



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Dezernat III

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**,
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-332 des Regionalvorstandes vom 28.01.2016
Beschluss Nr. III-302 der Verbandskammer vom 27.04.2016 zu Drucksache III-2016-8
(Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-382 des Regionalvorstandes vom 08.09.2016
Beschluss Nr. IV-19 der Verbandskammer vom 12.10.2016
zu Drucksache IV-2016-11 (Offenlegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Bischofsheim, Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland" 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 24.10.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 43/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.11.2016 bis 02.12.2016 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.10.2016 beteiligt.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Magistrat der Stadt Ginsheim-Gustavsburg
Magistrat der Stadt Hochheim am Main
Magistrat der Stadt Rüsselsheim

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasser- und Servicebetrieb Main Spitze
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
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 12
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt
Forstamt Groß-Gerau, Hessen-Forst
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.

Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Groß-Gerau
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Lokale Nahverkehrsgesellschaft des Landkreises Groß-Gerau
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Polizeipräsidium Südhessen
Riedwerke Kreis Gross-Gerau
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
STRABAG, Property and Facility Services GmbH
TenneT TSO GmbH
Überlandwerk Groß-Gerau GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Fernleitungen-Betriebsgesellschaft mbH
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
IHK Darmstadt
Kraftwerke Mainz-Wiesbaden AG
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Stadtwerke Mainz, Netze GmbH
Stadtwerke Verkehrsgesellschaft Frankfurt am Main VGF mbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
hessenARCHÄOLOGIE
Kreisausschuss des Kreis Groß-Gerau, Regionalplanung und Umwelt
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.

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

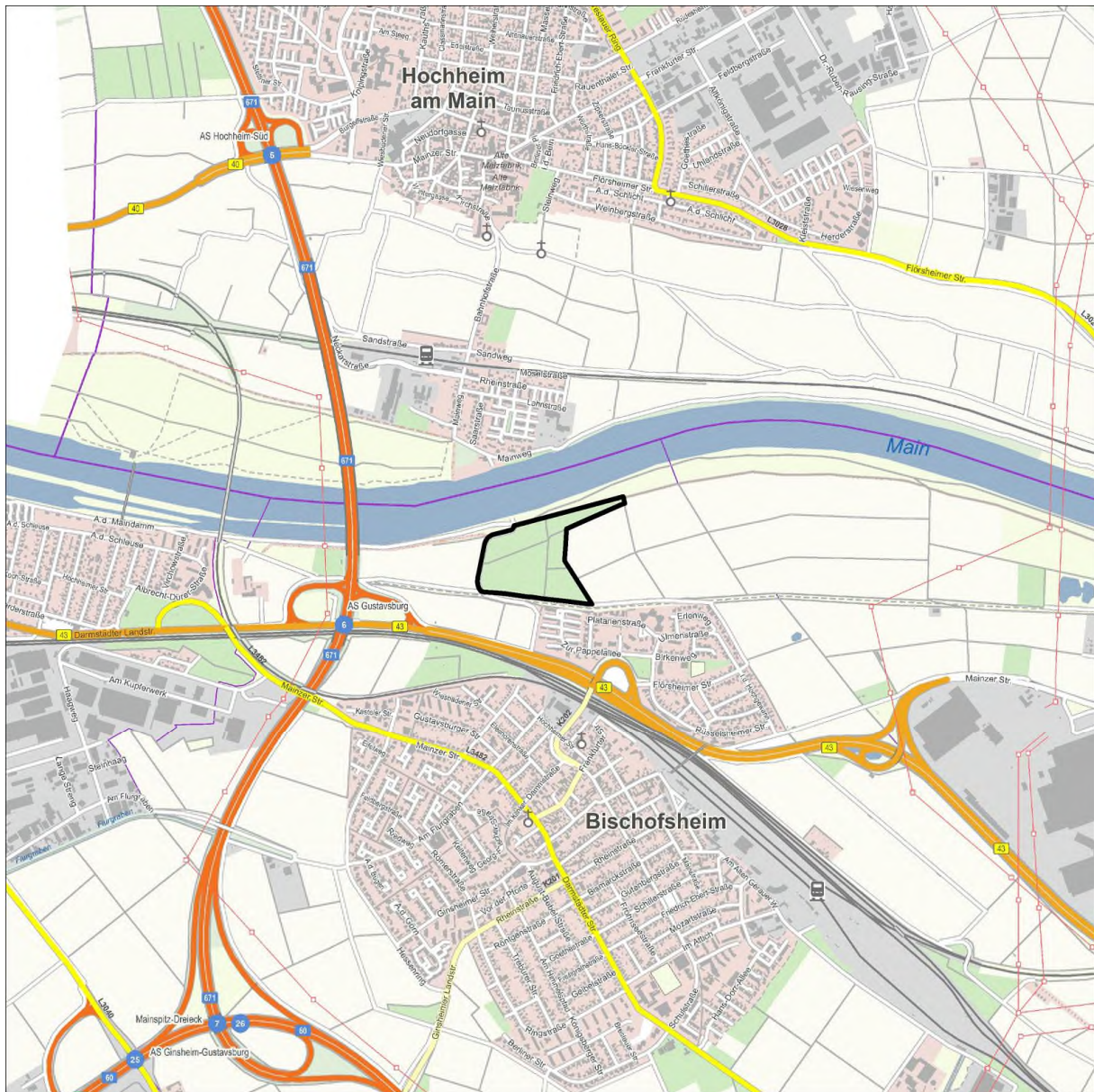
3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**, Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"



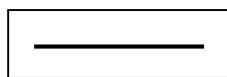
INHALTSVERZEICHNIS

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

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



Ohne Maßstab

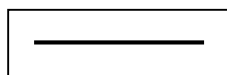


Grenze des Änderungsbereiches

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



M. 1 : 50 000

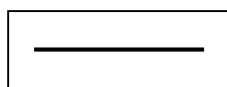


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



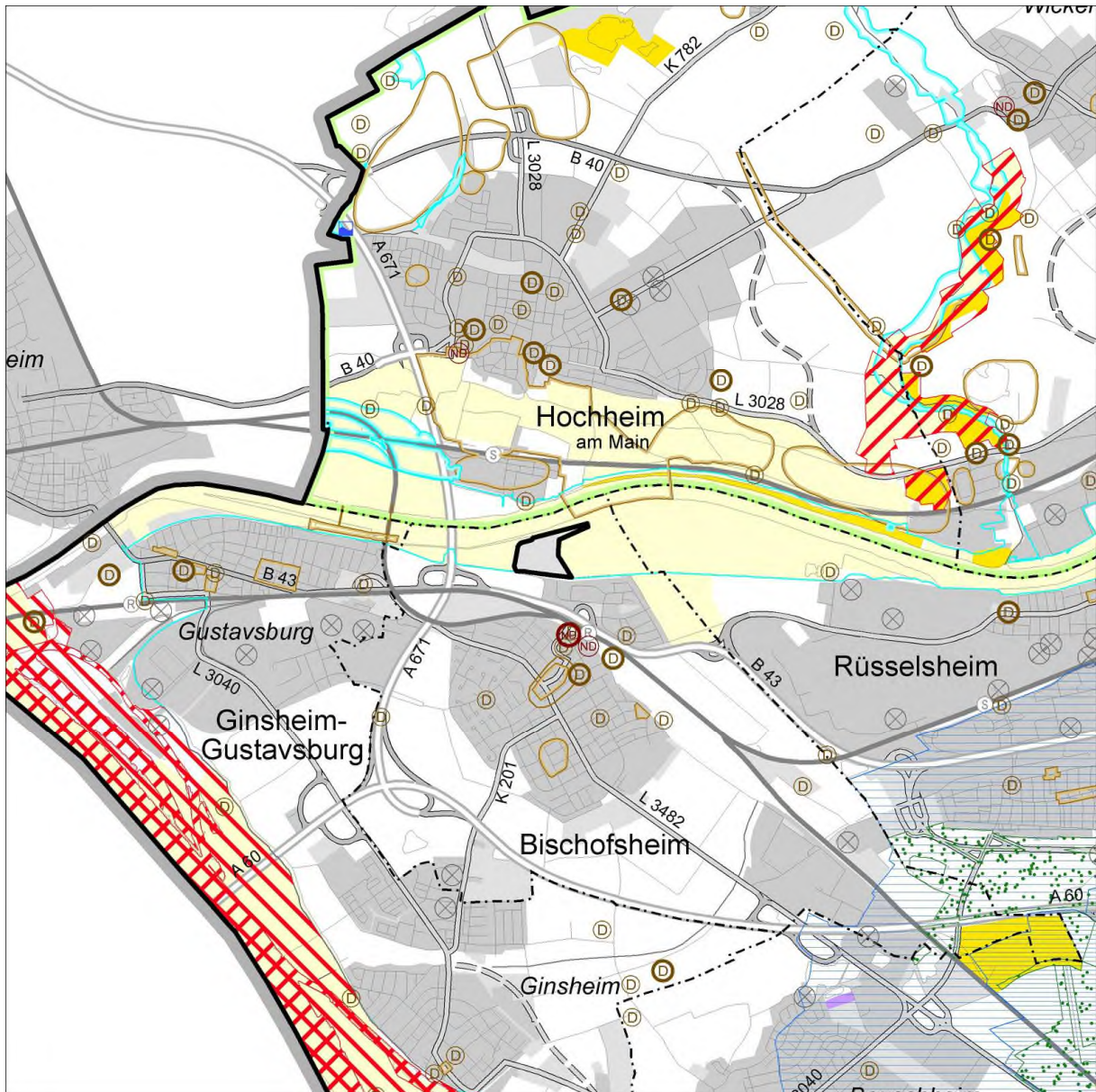
M. 1 : 50 000



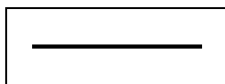
Grenze des Änderungsbereiches

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 9,8 ha) mit "Vorbehaltsgebiet (ca. 8,6 ha) und Vorranggebiet (ca. 1,2 ha) für Natur und Landschaft" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

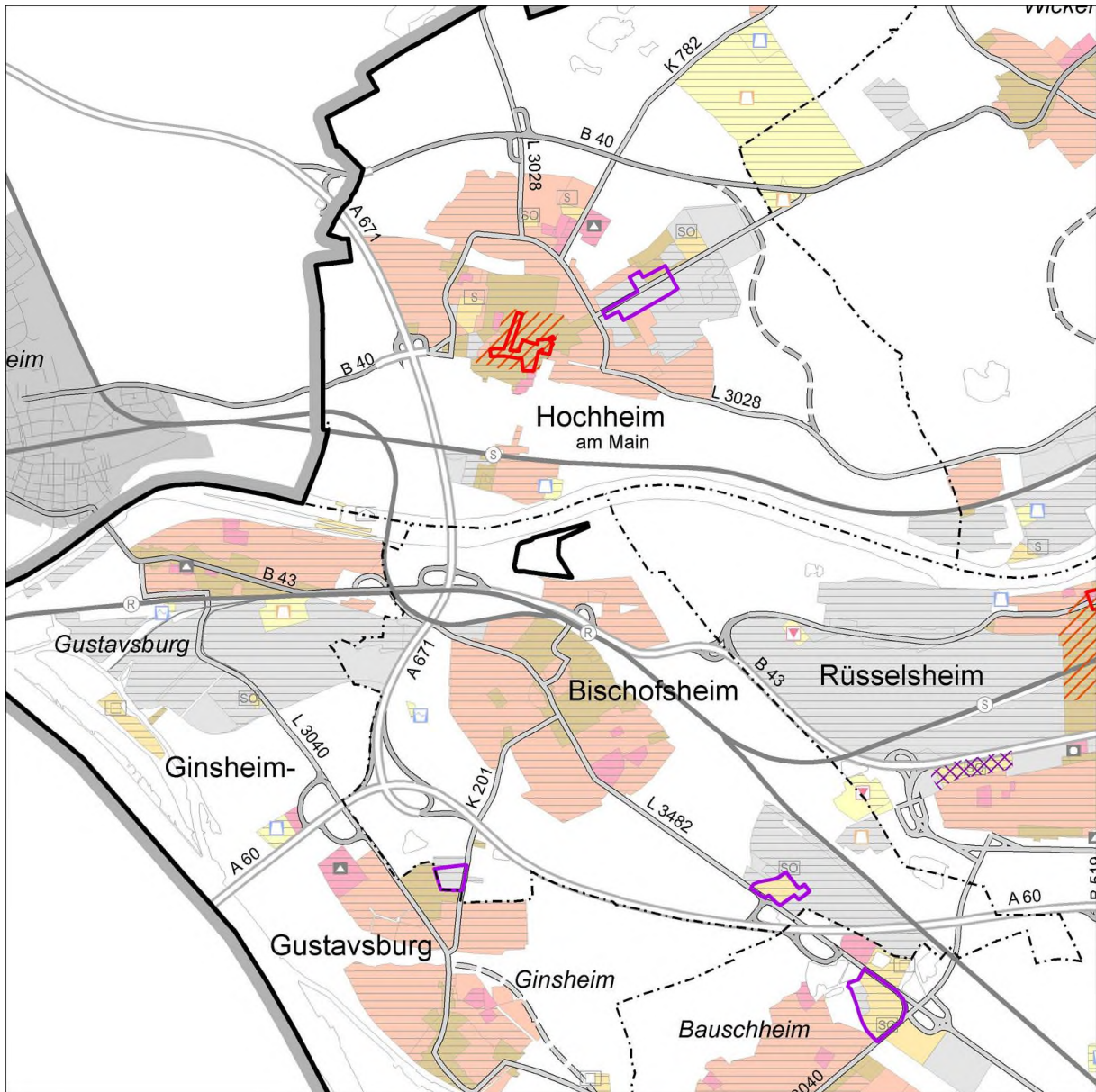


M. 1 : 50 000

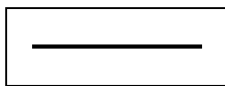


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

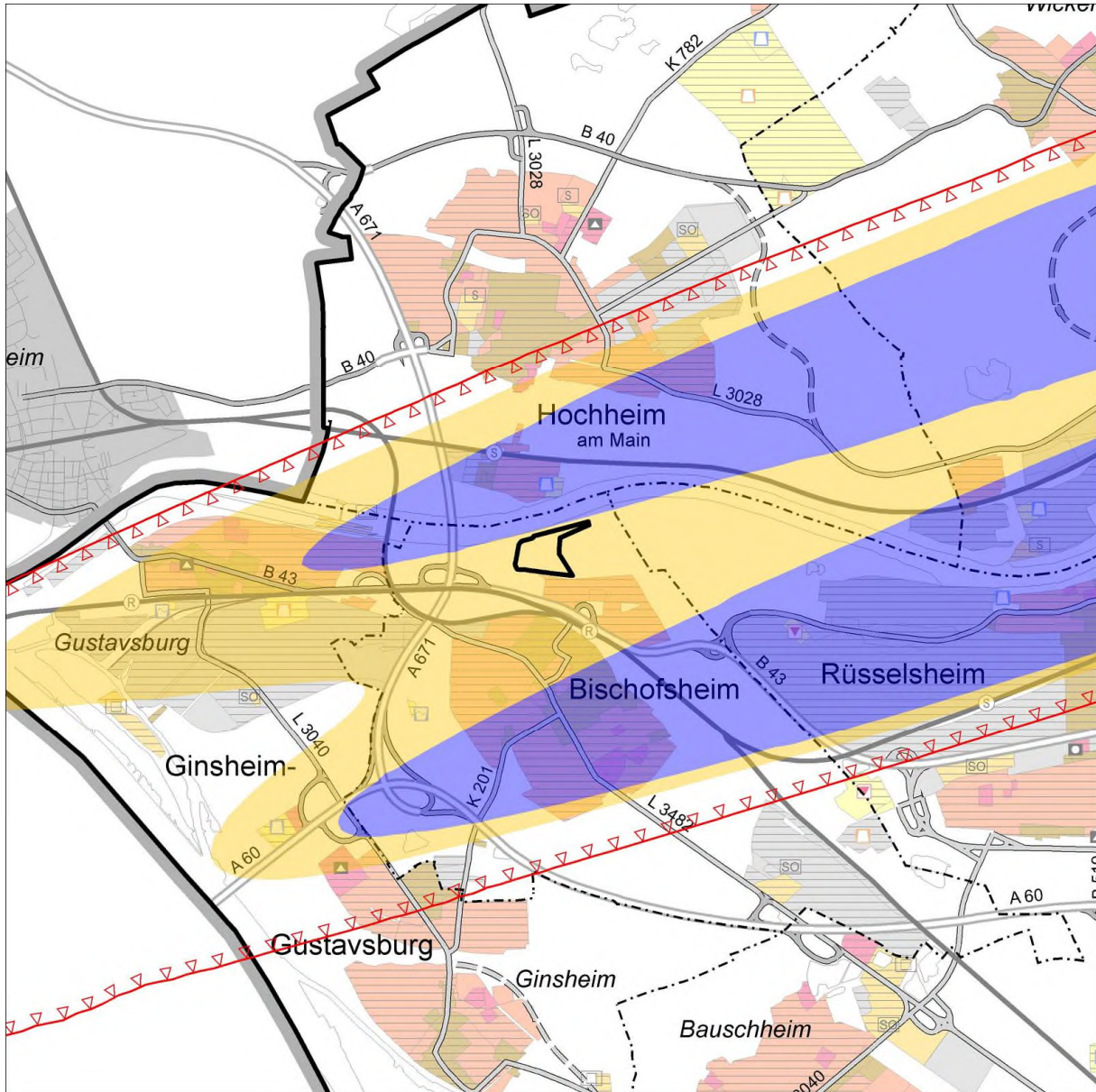


M. 1 : 50 000

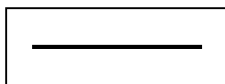


Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




M. 1 : 50 000






Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt - Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV
Datengrundlage: HMWV (2011)

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

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

| | | |
|--|--|---|
| | Wohnbaufläche, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB |
| | Gemischte Baufläche, Bestand/geplant | s.o. |
| | Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant | s.o. |
| | Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant | § 5 Abs.2 Nr.2 BauGB |
| | Sicherheit und Ordnung | s.o. |
| | Krankenhaus | s.o. |
| | Weiterführende Schule | s.o. |
| | Kultur | s.o. |
| | Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung) | § 5 Abs.2 Nr.1 BauGB |
| | Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung) | s.o. |
| | Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung) | s.o. |
| | Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)* | s.o. |
| | Siedlungsbeschränkungsgebiet | § 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HPLPG |
| | Vorranggebiet Bund | § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG |
| | Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage) | § 5 Abs.2 Nr.5 BauGB |
| | Sportanlage, 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 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
| | Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG |
| | Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant | s.o. |
| | Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant ** | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
| | Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant ** | s.o. |
| | Ausbaustrecke Straße | s.o. |
| | Straßentunnel | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG |
| | P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen) | § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
| | Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant | s.o. |
| | Fläche für den Schienenverkehr | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
| | Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG |
| | Regional bedeutsame Schienennahverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant ** | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
| | Ausbaustrecke Schiene | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG |
| | Trassensicherung stillgelegter Strecke | s.o. |
| | Bahntunnel ** | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
| | Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG |
| | Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant | s.o. |
| | Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant | s.o. |
| | Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant | § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
| | Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG |
| | Flughafen, Bestand/geplant | s.o. |
| | Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant | s.o. |

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

| | |
|--|------------------------------------|
| | Vorranggebiet für Landwirtschaft |
| | Fläche für die Landbewirtschaftung |
| | Wald, Bestand/Zuwachs |

Natur und Landschaft

| | |
|--|---|
| | Vorranggebiet für Natur und Landschaft |
| | Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft |
| | Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| | Vorranggebiet für Regionalparkkorridor |
| | Vorranggebiet Regionaler Grünzug |
| | Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen |
| | Still- und Fließgewässer |
| | Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz |
| | Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz |
| | Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz |

Rohstoffsicherung

| | |
|--|--|
| | Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten |
| | Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |

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. |

Rechtsgrundlage

| | |
|--|--|
| | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB |
| | s.o. |

| | |
|--|--|
| | § 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
| | § 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
| | § 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB |

| | |
|--|---|
| | § 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |
| | § 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |

| | |
|--|---|
| | § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB |
|--|---|

| | |
|--|---|
| | § 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG |
| | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG |

| | |
|--|---|
| | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |
| | § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB |

| | |
|--|---|
| | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB |
| | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB |

| | |
|--|---|
| | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |
|--|---|









| | |
|--|---|
| | § 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |
| | § 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB |

Nr. 15.14 PlanzV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**,
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

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 "Kleingärten im Mainvorland" in der Gemeinde Bischofsheim zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,8 ha.

Das Gebiet liegt im Norden von Bischofsheim zwischen der Dr.-Hans-Böckler-Siedlung und dem Main. Es wird im Norden begrenzt durch den Sommerdeich. Im Osten verläuft ein Feldweg entlang der Gartenanlage. Im Süden grenzt das Gebiet an den Winterdeich und im Westen an den verlängerten Mainweg.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Da im Bereich der Gemeinde Bischofsheim ein hoher Bedarf an Freizeitgärten besteht, soll die vorhandene Kleingartenanlage sowie ein darin integrierter größerer Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig wird im Rahmen der Bebauungsplanung die bisherige und zukünftige bauliche Entwicklung sowie die Nutzung der Freiflächen gesteuert. Ein entsprechender Bebauungsplan (Bebauungsplan "Kleingartenanlage Mainvorland") wird zur Zeit erarbeitet.

Mit Beschluss vom 23.7.2014 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bischofsheim den Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 hinsichtlich der Sicherung der vorhandenen Gärten beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits im Dezember 2011 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

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

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 9,8 ha) mit "Vorbehaltsgebiet (ca. 8,6 ha) und Vorranggebiet (ca. 1,2 ha) für Natur und Landschaft" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 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 Gebiet liegt im Wesentlichen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 8,6 ha) und der nordöstliche Ausläufer (ca. 1,2 ha) im "Vorranggebiet für Natur und Landschaft".

Mit der Festlegung "Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft" ist der regionalplanerische Grundsatz verbunden, dass die gebietsspezifischen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen haben. Dies bedeutet jedoch nicht den Ausschluss jeglicher anderer Ansprüche im Sinne eines generellen Nutzungsverbots. Aufbau, Gestaltung und Ergänzung eines regionalen Biotopverbundsystems wird aber ein besonderes Gewicht gegeben. Die bestehenden Gärten bleiben in diesem Bereich erhalten, die Nutzungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch eingeschränkt.

Das gesamte Änderungsgebiet liegt zusätzlich im "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" sowie in einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Freiraum ist als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Da es sich nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Darmstadt um eine Planung handelt, die nicht als Freizeiteinrichtung mit hohem Anteil baulicher Anlagen zu werten ist, werden die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt und die Festlegung wird daher nicht geändert.

In Bezug auf den Hochwasserschutz ist festzustellen, dass es sich nicht um eine Neuanlage von wohnungsfernen Gärten im Sinne eines neuen Gebietes handelt, sondern eine bestehende Anlage neu geordnet und in diesem Zusammenhang in untergeordnetem Maße die Neuerrichtung von Gartenlauben ermöglicht werden soll.

Die regionalplanerische Festlegung "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" wird weiterhin beibehalten, denn wie im regionalplanerischen Grundsatz 4.6-3 dargelegt, sollen diese Gebiete von Bebauung und anderen Maßnahmen freigehalten werden, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindert. Die Änderung in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" steht diesem Grundsatz nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 17.11.2014 hat das Regierungspräsidium Darmstadt der Gemeinde Bischofsheim mitgeteilt, dass für die geplante Bauleitplanung aus regionalplanerischer Sicht kein Zielabweichungsverfahren nach HLPG erforderlich ist.

Die südöstlich angrenzende "Wohnbaufläche, Bestand", die gleichzeitig auch das regionalplanerische "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" beinhaltet, wird nicht berührt.

Auch die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet ist für die vorliegende Änderung nicht von Belang, da weder die Ausweisung von Wohnbauflächen noch von gemischten Bauflächen vorgesehen ist.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Gartenanlage ist funktional hauptsächlich der südlich gelegenen Dr.-Hans-Böckler-Siedlung zugeordnet, welche fußläufig erreichbar ist.

Die Zufahrt mit dem Pkw erfolgt von Osten über den Hochwasserdamm. Am Südeingang befindet sich ein unbefestigter Kfz-Stellplatz. Als interne Erschließungsachse ist der von Nord nach Süd führende Pappelweg vorgesehen. In Ost-West-Richtung verläuft zudem eine unterirdische Produktenfernleitung, deren Schutzstreifen als Wegeparzelle dient. An der Schnittstelle beider Achsen sind weitere Gemeinschaftsstellplätze geplant. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bischofsheim werden insgesamt für die max. 270 Gärten 90 Kfz-Stellplätze ausgewiesen, die sich entweder im Bereich des Gemeinschaftsstellplätze befinden oder bedarfsweise den Gärten als Nebenanlage (max. 1 Stellplatz pro Garten) zugewiesen werden.

Westlich verläuft die frühere Zufahrt zur "Nato-Rampe", einem heute militärisch nicht mehr erforderlichen Ersatz-Flußübergang. Die Straßenverbreiterung vor der Rampe wird von Spaziergängern und Anliegern als Parkplatz genutzt. Seitens der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wird der Flußzugang zum Betrieb der Kostheimer Schleuse benötigt.

Der Regionalparkkorridor sowie die überörtliche Fahrradroute verlaufen auf dem Winterdeich entlang der südlichen Grenze der Kleingartenanlage.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Landschaftsplanerische Gutachten für den Bereich der Gemeinde Bischofsheim von 2003 stellt sowohl die Kleingärten als auch das Überschwemmungsgebiet dar. Die Entwicklungskarte sieht für den Bereich eine "Neuordnung der Klein- und Freizeitgärten" vor. Die Karte "Nutzungskonflikte" bezeichnet die Fläche als "Private Gartennutzung in Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial".

Ein kleiner Bereich im Nordosten liegt im 1987 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hessische Mainauen". Zur Zeit der Ausweisung waren die Freizeitgärten bereits seit 20 oder mehr Jahren vorhanden und wurden in die damalige großräumige Abgrenzung mit einbezogen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde von Seiten der Naturschutzbehörde zugesagt, die Grenzen des LSG nach dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens anzupassen.

Die in sich geschlossene Kleingartenanlage liegt zwischen dem Sommer- und Winterdeich des Mains und grenzt im Südosten an die Dr.-Hans-Böckler-Siedlung. Die Gärten verfügen fast durchgehend über Gartenhütten und bilden durch die vielfältige Gartennutzung ein Mosaik verschiedener Gartentypen. Aufgrund der unklaren rechtlichen Lage hat die Gemeinde vorläufig keine neuen Pachtverträge abgeschlossen, so dass einige Parzellen brach liegen.

Im Bereich der baumbestandenen Spielanlage für Kinder und Jugendliche sind neben verschiedenen Spiel- und Sportgeräten ein Bolzplatz und Mehrzweckspielfeld vorhanden. Die gesamte Anlage wird durch eine gemischte Hecke eingefaßt.

Die westlich und östlich angrenzenden Freiflächen werden ackerbaulich genutzt. Nördlich des Sommerdeiches bildet ein Grünlandbereich den Übergang zu dem Gehölzbestand entlang des Mainufers.

In dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan erfolgt eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung. Diese kommt zu der Einschätzung, dass gegenüber dem fiktiven Altbestand als Ackerland keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

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 in Bezug auf die tatsächliche Bestandssituation die legalisiert werden soll, weder erhebliche positive noch negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Im Vergleich zu der bisher dargestellten Zielnutzung führt die Planänderung allerdings zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, da eine mit der bisherigen Zielnutzung verfolgte naturnahe Umgestaltung und ökologische Aufwertung der Fläche, welche ein hohes Biotopentwicklungspotenzial sowie auf Grund der Lage in der Mainaue eine hohe Bedeutung im regionalen Biotopverbund aufweist, auf Dauer verhindert wird.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde beim Regierungspräsidium Darmstadt mitzuteilen.

Im oberen Drittel der Gartenanlage und entlang des Winterdeiches verlaufen in West-Ost-Richtung zwei Produktenfernleitungen, deren Schutzstreifen als Wegeachse genutzt werden. Erforderliche Schutzabstände und sonstige Bestimmungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

Die Gärten liegen im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Mains. In den letzten 30 Jahren wurde die Kleingartensiedlung 2 bis 3 mal von starken Hochwassern des Mains überflutet, kleinere Hochwasser wurden hier vom Sommerdeich abgehalten. Im Rahmen der Novelle des Hessischen Wassergesetzes 1990 wurden alle älteren genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet legalisiert. Diese sogenannte "Generalamnestie" greift auch in diesem Gebiet. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden Regelungen und Auflagen zum Wasser- und Bodenschutz im Überschwemmungsgebiet getroffen.

Gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (FluLärmFrankfV) liegt das Gebiet vollständig in der Tag-Schutzzone 2. Für die beabsichtigte Änderung ist dies nicht von Belang, da weder die Ausweisung von Wohnbauflächen noch von gemischten Bauflächen vorgesehen sind.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Bischofsheim die langjährig bestehenden Freizeitgärten im Mainvorland in ihrer Grundstruktur planungsrechtlich zu sichern und die baulichen Entwicklungen im Gebiet zu ordnen.

Die Abgrenzung und Nutzung des Gartengebietes ist seit etwa 1980 unverändert. Die Anlage ist der angrenzenden Dr.-Hans-Böckler-Siedlung, die über einen hohen Anteil von Geschößwohnungsbau verfügt, zugeordnet und wurde bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsheim von 1980 als "Grünfläche Dauerkleingärten sowie Spielplatz" dar-

gestellt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains und unklarer gesetzlicher Rahmenbedingungen in Bezug auf die dortige Vereinbarkeit der gärtnerischen Nutzung wurde diese Darstellung nicht in den RegFNP 2010 übernommen.

Die in sich geschlossene Kleingartenanlage befindet sich zum Teil auf privaten (östlicher Bereich) und zum Teil auf städtischen Flächen (westlicher Bereich). Die Gärten auf den städtischen Flächen wurden zum Teil vor ca. 80 Jahren errichtet, die privaten Flächen werden seit ca. 1970 gärtnerisch genutzt. Die Hütten und Einfriedungen der Kleingärten in den Mainauen liegen zwar innerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsheim dargestellten Grünfläche, wurden jedoch ohne die dafür erforderlichen bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen sowie der zu beachtenden hochwasserschutzrechtlichen Bestimmungen errichtet und genutzt.

Die Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden sind aufgrund gesetzlicher Regelungen verpflichtet, gegen diese ungenehmigten Anlagen vorzugehen. Der Schutz des Außenbereichs kann nur dann zurückstehen, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Grünflächen für „Wohnungsferne Gärten“ ausgewiesen werden. Bereits 2010 wurde auf Anfrage der Gemeinde Bischofsheim vom damaligen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main eine Untersuchung zur Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung der Gärten erarbeitet. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Planbereich als restriktiver wasserrechtlicher Faktor das größte Hindernis darstellte.

Inzwischen konnte in verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit der oberen und unteren Wasserbehörde geklärt werden, dass die Wasserproblematik in diesem Fall die Legalisierung nicht ausschließt. Nach deren Aussage wurden unter Bezug auf das Hessische Wassergesetz und dessen Novelle 1990 damals alle älteren genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet in einer sogenannten "Generalamnestie" legalisiert. Zum Stichtag im Dezember 1989 waren ca. 90% der Gebäude im Gebiet vorhanden und sind somit wasserrechtlich zugelassen und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist kein Hinderungsgrund für die Legalisierung. Die Gebäude waren allerdings schon zu der Entstehungszeit teilweise wesentlich größer als in der aktuellen Planung vorgesehen. Die Gemeinde wird daher entsprechende, übermäßige Bauten mit teilweise unerwünschten Wohnnutzungen nicht weiter dulden und auf Grundlage der im Bebauungsplan limitierten Größe der Gartenhütten und Freisitze dagegen vorgehen.

Im südlichen Bereich des Gebietes direkt am Hochwasserdamm befindet sich ein generationenübergreifender Spielplatz der von der Böcklersiedlung in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Standort ist gut geeignet, da er schnell und gefahrlos aus der Siedlung erreichbar ist, aber die unvermeidbare Lärmentwicklung der Spielanlage durch ausreichende Abstände und den Winterdeich abgeschirmt wird.

Die Gartenanlage ist für die Freizeit und Naherholung der Bevölkerung von Bischofsheim von großer Bedeutung. Die intensiv genutzte Kulturlandschaft im Außenbereich der Gemeinde ist aufgrund der Abriegelungen und Zerschneidungen durch Straßen und Bahnanlagen für die Freiraumerholung nur begrenzt nutzbar und unterliegt zudem verschiedenen Lärmquellen. Es besteht über den Bestand hinaus eine starke anhaltende Nachfrage nach Freizeitgärten die aus den Wohngebieten möglichst günstig erreichbar sind.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der geschichtlichen Entwicklung sowie der besonderen wasserrechtlichen Situation werden die im RegFNP dargestellten Ziele einer naturnahen Umgestaltung und ökologischen Aufwertung der Fläche gegenüber der Erhaltung der siedlungsnahen Erholungseinrichtung für die Bürger mit ihren sozialen Funktionen zurückgestellt.

A 9. Gesetzliche Grundlagen

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

In der Planänderung ist auf 9,8 ha eine Änderung der bisherigen Darstellung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", die gleichzeitig in einem regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft liegt, in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 ha) vorgesehen.

Die in diesem Gebiet bereits seit langem bestehende Kleingartenanlage sowie ein darin integrierter größerer Spielplatz sollen dadurch planungsrechtlich gesichert werden.

Ein entsprechender Bebauungsplan (Bebauungsplan "Kleingartenanlage Mainvorland") wird derzeit im Parallelverfahren erarbeitet.

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, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6

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 Gewässerunreinigungen 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.

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 Inan-

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist im Bestand durch ca. 255 bereits seit Langem an dieser Stelle vorhandene Freizeitgärten geprägt, welche auf Grund des hohen Flächenanteils an größeren Gartenhütten und anderen Freizeiteinrichtungen (Schwimmb Becken, Sportplatz etc.) eine hohe Nutzungsintensität aufweisen. Durchgrünt ist das Gebiet mit ca. 650 Bäumen, zahlreichen Hecken, Beeten, Rasenflächen etc.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltbelange sind relevant:

Boden und Fläche

- Es herrschen kalkhaltige, schluffig-lehmige Auensedimente aus älteren Auenlehmen und Niederterrassen vor.
- In Bezug auf die Bodenfunktionen weist die Fläche ein hohes Biotopentwicklungspotenzial, eine hohe Seltenheit sowie ein hohes Ertragspotenzial auf.
- In der Fläche befindet sich eine Altauffüllung eines Mainaltarms.
- Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

Wasser

- Die Fläche liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet des Mains, welches hochbedeutend als Retentionsraum ist.
- Der Grundwasserflurabstand beträgt < 2 m, die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit ist hoch.

Luft und Klima

- Die Fläche liegt vollständig in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung.

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Der nordwestliche Teil des Änderungsgebietes liegt mit einem Flächenanteil von rund 1,2 ha im Auen-Landschaftsschutzgebiet Hessische Mainauen.
- Die Fläche befindet sich vollständig im regionalen Biotopverbundsystem, in dem den Fließgewässerrauen grundsätzlich eine herausragende Bedeutung zukommt.
- Gesetzlich geschützte Biotope oder andere besonders bedeutsame Lebensräume sind nicht vorhanden.

- Hinsichtlich der floristischen und faunistischen Ausstattung weist das bestehende Freizeitgartengelände keine Besonderheiten auf. Gemäß einer tierökologischen Untersuchung aus 2012 kommen im Wesentlichen allgemein häufige und ubiquäre Arten vor.

Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

- Das Gebiet ist durch Fluglärm sowie in kleineren Teilen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm beeinträchtigt.

Landschaft

- Das stark durch anthropogene Nutzung überprägte Gebiet weist durch sein kleinflächiges Nutzungsmosaik eine hohe Strukturvielfalt auf.

- Die landschaftliche Bedeutung der Mainaue trotz vorhandener Störungen und landschaftlicher Verarmungen im Umfeld grundsätzlich als hoch anzusehen.

Kultur- und Sachgüter

- Als kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind das "alte Mairdämmchen" und "Pappelweg", einer über Jahrhunderte wichtigen Zuwegung zur Fähre nach Hochheim, vorhanden.

- Es sind mehrere unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" verfolgt das Ziel in dieser Flächenkulisse durch geeignete ökologische Aufwertungen (z.B. naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, Vertragsnaturschutz, Ökolandbau) ein wirksames regionales Biotopverbundsystem zu entwickeln.

Die aktuelle bestehende, intensive Freizeitgartennutzung steht der dargestellten Zielnutzung entgegen.

Eine zur Erreichung der Zielnutzung erforderliche und zwangsläufig mit der Beseitigung der Freizeitgärten verbundene Renaturierung innerhalb der Mainaue hätte erhebliche positive Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zur Folge.

Auswirkungen der Planänderung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planänderung ist zu unterscheiden zwischen

- den tatsächlichen Auswirkungen auf die aktuelle Bestandssituation (Realnutzung) und
- den Auswirkungen im Vergleich zur bisherigen Planung.

Da die Planänderung eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Freizeitgärten zum Ziel hat, sind in Bezug auf die tatsächliche Bestandssituation weder erhebliche positive noch negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Vergleich zu der bisher dargestellten Zielnutzung führt die Planänderung zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Durch die Planänderung wird eine nicht angepasste Freizeitgartennutzung in der Mainaue auf Dauer manifestiert. Eine mit einem Rückbau der Freizeitgartenanlage und Renaturierung verbundene ökologische Aufwertung (Entsiegelung versiegelter Flächen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung des Auenlebensraums etc.) der Fläche, die ein hohes Biotopentwicklungspotenzial sowie auf Grund der Lage in der Mainaue eine hohe Bedeutung im regionalen Biotopverbund aufweist, wird dadurch auf Dauer verhindert.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 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 liegen keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbe-
reiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen vorgesehen, die nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen wirken sollen. Dazu zählen:

- Begrenzung der Größe der Lauben und Überdachungen,
- vor Umbau und Abriss von Gartenlauben ist egehend zu prüfen, ob sie von Kleinsäu-
gern besiedelt werden (Überwinterungsquartier). In diesem Fall sind die Arbeiten bis zu einem
geeigneten Zeitpunkt auszusetzen,
- Beschränkung von Umstrukturierungen der Anlagen auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum
28. Februar,
- extensive Dachbegrünung bei Um- und Neubauten,
- (Neu-)Anlage befahrbarer Flächen nur im Mindestmaß und als Schotterdecken,
- Auflagen zum Wasser- und Bodenschutz insbesondere in Bezug auf die Lagerung wasser-
und umweltgefährdender Stoffe,
- Ausschluss chemischer Pflanzenschutz- und Unkrautbekämpfungsmittel,
- besondere Pflegemaßnahmen für Wiesenflächen zur Erhöhung der Artenvielfalt, extensive
Pflege von Wegsäumen.

Weitergehende Maßnahmen und Empfehlungen zum Artenschutz:

- allgemeine Extensivierung der Gartenpflege,
- Belassen unzugänglicher, kleiner Gartenzonen ohne Pflege,
- Laub und Totholz in Randzonen belassen,
- Stauden erst im Frühjahr schneiden,
- Alte Baumbestände zum natürlichen Abbau und zur Besiedlung durch Tiere belassen.

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

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da durch die Änderung eine Sicherung der langjährig bestehenden Kleingartenanlage in Verbindung mit einer Steuerung der baulichen Entwicklungen und Flächennutzung angestrebt wird, kommen keine Alternativstandorte in Betracht.

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 Prüfverfah-

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

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

B 3.3 Zusammenfassung

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer bestehenden Freizeitgartenanlage ist auf ca. 9,8 ha eine Änderung der bisherigen Darstellung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 ha) vorgesehen.

In Bezug auf die tatsächliche Bestandssituation sind weder erhebliche positive noch negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Vergleich zu der bisher dargestellten Zielnutzung führt die Planänderung allerdings zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, da eine mit der bisherigen Zielnutzung verfolgte naturnahe Umgestaltung und ökologische Aufwertung der Fläche, welche ein hohes Bio-

topentwicklungspotenzial sowie auf Grund der Lage in der Mainaue eine hohe Bedeutung im regionalen Biotopverbund aufweist, auf Dauer verhindert wird.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Gemeinde Bischofsheim,
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

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

Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE
Gruppe: TöB

BISCH_003_B-01551

Dokument vom: 18.11.2016
Dokument-Nr.: S-03674

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 08.06.2016 zu der sich keine Änderung ergeben hat.

Diese lautet:

Gegen die o. a. Maßnahme werden von Seiten unserer Behörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

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

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In Bezug auf die Stellungnahme vom 08.06.2016 wurde im Umweltbericht bereits unter Punkt B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung...) folgender Absatz ergänzt:

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

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Gemeinde Bischofsheim,
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

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

Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge
Gruppe: TöB

BISCH_003_B-01552

Dokument vom: 17.11.2016
Dokument-Nr.: S-03676

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 06.06.2016.

Diese lautet:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 LuftVG und zwar innerhalb des Anflugsektors 07L im Umkreis von 10 km bis 15 km Halbmesser um den Landebahnbezugspunkt 4 der Landebahn 07L/25R. Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die Höhe von 100 m (Höhe bezogen auf den Landebahnbezugspunkt der Landefläche von 100 müNN) überschreiten (§ 12 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 b) LuftVG).

Sofern die angegebenen Höhen nicht überschritten werden — wovon wir bei diesem Vorhaben ausgehen —, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegerbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis auf die Bauhöhenbeschränkung betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**, Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

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 Groß-Gerau
Regionalplanung und Umwelt
Gruppe: TöB**

BISCH_003_B-01568

**Dokument vom: 02.12.2016
Dokument-Nr.: S-03702**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der folgenden Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau liegen die Einschätzungen der Fachdienste Regionalentwicklung und Mobilität, Bauaufsicht, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde, Immissionsschutz und Gefahrenabwehr zugrunde.

Aus der Sicht des Naturschutzes ist zu begrüßen, dass artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen und konkretisierte Auflagen zum Wasser- und Bodenschutz in den Entwurf aufgenommen wurden. Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom Juni 2016.

Diese lautet:

Eine Ordnung des Gebietes ist aus Sicht der Bauaufsicht grundsätzlich sinnvoll.

Aus der Sicht des Naturschutzes bestehen folgende Hinweise, Anregungen bzw. Bedenken:

A4. Regionalplanerische Aspekte

Im Rahmen der Erläuterungen bezüglich "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" wird ausgeführt: "Da es sich um eine Planung handelt, die nicht als Freizeiteinrichtung mit hohem Anteil baulicher Anlagen zu werten ist, werden die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt."

Diese Einschätzung ist auf Grund der vorhandenen, umfangreichen Bebauung (s. auch Bestandskarte der Gemeinde von 2012), nicht nachvollziehbar.

Auch in Planteil B (Seite 17) wird im Zuge der Bestandsaufnahme eine hohe Nutzungsintensität der Fläche "auf Grund des hohen Flächenanteils an größeren Gartenhütten und anderen Freizeiteinrichtungen .." erläutert.

Die o.g. Feststellung sollte daher anhand konkreter Zahlen bzw. Bezifferung des baulichen Bestands verifiziert oder geändert werden.

A6. Landschaftsplanerische Aspekte

In die Eingriffs-/Ausgleichsbetrachtung sind auch Negativauswirkungen einzustellen, die mit der Intensiv-/Kleingartennutzung auf einem sensiblen Auenstandort verbundenen sind und nun durch Bauleitplanung dauerhaft festgeschrieben werden.

B2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Hinsichtlich der gesetzlich gebotenen Eingriffsvermeidung/-minimierung sollten vorhandene (sowie künftig zulässige?) Baulichkeiten anhand der für Kleingärten üblichen Größenordnungen, d.h. max. 30 m³ pro Hütte/Laube, begrenzt werden. Entsprechende Rückbauverpflichtungen für die z.T. in Wohnhausgröße vorhandenen 'Gartenhäuser' sind ebenfalls festzusetzen.

An dieser Stelle sind außerdem artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (gem. Tierökolog. Untersuchung 2012) zu ergänzen.

"Auflagen zum Wasser- und Bodenschutz" sind konkretisierungsbedürftig.

Die vorliegende 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Bischofsheim wurde im Rahmen unserer Zuständigkeit gemäß der Verordnung über Zuständigkeiten nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (ImSchZuV) geprüft. Gegen seine Aufstellung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken.

Die Stellungnahme der Abteilung Landwirtschaft des Landkreises Darmstadt-Dieburg, welche im Kreis Groß-Gerau die Belange der Landwirtschaft und Feldflur vertritt, fügen wir als Anlage bei :

Aus der Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur bestehen keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die dargelegte Einschätzung zur Beeinträchtigung des Regionalen Grünzugs entspricht der Aussage des Regierungspräsidium Darmstadt im Schreiben vom 17.11.2014 an die Gemeinde Bischofsheim.

Ergänzend dazu wird in der Begründung unter Punkt A 8. (Darlegung der planerischen Erwägungen) erklärt, dass die in der Gartenanlage bereits vorhandenen Gebäude teilweise für eine künftige Genehmigung zu groß sind und in diesen Fällen von der Gemeinde eine Reduzierung befürwortet wird. Dem entsprechend wird in die Festsetzungen zum Bebauungsplan eine Reglementierung der Hüttengröße sowie auch ein Rückbaugesuch aufgenommen. Die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung ist von diesen konkreten Bestimmungen nicht betroffen.

In Bezug auf die Negativauswirkungen wird am Ende des Punkt A 8. erläutert, dass unter Berücksichtigung der geschichtlichen Entwicklung sowie der großen Bedeutung für die Freizeit und Naherholung der Bevölkerung von Bischofsheim die im RegFNP dargestellten Ziele einer naturnahen Umgestaltung und ökologischen Aufwertung der Fläche gegenüber der Erhaltung der siedlungsnahen Erholungseinrichtung für die Bürger mit ihren sozialen Funktionen zurückgestellt werden.

Grundsätzlich ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung jedoch wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung nur allgemein möglich. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Unter Punkt B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) wurden weitergehende Maßnahmen und Empfehlungen zum Artenschutz ergänzt.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**, Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

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 Groß-Gerau
Regionalplanung und Umwelt
Gruppe: TöB**

BISCH_003_B-01569

**Dokument vom: 02.12.2016
Dokument-Nr.: S-03702**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die folgende Stellungnahme des Fachdienstes Gefahrenabwehr gliedert sich in Forderungen und Hinweise:

Forderungen:

1.) Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehreinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405-Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und W 331-Hydrantenrichtlinie sicherzustellen.

Für die geplante Bebauung ist eine Löschwassermenge von 800 l/min über einen Zeitraum von 2 Std. bereitzustellen.

2.) Liegt bei den bestehenden Gebäuden die Oberkante der Brüstung notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche, so ist eine Feuerwehzufahrt mit Aufstellfläche gem. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück) auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem Grundstück herzustellen.

Bei Verkehrsberuhigungs- oder Bepflanzungsmaßnahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen ist darauf zu achten, dass gem. § 4,5 und 17 HBO notwendige Feuerwehzufahrten und Aufstellflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen uneingeschränkt nutzbar sind.

Wir bitten, bei v. g. Planungen die zuständige Brandschutzdienststelle zu beteiligen.

Gemäß der Hessischen Bauordnung muss bei Gebäuden der erste Rettungsweg baulich sichergestellt sein, der zweite kann ebenfalls baulich sichergestellt sein oder über Rettungsgeräte der Feuerwehr führen. Auf die bauliche Sicherstellung beider Rettungswege ist in den Bebauungsplänen verbindlich hinzuweisen.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung der zum anleitern bestimmten Stellen mehr als 8m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Das erforderliche Hubrettungsgerät muss gern. Feuerwehrorganisationsverordnung zeitnah, längstens jedoch nach 19 Minuten, zur Verfügung stehen. Wird das Hubrettungsfahrzeug aus einer anderen Kommune zugeführt, so ist dies zwischen beiden Parteien im Rahmen einer schriftlichen Vereinbarung zu regeln.

Hinweise:

1.) Zur Löschwassarentnahme durch die Feuerwehr sind Unterflurhydranten DN 80 nach DIN 3221 einzubauen. Der Hydrantenabstand sollte 120 Meter nicht überschreiten.

Unterflurhydranten sind durch Hinweisschilder nach DIN 4066 Teil1 deutlich sichtbar zu kennzeichnen. Die Entfernung der Hinweisschilder zum Hydranten sollte im Regelfall nicht mehr als 5 Meter betragen.

Die Rohrnetze sind so auszulegen, dass bei max. Löschwassarentnahme noch ein Fließüberdruck von mind. 1,5 bar an den Hydranten zur Verfügung steht.

Die Löschwasserleitungen sind als Ringleitungen auszuführen.

2.) Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht durch die zentrale Wasserversorgung sichergestellt werden, so sind andere Möglichkeiten der Wasserentnahme (z.B. Löschwasserbrunnen / -behälter) herzustellen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**, Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

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

BISCH_003_B-01574

Dokument vom: 25.11.2016
Dokument-Nr.: S-03679

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung werden keine Bedenken erhoben.

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege nehme ich wie folgt Stellung:

Der Bebauungsplan überlagert teilweise das Landschaftsschutzgebiet „Hessische Mainauen“. Die Aufhebung des Landschaftsschutzes für den Bereich der Überlagerung wird gemäß meinem Schreiben vom 6. Februar 2014 vorbehaltlich des positiven Ausgangs des Teillösungsverfahrens in Aussicht gestellt und von Amts wegen eingeleitet. Hinsichtlich weiterer naturschutzfachlicher Belange wie Artenschutz und Eingriffsregelung verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.

(Anmerkung: Im Rahmen der Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Groß-Gerau vom 01.12.2016 hat sich die Untere Naturschutzbehörde zu der Änderung geäußert. Zu Inhalt und Behandlung der Stellungnahme vgl. B-01568).

Aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich hierzu wie folgt Stellung:
Meine Stellungnahme vom 14. Juni 2016 behält weiterhin Gültigkeit.

Diese lautet:
Grundwasser

Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Trinkwasserversorgung bestehen keine Bedenken gegen die Änderung. Ich verweise auf die in meiner Stellungnahme zur Bauleitplanung vom 1. Dezember 2015 geforderte Abarbeitung des Themas Grundwasser gemäß der Arbeitshilfe vom Juni 2014.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Ich bitte, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufzunehmen:

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

Gegen die ergänzten Änderungsunterlagen bestehen aus Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt keine grundsätzlichen Bedenken, zumal die Ergänzungen insbesondere naturschutzrechtliche Belange tangieren.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:**Naturschutz und Landschaftspflege**

Unter Punkt A 6. (Landschaftsplanerische Aspekte) wird bereits darauf verwiesen, dass ein kleiner Bereich im Nordosten im 1987 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hessische Mainauen" liegt und im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung von Seiten der Naturschutzbehörde eine Entlassung in Aussicht gestellt wurde.

Grundwasser

Die Stellungnahme zu der geforderten Abarbeitung des Themas Grundwasser gemäß Arbeitshilfe bezog sich auf das parallel laufende Bebauungsplanverfahren. Die entsprechenden Angaben wurden in die Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes eingearbeitet.

Bodenschutz

Der Hinweis auf die Berücksichtigung organoleptischer Veränderungen wurde unter Punkt A 7. (Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange) bereits ergänzt. Ein entsprechendes Fachgutachten ist ggf. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim,** Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

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

**Stellungnehmer: Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft
m.b.H.
Gruppe: TöB**

BISCH_003_B-01576

**Dokument vom: 02.11.2016
Dokument-Nr.: S-03626**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir möchten nochmals darauf aufmerksam machen, dass durch das Plangebiet eine RMR-Pipeline innerhalb eines 10 Meter breiten Schutzstreifen verläuft. Innerhalb des RMR-Schutzstreifens liegt auch noch eine LWL-Kabelleerrohrtrasse. Diese Leitungen verlaufen im nördlichen Teil des Planungsgebietes von Westen nach Osten. In der textlichen Beschreibung wird von einer Wegenutzung des Schutzstreifens gesprochen. Dies ist nur teilweise richtig, da wir einen 10 Meter breiten Schutzstreifen haben, ist auch der Bereich außerhalb der Wegenutzung von Auf- und Einbauten jeglicher Art und Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern freizuhalten. Im südlichen Randbereich liegt die Mainline-Pipeline innerhalb eines 6 Meter breiten Schutzstreifens. Auch hier ist der gesamte Schutzstreifen, wie oben beschrieben, freizuhalten!
Wir bitten Sie die textliche Beschreibung - 3. Änderung, für die Gemeinde Bischofsheim, Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland" - um die oben genannten Erläuterung zu ergänzen.
Alle bisher abgegebene Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Begründung:

Die Begründung zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird unter Punkt A 7. durch folgenden Hinweis ergänzt:
"Erforderliche Schutzabstände und sonstigen Bestimmungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie der Bauplanung und Bauausführung zu beachten."
Im Bebauungsplan "Kleingärten im Mainvorland" wurden die Trassen nachrichtlich aufgenommen und die entsprechenden Schutzbestimmungen berücksichtigt.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung