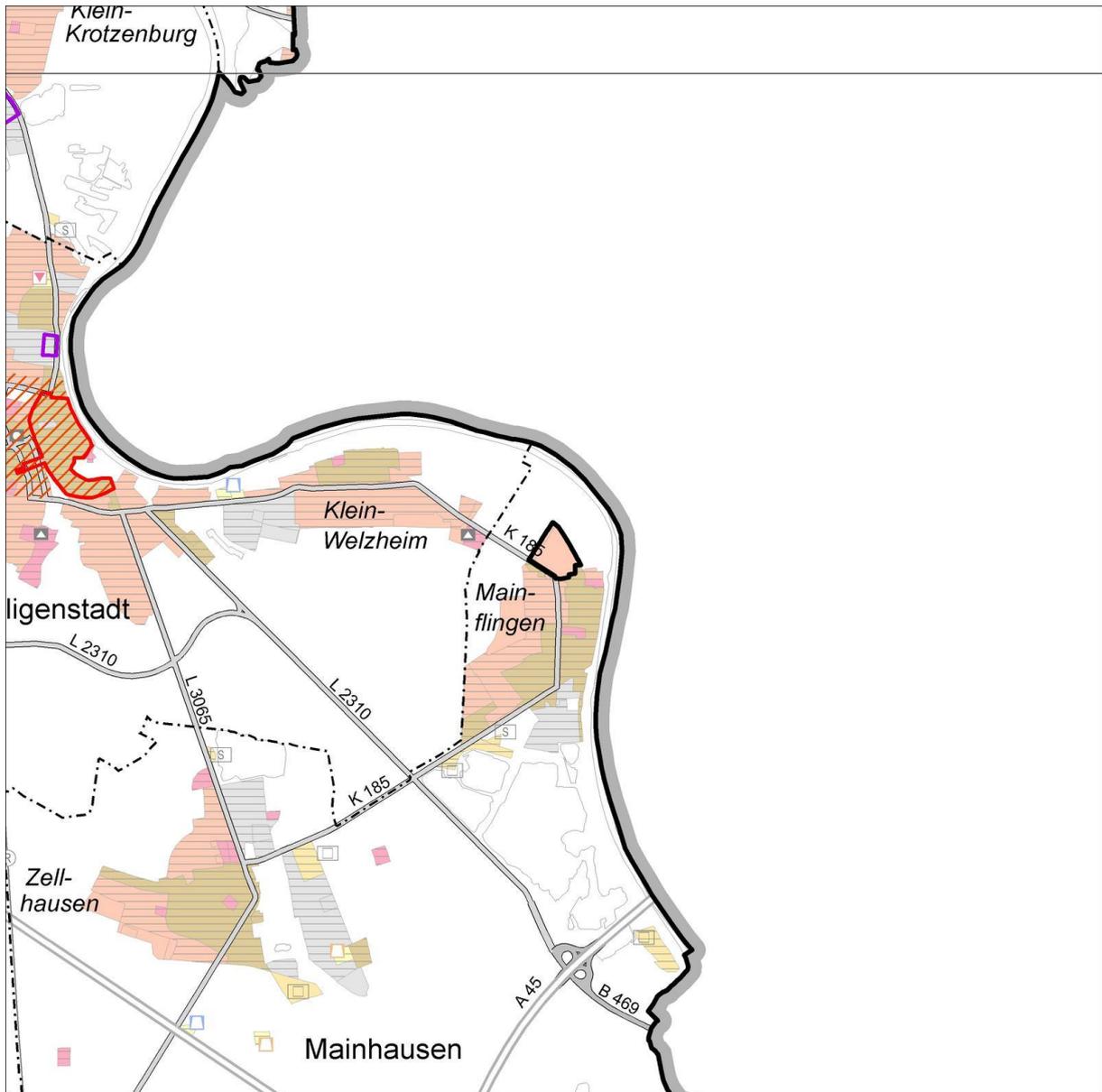


M. 1 : 50 000

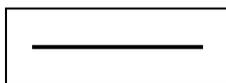


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

---

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Ehemaliges manroland-Gelände" in der Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Mainflingen neu zu ordnen.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 8,4 ha. Er liegt im Norden des Ortsteils Mainflingen der Gemeinde Mainhausen. Südwestlich des Gebietes verläuft die Klein-Welzheimer Straße (K 185), im Nordwesten grenzt das Gebiet an einen landwirtschaftlich genutzten, kleinstrukturierten Offenlandbereich, der im Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ liegt, im Nordosten verläuft der Götzenweg und im Südosten grenzt das Gebiet an die vorhandene Bebauung am Querweg an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Nach der Aufgabe der gewerblichen Nutzung des Gebietes im März 2010 im Zuge der Insolvenz des dort ansässigen Druckmaschinenherstellers manroland AG wurden im Anschluss in den Jahren 2010 und 2011 erste planerische Schritte für eine Nachnutzung des Gebietes von der Gemeinde eingeleitet. Diese sahen eine Entwicklung des Plangebietes zu Wohn-, Misch- und Gewerbeflächen vor. Ein entsprechender Grundsatz- und Aufstellungsbeschluss zur Änderung des für das Gebiet geltenden Bebauungsplans Nr. 5 „Am Götzenweg“ wurde am 07.06.2011 in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses verabschiedet.

Diese vorgesehene Nutzungsmischung wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

Im Zuge eines von der damaligen Eigentümerin der Fläche initiierten Bieterverfahrens wurde das Gelände 2014 von der aurelis 4. Objektbesitz Mainhausen GmbH, vertreten durch die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG (im Folgenden: aurelis), erworben. Die aurelis hat die Projektentwicklung in Abstimmung mit der Gemeinde Mainhausen übernommen und am 20.05.2014 wurde in der Gemeindevertretung der „Erste städtebauliche Vertrag“ zur weiteren Entwicklung des Plangebietes beschlossen. Vertragsgrundlage ist die Schaffung eines Wohngebietes mit Nahversorger auf dem brach liegenden Gewerbeareal.

Ziel der Planung ist es nun, eine attraktive standortverträgliche Wohnbebauung zu entwickeln, die überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und in untergeordnetem Umfang auch Mehrfamilienhäusern bestehen soll. Darüber

hinaus sollen bei der Planung zur Stärkung der Einzelhandelsstrukturen und der sozialen Infrastruktur in Mainhausen folgende Nutzungen vorgesehen werden:

Nahversorger als Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf für das neu geplante Gebiet mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>, Kinderbetreuungseinrichtung, Spielplatz und Sonderwohnform, z.B. in Form einer Einrichtung für Seniorenwohnen oder betreutes Wohnen.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Ehemaliges manroland-Areal" am 10.03.2015). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

"Gewerbliche Baufläche, Bestand" (ca. 8,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 8,4 ha)

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

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: „Gewerbliche Baufläche - Bestand“ und teilweise „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“.

Südlich anschließend an das Änderungsgebiet sind „Gemischte Bauflächen, Bestand“ und „Wohnbauflächen, Bestand“ dargestellt. Nördlich des Plangebietes sind ein „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“, „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“, „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“, „Grünfläche - Wohnungsferne Gärten“ und ein „Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

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

Da die Entwicklung eines Wohngebietes nicht den Zielen der regionalplanerischen Vorgaben entspricht, hat die Kommune am 16.01.2015 einen Antrag auf Zielabweichung beim Regierungspräsidium Darmstadt eingereicht.

Die Regionalversammlung Südhessen hat in ihrer Sitzung am 24.04.2015 über die Zielabweichung beschlossen.

#### **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Zur Berücksichtigung der verkehrlichen Belange wurde bereits im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Ehemaliges manroland-Areal“ ein entsprechendes Fachgutachten vom Planungsbüro Köhler und Taubmann GmbH (VKT, Stand: Dez. 2014) erarbeitet. Es handelt sich um eine Vorabschätzung der verkehrlichen Auswirkungen, deren abschließende Bearbeitung im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erfolgt.

In diesem Gutachten sind die Neuverkehre der zugrunde gelegten Nutzungsmischung aus Wohnen, Nahversorger und Kindertagesstätte ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz und die benachbarten Wohngebiete überprüft worden. Die vorläufigen Ergebnisse zeigen, dass eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung des vorhabenbedingten Neuverkehrs gewährleistet ist.

Die äußere Verkehrserschließung des Änderungsbereiches an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die südlich angrenzende Kreisstraße K 185/Klein-Welzheimer-Straße. Zur Anbindung des Neubaugebietes sind im Zuge der Kreisstraße K 185 zwei Anschlussknotenpunkte geplant. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsüberprüfung dieser beiden Knotenpunkte zeigen, dass der vorhabenbezogene Neuverkehr aus dem Änderungsbereich leistungsfähig abgewickelt werden kann.

Für die innere Haupterschließung ist eine Ringstraße („Roland-Ring“) vorgesehen, von welcher mehrere Stichstraßen in nordöstliche Richtung abgehen und die einzelnen Grundstücke erschließen. Das innere Erschließungskonzept ist so ausgelegt, dass ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz gewährleistet ist.

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den Buslinien OF-85 / OF-86 (Mainhausen - Seligenstadt - (Hainburg) - Obertshausen) über die Haltestelle „Mainhausen-Mainflingen MAN“ und ist damit erschlossen.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Die Gemeinde liegt im Landschaftsraum „Auheim-Kleinostheimer-Mainniederung“. Der Main ist auch das prägende Landschaftselement. Die umgebende Landschaft ist vor allem durch eine kleingliedrige Flur gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich ist im Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000) im Wesentlichen als Siedlungsfläche dargestellt, verbunden mit der Maßgabe, in diesem Bereich eine Erhöhung der Durchgrünung zu erreichen.

Der nordwestliche Änderungsbereich mit den Parkplätzen ist als Straßenverkehrsfläche, die angrenzenden Flächen sind als Acker und Grünland dargestellt. Die landwirtschaftlichen Flächen im weiteren nördlichen Verlauf liegen im Biotopverbundsystem mit vorrangigem Handlungsbedarf zu Umsetzung von Naturschutzmaßnahmen.

Im östlichen Bereich grenzen Kleingärten bzw. Grabeland an die Fläche, im Süden sowie im Westen Siedlungsfläche - auch hier wieder mit der Maßnahme, die Durchgrünung innerhalb der Siedlungsflächen zu erhöhen bzw. zu erhalten.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Landkreis Offenbach“. Dessen Schutzzweck ist die nachhaltige Sicherung von Wäldern und strukturreichen Offenlandbereiche/Freiflächen (Anmerkung: Die LSG-Grenze ist an dieser Stelle in Beikarte 1 zum RPS/RegFNP 2010 fehlerhaft dargestellt; sie wird bei der nächsten jährlichen Aktualisierung der Beikarte 1 angepasst).

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

## **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die in dem Umweltbericht (siehe Teil B) dokumentierte Umweltprüfung hat ergeben, dass durch die Konversion der bisherigen gewerblich genutzten, stark anthropogen überprägten

Fläche in ein Wohnquartier mit privaten und öffentlichen Grünflächen voraussichtlich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d zu erwarten sind. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft ist im Vergleich zur bisherigen Nutzung von einer Umweltverbesserung auszugehen. Erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit durch die Lärmbelastung der K 185 kann durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen entgegenwirkt werden. Ggf. entstehende erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen können durch artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sowie eine ökologische Aufwertung des im Nordwesten an das Plangebiet angrenzenden Gehölzbestand vermieden werden.

Bezüglich der Ergebnisse der Umweltprüfung wird insbesondere auf die allgemein verständliche Zusammenfassung in Kapitel B 3.3 des Umweltberichts verwiesen.

### **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung durch die Insolvenz des Druckmaschinenherstellers manroland AG im März 2010 besteht die Chance, ohne Flächenneuanspruchnahme Wohnraum zu schaffen. Unter Berücksichtigung des großen Wohnungsbedarfs in der Region wird der Entwicklung einer Wohnnutzung in bevorzugter Wohnlage der Vorzug vor einer gewerblichen Nachfolgenutzung gegeben.

Der Bebauungsplan, welcher im Parallelverfahren durch die Gemeinde aufgestellt wird, schafft durch die Anordnung der Gebäude besondere Qualitäten mit attraktiven Blickbeziehungen hin zur offenen Landschaft. Durch die nördlich und westlich angrenzenden Freiräume weist die Lage eine hohe Freizeit- und Erholungsqualität auf.

Da die brachliegende Fläche des stillgelegten Werkes des Druckmaschinenherstellers manroland AG einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, stehen keine Standortalternativen zur Verfügung.

Auch wird der nördliche Eingang des Ortsteils Mainflingen durch die Beseitigung der Brache aufgewertet.

Für die geplante Wohnbaufläche ist seitens der Gemeinde Mainhausen keine Rücknahme geplanter Bauflächen an anderer Stelle erforderlich (Flächenausgleich), da es sich um eine Umstrukturierungsfläche innerhalb des Siedlungsbestandes handelt (Gewerbliche Baufläche, Bestand) und keine bisher unversiegelten Freiflächen am Ortsrand in Anspruch genommen werden.

Im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens „Ehemaliges manroland-Areal“ wurde vom Planungsbüro Köhler und Taubmann GmbH (VKT, Stand: Dez. 2014) eine erste Verkehrsabschätzung erarbeitet. Das Verkehrsgutachten berücksichtigt die zu erwartenden Neuverkehre der zugrunde gelegten Nutzungsmischung aus dem Änderungsbereich. Aus den Ergebnissen lässt sich ableiten, dass der motorisierte Individualverkehr (Kfz) über die beiden geplanten Anschlussknotenpunkte im Zuge der Kreisstraße K 185 ausreichend abgewickelt werden kann. Auch der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr ist durch die beiden Buslinien OF 85/86 sichergestellt.

Die geplante Nutzungsänderung steht dem Schutzzweck sowie den Verboten der Verordnung des direkt an die Planfläche angrenzenden Landschaftsschutzgebiets „Landkreis Offenbach“ nicht entgegen.

Die geänderte Planung entspricht ferner den Darstellungen des Landschaftsplanes des Umlandverbandes Frankfurt 2000 (LP UVF 2000).

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind auf Grund der Ergebnisse der Umweltprüfung nicht oder nur in geringem Maße zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Eingriffe durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden oder auf der Planfläche ausgeglichen werden können.

Laut Aussage der Gemeinde soll die südwestlich im Ortsteil gelegene unbebaute Wohnbauflächenreserve von ca. 7,4 ha im Planungszeitraum bis 2020 nicht in Anspruch genommen werden.

Durch die Inanspruchnahme einer schon bebauten und versiegelten Fläche und gleichzeitiger Nichtinanspruchnahme von unbebauten Flächen entspricht die Planung in besonderer Weise dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB zu einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Der Inhalt und die wichtigsten Ziele sind in Kap. A. 3 der Begründung zur vorliegenden RPS/RegFNP-Änderung beschrieben.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BBodSchG § 1, HAItIBodSchG § 1, BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4**

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die

durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

**BauGB:** Baugesetzbuch

### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

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

### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

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

### **§ 1 Ziele des Bodenschutzes**

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

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

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

### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

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

#### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

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

#### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Das von der ehemaligen Betriebsstätte der manroland AG geprägte Plangebiet besteht überwiegend aus versiegelten Gewerbebrach- und Verkehrsflächen. Die Gewerbe- und Lagerhallen sowie vereinzelt kleineren Gebäude werden seit Ende 2014 sukzessive abgerissen. Im Zuge der Nutzungsaufgabe in 2010 hat sich an mehreren Stellen inzwischen Sukzession eingestellt, welche Lebensraum vor allem für Ruderal- und Pionierarten bietet. In den Randbereichen sind Grün- und Ziergehölzflächen zu finden. Im Nordwesten des Gebiets befinden sich zwei Asphaltflächen, die als Werksparkplätze genutzt wurden. Im Anschluss daran grenzt ein Gehölzbestand mit einzelnen älteren Obstbäumen sowie in dessen östlichem Teil ein Birkenvorwald an. Im Osten angrenzend an das Plangebiet befinden sich Kleingärten.

Bezogen auf die einzelnen Schutzgüter stellt sich die Bestandssituation wie folgt dar:

#### Geologie und Boden

Die geologische Situation im Planungsgebiet wird überwiegend durch quartäre Sande, Kiese sowie durch Ton und Lehm geprägt, welche von quartären Hochflutlehmen überdeckt werden.

Die natürlich gewachsenen Böden bestanden ursprünglich aus (Pseudogley-) Parabraunerden, welche grundsätzlich eine hohe Produktions- und Lebensraumfunktion haben.

Anstelle dieser ursprünglichen Böden sind heute überwiegend in der ersten Bodenschicht stark anthropogen überprägte Böden (Auffüllungen) mit großflächiger Überbauung und Versiegelung anzutreffen, wodurch das natürliche Bodengefüge verändert wurde. Der Versiegelungsgrad beträgt aufgrund der großflächigen Überbauung sowie der Verkehrs- und Lagerflächen rund 80% (einschl. teilversiegelter Flächen).

Auf Grund des starken Veränderungsgrads sind auch die Bodenfunktionen (insbesondere die Versickerungsleistungen) deutlich eingeschränkt.

Die ursprünglichen Böden weisen keine nennenswerten Archivfunktionen auf. Natur- oder kulturhistorisch bedeutsame bzw. regional seltene Böden sind nicht vorhanden.

Abgesehen von den wenigen randlich gelegenen naturnäheren Flächen ist dem Schutzgut Boden somit insgesamt eine geringe Bedeutung beizumessen, da die natürlichen Bodenfunktionen wie Filter- und Pufferleistung, Speicher- und Regelungsfunktionen, natürliche Ertrags- sowie Lebensraumfunktion nur noch sehr eingeschränkt vorhanden sind.

Altflächen sowie kritische Bodenverunreinigungen sind trotz der jahrzehntelangen gewerblichen Nutzung bislang auf dem Gelände in mehreren Bodenuntersuchungen nicht festgestellt worden. Sie sind jedoch nicht vollständig auszuschließen.

### Wasser

In ca. 250 m Entfernung östlich des Plangebietes befindet sich der Main. Dessen Überschwemmungsgebiet liegt nicht innerhalb des Gebiets, allerdings nur ca. 60-100 m davon entfernt. Gemäß RPS/RegFNP 2010 liegt im Nordwesten ein kleiner Teil der Planfläche innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz. Gemäß dem seit September 2014 vorliegenden Hochwasserrisikomanagementplan Main befindet sich jedoch die gesamte Planfläche deutlich außerhalb der potenziellen Überschwemmungsgrenze sowohl bei HQ100 als auch bei einem extremen Hochwasser.

Die Bedeutung des Grundwasservorkommens, das durch die Nähe zum Main starken witterungs- und jahreszeitenabhängigen Schwankungen unterliegt, ist von mittlerer Wertigkeit.

Durch die vorhandene starke Versiegelung der Planfläche ist jedoch die Versickerung von Niederschlagswasser, inkl. Grundwasserneubildung, stark eingeschränkt.

Die Planfläche liegt vollständig in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Sie befindet sich jedoch nicht im Einzugsbereich eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes.

Im östlichen Geländeteil wurde bei Sondierungen schwebendes Grundwasser (ca. 1,5 bis 2 m u. GOK) angetroffen. Es handelt sich hierbei um lokale geringmächtige Stauwasseransammlungen, die bei vielen Bodenformationen – wie sie im südhessischen Raum üblich sind – sehr kleinräumig nach langen Niederschlägen vorkommen können.

Insgesamt betrachtet ist das Plangebiet somit für das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung.

### Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im regionalen Klimaraum „Untermaingebiet“, welcher gekennzeichnet ist durch niedrige Windgeschwindigkeiten, relativ hohe Lufttemperaturen und geringe Niederschlagshöhen. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt in den Sommermonaten.

Großräumig betrachtet liegen um Mainhausen aktive Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete. Das Plangebiet hat diesbezüglich jedoch keine Relevanz. Bedeutsame Kaltluftabflussgebiete befinden sich im näheren Umfeld nicht.

Die kleinklimatische Situation im Plangebiet entspricht einem Siedlungsrandklimatop, das von Industriehallen mit geringem Grünflächenanteil sowie der westlich, nördlich und östlich angrenzenden klimaaktiven Feldflur (relativ kühl mit hoher Luftfeuchtigkeit) geprägt wird.

Die Planfläche selbst liegt insgesamt in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung (>25-27,5 Belastungstage/Jahr).

Insgesamt ist hinsichtlich der Bedeutung des Planungsgebiets für das Schutzgut Klima und Luft aufgrund der Vorbelastungen von einer geringen Wertigkeit auszugehen.

### Biotop, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

In den Jahren 2011 und 2014 wurden in dem Plangebiet floristische und faunistische Bestandserfassungen sowie eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt [1]. Die faunistischen Erhebungen bezogen sich auf die Tierartengruppen Fledermäuse, Vögel, Reptilien Tagfalter und Heuschrecken. Darüber hinaus fand eine Potenzialabschätzung zu weiteren möglicherweise vorkommenden europarechtlich relevanten Arten statt.

Hinsichtlich der Biotopausstattung ist das Plangebiet überwiegend durch anthropogen überformte, naturferne Biotoptypen mit sehr geringer ökologischer Bedeutung geprägt. Ausnahmen stellen der stark von Brombeere dominierte Gehölzbestand und der Birkenvorwald am nordwestlichen Rand des Gebietes sowie die Wiesenbrachen im östlichen Randbereich des Geländes dar. Obwohl die derzeitige ökologische Wertigkeit des 50-65 m breiten Gehölzbestandes auf Grund seiner Artenausstattung und Struktur sowie vorhandener Vorbelastungen (Müllablagerungen, eingewachsene Zäune) vergleichsweise als eher gering zu bewerten ist, besitzt er jedoch ein hohes naturschutzfachliches Entwicklungspotenzial. Ferner wirkt er als Puffer zu dem westlich und nördlich angrenzenden strukturreichen und naturschutzfachlich wertvollen Offenlandbereich, der auch im LSG „Landkreis Offenbach“ liegt und in dem sich ein Brutvorkommen des stark gefährdeten Steinkauzes befindet.

Bei der floristischen Erfassung wurden insgesamt 176 Pflanzensippen festgestellt, darunter zahlreiche fremdländische und kultivierte Arten. Gesetzlich besonders geschützte sowie nach den Roten Listen Deutschlands und Hessens gefährdete Arten wurden nicht nachgewiesen.

Hinsichtlich der Fauna wurden insgesamt 29 Vogelarten erfasst, davon 21 Brutvogelarten. Letztere sind mehrheitlich Hecken- und Gehölzbewohner, die sich auf das breite Gehölzband im Nordwesten des Plangebietes konzentrieren. Es handelt sich dabei größtenteils um relativ verbreitete, allgemein häufige Vogelarten, die in Hessen über einen günstigen Erhaltungszustand verfügen. Ausnahmen bilden der Bluthänfling und der Haussperling, die in Hessen einen ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen und auf der Vorwarnliste der Roten Liste Hessen stehen.

Bei Detektoruntersuchungen wurden insgesamt fünf Fledermausarten als Nahrungsgäste erfasst. Diese befinden sich in Hessen alle in einem günstigen Erhaltungszustand. Fledermausquartiere wurden auf dem Gelände nicht festgestellt. In der Folge der bereits begonnenen Gebäudeabriss ist nicht mehr mit dortigen potenziellen Quartierstandorten zu rechnen. Reptilienarten konnten bei den Erfassungen nicht nachgewiesen werden, das potenzielle Vorkommen der Zauneidechse ist jedoch nicht auszuschließen.

Die festgestellten Tagfalter- und Heuschreckenarten beschränken sich hauptsächlich auf die Wiesenbrachen an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes. Es handelt sich dabei - bis auf die Feldgrille, die in der Roten Liste Hessen als gefährdet eingestuft ist - um allgemein häufige Arten.

Zusammenfassend kann zur Fauna des Plangebiets festgehalten werden, dass weit überwiegend an den Siedlungsraum bzw. -rand angepasste Arten vorkommen, die mit Ausnahme der beiden genannten Vogelarten nicht gefährdet und allgemein häufig sind. Hinweise auf Besonderheiten, wie z.B. seltene oder explizit an das Gebiet gebundene Arten, wurden nicht festgestellt und sind auch bei den nicht untersuchten Tiergruppen kaum zu erwarten.

Aufgrund der flächenmäßig dominierenden, jahrelangen intensiven gewerblich-industriellen Nutzung und den damit verbundenen Beeinträchtigungen (dichte Bebauung und hoher Grad an versiegelten Flächen, Störungen durch Betrieb) sowie der noch jungen, durch Sukzession etablierten Vegetation besteht keine besondere Relevanz für die biologische Vielfalt.

### Landschaft

Das ehemalige manroland-Areal ragt wie ein Sporn in die nördlich der Ortslage gelegene offene Landschaft. Von Westen her kommend ist das Gelände durch den am nordwestlichen Rand des Plangebiets befindlichen Gehölzbestand wirksam eingegrünt. Das Landschaftsbild des Plangebiets wird hauptsächlich von einer intensiv versiegelten Industrie- und Gewerbebranche geprägt.

Das nordwestlich und nordöstlich angrenzende Umland zeichnet sich durch die vergleichsweise kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung aus, die regelmäßig durch Streuobstzeilen und -flächen bzw. Feldgehölze und Hecken unterteilt wird und damit insgesamt einen gegliederten und vielfältigen Landschaftsraum bildet. Im Osten befindet sich in ca. 250 m Entfernung der Main, der das Plangebiet im Norden in einem Bogen umfließt und die Landschaft besonders prägt.

In Bezug auf die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bzw. Natürlichkeit besitzt das Gelände selbst zwar keine hohe Wertigkeit, ist aber als Teil des Ortsrandbereichs mit prägend für das Orts- und Landschaftsbild, wobei vor allem der erwähnte Gehölzbestand als Sichtbarriere von Bedeutung ist.

#### Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit lässt sich im vorliegenden Fall über die Themenbereiche Erholung und Lärmbelastung beschreiben.

Im eigentlichen Plangebiet findet auf Grund der ehemaligen industriell-gewerblichen Nutzung des Geländes und der damit verbundenen Einfriedung keine Erholungsnutzung statt. Allerdings werden die Wege, die das Gebiet umgrenzen, von Fußgängern, Hundehaltern, Joggern und Radfahrern regelmäßig und stark frequentiert.

Aufgrund der Lage an der K 185 ist das Plangebiet Lärmbelastungen mit Tagwerten (tg) von teilweise bis zu 70 dB ausgesetzt.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind bisher keine Kultur- oder Baudenkmäler bekannt, allerdings befinden sich im unmittelbaren Umfeld archäologische Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.

#### Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den biotischen und abiotischen Schutzgütern bestehen grundsätzlich vielfältige und wechselseitige Funktionszusammenhänge. Wechselwirkungen, die in relevanter Weise über die in der schutzgutbezogenen Betrachtung vorgenommen Bestandsanalyse und -bewertung hinausgehen und verstärkende Wirkung haben könnten, sind derzeit nicht erkennbar. Eine gesonderte Ermittlung und Bewertung des Wirkungsgefüges ist daher nicht Gegenstand der Umweltprüfung und wird nicht im Umweltbericht behandelt.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisher gemäß RPS/RegFNP 2010 auf der Planfläche dargestellte Nutzung als bestehende gewerbliche Baufläche entspricht im Wesentlichen dem Bestand als Gewerbegebiet. Lediglich der 20-25 m breite Teil des am westlichen Rand des Plangebiets vorhandenen Gehölzbestandes und kleinere Brachflächen im östlichen Randbereich korrespondieren nicht mit der Darstellung „Gewerbliche Baufläche, Bestand“.

Eine Wiederaufnahme der bis 2010 bestehenden Nutzung als gewerbliche Baufläche würde gegenüber dem Status quo keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorrufen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die vorgesehene Änderung der bisherigen Darstellung von "Gewerbliche Baufläche, Bestand" in "Wohnbaufläche, geplant" würden sich folgende schutzgutbezogenen Auswirkungen ergeben.

### Boden

Durch die Konversion der bisherigen gewerblichen Fläche in ein Wohnquartier mit privaten und öffentlichen Grünflächen ergibt sich eine Reduzierung des bestehenden Versiegelungsgrades von rund 80% auf voraussichtlich wenigstens 75%. Die Bodenentsiegelung und die damit verbundene Erhöhung der Bodenfunktionen stellen eine umweltrelevante Verbesserung für das Schutzgut Boden dar.

Darüber hinaus können sich positive Umweltauswirkungen auch dadurch ergeben, dass im Zuge der Entsiegelungen ggf. festgestellte schädliche Bodenveränderungen beseitigt werden.

### Wasser

Ähnlich wie für das Schutzgut Boden stellt die Reduzierung des bestehenden Versiegelungsgrades auch für das Schutzgut Grundwasser eine Umweltverbesserung dar. Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

### Klima und Luft

Als Folge der Oberflächenentsiegelung sind geringfügige Veränderungen des Kleinklimas zu erwarten, welche keine relevante Beeinflussung der örtlichen Gegebenheiten bewirken.

### Biotop, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bezüglich der Schutzgüter Flora und Fauna sind auf dem ehemaligen Werksgelände durch die geplante Nutzungsänderung als Wohngebiet keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Dadurch dass in der geplanten Wohnbaufläche in größerem Umfang als bisher öffentliche und private Grünflächen neu entstehen, ist von einer verbesserten Habitatausstattung für an den Siedlungsbereich angepasste Tiere und Pflanzen auszugehen.

Erhebliche negative Auswirkungen sind auch in Bezug auf die direkt auf dem Werksgelände vorhandenen Biotopstrukturen nicht gegeben.

Anders würde sich dies möglicherweise bei einer Inanspruchnahme des am nordwestlichen Rand vorhandenen Gehölzbestandes mit seiner Pufferfunktion und seinem naturschutzfachlichen Entwicklungspotenzial darstellen, der auf einer Breite von rund 25 m innerhalb der Planfläche liegt. Im RPS/RegFNP 2010 ist das betreffende Gehölz aktuell als „gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellt. Durch die Änderung in „Wohnbaufläche, geplant“ ergeben sich für den Gehölzbestand auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 keine Auswirkungen.

### Landschaft

Im Verhältnis zu der bisherigen gewerblichen Nutzung mit ihren zum Teil hohen Fabrik- und Lagerhallen ergeben sich durch die geplante Änderung zu Wohnbaunutzung mit kleineren Gebäuden und einem insgesamt größeren Grünflächenanteil keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Unter der anzunehmenden Voraussetzung einer landschaftsangepassten Neugestaltung ist in Bezug auf die Kriterien Vielfalt und Schönheit vielmehr von einer Verbesserung für das Schutzgut Landschaft auszugehen.

### Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

In Bezug auf den Teilaspekt Erholung wird sich eine Wohngebietsentwicklung des Gebietes insgesamt positiv auswirken, da öffentliche Grünflächen und Gartenflächen neu geschaffen werden. Die wohnungsbezogenen Grundstücksfreiflächen tragen zur Umfeldqualität und zum Wohlbefinden der Bewohner bei. Außerdem wird das Gelände durch die Parzellierung und innere Erschließung durchlässiger und damit für die Bevölkerung besser nutzbar.

Erhebliche Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sind nicht zu erwarten; entsprechend ist auch keine wesentliche Verkehrslärmpegelerhöhung anzunehmen. Allerdings stellt die vorhandene Verkehrslärmbelastung von der K 185 eine deutliche Beeinträchtigung der künftigen Bewohner dar. Diesbezüglich sind die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit im Vergleich zur bisherigen gewerblichen Nutzung als negativer zu bewerten.

### Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die geänderte Planung nicht betroffen.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen.

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

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

Durch die Nutzungsänderung des bislang bereits intensiv genutzten, stark überformten und voll erschlossenen Areals ergeben sich voraussichtlich nur in sehr geringem Umfang erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sowie Eingriffe in Natur und Landschaft, die sich vorrangig und kleinräumig auf baulich bislang nicht beanspruchte Bereiche beschränken.

Durch die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung den voraussichtlich entstehenden nachteiligen Umweltauswirkungen entgegengewirkt sowie auch bereits bestehende Umweltbelastungen reduziert werden. Sie können ferner zur Vermeidung und zur Kompensation naturschutzrechtlicher Eingriffe beitragen.

#### Boden und Wasser

- Entsiegelung von Flächen;
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche;
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen;
- Kennzeichnung von Bereichen, in denen das Grundwasser zwischen 0 - 5 m u. GOK stehen kann und in denen bauliche Vorkehrungen getroffen werden sollten
- Bodenschutzmaßnahmen während der Bauphase (z.B. Einschränkung des Baufeldes, Schutz der verbliebenen Randflächen mit intakten Böden, sachgemäße Bodenlagerung, schichtgerechtes Lagern und Wiedereinbauen v.a. der natürlichen Böden im Westen);
- fachgerechter Umgang mit den Bodenverunreinigungen;
- ökologische Regenwasserbewirtschaftung (geplante Erstellung eines Entwässerungskonzeptes im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung).

#### Klima und Luft

- Anlage klimawirksamer Vegetationsflächen (z.B. Grün- bzw. Grundstücksfreiflächen oder Dachbegrünung);
- Vorgaben zur Begrünung der nicht baulich in Anspruch genommen Flächen innerhalb der Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche sowie der öffentlichen Grünflächen.

#### Biotope, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie Landschaft

- artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (z.B. bauzeitlich beschränkte Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten vorkommender Vogelarten);
- Begrünung der nicht baulich in Anspruch genommen Flächen innerhalb der Wohnbau- und Gemeinbedarfsfläche sowie der öffentlichen Grünflächen;
- Sicherung und ökologische Aufwertung des sich im Nordwesten an das Plangebiet anschließenden Gehölzbestandes;

- Festsetzungen zur randlichen Eingrünung des Wohngebietes (z.B. Anpflanzung von Gehölzreihen).

#### Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

- Maßnahmen des aktiven oder passiven Lärmschutzes (vor allem entlang der K 185).

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Möglichkeit einer Konversion einer bestehenden brachliegenden Gewerbefläche in Wohnbaunutzung ist nur an diesem Standort gegeben. Dieser verfügt über hochwertige Standortfaktoren, insbesondere die Lage in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohngebieten sowie wertvollen Frei- und Naherholungsbereichen.

Da im Vergleich dazu keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen, die nicht neue Freiflächen in Anspruch nehmen, wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht betrachtet.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 dient der Vorbereitung der Konversion einer bestehenden Gewerbefläche in Wohnbaunutzung auf einer Fläche von rund 8,4 ha.

Im Bestand stellt sich die Planfläche als stark anthropogen beeinflusste Gewerbefläche mit einem Versiegelungsgrad von rund 80% dar. Der Oberboden ist an vielen Stellen durch Auffüllungen überprägt. Bedeutsame Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten sowie geschützte oder wertvolle Biotope sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Eine Ausnahme stellt hier wegen seiner Pufferfunktion und seines hohen ökologischen Entwicklungspotenzials lediglich der sich im Nordwesten befindliche 50-65 m breite Gehölzbestand dar. Dieser liegt auf einer Breite von rund 25 m in der im RPS/RegFNP 2010 als „gewerbliche Baufläche, Bestand“ dargestellten Änderungsfläche. Durch die Darstellungsänderung in „Wohnbaufläche, geplant“ ergeben sich auf RegFNP-Ebene keine Auswirkungen auf das vorhandene Gehölz. Hinsichtlich der biologischen Vielfalt ist das Gebiet von untergeordneter Bedeutung.

Durch die geplante Konversion können erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter und die biologische Vielfalt ausgeschlossen werden. Für diese Schutzgüter ist - unter anderem durch den künftig geringeren Versiegelungsgrad und den höheren Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen - von einer Verbesserung der Umweltsituation auszugehen. Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen können unter Beachtung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelung) ebenfalls ausgeschlossen werden. Bezüglich des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit hat die geplante Konversion der Gewerbefläche in Wohnbaunutzung eine Verkehrslärmbelastung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner durch die K 185 zur Folge. Dieser Lärmbelastung kann durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen begegnet und damit die Erheblichkeit der Auswirkungen reduziert werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden.

Insgesamt betrachtet können durch die Planänderung voraussichtliche erhebliche negative Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des § 1 Abs. 6 Nr. 7 ausgeschlossen bzw. durch geeignete Maßnahmen vermieden werden. Bezogen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Landschaft ist im Vergleich zur bisherigen Nutzung von einer Umweltverbesserung auszugehen.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

## Quellenverzeichnis

- [1] Götte Landschaftsarchitekten GmbH (2015): Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“; Floristisch-faunistische Grundlagendaten
- [2] Bullermann Schneble GmbH (2015): Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan „Ehemaliges manroland-Areal“
- [3] Dr. Hug Geoconsult GmbH (2014): Baugrundvoruntersuchung, geo- und abfalltechnisches Gutachten
- [4] Bullermann Schneble GmbH (2009): Umwelttechnische Erkundung von Boden, Bodenluft und Grundwasser auf dem Gelände der manroland AG, Werk 6

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

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

**Stellungnehmer: IHK Offenbach am Main  
Gruppe: TöB**

**001\_MAINH\_B-01231**

**Dokument vom: 30.11.2015  
Dokument-Nr.: S-02901**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Die erste Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 sieht vor die Planaussagen zum „Ehemaligen manroland-Areal“ von „Gewerbliche Baufläche, Bestand“ in „Wohnbaufläche, geplant“ zu konvertieren. Mit der geplanten Neuordnung würden 8,4 ha Gewerbefläche nahezu komplett wegfallen, da im Bereich „Wohnbaufläche“ nur Nutzungsarten entwickelt werden können, die in Wohngebieten regelmäßig zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

Wir sehen die dargestellte Änderung sehr kritisch und möchten an dieser Stelle auf eine von der IHK Offenbach am Main durchgeführte Befragung der ansässigen Unternehmen verweisen. Diese hat gezeigt, dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen von den lokalen Unternehmern als sehr problematisch eingeschätzt wird. In der Erläuterung der Planung (Punkt A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen) wird dieser Aspekt komplett ausgespart und ausschließlich der Wohnungsbedarf ins Feld geführt. Wir erachten dies als einseitig und nicht abgewogen. Daher plädieren wir für eine entsprechende Abwägung des Gewerbeflächenbedarfs und Würdigung in der Erläuterung der Planung.

Die Änderung der Planaussage in „Wohnbaufläche“ würde aus unserer Perspektive die Gewerbeflächenknappheit in Mainhausen weiter verschärfen, zumal gemäß Änderungsentwurf für die weggefallene Gewerbefläche keine Ausgleichsfläche zur Verfügung steht. Vor der Schaffung von planerischen Realitäten erachten wir ein Gewerbeflächenkonzept für die Gemeinde Mainhausen als dringend erforderlich.

## **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

## **Begründung:**

Die Gemeinde Mainhausen legt nach eigenen Angaben den Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in der Kommune in die Entwicklung von Wohnbauflächen. Nach Einschätzungen der Gemeinde liegt ein höheres Nachfragepotential im Bereich der Baulandentwicklung zu Wohnzwecken als in der durch den Strukturwandel der vergangenen Jahre stagnierenden Gewerbeentwicklung. Die Gemeinde sieht vielmehr einen dringenden Bedarf an Wohnbauflächen. Sie stützt sich hierbei auf eine Markt- und Standortanalyse aus dem Jahr 2013.

Die Aufgabe der gewerblichen Baufläche zugunsten der Wohnbaufläche kann daher als sinnvoll erachtet werden, zumal es sich um die Umwandlung einer Gewerbebrache handelt, für die sich über einen Zeitraum von fünf Jahren nach Insolvenz der manroland Mainhausen GmbH keine anderweitige gewerbliche Nutzung hat finden lassen und es keine oder nur sehr geringe Aussichten auf eine Wiederansiedlung von Gewerbe- oder Industriebetrieben bestehen. Die Gemeinde Mainhausen hat desweiteren schlüssig dargelegt, dass gewerbliche Flächenpotentiale in einer Größenordnung von ca. 3 ha kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen. Darüber hinaus sieht die Gemeinde Nachverdichtungs- und Entwicklungspotenziale in bestehenden Gewerbegebieten.

Die Erstellung eines Gewerbeflächenkonzeptes für die Gemeinde Mainhausen liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Offenbach Fachdienst  
64**

**001\_MAINH\_B-01234**

**Gruppe: TöB**

**Dokument vom: 23.11.2015**

**Dokument-Nr.: S-02861**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es wird angeregt, die Abgrenzung des geplanten Wohngebietes zur Darstellung „Ökologische bedeutsame Flächennutzung“ / „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ / „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ an die derzeitige Grenze der Parkplatzbebauung anzupassen. Dies wird naturschutzfachlich wie folgt begründet:

Es bestehen Steinkauz-Vorkommen in dem strukturreichen, von Streuobstbeständen durchsetzten Landschaftsraum nordwestlich und nordöstlich des Planungsgebietes. Der Steinkauz ist streng geschützt und jegliche Verschlechterung seines Erhaltungszustandes ist unbedingt auszuschließen. Zwar ist die ortsnahe Gehölzbrache weder Brutplatz noch unmittelbares Nahrungshabitat, sie ist aber als zuverlässiger Puffer in voller Breite unverzichtbar, um künftige Störeinflüsse durch die Bautätigkeit und die intensive Wohnnutzung so weit wie möglich zu minimieren.

Es bestehen zwar keine Bedenken, die Brachflächen der Flurstücke 212/3-212/5, 214, 220 und 154 künftig durch Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen aufzuwerten und als ökologisch hochwertige Ortsrandgestaltung in den Bebauungsplan zu integrieren. Diese Festsetzung würde der RegFNP-Darstellung als „Ökologische bedeutsame Flächennutzung“ / „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ / „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ aber nicht zuwider laufen, sondern sie sogar unterstützen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Der Anregung, die Abgrenzung des geplanten Wohngebietes zur Darstellung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." anzupassen, wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Der Regionale Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der räumlichen Planung im landesgesetzlich vorgeschriebenen Maßstab 1 : 50.000 dar. Der Grundzug der Planung ist mit der jetzigen Darstellung gewahrt, da eine bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Baufläche umgenutzt wird.

Im Hinblick auf die Gehölzbrache sieht die städtebauliche Konzeption vor, diese zu einem Flächenanteil von rund 45% in Anspruch zu nehmen. Somit bleibt mehr als die Hälfte des Gehölzbestandes erhalten. Da sich die Gehölzstruktur nach Nordwesten deutlich über die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans hinweg fortsetzt, ist durch die beabsichtigte Teilrodung in Bezug auf das nordwestlich angrenzende Steinkauzvorkommen nicht von einer wesentlichen Änderung bzw. Verschlechterung der Pufferwirkung der verbleibenden Gehölzfläche im Vergleich zur Bestandssituation auszugehen.

Statt durch die Bautätigkeit und die Wohnnutzung auf dem manroland-Gelände sind Störeinflüsse für den Steinkauz vielmehr durch die Erholungsnutzung innerhalb des nordwestlich an Gebiet angrenzenden strukturreichen Landschaftsraums zu erwarten. Diese ist entlang des Götzenweges bereits heute vergleichsweise intensiv. Die erfolgreichen Bruten in den letzten Jahren zeigen jedoch, dass die Art gegen diese Form der Störung kein Meideverhalten aufweist.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Offenbach Fachdienst  
64**

**001\_MAINH\_B-01235**

**Gruppe: TöB**

**Dokument vom: 23.11.2015**

**Dokument-Nr.: S-02861**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Passus unter Kultur- und sonstige Sachgüter, „Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Kultur- oder Baudenkmäler bekannt.“ (S. 20) ist zu ändern, da im Umfeld Kulturdenkmäler vorhanden sind, die auf der Beikarte (S. 5) auch eingetragen sind.

Wir bitten daher den Text wie folgt zu ändern: „Im Plangebiet sind bisher keine Kultur- oder Baudenkmäler bekannt, allerdings befinden sich im unmittelbaren Umfeld archäologische Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.“

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Der Umweltbericht wird unter Punkt 2.1 Bestandsaufnahme "Kultur- und sonstige Sachgüter" wie folgt geändert: „Im Plangebiet sind bisher keine Kultur- oder Baudenkmäler bekannt, allerdings befinden sich im unmittelbaren Umfeld archäologische Kulturdenkmäler gemäß § 2 Abs. 2 Punkt 2 HDSchG.“

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

# 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB

001\_MAINH\_B-01236

Dokument vom: 30.11.2015  
Dokument-Nr.: S-02903

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

### Nachsorgender Bodenschutz

Gemäß § 1 Absatz 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch -BauGB- sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Gemeinde Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergibt sich eine langjährige gewerbliche Nutzung des genannten Grundstücks. In der Zeit (1946 - 2008) wurde auf besagtem Gelände ein Maschinenbaubetrieb geführt. Das Gewerbe ist mit Branchenklasse (4) bewertet. Gemäß Handbuch Altlasten, Band 2, Teil 4 des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLUG) stellt diese Branchenklasse ein hohes Gefährdungspotential für die Umwelt.

Den ursprünglichen Antragsunterlagen wurden verschiedene Gutachten über Untersuchungen des ehemaligen Betriebsgeländes der manroland AG beigelegt. Insgesamt wurden bei den Untersuchungskampagnen auf dem ehemaligen Betriebsgelände Schadstoffkonzentrationen im Boden, der Bodenluft und dem Grundwasser festgestellt, die einen Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung vorerst nicht erhärtet haben. Dennoch ist aufgrund der Größe des Geländes und der nur punktuellen Betrachtung des Bodens, der Bodenluft und des Grundwassers das Vorhandensein von lokalen Schadstoffen nicht gänzlich auszuschließen. Ich bitte daher, folgende Hinweise in die textlichen Festsetzungen zum Regionalplan aufzunehmen:

1. Bei jeglichen Erdarbeiten ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.
2. Die Erdbauarbeiten sind (in den nachfolgend beschriebenen Verdachtsbereichen) auf dem o.g. Grundstück durch einen Fachgutachter zu begleiten. Durch diesen ist bei den Erdarbeiten auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrunds zu achten.
  - a. Produktionsgebäude mit MKW-belasteten Bodenplatten
  - b. Tankanlagen (ober- und unterirdisch)
  - c. Transformator in Gebäude 15
  - d. Transformator in der Transformatorstation
  - e. Gefahrstofflager in Gebäude 13
3. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5 - Bodenschutz -, unverzüglich mitzuteilen.
4. Im Anschluss an die Erdarbeiten ist eine vollständige Entfernung von vorhandenen Schadstoffen durch den Fachgutachter mittels Sohl- und Wandbeprobungen, in den vormals organoleptisch auffälligen Bereichen, nachzuweisen (Analyseergebnisse).
5. Alle bei den Erdarbeiten auffälligen Beobachtungen (Fotodokumentation), sowie die Analyseergebnisse der ggfs. durchzuführenden Beprobungen sind dem Regierungspräsidium Darmstadt durch den Fachgutachter in Form eines Berichtes vorzulegen.
6. Auf dem gesamten Geländebereich der einer späteren Wohnnutzung zugeführt werden soll, sowie insbesondere den besonders überwachungsbedürftigen Teilen des Bauvorhabens (Kindergarten, Kinderspielflächen), ist nach Abschluss der Erdarbeiten ein Kontakt zwischen Mensch (direkte Aufnahme) und ggfs. in den verbleibenden Bodenschichten vorhandenen Schadstoffen auszuschließen. Dies kann entweder durch Aufbringen einer (nachweislich) unbelasteten min. 0,5 m dicken Bodenschicht oder durch eine Untersuchung auf den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Bundes- Bodenschutzverordnung (BBodSchV) nach Anhang 1 und 2 erfolgen. Dies bedeutet eine oberflächennahe Entnahme (max. 0,35 m) von mehreren einzelnen Bodenproben und die Erstellung von Mischproben. Diese müssen dann analytisch auf die am Standort vorgefundenen Schadstoffparameter (Schwermetalle, PCB, MKW, PAK, LHKW) untersucht und mit den zulässigen Prüfwerten des Anhangs 2 der BBodSchV verglichen werden.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die Hinweise bezüglich der Aufnahme von Hinweisen zu Erdarbeiten betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Gemeinde Mainhausen wortwörtlich in die textlichen Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans "Ehemaliges manroland-Areal" (Stand 30.06.2015) aufgenommen.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2  
Gruppe: TöB**

**001\_MAINH\_B-01237**

**Dokument vom: 30.11.2015  
Dokument-Nr.: S-02903**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Grundwasser (Grundwasserschutz/Wasserversorgung)

Bei der Bestandsaufnahme des Umweltberichts wird auf die Grundwassersituation hinsichtlich der Grundwasserflurabstände nicht eingegangen. In die Maßnahmen „Boden und Wasser“ wurde aufgenommen, dass die Bereiche, in denen bauliche Vorkehrungen gegen Vernässungen getroffen werden sollten, gekennzeichnet werden. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom September 2015 zum Bebauungsplanentwurf Nr. 5 „Ehemaliges manroland- Gelände“ und bitte Sie den Nachweis der gesicherten Wasserversorgung zu führen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Um auf die Grundwassersituation hinsichtlich der Grundwasserflurabstände einzugehen, wird der Umweltbericht unter Punkt B.2.1 Bestandsaufnahme "Wasser" um folgenden Satz ergänzt:

"Im östlichen Geländeteil wurde bei Sondierungen schwebendes Grundwasser (ca. 1,5 bis 2 m u. GOK) angetroffen. Es handelt sich hierbei um lokale geringmächtige Stauwasseransammlungen, die bei vielen Bodenformationen – wie sie im südhessischen Raum üblich sind – sehr kleinräumig nach langen Niederschlägen vorkommen können."

Laut Aussage der Gemeinde Mainhausen wurde die Versorgung mit ausreichend Trinkwasser im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung bemessen und nachgewiesen. Die entsprechenden Berechnungen wurden im Oktober 2015 vorgenommen und können bei Bedarf bei der Gemeinde eingesehen werden. Die Begründung zum Bebauungsplan "Ehemaliges manroland-Areal" wurde entsprechend angepasst.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich: Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**001\_MAINH\_B-01238**

**Dokument vom: 30.11.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02924**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise, Empfehlungen und Anregungen vorzutragen:  
Wir schlagen vor, die nordwestlichen Flächen mit einer Größe von mind. 0,6 ha — besser 1,8 ha - dem angrenzenden Vorranggebiet für Natur und Landschaft mit ökologisch bedeutsamer Flächennutzung mit Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zuzuführen.  
Begründung: Dem Landschaftsplan (2001), Karten im Natureg sowie einem aktuellen Luftbild ist zu entnehmen dass sich innerhalb des Bereiches möglicherweise eine gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 13 HAGBNatSchG geschützte Streuobstwiese befindet. Zudem stellt der Landschaftsplan einen Teil der Fläche als Landschaftsschutzgebiet dar. Durch eine solche Zuordnung könnte eine langfristige Sicherung der z. T. bereits vorhandenen Habitatstrukturen für viele geschützte und/oder gefährdete Arten erreicht werden. In jedem Fall sollte die verbindliche Bauleitplanung für die Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen in diesem Bereich sorgen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Der Anregung, die Abgrenzung des geplanten Wohngebietes zur Darstellung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." anzupassen, wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:  
Der Regionale Flächennutzungsplan stellt die Grundzüge der räumlichen Planung im landesgesetzlich vorgeschriebenen Maßstab 1 : 50.000 dar. Der Grundzug der Planung ist mit der jetzigen Darstellung gewahrt, da eine bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Baufläche umgenutzt wird.  
Es ist bekannt, dass es bezogen auf den großflächigen, am nordwestlichen Rand des Änderungsbereichs angrenzenden und 1992 in der Hessischen Biotopkartierung erfassten Biotopkomplex "Streuobst westlich Mainflingen" einen Hinweis in NATUREG gibt, dass es sich hier partiell um gesetzlich geschützte Streuobstbestände gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG handeln kann. Der innerhalb des Änderungsgebietes befindliche Gehölzbestand wurde diesbezüglich eingehend fachgutachtlich überprüft mit dem Ergebnis, dass er keinem gesetzlich geschützten Biototyp im Sinne von § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG zuzuordnen ist.  
Wie in der Begründung unter Punkt A 6. "Landschaftplanerische Aspekte" ausgeführt, grenzt im Nordwesten das Landschaftsschutzgebiet "Kreis Offenbach" unmittelbar an den Änderungsbereich an, wird aber nicht von ihm überlagert.

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Mainflingen  
Gebiet: "Ehemaliges manroland-Gelände"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich: Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**001\_MAINH\_B-01239**

**Dokument vom: 30.11.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02924**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht werden folgende Hinweise, Empfehlungen und Anregungen vorzutragen:  
Wir empfehlen CEF- oder Ausgleichsmaßnahmen, spätestens mit der verbindlichen Bauleitplanung, für die Tierarten Bluthänfling, Haussperling und Zauneidechse im Plangebiet zu entwickeln und umzusetzen.  
Begründung: Ein möglicher Eintritt der artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden. Durch die Schaffung bzw. den Erhalt von geeigneten Habitatstrukturen (vorzugsweise Strukturen ruderaler Flächen) mithilfe von entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen können die streng geschützten Arten weiterhin im Plangebiet verbleiben und müssen sich nicht in die angrenzende freie Landschaft zurückziehen. Ein möglicherweise entstehender Konkurrenzdruck schon besetzter Nischen wird vermieden. Der zu erwartende höhere Grünflächenanteil in der geplanten Wohnbaufläche bietet nicht zwangsweise eine verbesserte Habitatausstattung für die streng geschützten Tierarten Bluthänfling und Zauneidechse.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.  
Im Umweltbericht des Bebauungsplans "Ehemaliges manroland-Areal" der Gemeinde Mainhausen (Stand zur Offenlage Juni 2015) werden alle Belange des besonderen Artenschutzes geprüft und bearbeitet. Die Inhalte des Umweltberichts werden im Bebauungsplan berücksichtigt und als Festsetzungen und Hinweise übernommen.