



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2021-19

Dezernat I

Abteilung Planung

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

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen
Gebiet A: "Am Berghof", Gebiet B: "Schwarzes Loch" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

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

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

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in nahezu gleichem Umfang vorgenommen wird.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Maintal, Stadtteil Wachenbuchen

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

Beschluss

6. Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich der Zulassung der Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) für den Bereich dieses Änderungsverfahrens durch die Regionalversammlung Südhessen.

II. Erläuterung der Planung

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

Um der großen Wohnraumnachfrage im verstädterten Bereich des Ballungsraumes gerecht zu werden, soll im Stadtteil Wachenbuchen ein neues Wohnquartier entwickelt werden. Es soll auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei angrenzend an die westliche Ortslage des Stadtteils entstehen. Bisher wird der ca. 4,4 ha große Bereich im RPS/RegFNP 2010 als "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" dargestellt. Durch dieses Änderungsverfahren wird der Bereich zu "Wohnbaufläche, geplant" geändert. Gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie für RegFNP-Änderungen wird die geplante Wohnbaufläche südlich des geplanten neuen Wohnquartiers im gleichen Stadtteil zurückgenommen (ca. 4,1 ha).

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) wurde durchgeführt und von der Regionalversammlung Südhessen zugelassen. Da die mit diesem Änderungsverfahren zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung abweicht, wurde parallel ein Zielabweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 durchgeführt. Die Zielabweichung wurde am 17.9.2021 von der Regionalversammlung Südhessen für die Gebiete A und B beschlossen.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich, ergänzt gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 11.12.2019, erfolgt ein **Flächenausgleich in nahezu gleichem Umfang** durch die Rücknahme einer "Wohnbaufläche, geplant" mit ca. 4,1 ha (Gebiet B) im Südwesten des Stadtteils Wachenbuchen.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

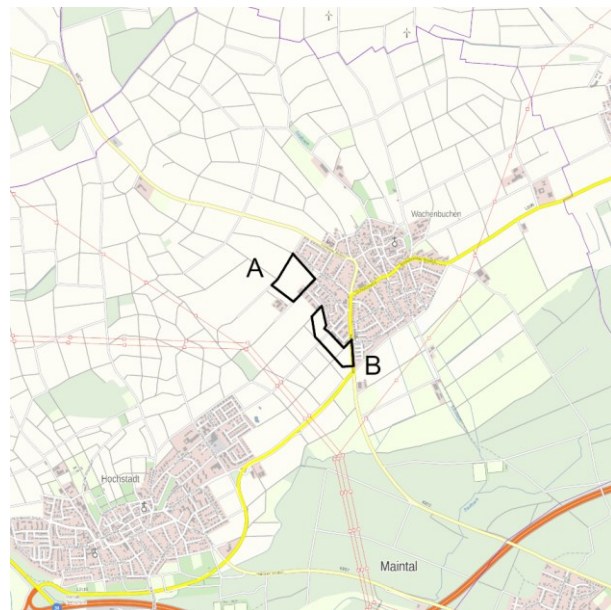
2. Änderung Stadt Maintal

Stadtteil Wachenbuchen

Gebiet A: Am Berghof, Gebiet B: Schwarzes Loch

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung: Entwicklung eines neuen Wohngebietes im Westen des Stadtteils Wachenbuchen auf ehemaligem Gärtnerengelände (Gebiet A) mit Flächenrücknahme (Gebiet B).

Flächenausgleich

erbracht

Gebietsgröße

insg. ca. 8,5 ha (Gebiet A ca. 4,4 ha, Gebiet B ca. 4,1 ha)

Zielabweichung

zugelassen

Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung

08.02.2021

Parallelverfahren

nein ja

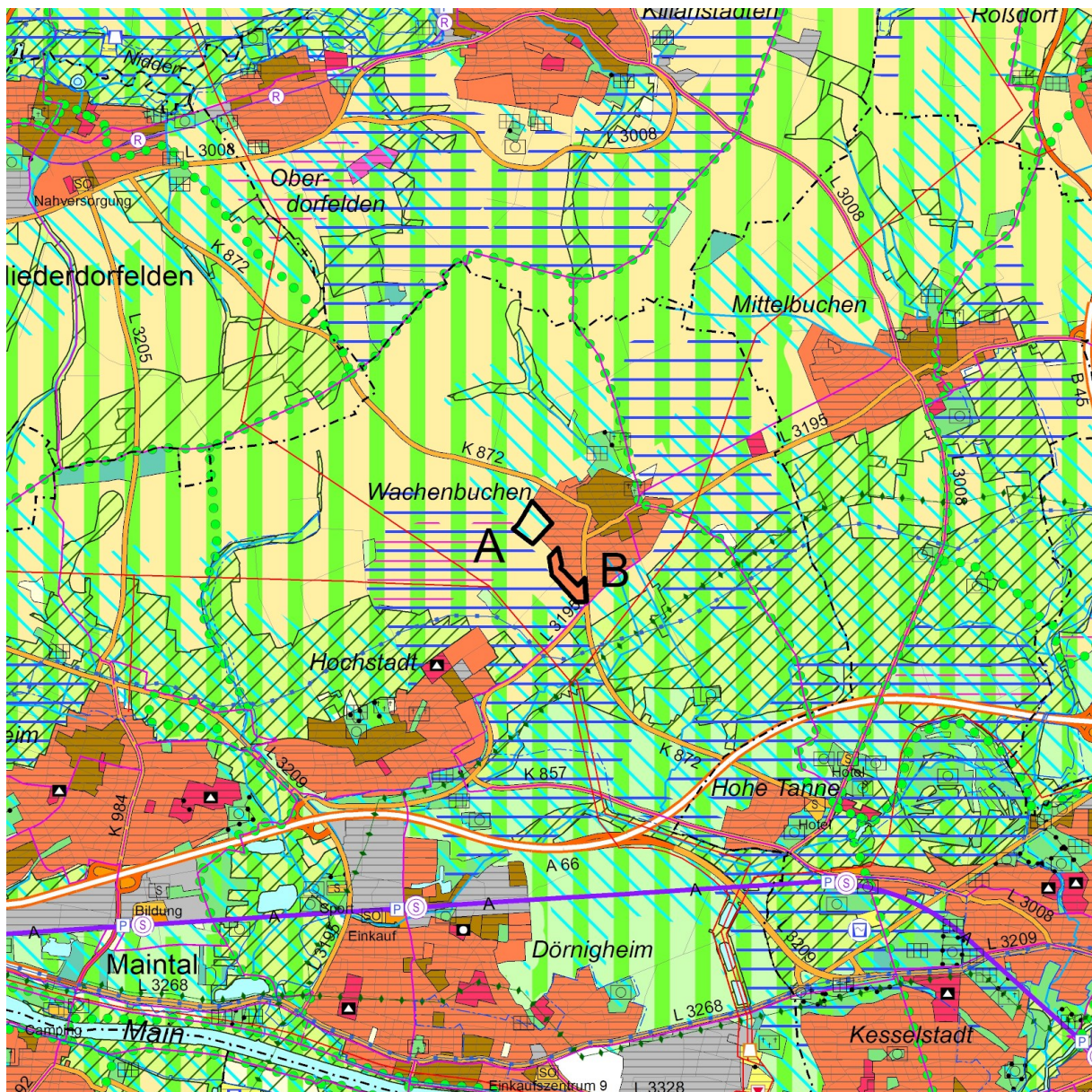
FFH-Vorprüfung

nicht erforderlich

Vorliegende Gutachten

zu Themen: Artenschutz
 Geotechnik
 Boden

Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



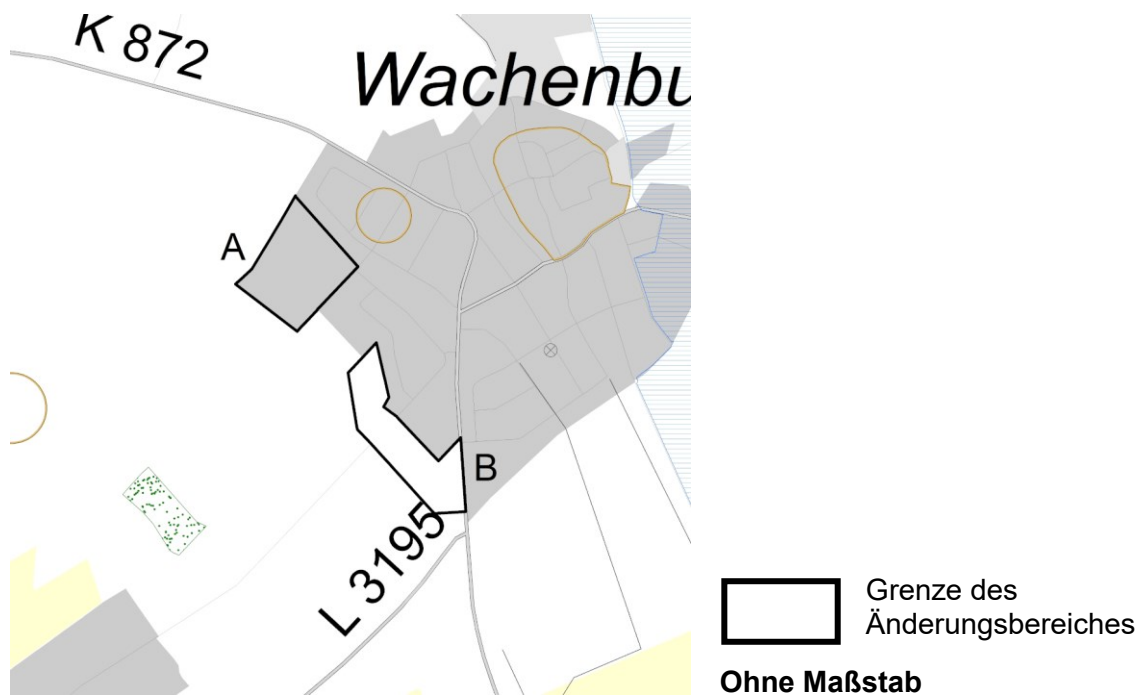
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

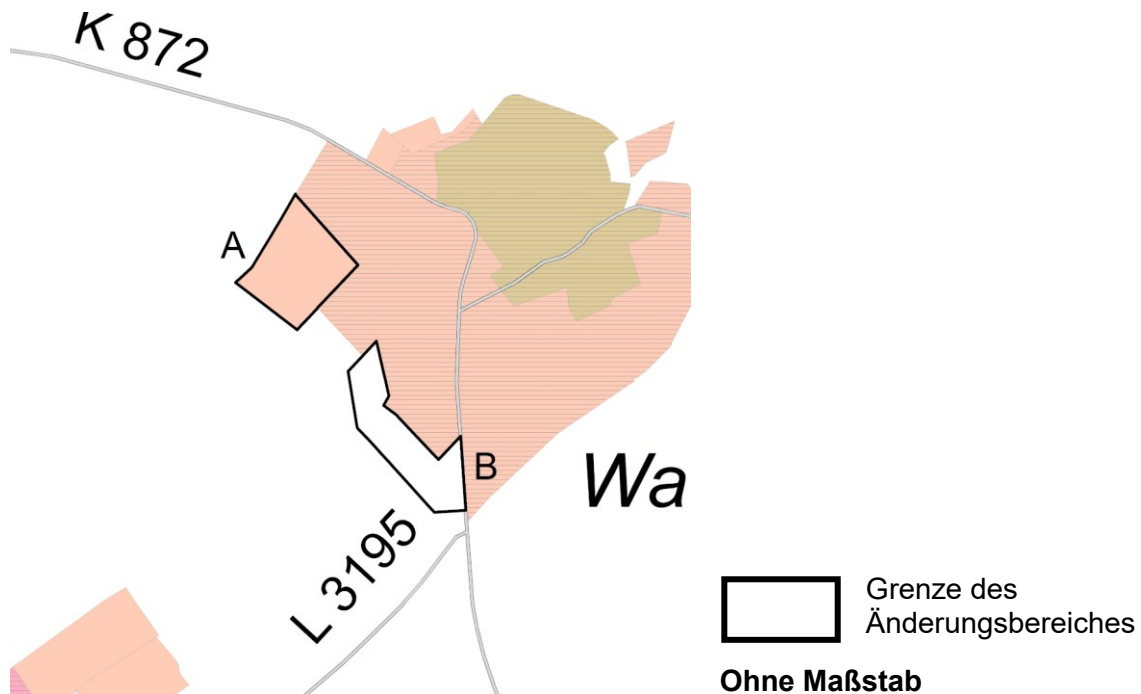
Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" überlagert von einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha)

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

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



Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



Luftbild (Stand 2019)

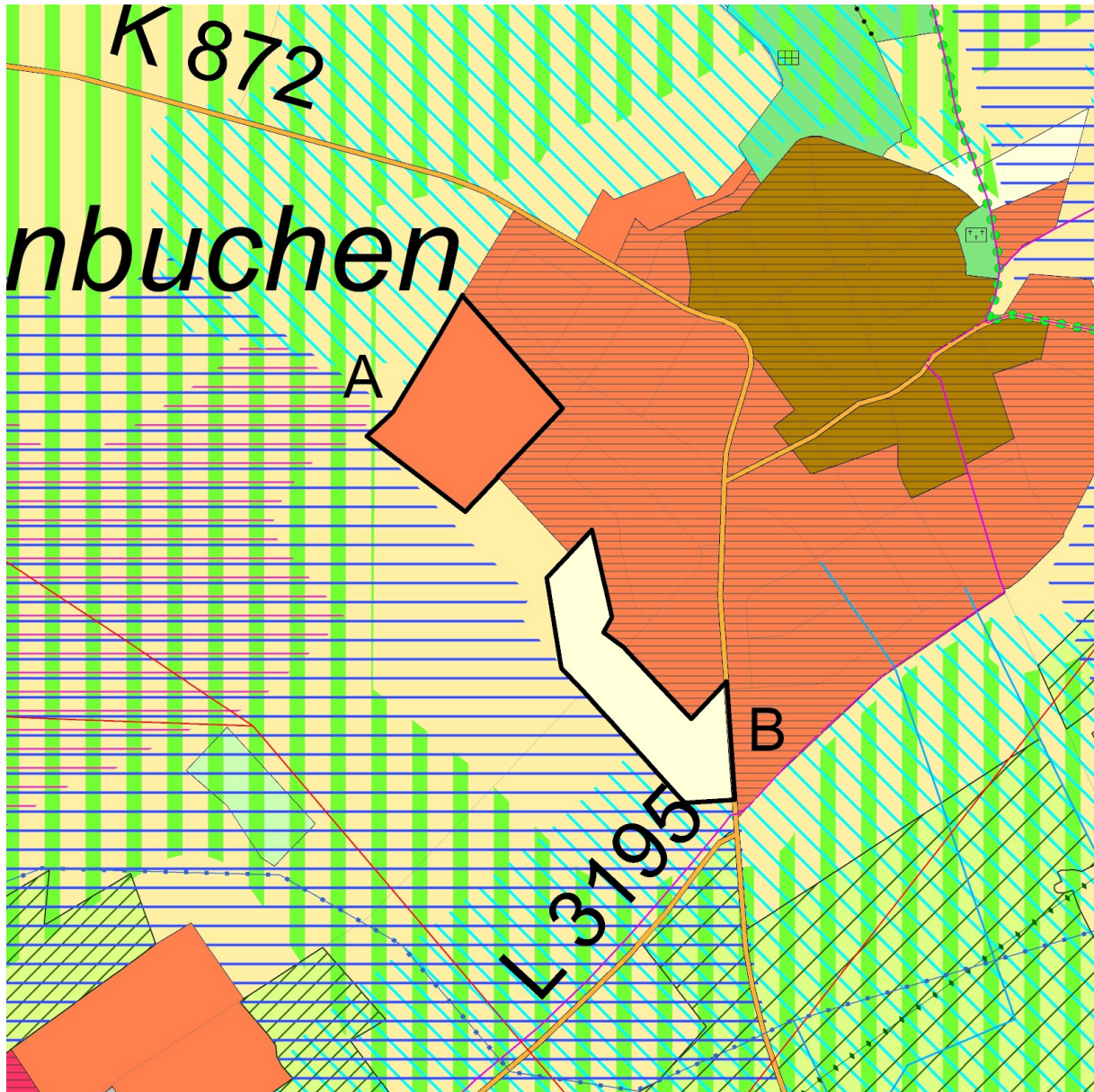


Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 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 Schienenhauptverkehrsstrecke 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
	Fläche für die Landbewirtschaftung
	Wald, Bestand/Zuwachs

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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





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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, 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 (Erlensee)
 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

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

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

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

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

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Nach Aufgabe des Gärtnereibetriebes am westlichen Rand des Stadtteils Wachenbuchen eröffnet sich für die Stadt Maintal die Gelegenheit, die Fläche des Gebietes A einer Konversion zuzuführen. Durch das vorliegende Änderungsverfahren soll die bisherige Planaussage geändert und die Ausweisung eines "Allgemeinen Wohngebietes" im Anschluss an die bestehende Bebauung ermöglicht werden. Zur Deckung der großen Wohnraumnachfrage im Ballungsraum soll ein neues Wohnquartier mit verschiedenen Wohnhaustypen mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur entstehen.

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

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

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

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

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

Flächenausgleich:

Gebiet B bietet sich aufgrund der Größe und Priorisierung im Rahmen der Bewertung der Wohnbauflächenpotentiale im *Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2019* für einen Flächenausgleich an. Dort heißt es, dass die geplante Wohnbaufläche "Schwarzes Loch" als Ausgleich für die Entwicklung des Baugebietes am "Berghof" entfallen kann.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

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

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

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

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

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

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

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

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

Eine Verkehrsuntersuchung wird derzeit im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt. Im Vorgriff auf die Verkehrsuntersuchung wurden in einem Mobilitätskonzept Hinweise und Empfehlungen zur nachhaltigen verkehrlichen Entwicklung des Gebietes benannt.

Um die künftige Zahl an Kfz-Verkehr zu reduzieren, empfiehlt das Mobilitätskonzept die Erweiterung des ÖPNV-Angebotes (z.B. Einrichtung einer Haltestelle), die Erstellung attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen sowie die Einrichtung einer Mobilitätsstation mit z.B. Car-Sharing und Besucherparkplätzen am Eingang des Plangebietes. Die Festsetzung dieser Maßnahmen erfolgt im Bebauungsplan.

Das Änderungsgebiet ist derzeit mit den Buslinien MKK-22 und MKK-25 über die Haltestellen Brucknerstraße und Raiffeisenstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) an-

gebunden. Mit der Buslinie MKK-22 besteht Anschluss an den Bahnhof Maintal-Ost. Die Buslinie MKK-25 ist mit dem U-Bahn-Haltepunkt Frankfurt-Enkheim verknüpft. Die geplante Wohnbaufläche wird durch neugeschaffene Fuß- und Radwege mit dem bestehenden Rad- und Fußwegenetz sowie den Stadtteilen vernetzt.

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

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

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

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

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

A 7. Planerische Abwägung

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

Diese Planungsidee wurde bereits im *Integrierten Stadtentwicklungskonzept 2019* verankert und bei den internen Kommunengesprächen im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP vorgeschlagen.

Die Stadt Maintal hat 2015 das ehemalige Gelände der Gärtnerei Kauffeld erworben, und die Stadtverordnetenversammlung hat im Herbst des gleichen Jahres (Sitzung 28.09.2015) die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Berghof" beschlossen.

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

Im neuen Wohnquartier sollen unterschiedliche Wohnhaustypen errichtet werden, um der differenzierten Nachfrage gerecht zu werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine Wohnbebauung in Form einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern sowie einer Einzel-, Dop-

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

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, ergänzt gemäß Beschluss der Verbandsversammlung vom 11.12.2019, erfolgt ein Flächenausgleich in gleichem Umfang. Der Antrag auf RPS/RegFNP-Änderung der Stadt Maintal sieht die geplante Wohnbaufläche im Südwesten Stadtteils Wachenbuchen als Flächenrücknahme vor. Dementsprechend wird Gebiet B zurückgenommen und künftig als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

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

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

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

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

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

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Gebiet A

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

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

Gebiet B

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

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

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

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- außerhalb des ehemaligen Gartenbaubetriebes weitgehend unversiegelte Flächen, im Bereich der geräumten Gärtnerei teilweise versiegelt (Wege und Lagerflächen), im Bereich des Wohnhauses im Osten voll versiegelt mit Parkplatzflächen
- Vorhandensein von Altflächen oder Kampfmitteln sind nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei Hortisol aus durchmischtem Lösslehm und Löss. Das Gelände wurde im Zuge der Errichtung der Gärtnerei aufgeschüttet und begradigt, der Oberboden auf mindestens 3 ha Fläche abgeschoben und teilweise bebaut und versiegelt.
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: in den bewerteten Bereichen (außerhalb der ehemaligen Gärtnerei) mittel bis sehr hoch
- Nitratrückhaltevermögen: sehr hoch bzw. nicht bewertet
- Feldkapazität: im Süden mittel, im Norden hoch
- Erosionsgefährdung: keine bis leichte
- Ackerzahlen: über 70 bis <80 in den bewerteten Bereichen
- **Gebiet B**
- weitgehend unversiegelte Acker- bzw. Grünlandfläche
- Vorhandensein von Altflächen oder Kampfmitteln sind nicht bekannt
- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss bzw. Parabraunerden, erodiert, aus mächtigem Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: hoch bis sehr hoch

- Nitratrückhaltevermögen: hoch bis sehr hoch
- Feldkapazität: überwiegend hoch
- Erosionsgefährdung: mittig vorhanden, in den Randbereichen im Westen und Osten keine
- Ackerzahlen: über 70 bis <85
- **Gebiete A und B**
- Geotope, Bodenschätze, geologische Besonderheiten sind nicht bekannt
- Baugrundeignung wird als hinreichend tragfähig beschrieben

Wasser

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

Luft und Klima

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

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- potenziell betroffene Arten gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag:
- Fledermäuse, Feldhamster, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Heuschrecken
- Nachweise von 14 Vogelarten in 27 Revieren, darunter Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz (Erhaltungszustand ungünstig - unzureichend) und Bluthänfling (Erhaltungszustand ungünstig - schlecht) sowie Nachweise von weiteren Vogelarten als Nahrungsgäste, u.a. Mäusebussard, Turmfalke und Weißstorch (streng geschützt)
- Nachweis von Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und Kleinem Abendsegler (überwiegend Nahrungs- oder Transferhabitat, für Zwergfledermaus sind Quartiere nicht auszuschließen)
- Hinweise auf Vorkommen des Feldhamsters liegen nicht vor
- keine Hinweise auf Vorkommen von Reptilien, z.B. Zauneidechse
- Nachweise für 17 Tagfalterarten, darunter Kleines Wiesenvögelchen, Rotklee-Bläuling, Schwalbenschwanz und Hauhechelbläuling (besonders geschützt)
- Nachweise für 13 Heuschreckenarten, darunter die Blauflügelige Ödlandschrecke (besonders geschützt), Feldgrille, Weinhähnchen und Wiesengrashüpfer (Rote Liste Hessen: gefährdet)
- **Gebiet B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Habitatpotentialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (überwiegend reine Ackernutzung) können Vorkommen von europäischen Brutvögeln (insb. Arten des Offenlandes), Fledermäuse, Feldhamster, Tagfaltern und Heuschrecken sowie Reptilien nicht ausgeschlossen werden.

- Lage des Gebietes in ca. 550 m Entfernung zum FFH-Gebiet "Hirzwald bei Mittelbuchen"

Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Südliche Wetterau mit Bad Vilbel
- geringe Einsehbarkeit des Geländes
- keine Regionalparkrouten, überörtlichen Fahrradrouten o.ä. für Erholungszwecke genutzten Einrichtungen vorhanden

Mensch und seine Gesundheit

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

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A und B**
- Lage südlich der Siedlungsfunde Hallstatt-C
- **Gebiet B**
- Verlauf eines historischen Verkehrsweges am südöstlichen Rand

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A

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

Gebiet B

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

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

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A

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

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

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.

- Durch die umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und der Topografie ergeben sich aufgrund der nordwestlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Flächen Anforderungen an die Oberflächenwasser- und Schlammrückhaltung bei Starkregenereignissen.

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

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

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

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Bluthänfling sowie die Zwergfledermaus

- Ein im Rahmen des Zielabweichungsantrages erstellter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der streng geschützten Arten (Feldlerche, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Bluthänfling) vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich sind.

- Durch die Umsetzung geeigneter Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.

- Es ist derzeit davon auszugehen, dass die auf der nachfolgenden Planungsebene notwendigen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

- Die darüber hinaus aufgeführten Schmetterlings- und Heuschreckenarten werden laut artenschutzrechtlichem Fachbeitrag als nicht planungsrelevant beurteilt

- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens.

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

- Eine Belastung der Bewohner / Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≥ 110 KV ist durch die Einhaltung des entsprechenden Abstandes nicht gegeben.

- mögliche Belastung der künftigen Bewohner durch Staub-, Geruchs- und Lärmemissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals (Siedlungsfunde Hallstadt-C)

Diese Auswirkungen stellen einen möglichen Konflikt mit den Zielen des HDSchG und BauGB dar.

Gebiet B

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

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

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

FFH-Verträglichkeit

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

Innerhalb des 1000 m-Radius liegt das Gebiet B, das im Rahmen des Flächenausgleichs zurückgegeben wird und somit keine Nutzungsänderung erfährt. Von einer Betroffenheit des

FFH-Gebietes "Hirzwald bei Mittelbuchen" durch die geänderte Planungsaussage ist nicht auszugehen.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung, Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Anlage einer Fläche für die Rückhaltung der ggf. anfallenden Wasser- und Schlammengen aus oberhalb des Gebietes A liegenden Ackerflächen mit einem Volumen von mind. 2.250 m³. Dies kann durch die Höherlegung des Wirtschaftsweges an der nördlichen Grenze außerhalb des Plangebietes realisiert werden.
- Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich (siehe Info Zielabweichungsantrag)
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen

- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10). Wenn Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist eine Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich. Kontrolle der Gebäude vor Abriss auf Vorkommen von Fledermäusen, Haussperling
- Bei Abrissarbeiten zwischen 01.03-30.09 Kontrolle auf Vorhandensein von Fledermäusen, in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Umweltbaubegleitung
- Anbringen von Nistkästen für Vögel
- Anbringen von 3 Fledermauskästen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- 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

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

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

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes

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

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

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 6 herangezogen.

Quellenangaben

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung
abgerufen am 13.07.2021 und 04.08.2021

- [2] Antrag: Zielabweichung zum Regionalplan Südhessen/Regionalen
Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP 2010) für den Bereich des Bebauungsplanes
"Am Berghof"
Langfassung
Planungsbüro Fischer, Wetttenberg
Stand April 2021

- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan "Am Berghof"
PlanÖ, Biebental
Stand Mai 2020, aktualisiert August 2020

- [4] Studie zur Entwässerung des Baugebietes "Am Berghof" im Stadtteil
Wachenbuchen
Bericht
Paul Ingenieure GmbH, Nidderau
Oktober 2019

- [5] Dokumentation zur Entwässerung des Baugebietes "Am Berghof" im Stadtteil
Wachenbuchen
Ergänzung: Betrachtung zum Schlammrückhalt (RRB)
Paul Ingenieure GmbH, Nidderau
Januar 2020

- [6] Verkehrsgutachten

- [7] Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Maintal 2019

- [8] Landschaftsplan Umlandverband Frankfurt 2001