

# BEKANNTMACHUNG

**14. Sitzung des Planungsausschusses**  
am Donnerstag, 07.12.2023, 14:00 Uhr  
im Untergeschoss, Sitzungsraum Nr. -8B  
des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain



## Tagesordnung

1. Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach § 5 Abs. 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)  
Antrag des Verbandsdirektors
2. 13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach  
Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
3. 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung
4. 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain  
hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
5. 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"  
hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
6. 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Okarben Gebiet: "Am Warthweg"  
hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
7. 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain  
hier: Abschließender Beschluss
8. 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain  
hier: Abschließender Beschluss
9. Anfragen und Mitteilungen

Frankfurt am Main, 21.11.2023

---

## Planungsausschuss

### ÖFFENTLICHE NIEDERSCHRIFT

der 14. Sitzung des Planungsausschusses  
am Donnerstag, 07.12.2023, 14:00 Uhr bis 14:37 Uhr  
im Untergeschoss, Sitzungsraum Nr. -8B des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

---

### Anwesenheiten

#### Vorsitz:

Seitz, Christian (CDU)

#### Anwesend:

Bär, Andreas (SPD)  
Böhn, Alexander (CDU)  
Esser, Götz (Unabhängige)  
Gerfelder, Kai (SPD)  
Greuel, Timo (SPD)  
Knoche, Andreas (CDU)  
Kraft, Uwe (CDU)  
Seitz, Christian (CDU)  
Siehr, Thorsten (SPD)  
Urhahn, Franz-Rudolf (Grün+)  
Vogt, Christian (Grün+)  
Westedt, Dirk (Unabhängige)  
Wysocki, Sebastian (CDU)  
Zeller, Jürgen (SPD)

#### Regionalvorstand:

Horn, Thomas  
Burghardt, Horst  
Jäger, Claudia  
Dr. Naas, MdL, Stefan

#### Entschuldigt fehlten:

Kötter, Rouven  
Büttner, Klaus (SPD)  
Deister, Felix (SPD)  
Prof. Dr. Gwechenberger, Marcus (SPD)  
Walther, Erhard (CDU)

## Sitzungsverlauf

Herr Seitz eröffnet als Vorsitzender die Sitzung, begrüßt den Vorstand und stellt die ordnungsgemäße Ladung, die Beschlussfähigkeit sowie die Tagesordnung fest.

1. **Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach § 5 Abs. 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)** **V-2023-60**  
**Antrag des Verbandsdirektors**

Beschluss:

Der Verbandskammer wird empfohlen, der Vorlage des Regionalvorstandes, Drucksache Nr. V-2023-60, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung mit den Stimmen der Gruppen CDU, SPD und Grün+ bei Enthaltung der Unabhängigen Gruppe

Protokollvermerke:

1.

Herr Horn begründet die Vorlage u.a. damit, dass zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach dem Windenergieflächenbedarfsgesetz gleichlautende Beschlüsse aller hessischen Planungsregionen gefasst werden müssen. Dies geschieht in enger Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen und der Regionalversammlung Südhessen.

2.

Herr Vogt kündigt die Zustimmung der Gruppe Grün+ und begründet dies u.a. mit einer Planungsbeschleunigung und der planerischen Leitung durch den Regionalverband.

3.

Herr Esser kündigt die Enthaltung der Unabhängigen Gruppe an, da die Gruppe noch Beratungsbedarf hat.

4.

Herr Horn sichert auf Nachfrage von Herrn Esser zu, dass die Abteilung Planung gerne in einer Gruppensitzung der Unabhängigen Gruppe für Fragen zur Verfügung steht.

2. **13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach** **V-2023-51**  
**Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"**  
**hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Beschluss:

Der Verbandskammer wird empfohlen, der Vorlage des Regionalvorstandes, Drucksache Nr. V-2023-51, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Sprecher:

Herr Horn

3. **2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg" Gebiet B: "Nikoleiweg" hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung** **V-2023-52**

Beschluss:

Der Verbandskammer wird empfohlen, der Vorlage des Regionalvorstandes, Drucksache Nr. V-2023-52, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

4. **2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit** **V-2023-53**

Beschluss:

Der Verbandskammer wird empfohlen, der Vorlage des Regionalvorstandes, Drucksache Nr. V-2023-53, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

5. **4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit** **V-2023-54**

Beschluss:

Der Verbandskammer wird empfohlen, der Vorlage des Regionalvorstandes, Drucksache Nr. V-2023-54, zuzustimmen.



Abstimmungsergebnis:

Zustimmung mit den Stimmen der Gruppen CDU, SPD und Unabhängige  
gegen die Stimmen der Gruppe Grün+

Protokollvermerk:

Herr Urhahn kündigt die Ablehnung der Gruppe Grün+ an und begründet dies u.a. mit dem Eingriff in Landwirtschaftliche Flächen und der Trinkwassersicherstellung in der Region.

- 6. 7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Okarben Gebiet: "Am Warthweg" hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit** **V-2023-55**

Beschluss:

Der Verbandskammer wird empfohlen, der Vorlage des Regionalvorstandes, Drucksache Nr. V-2023-55, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

- 7. 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain hier: Abschließender Beschluss** **V-2023-56**

Beschluss:

Der Verbandskammer wird empfohlen, der Vorlage des Regionalvorstandes, Drucksache Nr. V-2023-56, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

- 8. 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain hier: Abschließender Beschluss** **V-2023-57**

Beschluss:

Der Verbandskammer wird empfohlen, der Vorlage des Regionalvorstandes, Drucksache Nr. V-2023-57, zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung mit den Stimmen der Gruppen CDU, SPD, Unabhängige und Grün+ tlw.  
bei 1 Ablehnung (Grün+)

Protokollvermerk:

Herr Urhahn kündigt ein unterschiedliches Abstimmungsergebnis der Gruppe Grün+ an.

Weiterer Sprecher:

Herr Horn

## 9. Anfragen und Mitteilungen

Frau Koşan informiert über die „Story Map“ auf der Homepage des Regionalverbandes zu den bedeutsamen Landschaften im Verbandsgebiet. Als Grundlage dient die Broschüre „Schätze der Region“ des Bereichs Landschaft und Umwelt in der Abteilung Planung.

Herr Bannert aus dem Bereich Geoinformation stellt anschaulich anhand von Beispielen das digitale Format vor.

Auf Nachfrage von Herrn Urhahn teilt Herr Horn mit, dass die Website auch zukünftig vom Regionalverband gepflegt wird.

Herr Seitz spricht Herrn Verbandsdirektor Horn seinen herzlichen Dank für die langjährige Mitarbeit im Ausschuss aus und wünscht ihm für die Zukunft alles Gute.



Christian Seitz  
stellvertretender Vorsitzender



Ute Lauer  
Schriftführerin

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Planungsausschuss	07.12.2023	öffentlich
Verbandskammer	13.12.2023	öffentlich

**Betreff:**

**Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach § 5 Abs. 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)  
Antrag des Verbandsdirektors**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-60**

---

**Verbandsdirektor  
Thomas Horn**

**Betr.: Beschluss zur Feststellung des Erreichens des ersten Flächenbeitragswertes nach § 5 Abs. 2 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG)**

**Vorg.:** Beschluss Nr. IV-145 (Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf 2016 sowie abschließender Beschluss und Beschluss über die Vorlage zur Genehmigung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019)  
Beschluss Nr. IV-265 (Beschluss über die Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung zum Entwurf der 1. Änderung des TPEE 2019, Abschließender Beschluss und Beschlussfassung über die Vorlage zur Genehmigung)  
Beschluss Nr. V-108 (Rotor out-Beschluss nach § 5 Abs. 4 des Windenergieflächenbedarfsgesetzes (WindBG))

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

Die Verbandskammer des Regionalverbands FrankfurtRheinMain stellt hiermit, wie auch die Regionalversammlung Südhessen, für den Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und dessen 1. Änderung fest, dass zum 02.10.2023 (und demnach vor dem in § 3 Abs. 1 Satz 2 WindBG genannten Stichtag 31.12.2027) in dem TPEE und dessen 1. Änderung anteilig 1,5 Prozent (111,75 km<sup>2</sup>) der Planungsregion Südhessen als Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie festgelegt worden sind. Zum Erreichen des in § 3 Abs. 1 i.V.m. der Anlage des WindBG normierten ersten Flächenbeitragswertes i.H.v. 1,8 Prozent der Landesfläche ist eine Festlegung weiterer Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie für die Planungsregion Südhessen nicht erforderlich.

Diesem Beschluss liegt die Bestätigung der obersten Landesplanungsbehörde vom 08.11.2023 zugrunde, dass zum 2.10.2023 alle hessischen Teilregionalpläne Energie in Summe den o.g. ersten Flächenbeitragswert i.H.v. 1,8 Prozent der Landesfläche ohne die Festlegung neuer Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie (Windenergiegebiete) erreichen.

Die Verwaltung des Regionalverband FrankfurtRheinMain wird beauftragt, den Beschluss in Abstimmung mit der Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen, öffentlich bekannt zu geben.

## II. Begründung

Die Rechtsgrundlage für diesen Beschluss ergibt sich aus § 5 WindBG i.V.m. § 1 HEG. Hiernach sind in den Regionalplänen anteilig Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie in Höhe der in § 3 Abs. 1 in Verbindung mit der Anlage des WindBG für das Land Hessen normierten Flächenbeitragswerte auszuweisen. Wird ein Flächenbeitragswert ohne eine Ausweisung von neuen Windenergiegebieten erreicht, ist dies festzustellen.

Die gemeinsame Prüfung der oberen Landesplanungsbehörde als Geschäftsstelle der Regionalversammlung Südhessen und der Verwaltung des Regionalverbands Frankfurt-RheinMain hat ergeben, dass zum Stichtag 02.10.2023 im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und dessen 1. Änderung anteilig 1,5 Prozent der Planungsregion Südhessen als Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie festgelegt worden sind. Diese Vorranggebiete stellen Windenergiegebiete nach § 2 Nr. 1a) WindBG dar.

Die oberste Landesplanungsbehörde bestätigt, dass zum 02.10.2023 im Teilregionalplan Energie Nordhessen 2017/2020 2,0 Prozent, im Teilregionalplan Energie Mittelhessen 2016/2020 2,2 Prozent und im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und dessen 1. Änderung 1,5 Prozent der jeweiligen Planungsregion als Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie festgelegt sind. Diese Vorranggebiete stellen Windenergiegebiete nach § 2 Nr. 1a) WindBG dar. In Summe sind 1,9 Prozent der hessischen Landesfläche planerisch für die Windenergienutzung gesichert.

Sämtliche Vorranggebietsflächen, die als Windenergiegebiete nach § 2 Nr. 1a) WindBG anteilig für die Planungsregion Südhessen angerechnet worden sind, werden in der Anlage zu diesem Beschluss unter Angabe des Umfangs der angerechneten Fläche aufgeführt.

Dieser Beschluss wird zeitgleich in allen drei hessischen Planungsregionen nach enger Abstimmung mit dem Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen gefasst.

**Anlage: Sachlicher Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 des Regionalplans Süd-  
hessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und dessen 1. Änderung;  
Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie in der Planungsregion  
Süd Hessen**

<b>ID</b>	<b>VRG-Wind (Nummer)</b>	<b>Größe in qkm</b>	<b>Größe in ha</b>	<b>Landkreis/ Kreisfr. Stadt</b>	<b>RPDA/RV</b>
1	2-23a	0,63	62,9	ODW	RPDA
2	2-23b	0,39	38,5	ODW	RPDA
3	2-25	2,97	297,4	BERG	RPDA
4	2-26a	0,16	15,6	BERG	RPDA
5	2-31	1,66	165,6	ODW	RPDA
6	2-41	0,86	85,7	MKK	RPDA
7	2-45	0,25	25,4	MKK	RPDA
8	2-48	1,04	104	MKK	RPDA
9	2-48a	0,12	11,7	MKK	RPDA
10	2-52	0,22	21,5	MKK	RPDA
11	2-55	0,15	15,1	MKK	RPDA
12	2-56	0,31	31,3	MKK	RPDA
13	2-60	0,43	42,9	MKK	RPDA
14	2-61	0,42	42,3	MKK	RPDA
15	2-63	0,82	81,8	MKK	RPDA
16	2-65f	0,78	78,1	MKK	RPDA
17	2-71	1,58	157,5	MKK	RPDA
18	2-71a	0,37	36,8	MKK	RPDA
19	2-73	0,91	91	MKK	RPDA
20	2-74	0,57	56,7	MKK	RPDA
21	2-76	2,35	235,4	MKK	RPDA
22	2-76a	2,03	203,2	MKK	RPDA
23	2-81	0,85	85	MKK	RPDA
24	2-88	0,28	28	DADI	RPDA
25	2-92	0,32	32,3	DADI	RPDA
26	2-95	2,65	265,3	DADI	RPDA
27	2-99	0,51	50,7	ODW	RPDA
28	2-117	0,81	80,9	DADI	RPDA
29	2-118	1,59	158,8	ODW	RPDA
30	2-122	6,50	650,2	ODW	RPDA
31	2-123b	0,23	22,6	ODW	RPDA
32	2-125	0,23	23,4	ODW	RPDA
33	2-125a	0,30	29,7	ODW	RPDA
34	2-125b	0,33	32,8	ODW	RPDA
35	2-125c	0,87	87,1	ODW	RPDA
36	2-136	0,13	12,7	ODW	RPDA
37	2-138	0,49	49,4	ODW	RPDA
38	2-144	0,59	58,8	DADI	RPDA
39	2-228	0,42	41,7	DADI	RPDA
40	2-294	0,51	51,3	BERG	RPDA
41	2-303	0,29	28,6	MKK	RPDA
42	2-304	4,55	454,8	MKK	RPDA
43	2-304a	0,72	71,9	MKK	RPDA

ID	VRG-Wind (Nummer)	Größe in qkm	Größe in ha	Landkreis/ Kreisfr. Stadt	RPDA/RV
44	2-308	0,17	17	MKK	RPDA
45	2-309	0,81	80,6	MKK	RPDA
46	2-315	1,08	108,3	MKK	RPDA
47	2-320	1,60	159,9	MKK	RPDA
48	2-343	0,52	51,9	RTK	RPDA
49	2-359	0,16	16,3	RTK	RPDA
50	2-370a	0,14	13,6	RTK	RPDA
51	2-371	0,63	62,5	RTK	RPDA
52	2-372	1,03	103	RTK	RPDA
53	2-377	0,82	82,1	RTK	RPDA
54	2-384	1,19	118,8	RTK/WI	RPDA
55	2-384a	0,51	50,7	RTK	RPDA
56	2-385	0,17	17,1	RTK/WI	RPDA
57	2-388	0,19	18,9	RTK	RPDA
58	2-388c	0,79	78,5	RTK	RPDA
59	2-389	0,69	69,1	RTK	RPDA
60	2-390	0,35	35,1	RTK	RPDA
61	2-392a	1,49	148,6	RTK	RPDA
62	2-393	3,88	387,6	RTK	RPDA
63	2-399	0,56	55,8	RTK	RPDA
64	2-401	0,88	87,7	RTK	RPDA
65	2-414	3,98	398,3	RTK	RPDA
66	2-414g	2,73	272,7	RTK	RPDA
67	2-414k	0,91	91,3	RTK	RPDA
68	2-414m	0,39	38,5	RTK	RPDA
69	2-439	0,48	48,2	RTK	RPDA
70	2-445	0,15	15,4	MKK	RPDA
71	2-447a	0,64	63,9	MKK	RPDA
72	2-448	0,70	70,3	WETT	RPDA
73	2-449	7,80	780	MKK	RPDA
74	2-449c	0,35	34,7	MKK	RPDA
75	2-449d	0,24	23,8	MKK	RPDA
76	2-483	1,18	118	MKK	RPDA
77	2-502	1,20	120,1	WETT	RPDA
78	2-702	1,26	126,3	MKK	RPDA
79	2-703	0,86	86,4	MKK	RPDA
80	2-705	1,44	144	ODW	RPDA
81	2-706	1,17	116,7	WETT	RPDA
82	2-811	1,89	188,7	ODW	RPDA
83	2-825	0,22	21,8	WETT	RPDA
84	2-832	0,40	39,8	WETT	RPDA
85	2-901	1,80	179,8	WETT	RPDA
86	2-907	0,11	10,8	WETT	RPDA
87	2-909	0,50	49,5	BERG	RPDA
88	2-911	0,41	40,7	WETT	RPDA
89	2-912	0,36	36,2	WETT	RPDA
90	2-915	0,34	33,8	WETT	RPDA
91	2-917	0,41	41,1	MKK	RPDA

ID	VRG-Wind (Nummer)	Größe in qkm	Größe in ha	Landkreis/ Kreisfr. Stadt	RPDA/RV
92	2-920	0,16	16	RTK	RPDA
93	2-922	0,14	13,6	ODW	RPDA
94	2-923	1,31	131,2	RTK	RPDA
95	2-924	1,96	196,1	MKK	RPDA
96	2-926	0,26	26	RTK	RPDA
97	2-927	0,12	12,3	MKK	RPDA
98	2-929	0,12	12,1	RTK	RPDA
99	2-932	0,11	10,8	MKK	RPDA
100	2-934	0,32	31,5	MKK	RPDA
101	2-936	0,35	34,6	MKK	RPDA
102	2-937	2,03	202,5	MKK	RPDA
103	2-938	0,16	15,9	MKK	RPDA
104	3-1001	0,15	14,9	WETT	RPDA
105	2708	1,26	125,6	MKK	RV
106	2709	0,11	10,5	MKK	RV
107	2802	0,49	48,7	MKK	RV
108	3003	0,31	31	MTK	RV
109	3005	0,23	22,6	MTK	RV
110	4607	0,34	34	WETT/HTK	RV
111	4608	0,37	36,6	WETT/HTK/FFM	RV
112	6601	0,38	37,5	HTK	RV
113	6802	1,52	151,8	HTK	RV
114	6803	0,32	32,2	HTK	RV
115	7602	0,12	12,2	WETT	RV
116	7702	0,10	10,1	HTK	RV
117	7805	4,14	414,3	WETT	RV
118	8701	0,40	39,8	HTK	RV
119	9000	0,12	12,2	HTK	RV
120	9602	0,29	29,3	WETT	RV
121	9902	1,52	152,3	HTK	RV
122	10502	0,87	86,8	WETT	RV
	<b>Gesamt</b>	<b>111,75 km<sup>2</sup></b>	<b>11175,3 ha</b>		



Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	09.11.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	07.12.2023	öffentlich
Verbandskammer	13.12.2023	öffentlich

**Betreff:**

**13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Frankfurt am Main,  
Stadtteil Nieder-Eschbach  
Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"  
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-51**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**  
für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Nieder-Eschbach  
Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"

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 13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach, Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
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.

13. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Frankfurt am Main, Stadtteil Nieder-Eschbach

Gebiet: "Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße"

Beschluss

---

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).

## **II. Erläuterung der Planung**

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

Die Stadt Frankfurt am Main beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule und eine Grundschule zur Deckung des dringenden Bedarfs an zusätzlichen Schulplätzen in der Bildungsregion Nord sowie für eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt weicht jedoch z.T. von den im RPS/RegFNP 2010 dafür bereits vorgesehenen Flächen ab.

Damit der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellungen des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet und Gemeinbedarfsflächen vom Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen sind, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 13. Änderung Stadt Frankfurt am Main

Stadtteil Nieder-Eschbach

Gebiet: Wohn- und Schulstandort - Nordwestlich auf der Steinern Straße

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### **Beschlussübersicht Verbandskammer**

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



## Fakten im Überblick

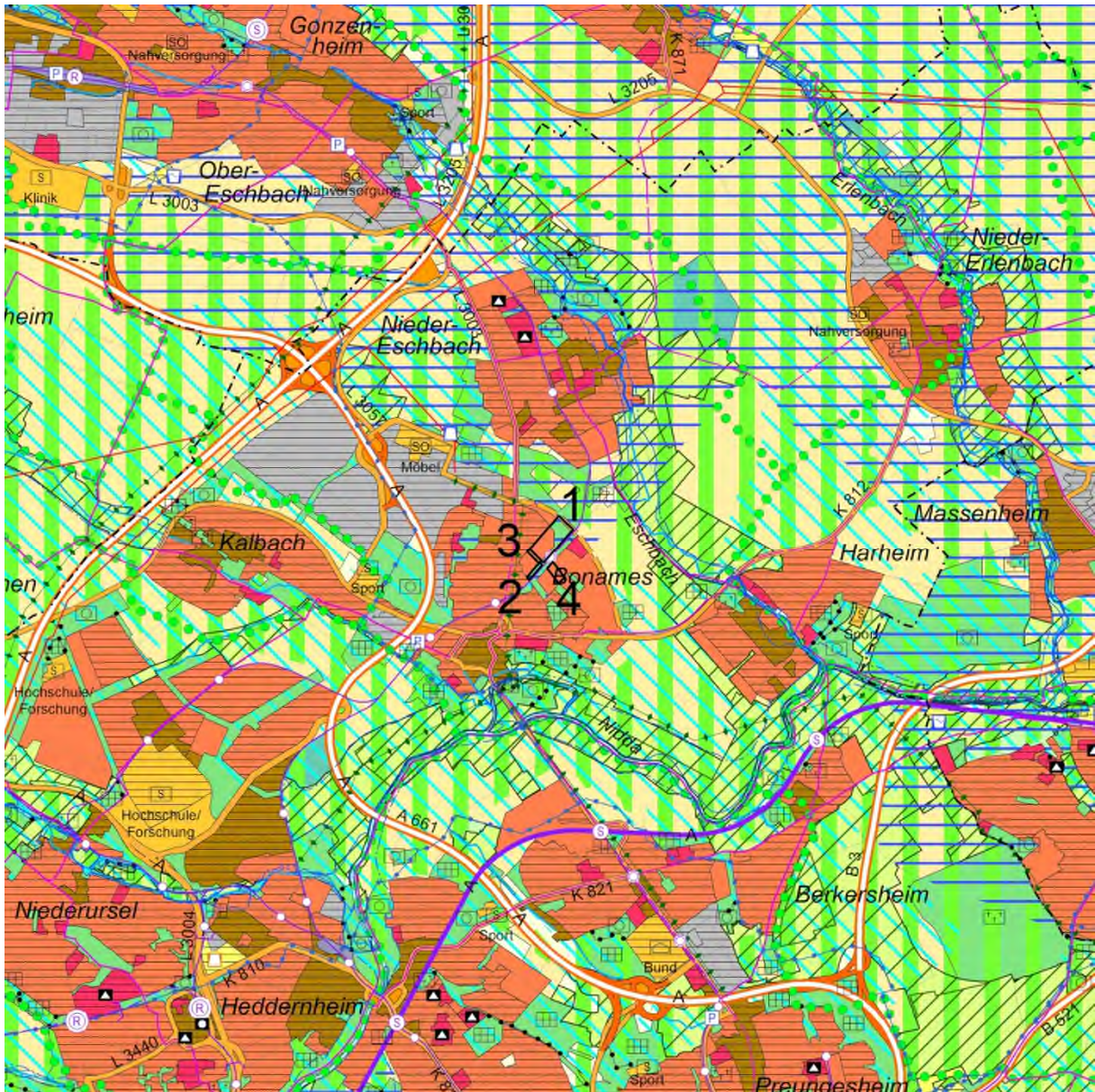
<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 6,3 ha
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	11.05.2023
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz Verkehr

---



Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

### Derzeitige RegFNP-Darstellung

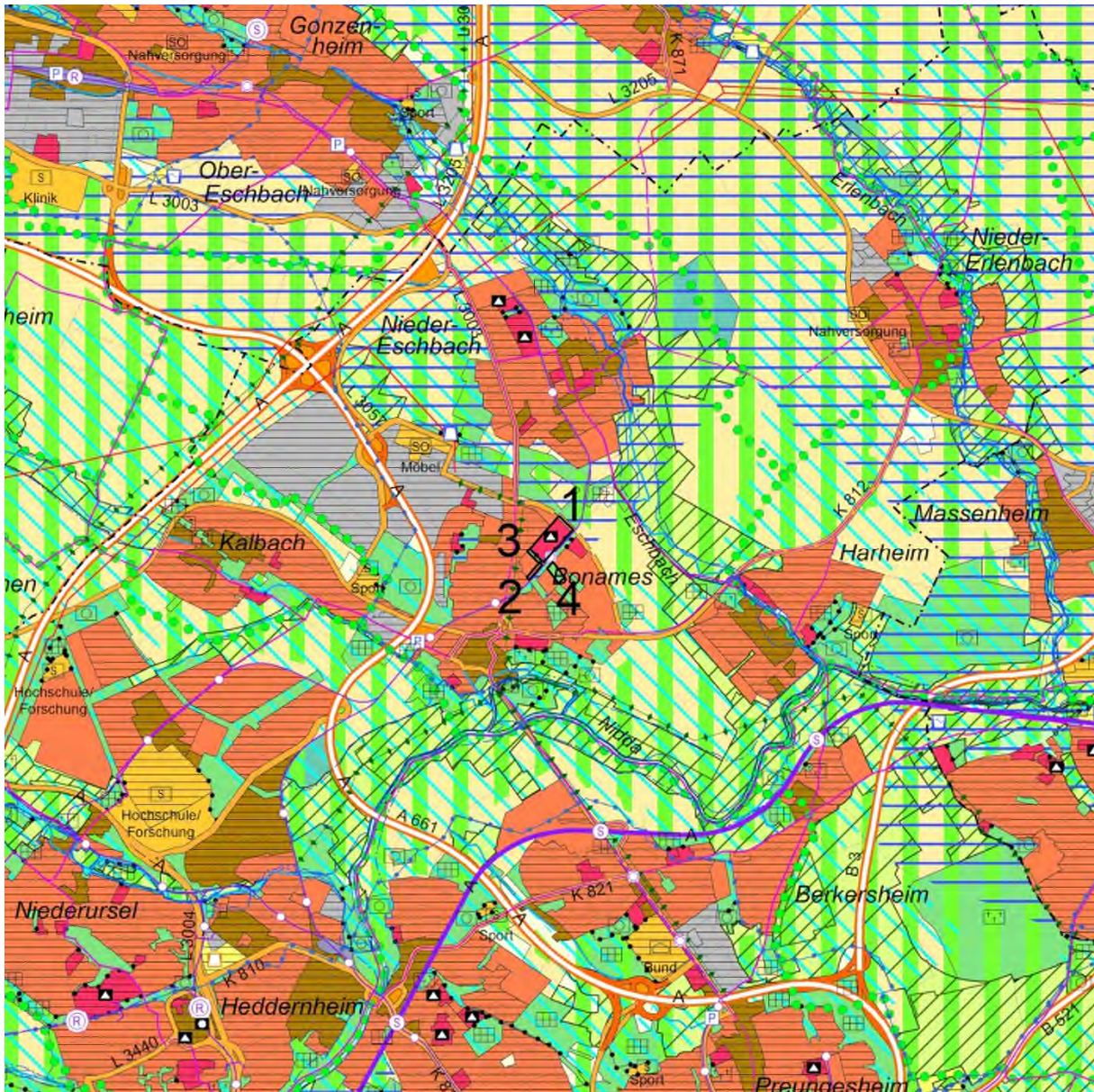


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

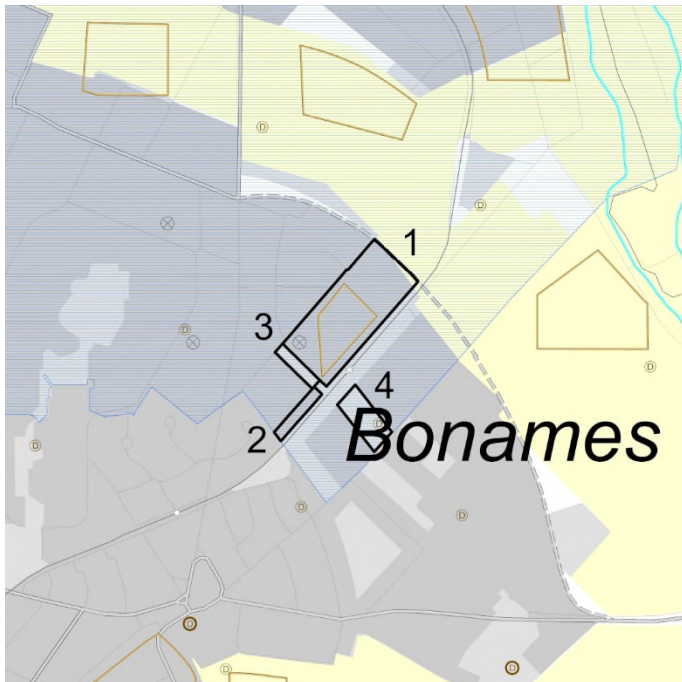
Maßstab: 1 : 50 000


Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

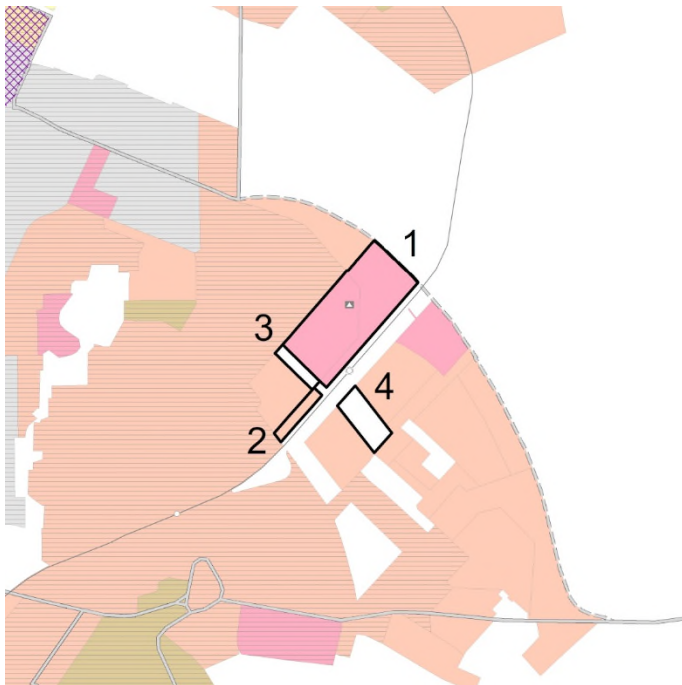
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



### Luftbild (Stand 2021)



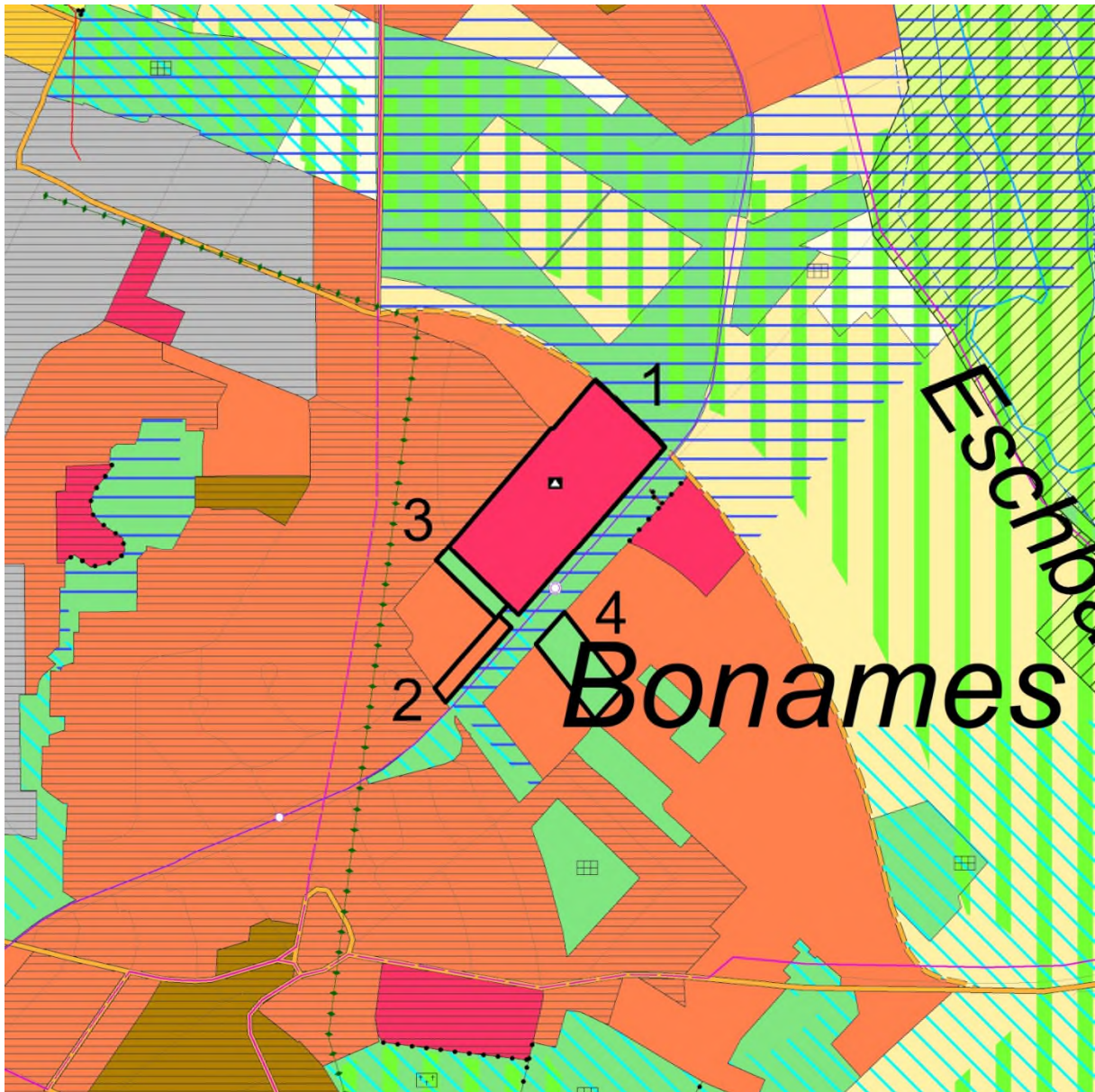
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

 Grenze des Änderungsbereiches

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



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **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**

Das Änderungsgebiet umfasst 4 Fläche von insgesamt ca. 6,3 ha. Es liegt im Norden Frankfurts am südlichen Rand des Stadtteils Nieder-Eschbach. Fläche 1, 2 und 3 werden im Nord-Westen durch die Homburger Landstraße, im Nordosten durch landwirtschaftliche Flächen und im Südosten durch die Stadtbahntrasse und landwirtschaftliche Flächen begrenzt. Im Westen und Südwesten schließen sie an den Siedlungszusammenhang von Nieder-Eschbach und Bonames an. Fläche 4 liegt südlich der Stadtbahntrasse und wird derzeit noch von landwirtschaftlichen Flächen umgeben, für die eine Wohngebietsentwicklung vorgesehen ist.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Änderung wurde von der Stadt Frankfurt am Main Schreiben vom 25.08.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 11.05.2023 beantragt.

Die Stadt beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule zur Deckung des dringenden Bedarfs an zusätzlichen Schulplätzen in der Bildungsregion Nord, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen sowie für den ersten Bauabschnitt der Ortsrandstraße nördlich der Bahngleise. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" ist im Parallelverfahren. Im RPS/RegFNP 2010 sind im Bereich Nieder-Eschbach Süd/Bonames Ost großflächige Wohnbauflächen mit zugeordneten Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt im derzeit für die Entwicklung vorgesehenen o.g. Bauabschnitt weichen jedoch davon ab. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist für Teilflächen folgende Änderung der bisherigen Planaussagen erforderlich:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)



Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 ha)

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

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung", das 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 beinhaltet.

Die vorgesehene Darstellungen im Änderungsgebiet entsprechen dieser Zielsetzung.

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

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt über den ersten Teilabschnitt der geplanten Ortsrandstraße Bonames, die im Norden an die Homburger Landstraße und die Berner Straße anschließt (in der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 als "Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt). Über den Knotenpunkt Homburger Straße/Berner Straße ist die Bundesautobahn BAB 661 und im weiteren Verlauf die BAB 5 erreichbar. Im Rahmen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes wurde ein entsprechendes Verkehrsgutachten erstellt (R+T Ingenieure, Darmstadt, Stand: Oktober 2021). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen mit der Realisierung der ermittelten Ertüchtigungsmaßnahmen an den maßgeblichen Knotenpunkten mit ausreichender Verkehrsqualität abgewickelt werden können.

Am südöstlichen Rand des Änderungsgebietes verläuft die U-/Stadtbahnstrecke der Linien U2 (Bad Homburg – Südbahnhof) und U9 (Nieder-Eschbach – Ginnheim). Die Anbindung der Planflächen an die U-/Stadtbahn soll über den neuen Haltepunkt „Bonames Ost“ erfolgen, der im RegFNP nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB als Planung dargestellt ist. Für diesen betreibt die Stadt Frankfurt die Plangenehmigung parallel zum Bebauungsplanverfahren. Zudem ist grundsätzlich die Erschließbarkeit durch den Busverkehr gegeben. Am nordwestlichen Rand des Änderungsgebietes verkehren die Buslinien 27 (Preungesheim – Frankfurter Berg – Nieder-Eschbach), 28 (Riedberg – Kalbach – Harheim) und 29 (Nieder-Erlenbach – Riedberg – Nordwestzentrum). Allerdings entspricht die fußläufige Entfernung der nächstgelegenen Bushaltestellen „An der Bornhohl“ (ca. 500m) und „Konrad-Duden-Weg“ (ca. 700m) nicht den Standards des Nahverkehrsplanes der Stadt Frankfurt, so dass auf Ebene der Bebauungsplanung Möglichkeiten einer verbesserten Busanbindung für den Bereich zu überprüfen sind.

Die Wegeverbindungen an die Ortsmitte Bonames und an der Homburger Landstraße sowie der Berner Straße stellen eine attraktive Anknüpfung an das bereits ausgewiesene Radverkehrsnetz im Umfeld des Plangebietes dar. Im gültigen RPS/RegFNP 2010 ist entlang der Homburger Landstraße eine geplante überörtliche Fahrradroutenroute dargestellt, die das Radwegenetz ergänzen soll. Des Weiteren ist südlich und parallel der Stadtbahntrasse auf dem bestehenden Weg Auf der Steinern Straße ein geplanter Radschnellweg, der den Vorder-Taunus mit der Frankfurter Innenstadt verbindet, vorgesehen.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als geplante "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP

(Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt mit der Realnutzung als überwiegend „Acker“ und im Bereich vorhandener Freizeitgärten als „Kleingarten, Grabeland“ sowie nördlich anschließend "Streuobst". Die Streuobstwiese ist zudem als Lebensraum und Landschaftsbestandteil gem. § 23 (1) HeNatG (jetzt § 25 HeNatG in Verbindung mit § 30 BNatSchG) gekennzeichnet, dessen Schutzwürdigkeit durch die Untere Naturschutzbehörde zu prüfen ist.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Der aktuell in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“ der Stadt Frankfurt a.M. umfasst ein Teilgebiet des nicht abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 516 "Am Eschbachtal - Harheimer Weg", das die seit Langem im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Bereich Nieder-Eschbach Süd und Bonames Ost beplant. Die nun in geänderter Lage geplanten Schulangebote sind gemäß der Schulentwicklungsplanung der Stadt Frankfurt vorgesehen, da die bestehenden Grundschulen im Umfeld den aus dem Bevölkerungszuwachs und den im Umfeld geplanten neuen Baugebieten resultierenden Bedarf nicht mehr allein decken können. Das neu gegründete Gymnasium Nord, aktuell als Provisorium in Praunheim/Westhausen liegend und bislang südlich der Stadtbahntrasse vorgesehen, soll nun als langfristige Lösung realisiert und in den Bereich nordwestlich der Stadtbahntrasse in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 923 verlegt werden. Mit der Konzentration der beiden geplanten Schulstandorte soll eine beschleunigte Flächenbereitstellung und somit eine zügigere Fertigstellung der Schulen in einem zentraler gelegenen Bereich erreicht werden. Ob die südlich der Stadtbahntrasse im RPS/RegFNP 2010 bisher für den Schulstandort vorgesehene „Fläche für den Gemeinbedarf“ im Rahmen der weiteren Wohngebietsentwicklung „Bonames Ost“ noch als solche benötigt wird, ist im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP zu klären.

Durch den Bau einer Kindertagesstätte auf dem Grundschulgelände kann der entstehende Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter im Plangebiet sowie in angrenzenden Bestandsgebieten gedeckt werden.

Die geplante Wohnbebauung im Anschluss an die bestehenden Wohngebiete dient dem Ziel, einen Teil des hohen Bedarfs an neuem Wohnraum im Frankfurter Stadtgebiet zu decken und weicht nur geringfügig von der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Fläche ab (Fläche 2). Im Gegenzug wird eine Fläche zwischen dem geplanten Schulgelände und der Wohnbebauung als Grünverbindung dargestellt (Fläche 3) sowie eine größere, südlich der Stadtbahntrasse gelegenen geplanten Wohnbaufläche in eine geplante Grünfläche (Fläche 4) umgewidmet, die u.a. als Niederschlags-Retentionsmulde dienen soll.

Durch die Änderung werden bisher geplante Wohnbau- und Grünflächen für Gemeinbedarfs-einrichtungen in Anspruch genommen und z.T. kleinflächig verlagert. Insgesamt nimmt der Anteil der im RegFNP dargestellten Bauflächen um ca. 1,5 ha zu, wobei einige der im Bebauungsplan geplanten Grünflächen aufgrund der geringen Größe und des Flächenzuschnitts nicht gesondert dargestellt werden können, aber wichtige Funktionen für Kleinklima, Flora, Fauna, Ortsbild und Erholungsnutzung übernehmen. Angesichts des großen Nutzens der geplanten Gemeinbedarfsflächen für die Bevölkerung wird diese Planung in der Abwägung für vertretbar gehalten.

Die Behandlung und Abwägung der Umweltbelange bezieht sich im Rahmen der vorliegenden RegFNP-Änderung lediglich auf die Veränderungen durch die aktuelle Planung gegenüber der bisherigen Planung. Eine detaillierte Prüfung der durch die geplante Bebauung betroffenen Umweltbelange erfolgt im Wesentlichen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Stadt Frankfurt am Main.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verringerung von Kaltluftabfluss, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen und Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bedarfs an Bauflächen durch Bevölkerungswachstum in der Stadt Frankfurt am Main unvermeidlich. Im RPS/Reg-FNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Die durch die Änderung betroffenen Flächen sind überwiegend bereits für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

Für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotopes (Streuobstwiese, ca. 1,3 ha) ist die Zulassung einer Ausnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen (s. B2.3) einer Zulassung des Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Der im Änderungsbereich vorhandenen Luftschadstoffbelastung und dem Verlust klimawirksamer Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen zur Sicherung der Kaltluftproduktion und von Ventilations- und Belüftungsbahnen zu begegnen.

Der mit der aktuellen Bebauungsplanung verbundene Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen wurde mit der bisherigen Darstellung bereits auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung abgewogen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der geplanten vorbeiführenden Ortsrandstraße und der Stadtbahntrasse. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet und Gemeinbedarfsflächen vom Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen sind, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Frankfurt a.M. beabsichtigt die Schaffung von Planungsrecht für eine weiterführende Schule, eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und eine den Bestand arrondierende Wohnbebauung mit zugeordneten Grünflächen sowie für den ersten Bauabschnitt der Ortsrandstraße nördlich der Bahngleise. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 923 "Nordwestlich auf der Steinern Straße" ist im Parallelverfahren. Im RPS/RegFNP 2010 sind im Bereich Nieder-Eschbach Süd/Bonames Ost großflächige Wohnbauflächen mit zugeordneten Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Flächenzuordnung und der Flächenzuschnitt im derzeit für die Entwicklung vorgesehenen o.g. Bauabschnitt weichen jedoch davon ab. Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist für Teilflächen folgende Änderung der bisherigen Planaussagen erforderlich:

Fläche 1: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,4 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 2,3 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Weiterführende Schule, geplant" (ca. 4,7 ha)

Fläche 2: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,4 ha)

Fläche 3 und 4: "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 0,3 und 0,9 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,2 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)

### **BlmSchG - 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)

### **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)

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

### **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 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Acker) sowie Freizeitgärten mit Streuobstbeständen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge in der Stadt Frankfurt am Main“, Zone I unmittelbar im Norden und Nordosten angrenzend und in Teilbereichen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinreichend (zur Herstellung eines landwirtschaftlichen Weges mit entsprechenden Anschlüssen an die Ortsrandstraße benötigte Fläche). Mit Stellungnahme vom 20.11.2018 hat das Regierungspräsidium Darmstadt eine Aufhebung des Landschaftsschutzes in den betreffenden Bereichen vorbehaltlich eines positiven Ausgangs des Teillösungsverfahrens in Aussicht gestellt.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 10 %), z.T. Bebauung mit Gartenhütten
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Böden mit hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion (Parabraunerde, erodiert, aus Löss), Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel bis sehr hoch. Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Das Plangebiet befindet sich im Bereich ehemaliger Flak-Stellungen, so dass vom Vorhandensein von Kampfmitteln grundsätzlich ausgegangen werden muss. Es wurden Kampfmitteldetektionen im Plangebiet durchgeführt, die nördlich der Stadtbahntrasse Reste von Phosphorbomben und Granatsplitter im Plangebiet nachgewiesen haben; diese Funde wurden zwischenzeitlich vom Kampfmittelräumdienst geräumt. Nicht untersucht wurde bislang das Gelände der Freizeitgärten mangels Zugänglichkeit. Eine vollumfängliche Untersuchung kann dort erst im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans beziehungsweise der daran anschließenden Freimachung des Freizeitgartenareals durchgeführt werden.

#### Wasser

- Oberflächengewässer sind im Änderungsgebiet nicht vorhanden.

- geringe Grundwasserneubildungsrate aufgrund der im Untergrund anstehenden, mehrere Meter mächtigen Lössdecken und ihrer hohen Speichereigenschaften, wodurch Grundwasser im Sinne eines geschlossenen, durchgängig ausgebildeten Grundwasserleiters erst in größerer, für die Erschließungsmaßnahmen nicht relevanter Tiefe zu erwarten ist
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

#### Luft und Klima

- belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet, kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom > 60-150 m<sup>3</sup> je m·s), Lage am Rand eines größeren, zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes, das die Kaltluft über Hangwinde in südöstlicher Richtung ins Niddatal ableitet, wodurch die im Plangebiet selbst produzierte Kaltluft keine erhebliche klimaökologische Bedeutung für die Ortslage von Nieder-Eschbach und Bonames hat
- mittlere bis hohe thermische Wärmebelastung, hohe lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>)
- erhöhte Starkregengefährdung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gemäß Biotop- und Nutzungskartierung des Stadtplanungsamtes 2022, Begutachtung des Baumbestandes der Freizeitgärten durch ein Sachverständigenbüro sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag von 2022 wurden folgende Lebensräume, Biotop- und Arten festgestellt:
- Ackerflächen, die Bodenbrütern wie beispielsweise der Feldlerche potentiellen Lebensraum bieten können (Fläche 1, 3 und 4) sowie Freizeitgartenfläche auf einem ehemaligen Streuobstbestand mit Obstgehözen unterschiedlichen Alters und Pflegezustandes und weiteren zum Teil stattliche schützenswerten Einzelbäumen sowie standortuntypischen Nadel- und Ziergehölzen (Fläche 1). Trotz gutachterlich festgestellter Vorschädigung erfüllen die Bäume eine hohe ökologische Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in der umgebenden, vergleichsweise strukturarmen Agrarlandschaft und eignen sich zum Teil als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse.
- Streuobstbestand und somit gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG gemäß Prüfung durch die Unteren Naturschutzbehörde vom 23.10.2019 im südlichen Teil der Freizeitgärtenfläche, Eingriffe in dieses Biotop setzen eine Ausnahme oder eine Befreiung von den Verboten des § 30 (2) BNatSchG voraus.
- Nachweis von 31 Vogelarten im über das Änderungsgebiet hinausgehenden Untersuchungsgebiet, davon sind 24 als Brutvögel beziehungsweise Vorkommen mit Brutverdacht, 5 als Nahrungsgäste und 2 als Überflieger einzustufen und überwiegend weit verbreitete, häufige Arten mit günstigem Erhaltungszustand in Hessen. Ermittlung von 69 Brutrevieren innerhalb und in direkter Umgebung des Bebauungsplan-Gebiets, davon stellen Amsel, Kohlmeise, Haussperling, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen die häufigsten Arten dar und konzentrieren sich überwiegend auf die Bereiche innerhalb der strukturreichen Freizeitgärten. Unter den Brutvogelarten, die sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden, sind als streng geschützte bzw. gefährdete Arten Grünspecht, Mäusebussard und Star hervorzuheben und als Arten, die in Hessen einen ungünstigen bis unzureichenden Erhaltungszustand aufweisen Goldammer (ein Brutrevier außerhalb des Plangebietes), Haussperling (sechs Brutrevieren, davon eins im Bebauungsplan-Gebiet am südlichen Rand der Freizeitgärten und die übrigen in den Randbereichen der bestehenden Siedlungsrandbebauung) und Klappergrasmücke (ein Brutrevier am südöstlichen Rand der Freizeitgärten). Als Nahrungsgast bzw. Überflieger treten teilweise Arten in einem ungünstigen bis

unzureichenden Erhaltungszustand auf (Saatkrähe, Stieglitz, Turmfalke, Wiesenschafstelze, Graureiher).

- Nachweis von drei nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Fledermausarten: Zwergfledermaus, Rauhaufledermaus und Großen Abendsegler. Aktuell besetzte Quartiere wurden nicht nachgewiesen, eine Nutzung potentieller Quartiere (Spalten an Gebäuden, Baumhöhlen) im Bereich der Freizeitgärten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Angesichts der Umstände, dass in Hessen bislang keinerlei Fortpflanzungsstätten der Rauhaufledermaus bekannt sind und der Nachweis ausschließlich in der Zugzeit lag, ist allenfalls von einer Nutzung des Plangebiets als Tagesquartier auszugehen. Der Große Abendsegler wurde ebenfalls mit einer nur geringen Aktivität nachgewiesen.
- Nachweis der Zauneidechse als einzige im Untersuchungsgebiet festgestellte Reptilienart (vier Individuen an mehreren Stellen entlang der Stadtbahntrasse).
- Eine 2021 durchgeführte Untersuchung im "Feldhamsterpopulationsraum (Altorkommen)" konnte weder innerhalb noch im Umfeld des Plangebiets Nachweise des Feldhamsters erbringen.
- An 17 vorwiegend abgängigen oder bereits abgestorbenen Obstbäumen wurden Bohrlöcher von xylobionten Insekten festgestellt. Die standörtlichen Verhältnisse beziehungsweise betreffenden Baumarten und Bohrlöcher lassen jedoch auf keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie beispielsweise den Hirschkäfer, Eremit oder den Heldbock schließen.

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum "Zentrale Wetterau"
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der privaten Nutzung der Freizeitgärten und der Naherholung in der freien Landschaft..

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch z.T. hohe Straßen- und Schienenlärmimmissionsbelastung von 55-59 dB(A) tags und 45-54 dB(A) nachts

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Rahmen einer geophysikalischen Prospektion wurden Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler festgestellt. Gemäß Stellungnahme des Denkmalamtes der Stadt Frankfurt am Main vom 14.11.2018 handelt es sich hierbei unter anderem um Siedlungen der Eisen- und Bronzezeit sowie der Steinzeiten. Zusätzlich können weitere, bisher unbekannte Denkmäler im Rahmen der Bauarbeiten zutage treten.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung die gleichen, im Folgenden aufgeführten Auswirkungen zu erwarten wie durch die Planänderungen, da die Summe der für Bebauung und Grünflächengestaltung in Anspruch genommenen Flächen etwa gleich ist und nur hinsichtlich der Lage und des Flächenchnitts abweicht.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Änderung der RegFNP-Darstellung von Teilflächen des Bebauungsplan-Gebietes erfolgen im Vergleich zur bisherigen Planung überwiegend die gleichen Umweltauswirkungen, die bereits im Rahmen der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 geprüft und endabgewogen wurden. Detailliertere Aussagen dazu sowie zum möglichen Ausgleich werden im



parallelaufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Festsetzungen. Die im Folgenden aufgeführten Auswirkungen betreffen z.T. auch Bebauungsplan-Flächen außerhalb des RegFNP-Änderungsgebietes.

Verlust bisher unversiegelter landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen durch Versiegelung und Überbauung, dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung und Bodeneingriffe Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und BauGB dar.

Reduzierung der Grundwasserneubildung, allerdings ist angesichts der hydrogeologischen Rahmenbedingungen von wenig erheblichen Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt auszugehen, Reduzierung des Anteils versickerungsfähiger Standorte, weshalb sich der Niederschlagsabfluss deutlich erhöhen wird. Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen. Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen, Einschränkung von Kalt- und Frischluftabflussbahnen. Der ausfallende Kaltluftanteil durch die randliche Bebauung eines Kaltluftentstehungsgebietes hat vermutlich keinen großen klimatischen Einfluss, da die Kaltluft im Wesentlichen auf den nordöstlich angrenzenden großen Ackerflächen zwischen Nieder-Eschbach und Harheim entsteht. Gemäß Bebauungsplan kommt die modelltechnische Untersuchung des Umweltamtes der Stadt Frankfurt zu dem Ergebnis, dass trotz abnehmender Windgeschwindigkeiten keine erheblichen Belüftungsdefizite im Siedlungsbestand durch die geplante Bebauung zu erwarten sind wegen der strömungsdynamischen Gunstlage und der vorgesehenen porösen Bebauungsstruktur. Auch der Korridor entlang der Stadtbahntrasse wird seine Ausgleichsfunktion zur nächtlichen Belüftung des Siedlungsrandes künftig weiter erfüllen können.

moderate Überwärmung des künftigen Wohngebietes und Beeinträchtigung der Luftqualität in Folge der Erhöhung der Immissionsbelastung durch Hausbrand und Verkehr innerhalb des Plangebiets

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

Teilverlust eines wertvollen Biotops und Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, dadurch bedingte Veränderung des Artenspektrums von anspruchsvollen, spezialisierten Tier- und Pflanzenarten hin zu anspruchsloseren Ubiquisten, artenschutzrechtlich bedeutsame Lebensraumverluste der Vogelarten Grünspecht und Mäusebussard (beide streng geschützt), Star (Rote Liste 3) sowie Haussperling und Klappergrasmücke (beide Vorwarnliste Hessen, Erhaltungszustand ungünstig-unzureichend), für die vorgedragene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erforderlich sind (s. B2.3). Für den Mäusebussard sind im Umfeld des Eingriffsbereichs ausreichend Ausweichhabitate beispielsweise im Bereich des Eschbachs vorhanden.

Mögliche Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten, die außerhalb beziehungsweise im direkten Umfeld des Bebauungsplangebiets nachgewiesen worden sind (Feldlerche mit ehemaligem Nachweis im Plangebiet, der 2021 jedoch nicht mehr bestätigt werden konnte, Goldammer mit einem Brutrevier am Rande eines Feldgehölzes südlich der Stadtbahntrasse), für die ggf. entsprechende Maßnahmen vorzusehen sind,

Teilverlust von Bäumen mit Höhlungen und Spalten/Rissen, die sich als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel und Fledermäuse eignen, wofür ein vorsorglicher Ersatz durch das Aufhängen geeigneter Nisthilfen im nahen Umfeld des Plangebiets erforderlich ist, möglicher Verlust von Lebensstätten der an der Stadtbahntrasse nachgewiesenen Zauneidechse (streng geschützt nach Anhang IV, FFH-Richtlinie) bei der Realisierung der geplanten, neuen Stadtbahnhaltestelle, was eine Bereitstellung eines Ersatzlebensraumes als CEF-Maßnahme erforderlich macht.

Für die Inanspruchnahme des im Änderungsgebiet liegenden, nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatG gesetzlich geschützten Streuobstbestandes im Südwesten der Freizeitgärten wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde die Zulassung der Erteilung einer erforderlichen Befreiung nach § 67 BNatSchG in Aussicht gestellt. Da laut der Fachbehörde ein (unmittelbarer) Ausgleich nicht möglich ist sollte eine Minimierung des Eingriffs mit dem gezielten Erhalt von Baumbeständen, insbesondere in Gruppen beziehungsweise zusammenhängender Fläche, sowie die Reaktivierung von verbrachten Streuobstbeständen in der Umgebung vorrangig vor möglichen Neuanpflanzungen erfolgen. Ein entsprechendes Maßnahmenpaket ist im Bebauungsplan vorgesehen (s. B2.3).  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

Veränderung des Landschaftsbildes von einer eher ländlichen Prägung hin zu einer urbanen Prägung durch Gebäude und der Ortsumgehungsstraße mit erheblicher Beeinträchtigung des aktuell bestehenden Landschaftsbildes  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen und Freizeitgärten, Schaffung neuer Freiraumqualitäten und Erholungsflächen durch Anlage von öffentlichen Grünflächen und Ergänzung des Wegenetzes  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch Verkehrslärm der Stadtbahn und der geplanten Umgehungsstraße  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

mögliche Beeinträchtigung von Bodendenkmälern  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen HDSchG dar.

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**

Als Ergebnis der Eingriffsbewertung im Bebauungsplan ergeben sich erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild, die durch die im Plangebiet durchzuführenden, minimierenden und ausgleichenden Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden können. Das verbleibende Ausgleichsdefizit soll über externe Ersatzmaßnahmen im nahen Umfeld auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Böden in einem Flächenumfang von ca. 5 ha kompensiert werden durch bodenfunktionsverbessernde

Maßnahmen (Kompensation des Schutzgutes Boden) sowie durch Gehölz- und Obstbaumpflanzungen (Schaffung von Ersatz-Lebensräumen). Der überwiegende Teil dieser Flächen ist im RPS/RegFNP 2010 als "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung..." dargestellt, ca. 1 ha betrifft "Vorranggebiet für Landwirtschaft", aber unmittelbar angrenzend an ein größeres Gebiet mit "Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung...".

### **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. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Aufgrund der Vorhabensgröße 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).
- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher 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 Maßnahmen erfolgt im Zuge der Bebauungsplanung.
- 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.
- Um sicherzustellen, dass vorhandene Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt oder zerstört werden, ist die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens gemäß §§ 18 und 20 des Hessischen Denkmalschutzgesetzes (HDSchG) vor Beginn jeglicher Erdarbeiten erforderlich. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
- Erhalt unversiegelter Freiflächen im Plangebiet zur Wahrung funktionsfähiger Bodenstandorte, Festlegung maximal überbaubarer Flächen für Gebäude, Stellplätze, Tiefgaragen, Straßen und Wege, Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge

im Bereich von Stellplätzen, Wegen, Terrassen, Zufahrten und sonstigen zu befestigenden Flächen auf Baugrundstücken

- Flächige Begrünung aller Dächer mit einer Neigung bis zu maximal 15° mit einer Mindestvegetationstragschicht von 12 cm zum Erhalt eines Teils der im Plangebiet verlorengelassenen, natürlichen Bodenfunktionen, Niederschlagsrückhaltung und als Standorte für Sekundärbiotope, intensive Begrünung von Tiefgaragenflächen, die nicht überbaut sind
- Sicherung und Neuentwicklung von Lebensräumen durch möglichst weitgehenden Erhalt ökologisch wertgebender Biotopstrukturen sowie umfassende Begrünung der privaten Baugrundstücke und Erschließungsstraßen und die Anlage öffentlicher Grünflächen
- Maßnahmenpaket zur Minimierung des Eingriffs in das Streuobst-Biotop: Erhalt und dauerhafte Pflege eines Teils des gesetzlich geschützten Streuobstbestands, von markanten und stadtbildprägenden Einzelbäumen aus dem sonstigen Umfeld der Freizeitgärten und der im Nordosten der Freizeitgärten stockenden Baumhecke sowie deren Ergänzung in Richtung der Ortsrandstraße, Entbuschung, Nachpflanzung und dauerhafte Pflege eines ungenutzten, verbrachten Streuobstbestandes in der Gemarkung Bonames (zugleich CEF-Maßnahme zur Herstellung eines Ersatzlebensraums für den Grünspecht)
- Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gemäß § 44 (5) BNatSchG im Plangebiet und nahen Umfeld: Anbringung von insgesamt 8 Nistkästen für den Hausperling und den Star an geeigneten Bäumen innerhalb des Plangebiets, Anbringung von 56 Nistkästen für Höhlenbrüter und Fledermäuse an geeigneten Bäumen im nahen Umfeld des Plangebiets, Schaffung je eines Ersatzlebensraums für die Klappergrasmücke, den Grünspecht und für die Zauneidechse im näheren Umfeld des Plangebiets
- Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und als Ausgleich für den Verlust von Vegetationsstrukturen und Tierlebensräumen: Gliederung des Baugebietes durch private und öffentliche Grünflächen, die sowohl innerhalb als auch mit dem Umfeld des Plangebiets vernetzt sind, Baumpflanzungen im Straßenraum und an Quartiers- und Nachbarschaftsplätzen als Vernetzungs-, Gestaltungs- und Beschattungselemente, Erhalt von ökologisch wertgebenden Gehölzstrukturen wie Strauch-Baum-Hecken, landschaftsbildprägenden Baumsolitären und eines Teils des aktuell gesetzlich geschützten Streuobstbestandes, Dach-, Fassaden- und Grundstücksfreiflächen-Begrünungen
- 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)
- 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
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept: möglichst weitgehende naturnahe Rückhaltung und Verwertung des anfallenden Niederschlagswasser durch Festsetzungen zur versickerungsfähigen Flächengestaltung und Begrünung, gedrosselter Ableitung des verbleibenden Niederschlagswassers und der Straßenwasserabflüsse in Richtung einer zentralen Retentionsmulde südlich der Bahngleise (Fläche 4) und von da aus über die Bestandskanalisation in Richtung Nidda, Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers insbesondere am Schulstandort. Der zentralen Retentionsmulde ist eine Zisterne nachzuschalten oder abgedichtete Rigolen unter der Mulde zu berücksichtigen, aus denen das durch die Bodenzone gereinigte Niederschlagswasser mit Tankwagen für die Grünbewässerung entnommen werden kann.

- Sicherung der Durchlüftung des Plangebiets durch an die örtlichen Strömungsverhältnisse angepasste Gebäudestellung
- Festlegung erforderlicher Schallschutzvorkehrungen (Gebietsgliederung, Gebäudestellung, baulicher Schallschutz etc.)
- Sicherung und Begrünung von Wegeverbindungen sowohl innerhalb des Plangebiets als auch mit dem Umfeld des GrünGürtelparks Nieder-Eschbach zur Stärkung der örtlichen Freizeit- und Naherholungsnutzung
- visuelle Aufwertung des Gebiets durch einen hohen Anteil an Grünflächen und Bäumen sowie Eingrünung durch Baumpflanzungen entlang der Ortsumgehungsstraße
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da keine sinnvollen Alternativflächen zur Verfügung stehen. Die aktuelle Bebauungsplanung umfasst ein Teilgebiet des nicht abgeschlossenen Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 516 "Am Eschbachtal - Harheimer Weg", das die seit Langem im RPS/RegFNP 2010 dargestellten geplanten Wohn-, Gemeinbedarfs- und Grünflächen im Bereich Nieder-Eschbach Süd und Bonames Ost beplant. Durch die nun vorgesehene Konzentration der beiden Schulstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 923 soll eine beschleunigte Bereitstellung der Flächen und somit eine zügigere Fertigstellung der Schulen erreicht werden.

## **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, verbal-argumentative 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**

Da im Änderungsgebiet bereits Bau- und Grünflächen vorgesehen sind, jedoch in z.T. abweichender Lage und Abgrenzung, werden auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung durch die vorliegende RegFNP-Änderung neuen Umweltauswirkungen lediglich auf ca. 1,5 ha vorbereitet.

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

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

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

## Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan-Entwurf Nr. 923 „Nordwestlich auf der Steinern Straße“, Stadtplanungsamt, Stand Juli 2023
- [2] Aktualisierung Verkehrsgutachten Nordwestlich Auf der Steinernen Straße, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Frankfurt am Main, Stand Oktober 2021
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 923 „Nordwestlich Auf der Steinern Straße“ der Stadt Frankfurt am Main, PGNU, Frankfurt, Stand September 2022
- [4] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	09.11.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	07.12.2023	öffentlich
Verbandskammer	13.12.2023	öffentlich

**Betreff:**

**2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Steinbach,**

**Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"**

**Gebiet B: "Nikoleiweg"**

**hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-52**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Steinbach**,  
Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg"  
Gebiet B: "Nikoleiweg"

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 Steinbach, Gebiet A: "Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg", Gebiet B: "Nikoleiweg" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich für die "Gewerbliche Baufläche" ein Flächenausgleich in annähernd gleichem Umfang vorgenommen wird und für die "Fläche für den Gemeinbedarf" kein Flächenausgleich erforderlich ist.
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).

## **II. Erläuterung der Planung**

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

Die Stadt Steinbach plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, da der derzeitige Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt, sowie ein rückwärtig angrenzendes Gewerbegebiet.

Damit der entsprechende Bebauungsplan "St. Florian-Weg" 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.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt für die "Gewerbliche Baufläche" im Gebiet A ein Flächenausgleich im Gebiet B in annähernd gleichem Umfang. Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" ist kein Flächenausgleich erforderlich.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 2. Änderung Stadt Steinbach (Taunus)

Gebiet A: Feuerwehrstandort und Gewerbegebiet St. Florian-Weg und  
Gebiet B: Nikoleiweg

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



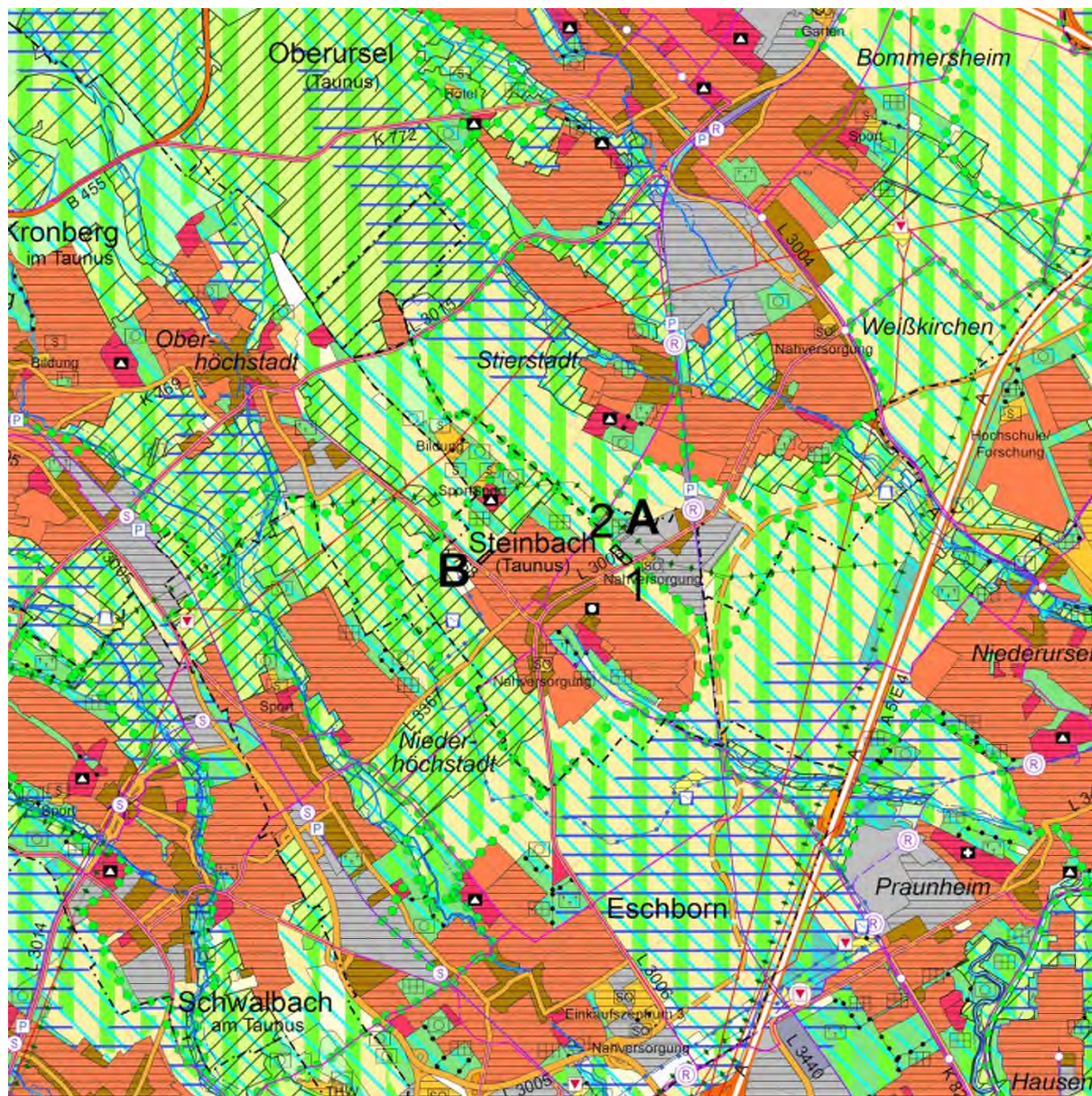
## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Ausweisung einer Fläche für den Gemeinbedarf für ein neues Feuerwehrgerätehaus und einer gewerblichen Baufläche
<b>Flächenausgleich</b>	erbracht
<b>Gebietsgröße</b>	insgesamt ca. 1,3 ha (Gebiet A ca. 0,9 ha, Gebiet B ca. 0,4 ha)
<b>Zielabweichung</b>	nicht erforderlich
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	03.07.2023
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „St. Florian-Weg“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz

---



## Derzeitige RegFNP-Darstellung

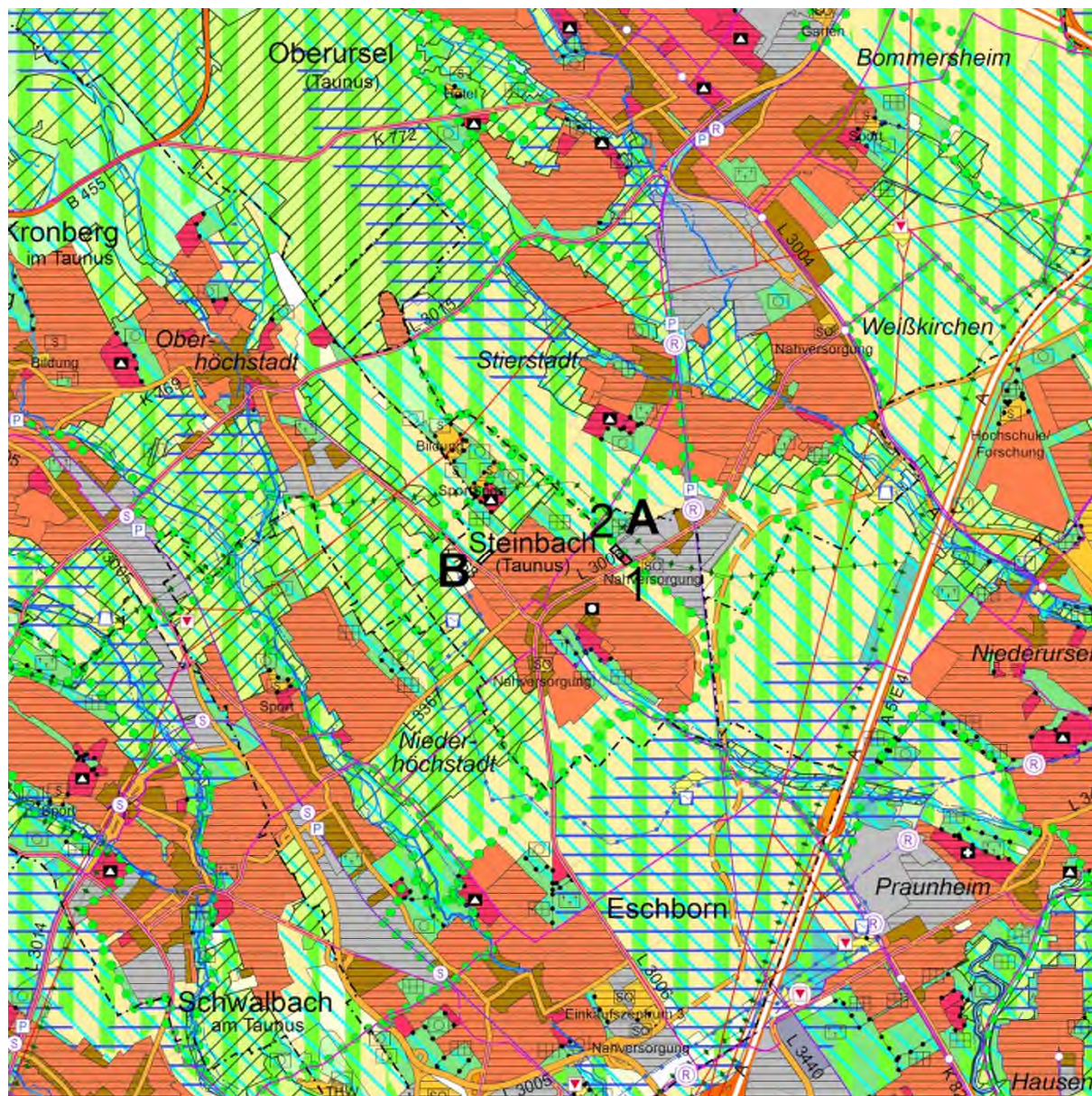


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



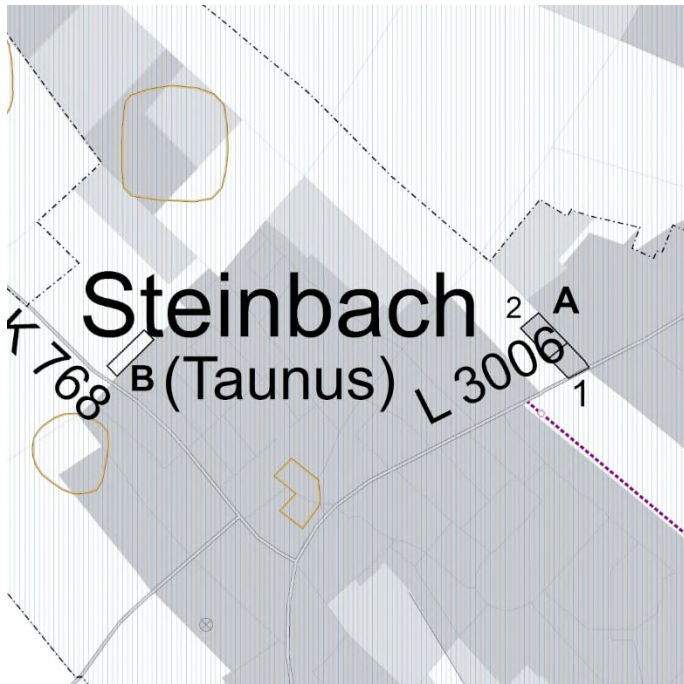
Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

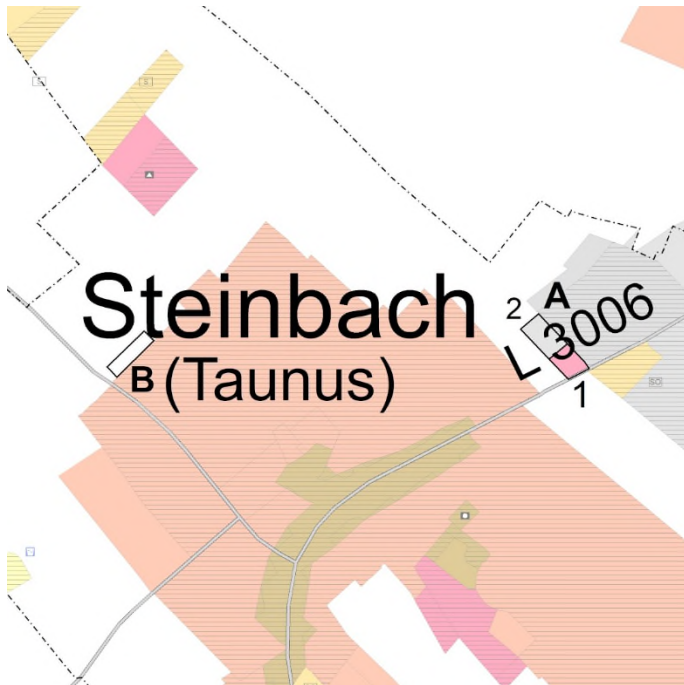
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



## Luftbild (Stand 2021)



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000







# 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.
	Wohnungserne 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 Schienenverkehrsstrecke 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 Produktleitung (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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a 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.
	Schiene(strecke) (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **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 der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 1,3 ha.

Gebiet A liegt im nördlichen Stadtgebiet und wird im Norden begrenzt durch landwirtschaftliche Fläche, im Osten durch das Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“, im Süden durch die Bahnstraße (L 3006) und im Westen durch landwirtschaftliche Fläche.

Gebiet B liegt am nordwestlichen Stadtrand. Es grenzt im Südosten an bestehende Wohnbebauung am Nikoleiweg und ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Änderung wurde von der Stadt Steinbach mit Schreiben vom 09.08.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 03.07.2023 beantragt.

Die Stadt plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses, da der derzeitige Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügt und der aktuelle Flächenbedarf dort nicht zur Verfügung steht. Nördlich angrenzend ist ergänzend zum Gewerbegebiet "Im Gründchen / Am Bahnhof" eine kleine gewerbliche Baufläche geplant, für die bereits ein Betrieb Interesse bekundet hat, da die Flächen im übrigen Gewerbegebiet bereits vergeben sind.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "St. Florian-Weg"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf – Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 ha)

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

Der Flächenausgleich für die neue gewerbliche Baufläche wird im Gebiet B erbracht durch die Rücknahme einer nicht in Anspruch genommenen Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für das angrenzende Wohngebiet).

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

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen". Damit sind folgende regionalplanerischen 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.

Am östlichen Rand des Gebietes A verläuft das "Vorranggebiet Regionalparkkorridor". Die Regionalparkroute wird im Rahmen der Bebauungsplanung gesichert.

Gebiet B liegt im Randbereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung".

Die vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsgebieten weichen zwar von dieser Zielsetzung ab, sie stellen aber mit einer Größe von ca. 0,9 ha (Gebiet A) und ca. 0,4 ha (Gebiet B, Flächenausgleich) keine raumbedeutsamen Maßnahmen dar.

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

Gebiet A ist über die Bahnstraße (L 3006) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Erschließung für die beiden geplanten Nutzungen soll über den auszubauenden St. Florian-Weg erfolgen, der unmittelbar an die Bahnstraße (L 3006) anschließt. Für die Feuerwehr ist zusätzlich eine unmittelbare Einsatz-Ausfahrt auf die Bahnstraße vorgesehen. Die Einzelheiten der verkehrlichen Anbindung und Erschließung und die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen sowie die Stellplatzanordnung werden im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Gebiet A ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Es liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes Oberursel-Weißkirchen/Steinbach der S-Bahnlinie S5 (Friedrichsdorf - Frankfurt Süd). Künftig wird der Haltepunkt auch von der Regionaltangente West (RTW) bedient, für die das Planfeststellungsverfahren läuft. Das Gebiet wird zudem über die bestehende Haltestelle „Steinbach (Taunus) Europakreisel" mit der Buslinie 251 (Frankfurt - Steinbach - Kronberg) und der Buslinie 252 (Oberursel - Steinbach - Eschborn) erschlossen.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 ist entlang der Bahnstraße eine überörtliche Fahrradroute dargestellt. Der Radweg soll im Rahmen der geplanten Attraktivierung des Bahnhofsumfelds weiter ausgebaut werden und findet seine Fortführung in Richtung Westen zur Verbesserung der Anbindung des eigentlichen Stadtgebietes.

Im Gebiet B sind keine verkehrlichen Belange betroffen, da dort im Rahmen des Flächenausgleichs keine bauliche Entwicklung mehr vorgesehen ist.

#### **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) sind die Änderungsgebiete wie folgt dargestellt:

Gebiet A: "Fläche für Landwirtschaft" mit der Realnutzungssignatur "Acker" bzw. im Bereich des bestehenden Gewerbebetriebes "bebauter Bereich" sowie "aus klimatischen Gründen frei zu haltende Fläche" und "Regionalpark-Korridor" am östlichen Gebietsrand  
Gebiet B: "Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP (Stand Juli 2000) sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen"

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die Stadt Steinbach benötigt einen neuen Feuerwehrstandort, da der bauliche Zustand und die räumlichen Gegebenheiten des Feuerwehrgerätehauses am derzeitigen Standort in der Stadtmitte nicht mehr den heutigen Anforderungen genügen und keine Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Der vorgesehene neue Standort hat sich im Rahmen einer Standortanalyse der Stadt Steinbach als der einzig geeignete hinsichtlich der Kriterien Wahrung der Hilfsfrist, Erschließung, mögliche Konflikte und Grundstücksverfügbarkeit erwiesen. Er schließt unmittelbar an das bestehende und zur Erweiterung vorgesehene Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ an und ist im Hinblick auf entstehende Lärmemissionen günstig gelegen, da die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet mindestens 70 m beträgt, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Ein Teil der Fläche des Gebietes A ist derzeit durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung in Anspruch genommen, der diesen Standort aufgeben wird. Durch die Einbeziehung dieser Fläche in den geplanten Feuerwehrstandort wird der Verfestigung einer Splittersiedlung entgegengewirkt und der Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Im Rahmen des für die Realisierung des Vorhabens erfolgten Grundstückserwerbs soll die Möglichkeit genutzt werden, nördlich angrenzend an den Feuerwehrstandort eine gewerbliche Baufläche auszuweisen als Ergänzung des vorhandenen und zur Erweiterung nach Norden vorgesehenen Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“, in dem bereits alle Flächen vergeben sind. Auch für diese neu geplante gewerbliche Baufläche wurde bereits Interesse und Bedarf angemeldet. Eine zeitnahe Erweiterung der gewerblichen Entwicklung im Bereich der im RPS/RegFNP 2010 noch dargestellten Gewerbezuwachsflächen östlich des Gewerbegebietes „Im Gründchen / Am Bahnhof“ wird langfristig angestrebt, ist aber derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse noch nicht zusammenhängend möglich.

Gebiet A ragt in den siedlungsgliedernden Freiraumkorridor zwischen der Ortslage Steinbach und dem Gewerbegebiet „Im Gründchen / Am Bahnhof“ hinein, der in diesem Bereich bereits durch einen Gewerbebetrieb mit Wohnhaus beeinträchtigt ist, aber erhalten bleiben und planerisch weiterhin langfristig gesichert werden soll.

Mit der geplanten Flächenausweisung ist eine Inanspruchnahme einer früher landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche verbunden, für die die Pachtauflösung einvernehmlich mit dem betroffenen Landwirt geregelt wurde und die betriebswirtschaftlich nicht relevant ist.

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind angesichts des hohen Bedarfs an Baufläche auch in der Stadt Steinbach (Taunus) unvermeidlich. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächenausgleich im Gebiet B für die geplante gewerbliche Baufläche erfolgt lediglich für den neuen Feuerwehrstandort eine über die im RegFNP 2010 bereits für Bauflächen vorgesehene Bodeninanspruchnahme hinausgehende Flächenneuanspruchnahme, die hinsichtlich des Erfordernisses des neuen Feuerwehrstützpunktes für die Sicherheit der Bevölkerung vertretbar ist.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung von z.T. bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen. Diese Umweltauswirkungen sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen (siehe Punkt B 2.3).

Die Anfälligkeit der durch die Planung im Gebiet A ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt.

**Flächenausgleich:**

Für die "Gewerbliche Baufläche" wird ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in annähernd gleichem Umfang im Gebiet B "Nikoleiweg" erbracht. Für die "Fläche für den Gemeinbedarf" ist kein Flächenausgleich erforderlich.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Steinbach plant den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses und nördlich angrenzend ergänzend zum Gewerbegebiet "Im Gründchen/Am Bahnhof" eine kleine gewerbliche Baufläche, für die bereits ein Kaufinteresse besteht, da die Flächen im übrigen Gewerbegebiet bereits vergeben sind.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Bebauungsplan "St. Florian-Weg"). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und für den Flächenausgleich ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen wie folgt zu ändern:

Gebiet A: "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 0,9 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf - Sicherheit und Ordnung, geplant" (ca. 0,4 ha) und "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 0,5 ha)

Gebiet B: "Wohnbaufläche, Bestand" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,4 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)

### **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)

### **EEG - Erneuerbare-Energien-Gesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, die volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung auch durch die Einbeziehung langfristiger externer Effekte zu verringern, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern. (§ 1 EEG)

### **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 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Gebiet A ist geprägt durch eine ehemals landwirtschaftlich genutzte Brachfläche und eine asphaltierte Fläche im östlichen Teil sowie einen Gewerbebetrieb mit Wohnnutzung und Grünland mit einzelnen Gehölzen im westlichen Teil.

Gebiet B ist durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker und kleine Teilparzellen mit Grünland und Gehölzen) geprägt.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Gebiet A und B: Lage in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- Gebiet A: gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 25 %), z.T. anthropogen überformten Böden, Bodenart: Pseudogley und Parabraunerde-Pseudogley mit Haftpseudogley aus Löss (z.T. Lössfließerde) mit niedriger Durchlässigkeit, hohem Speichervermögen und Ertragspotenzial, Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel
- Gebiet B: unversiegelte Fläche, Bodenart: Pararendzinen mit Parabraunerden aus Löss mit hoher bis sehr hoher Ertragssicherheit und Grundwasserschutzfunktion, Bewertung der Bodenfunktionen BFD50: mittel
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

#### Wasser

- Gebiet A und B: Lage in der Schutzzone IIIB des im Festsetzungsverfahren befindlichen Trinkwasserschutzgebiets für die Wassergewinnungsanlage „Pumpwerk Praunheim II“ der Hessenwasser GmbH & Co.KG
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft)

#### Luft und Klima

- belüftungsrelevante Kaltlufteinzugsgebiete (Gebiet A: mäßiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom > 30-60 m<sup>3</sup> je m·s, Gebiet B: schwaches Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom <= 30 m<sup>3</sup> je m·s)
- mittlere thermische Belastung, hohe lufthygienische Belastung (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub>, hohe Konzentration (Index > 0,55 - 0,77)
- hohe Starkregengefährdung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gebiet A: nur für wenige Arten geeigneter Lebensraum, mäßig strukturreicher Hausgarten im südwestlichen Teil, in dem aufgrund des alten Baumbestandes mit Baumhöhlen oder -spalten zu rechnen ist, alter Kirschbaum am nördlichen Gebietsrand mit mäßig artenreichem Unterwuchs aus Arten der Glatthaferwiesen, 18 ca. 10 Jahre alte Hochstamm-Obstbäume

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

- Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG am nordwestlichen Rand (Biotop- und Nutzungstypenkartierung)
- Fauna: Im Rahmen einer im Jahr 2020 durchgeführten tierökologische Untersuchungen wurden 28 Vogelarten im Plangebiet und der näheren Umgebung dokumentiert, überwiegend Vertreter des typischen Artenspektrums der Ortsrandlagen und anspruchsvolle Arten der offenen bis halboffenen Agrarlandschaft, potentielle Brutplätze für Girlitz und Bluthänfling in den Gehölzstrukturen, potenzielle Nahrungs- und Bruthabitats für z.B. Grünspecht, Mäusebussard, Gartenrotschwanz in Kleingärten nordöstlich des Änderungsgebietes, die erhalten bleiben und weiterhin an die offene Landschaft angebunden sind. Als wertgebende Vogelart innerhalb des direkten Eingriffsbereichs wurde lediglich der Girlitz mit einem Brutzeitnachweis in dem alten Kirschbaum festgestellt.
- Das Plangebiet dient den Vögeln lediglich als Nahrungshabitat. Aufgrund der Strukturen innerhalb des Gebietes ist eine Nutzung als Nahrungshabitat durch die Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus und die Kleine Bartfledermaus als typische Fledermausarten der Siedlungsrandlagen anzunehmen und für das Wohngebäude und dessen Garten eine mögliche Quartiernutzung für diese Arten.
- Das Habitatpotenzial für den Feldhamster ist aufgrund der jahrelangen intensiven Bewirtschaftung der Ackerflächen stark eingeschränkt. Es konnten keine Hinweise auf diese streng geschützte Art gefunden werden.
- Gebiet B: Teilflächen weisen Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs (pot. gesetzlich geschützt gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG gemäß Biotop- und Nutzungstypenkartierung) und ein Feldgehölz trockener bis frischer Standorte auf. Eine faunistische Erhebung erfolgte nicht, da für die Fläche keine Nutzungsänderung vorgesehen ist.

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum nördliches Main-Taunusvorland und im Naturpark Taunus
- Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und das angrenzende Gewerbegebiet geprägt.
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung der benachbarten wohnungsfernen Gärten und des St. Florian-Weges, auf dem die Regionalparkroute verläuft.

#### Mensch und seine Gesundheit

- Eine Belastung des Wohnumfeldes ist aufgrund des Abstandes zu bestehender und geplanter gewerblicher Nutzung nicht gegeben.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Gebiet A: Durch die bisherige Planung als Vorranggebiet für Landwirtschaft sind Auswirkungen durch intensive Landwirtschaft zu erwarten (pot. Dünge- und Pflanzenschutzmitteleintrag). Die bestehende gewerbliche Nutzung mit Wohnanteil im südwestlichen Gebietsteil weicht von der bisherigen Zielnutzung im RegFNP ab und stellt eine Belastung verschiedener Umweltbelange dar.

Gebiet B: Durch die bisherige Planung als Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für Wohnbebauung) sind durch Versiegelung und Überbauung Auswirkungen zu erwarten

wie: Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen, hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Veränderung des Landschaftsbildes.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Gebiet A: Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

dauerhafter Verlust und Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Funktionen (Lebensraum-, Speicher-, Puffer-, Filter-, Kühl- und Ertragsfunktion)  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und des BauGB dar.

Reduzierung der Grundwasserneubildung, mögliche Grundwasserverschmutzung. Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Im Süden des räumlichen Geltungsbereichs wird deshalb im Bebauungsplan eine Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens festgesetzt.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG dar.

Verlust kaltluftproduzierender Flächen, geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Steinbach aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und des weitgehenden Erhalts der kaltluftproduzierenden Flächen und -abflußbahnen im Freiraumkorridor zwischen der Ortslage und den Gewerbegebieten nicht erheblich sind.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG dar.

Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Verlust von brachliegenden ehemaligen Ackerflächen und den damit verbundenen Pflanzenvorkommen, Verlust einzelner Gehölze innerhalb des Hausgartens als potentielle Bruthabitate  
Im Änderungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand ein Biotop - ca. 0,1 ha Streuobstbestand mit extensiv genutztem Grünland frischer Standorte im Unterwuchs, das nach Prüfung der Unteren Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 25 HeNatSchG unterliegt. Für die Inanspruchnahme ist ggf. die Zulassung einer Ausnahme und eine Realkompensation erforderlich. Alternativ ist eine Erhaltung als westliche Eingrünung der geplanten gewerblichen Nutzung im Rahmen des weiteren Bebauungsplan-Verfahrens zu prüfen.

möglicher Verlust von Fledermausquartieren

Bei entsprechender Ein- und Durchgrünung im Zuge der Umsetzung der Vorhaben kann der Verlust der potentiellen Habitatstrukturen weitgehend ausgeglichen werden und dem Belang der biologischen Vielfalt hinreichend Rechnung getragen werden.

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

Da das Landschaftsbild durch die Gewerbegebiete ohnehin schon beeinflusst ist, sind durch den Feuerwehrstützpunkt und das kleinere Gewerbegebiet keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Die Veränderung von landschaftsbildprägenden Strukturen und Blickbeziehungen bedingt jedoch eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung für Nutzer der Regionalparkroute, die zukünftig in diesem kurzen Teilabschnitt zwischen gewerblichen und Feuerwehr-Bauten verlaufen wird, wobei das östlich angrenzende Gewerbegebiet bereits durch einen Grünstreifen mit Gehölzen eingegrünt ist und eine Eingrünung des Gebietes A vorgesehen ist.

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

Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten. Für die Nutzer der benachbarten wohnungsfernen Gärten ist mit einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung durch Lärm zu rechnen.

Die letztgenannte Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen und Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln. 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.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen anhand konkreter Festsetzungen.

Gebiet B: Durch die Rückwidmung der geplanten Wohnbaufläche zugunsten der Beibehaltung der derzeitigen Landnutzung werden durch die Planänderung die o.g. möglichen Auswirkungen durch Bebauung verhindert.

Da für die gewerbliche Baufläche ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Steinbach nur eine geringe über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt im Bereich des Feuerwehrstandortes, der allerdings z.T. bereits baulich durch den bestehenden Betrieb vorbelastet ist.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Vorhaben im Gebiet A werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie der Kompensation der Bodenfunktionen erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Neben Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan-Gebiet in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. ist der Ankauf von Ökopunkten durch die Stadt Steinbach (Taunus) vorgesehen. Zur Reduzierung der Eingriffswirkung soll zudem das Regenrückhaltebecken als naturnah gestaltete Mulde ausgeführt und mit typischen Arten der Feuchtwiese angesät werden.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur

Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

### **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. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Vermeidungsmaßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz wie Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen möglichst im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher 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 Maßnahmen ist im Zuge der Bebauungsplanung zu leisten.
- Hinweis auf § 21 HDSchG im Bebauungsplan, nach dem archäologische Bodendenkmäler im Falle ihrer Entdeckung der Gemeinde oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden sind.
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Retention von Niederschlagswasser durch Versickerung und Dachbegrünung, ansonsten Ableitung zum Regenrückhaltebecken (naturnah gestaltet mit Arten der Feuchtwiese) und von dort in einen Mischwasserkanal
- Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind alle einschlägigen Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und Vorgaben des technischen Regelwerkes zu Wasserschutzgebieten und Einzugsgebieten von Trinkwassergewinnungsanlagen in der jeweilig gültigen Fassung zu beachten und einzuhalten.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gebietsrandeingrünung, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, Pkw-Stellplätzen und Flachdächern
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und des Rückschnitts oder der Rodung von Gehölzen auf den Zeitraum zwischen 01.10. bis 28./29.02 außerhalb der Brut- und Setzzeit
- Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr, vorab Überprüfung des Wohngebäudes einschließlich sämtlicher Nebenanlagen sowie des Baumbestandes innerhalb des Hausgartens durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fledermäusen.

Bei Anwesenheit von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären. Da die artenschutzrechtliche Bewertung auf einer worst-case-Annahme beruht und für alle hier genannten Arten eine Quartiersnutzung unterstellt wird, sind zudem vorlaufend zum Eingriff zur Wahrung der ökologischen Kontinuität Fledermauskästen im funktionalen Umfeld des Eingriffsgebiets aufzuhängen (CEF-Maßnahme)

- Einbau von Niststeinen als Strukturersatz für den potentiellen Bruthabitatverlust in die oberen Hauswandbereiche der Neubauten
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren
- Sicherung der Regionalparkroute durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der Standortanforderungen keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2019 hat die Stadt eine Machbarkeitsstudie für einen erweiternden Neubau des Feuerwehrgerätehauses am bestehenden Standort in der Innenstadt neben dem Rathaus erstellen lassen. Diese kommt zum Ergebnis, dass am bisherigen Standort keine den heutigen Bedürfnissen und aktuellen Richtlinien gerecht werdende Lösung für ein neues Feuerwehrgerätehaus möglich ist und empfiehlt daher eine Verlagerung der Feuerwehr an einen anderen Standort. Die Stadt hat mehrere Standortbereiche für ein neues Feuerwehrgerätehaus untersucht und den nunmehr geplanten Standort als am geeignetsten eingestuft. Die weiteren untersuchten Standorte liegen so weit außerhalb oder am Rande der Stadt, dass die Einhaltung der 10-Minuten-Hilfsfrist für die Feuerwehr nur sehr eingeschränkt möglich gewesen wäre.

Innenentwicklungspotenziale oder Konversionsflächen stehen in Steinbach für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Die geplante gewerbliche Baufläche ergänzt die bereits erfolgte bzw. in Entwicklung befindliche Gewerbeflächenentwicklung. Eine Inanspruchnahme der im RPS/RegFNP 2010 bereits geplanten gewerblichen Bauflächen zwischen vorhandenem Gewerbe und dem Bahnhof ist zeitnah aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Da die Flächen jedoch langfristig für die gewerbliche Entwicklung vorgehalten werden sollen, erfolgt der Flächenausgleich im Gebiet B durch Umwidmung einer Wohnbaufläche (ehemals geplanter Garagenhof für angrenzende Wohnbebauung), für die kein Bedarf mehr besteht.

## **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, verbal-argumentative 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 Umweltberichts**

Die Stadt Steinbach (Taunus) plant einen neuen Feuerwehrstandort und im Zusammenhang damit die Erweiterung des Gewerbegebiets "Im Gründchen / Am Bahnhof", da weiterhin eine starke Nachfrage nach gewerblich nutzbaren Grundstücken besteht.

Durch Versiegelung und Überbauung sind Auswirkungen auf Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere und Pflanzen (Lebensraum- und Nahrungshabitatverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes) zu erwarten. Diese können durch Bepflanzungsmaßnahmen und weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen minimiert beziehungsweise kompensiert werden.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 7 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Bebauungsplan-Vorentwurf „St.-Florian-Weg“, E. Schade, Gießen, Stand Mai 2021
- [2] Umweltbericht zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Stand Mai 2021
- [3] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „St.-Florian-Weg“, Ingenieurbüro für Umweltplanung (IBU), Staufenberg, Stand Mai 2021
- [4] Antrag der Stadt Steinbach auf RegFNP-Änderung vom 09.08.2023
- [5] Digitalen Bodendaten 1:50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [6] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung, 09.06.2022
- [7] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	09.11.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	07.12.2023	öffentlich
Verbandskammer	13.12.2023	öffentlich

**Betreff:**

**2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blfelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

**hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-53**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Flächennutzungsplanes der **Gemeinde Echzell**, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-80 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-77 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zu DS V-2022-53

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde Echzell, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des FNP der Gemeinde Echzell in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Das Verfahren wird nach § 233 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, weitergeführt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 26.12.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/22 bekannt gemacht. Die betroffene Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.01.2023 beteiligt. Die Beteiligung erfolgte vom 04.01.2023 bis zum 03.02.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 04.01.2023 bis 03.02.2023 aufgrund der Corona-Pandemie im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 1) Die betroffene Gemeinde Echzell hat keine Stellungnahme abgegeben.

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

**haben sich nicht geäußert:**

Nidda  
Ranstadt

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

Reichelsheim  
Wölfersheim

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

**haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Horlofftal  
Bischöfliches Ordinariat Mainz  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen  
Evangelische Kirche in Hessen u. Nassau  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag e.V.  
LAG der hessischen Frauenbüros  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen  
Landessportbund Hessen e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
Neuapostolische Kirche  
ovag Wasser Services  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis  
Verkehrsgesellschaft Oberhessen  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe



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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Autobahn GmbH des Bundes  
Avacon Netz GmbH  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundeswehr  
Deutsche Bahn AG  
Deutsche Flugsicherung  
Deutscher Wetterdienst  
Eisenbahn-Bundesamt  
Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen  
IHK Gießen-Friedberg  
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen  
Oberhessengas Netz GmbH  
ovag Netz GmbH  
PLEdoc GmbH  
Polizeipräsidium Mittelhessen  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgeben:**

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
HessenForst Forstamt Nidda  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Regierungspräsidium Darmstadt  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wetteraukreis – Der Kreisausschuss

- 3) Von Bürgern oder Privaten wurden zwei 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 FNP der Gemeinde Echzell nicht berührt werden.

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

**Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:**

- Entwurf des Bebauungsplans „Blofelder Weg“, Gemeinde Echzell  
+ Begründung, September 2023  
+ Umweltbericht zum B-Plan, September 2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Ö Plan, September 2023
- Standortanalyse, Büro Gierhardt Architekten, Dezember 2016
- Umweltrelevante Stellungnahmen von:
  - Gemeinsame Stellungnahme der anerkannten Umweltverbände (hier HGON)
  - Hessen Forst – Forstamt Nidda
  - Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie
  - Regierungspräsidium Darmstadt
  - Wetteraukreis, der Kreisausschuss

**III: Erläuterung des Beschlusses**

Aufgrund des Beitritts der Gemeinde Echzell zum Regionalverband FrankfurtRheinMain am 01.04.2021 obliegt diesem nach § 22 MetropolG die Änderung des FNP der beigetretenen Kommune.

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell unverändert veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung der Stellungnahmen.

**Bauleitplanung der Gemeinde Echzell,  
Ortsteil Bingenheim**

**2. Änderung des Flächennutzungsplans „Blfelder Weg“**

Beschlussempfehlungen (Abwägung gemäß § 1 Abs.7 BauGB) zu den eingegangenen Anregungen und Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Echzell und Wettenberg, den 21.09.2023

**Planungsbüro Fischer, 35435 Wettenberg**

1) Die betroffene Gemeinde Echzell hat keine Stellungnahme abgegeben.

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

**haben sich nicht geäußert:**

- Nidda
- Ranstadt

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

- Reichelsheim
- Wölfersheim

haben Stellungnahmen abgegeben:

-

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**haben sich nicht geäußert:**

- Abwasserverband Horlofftal
- Bischöfliches Ordinariat Mainz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundeseisenbahnvermögen
- Evangelische Kirche in Hessen u. Nassau
- Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
- Fraport AG
- Handelsverband Hessen e.V.
- Handwerkskammer Wiesbaden
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag e.V.
- LAG der hessischen Frauenbüros
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- Landessportbund Hessen e.V.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

- Landeswohlfahrtsverband Hessen
- Neuapostolische Kirche
- ovag Wasser Services
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Staatliches Schulamt für den Hochtaunuskreis und den Wetteraukreis
- Verkehrsgesellschaft Oberhessen
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

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

- Amprion GmbH
- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Autobahn GmbH des Bundes
- Avacon Netz GmbH
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Bundeswehr
- Deutsche Bahn AG
- Deutsche Flugsicherung
- Deutscher Wetterdienst
- Eisenbahn-Bundesamt
- Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement Gelnhausen
- IHK Gießen-Friedberg
- Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen
- Oberhessengas Netz GmbH
- Ovag Netz GmbH
- PLEDoc GmbH
- Polizeipräsidium Mittelhessen
- TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.

- BUND Landesverband Hessen e.V.
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- HessenForst Forstamt Nidda
- HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Hessen Archäologie
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- NABU Landesverband Hessen
- Regierungspräsidium Darmstadt
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
- Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
- Wanderverband Hessen e.V.
- Wetteraukreis – Der Kreisausschuss

3. Von Bürgern und Privaten wurden zwei Stellungnahmen vorgebracht.



Deutsche Telekom Technik GmbH, Oeserstraße 111, 65934 Frankfurt  
am Main

Planungsbüro Fischer Partnergesellschaft mbB  
Im Nordpark 1  
35435 Wetztenberg  
Deutschland

Heiko Schopf | Südwest – Frankfurt  
+49 69 20060 9906 | Heiko.Schopf@telekom.de  
10.1.2023 | | 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im  
Gebiet „Blfelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain | Südwest34\_2023\_26393

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und  
Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und  
bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren  
Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der  
o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben haben wir am 02.01.2023 erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte  
Stellungnahme:

**1** Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich  
Telekommunikationsanlagen - Hausanschlüsse- der Telekom. (s. Anlage Lageplan)  
Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme  
berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden.

**2** Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen  
Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von  
Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der  
zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die  
Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB  
vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Deutsche Telekom (10.01.2023)

## **Beschlussempfehlungen**

**zu 1. und zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.



Erschließung:

- 3** Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

- 4** 1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.
- 5** Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.  
Freundliche Grüße

Heiko Schopf  Digital unterschrieben  
von Heiko Schopf  
Datum: 2023.01.10  
13:38:03 +01'00'

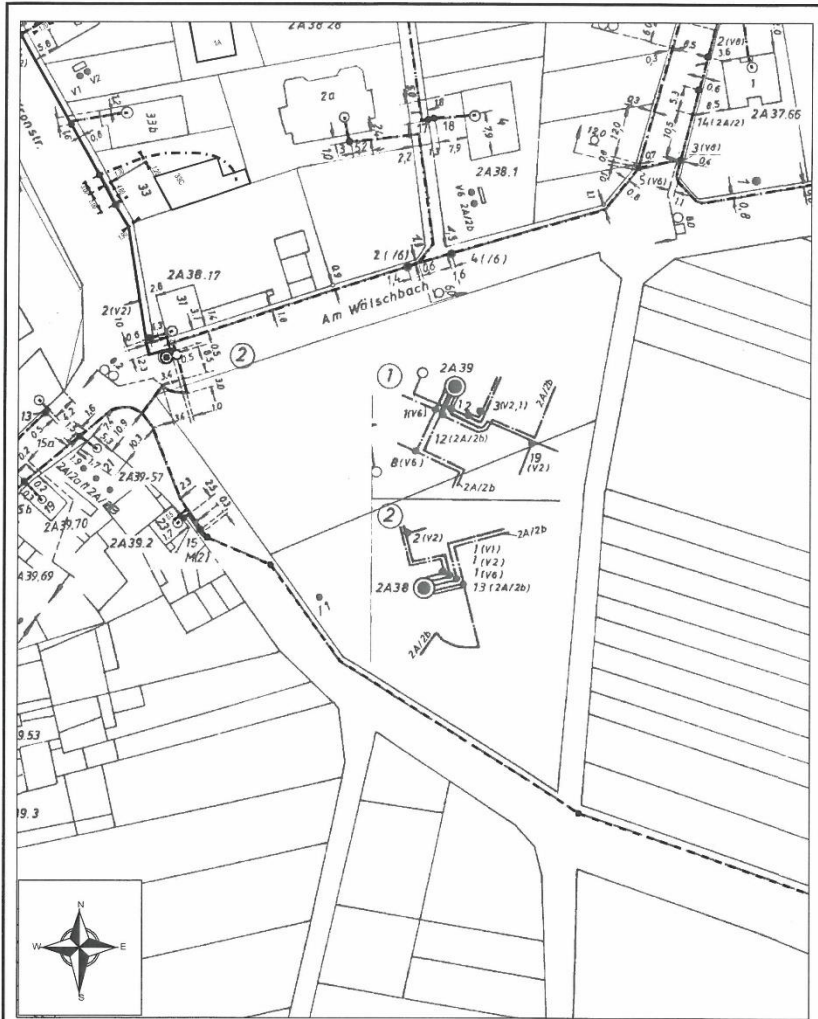
i. A.  
Heiko Schopf

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

**zu 3. bis zu 5.: Die Hinweise werden zur Kenntnis und in der Begründung mitaufgeführt.**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023



AT/Vh-Bez.:	Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.:	Kein aktiver Auftrag	
TI NL	Südwest				
PTI	Frankfurt				
ONB	Reichelsheim/Wetterau				
Bemerkung:	AsB	2	Sicht	Lageplan	
	VsB		Maßstab	1:1000	
	Name	A3397607	Blatt	1	
	Datum	10.01.2023			

Anlage



2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blfelder Weg“

Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg  
Per E-Mail an: [fischer@fischer-plan.de](mailto:fischer@fischer-plan.de)

Aktenzeichen P 21  
Bearbeiter/in Möbs  
Durchwahl (06043) 9657-22  
Fax (06043) 9657-27  
E-Mail [ForstamtNidda@forst.hessen.de](mailto:ForstamtNidda@forst.hessen.de)  
Ihr Zeichen I/Planung/Ba  
Ihre Nachricht vom 02.01.2023  
Datum 17.01.2023

**2. Änderung des FNP der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 gegen die Planung bestehen von Seiten der Unteren Forstbehörde keine grundsätzlichen Einwendungen oder Bedenken.  
Ich rege an im Rahmen der Umweltprüfung die faunistische Untersuchung nicht nur auf Fledermäuse und Reptilien zu beziehen, sondern auch Vögel mit einzubeziehen.
- 2 Nach meiner Kenntnis können folgende Vogelarten dort eine Rolle spielen:

Bachstelze	Motacilla	alba
Steinschmätzer	Oenanthe	oenanthe
Feldsperling	Passer	montanus
Girlitz	Serinus	serinus
Stockente	Anas	platyrhynchos
Bekassine	Gallinago	gallinago
Teichrohrsänger	Acrocephalus	scirpaceus
Neuntöter	Lanius	collurio
Gebirgsstelze	Motacilla	cinerea
Kohlmeise	Parus	major
Rebhuhn	Perdix	perdix
Grünspecht	Picus	viridis
Bruchwasserläufer	Tringa	glareola
Wiedehopf	Upupa	epops
Rohrweihe	Circus	aeruginosus
Uhu	Bubo	bubo
Bluthänfling	Carduelis	cannabina
Weißstorch	Ciconia	ciconia

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Der Hinweis sowie die grundsätzliche Zustimmung werden zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Betroffene Vogelarten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassungen ebenfalls aufgenommen. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst und in die Planunterlagen (Umweltbericht) eingearbeitet. Die Unterlagen werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts (Entwurfsoffenlage) öffentlich mit ausgelegt.**

Als Resultat der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz hervorgegangen (siehe AF von Plan Ö, 2023, S. 5).

„Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer, Stieglitz, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler und „Langohr“ ausgeschlossen werden“ (siehe AF von Plan Ö, 2023, S. 43).

Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Viele der gefundenen Vogelarten gelten als stresstolerant. Im Planungsraum kann es während der Bauzeit durch Lärmemissionen sowie sonstige Störungen zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Fauna kommen. Die bauzeitliche Verdrängung der Fauna durch die temporäre Inanspruchnahme klingt nach Abschluss der

Blässhuhn	Fulica	atra
Gelbspötter	Hippolais	icterina
Flussuferläufer	Actitis	hypoleucos
Reiherente	Aythya	fuligula
Mäusebussard	Buteo	buteo
Goldammer	Emberiza	citrinella
Fitis	Phylloscopus	trochilus
Amsel	Turdus	merula
Feldlerche	Alauda	arvensis
Steinkauz	Athene	noctua
Rohrdommel	Botaurus	stellaris
Flussregenpfeifer	Charadrius	dubius
Baumfalke	Falco	subbuteo
Uferschwalbe	Riparia	riparia
Turteltaube	Streptopelia	turtur
Rotschenkel	Tringa	totanus
Grünschenkel	Tringa	nebularia
Kiebitz	Vanellus	vanellus
Rabenkrähe	Corvus	corone corone
Nachtigall	Luscinia	megarhynchos
Mönchsgrasmücke	Sylvia	atricapilla
Zwergtaucher	Tachybaptus	ruficollis

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Möbs)

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Baumaßnahme ab. Nachhaltige Beeinträchtigungen sind aufgrund der Verfügbarkeit von Alternativhabitaten in der Umgebung nicht zu erwarten (siehe AF von Plan Ö, 2023, S. 36).

Weiter heißt es im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, dass der Feldsperling innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs festgestellt werden konnte. Daher gibt das Gutachten Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden und umzusetzen sind. Diese werden zu dem vor Fassung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans vertraglich festgehalten.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-  
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände

**Planungsbüro Fischer**  
**Im Nordpark 1**  
**35435 Wettenberg**

Absender dieses Schreibens: \_\_\_\_\_

Kurt Brauer  
Am Klingelfeld 27  
63667 Nidda  
HGON - Wetteraukreis

\_\_\_\_\_  
Nidda, den 26.01.23

Per E-Mail : info@fischer-plan.de

Ihr Zeichen : Projekt Nr. 174818

Ihre Nachricht vom

**Betr.: Gemeinde Echzell OT Bingenheim**

**Hier: 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Gebiet „Blofelder Weg“, Vorentwurf**

**Sehr geehrte Damen und Herren**

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.

Im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

- 1 Gegen die vorliegende geplante 2. Änderung des FNP im Gebiet „Blofelder Weg“ erheben sich u.E. erhebliche Bedenken.
- 2 \*Es fehlen die Darstellung alternativer Standorte und die Abwägungen, die zum vorgesehenen Standort für die Feuerwehr mit den damit verbundenen Baumaßnahmen führten. Der Hinweis in Kapitel 5 des Umweltberichtes ist wenig nachvollziehbar.  
\*Es fehlt die Angabe über den geplanten Standort der Baumaßnahmen im Bereich der Streuobstwiese, welche Bäume erhalten werden sollen, welche beseitigt werden müssen (vgl. S. 8 der „Begründung“ Kap. 2.3. 1. Absatz) – Streuobstwiesen sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Hessischen Ausführungsgesetz geschützte Biotope.
- 3 \*Der in der „Begründung“ Kap. 2.3, 2. Absatz angekündigte „artenschutzrechtliche Fachbeitrag zum Vorkommen von Vogelarten, Fledermäusen und Reptilien“ ( fehlen noch Insekten ) in diesem Bereich fehlt in den Unterlagen.

Mit freundl. Grüßen

i.A.

( K. Brauer )

Zur Kenntnisnahme:

Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß  
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Hess. Gesellschaft f. Ornithologie u. Naturschutz e.V. (26.01.2023)

## Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine nähere Auseinandersetzung möglicher Alternativen in der Begründung zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage).**

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt keine Auseinandersetzung mit einzelnen Baumstandorten. Dies geschieht im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und der weiteren nachgeordneten Planschritte im Bebauungsplanverfahren zu diesem separat beteiligt wurde und wird. Bei der hier vorliegenden Wiese mit Obstbaumbestand handelt es sich nicht um ein festgesetztes Biotop oder ein Biotop, das nach dem Schutzanspruch für Streuobstwiesen nach dem BNatschG bzw. HeNatG geschützt ist. Die ursprüngliche Planung mit einem wesentlich größeren Geltungsbe- reich wurde zwischenzeitlich fallen gelassen. Die vorliegende Planung konzentriert sich lediglich auf den neuen vorliegenden Feuerwehrstandort. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) öffentlich mitausgelegt. Die Ergebnisse können somit zum kommenden Verfahrensschritt eingesehen werden und fließen ebenfalls in den Umweltbericht mit ein.

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 111941  
60054 Frankfurt a. M.

Aktenzeichen  
Bearbeiter/in Dr. Kai Mückenberger  
Durchwahl (0611) 6906-169  
Fax (0611) 6906-137  
E-Mail Kai.Mueckenberger@fd-hessen.de  
Ihr Zeichen  
Ihre Nachricht  
Datum 02.02.2023

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingen im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Sehr geehrte Damen und Herren,

- 1 das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone des UNESCO Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes (ORL) und grenzt darüber hinaus direkt an die Kernzone der Welterbestätte an. Hieraus ergeben sich aus Sicht der Bodendenkmalpflege zwei Notwendigkeiten, die es im Zuge zukünftiger Planungen zu berücksichtigen gilt: Einerseits sind Planvorhaben in Hinsicht auf ihre Verträglichkeit mit dem von der UNSECO geforderten „universellen Wert“ (outstanding universal value) zu prüfen und ggf. in diesem Sinne abzuändern. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
- 2 Somit sind jegliche Planvorhaben frühzeitig mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen, während Bodeneingriffe durch archäologisches Fachpersonal der Denkmalfachbehörde zu begleiten sind.
- 3 **Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.**

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Dr. Kai Mückenberger  
Bezirksarchäologe

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Landesamt für Denkmalpflege Hessen (02.02.2023)

## Beschlussempfehlungen

**zu 1.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und werden bereits in der Begründung mitaufgeführt.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**





Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt

Per E-Mail: [beteiligung@region-frankfurt.de](mailto:beteiligung@region-frankfurt.de)

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

Unser Zeichen: RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/1-2023/1  
Dokument-Nr.: 2023/117256  
Ihr Zeichen: I/Planung/Ba  
Ihre Nachricht vom: 2. Januar 2023  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.040  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: [Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de](mailto:Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de)  
Datum: 2. Februar 2023

## 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

**1** Die vorgesehene ca. 0,44 ha große Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung Bestand. Die Planung kann gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

**2** Aus Sicht der **oberen Naturschutzbehörde** besteht gegen die geplante 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung eines neuen Feuerwehrstandortes keine Bedenken.

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

### **Grundwasser 41.1**

**3** In dem vorliegenden Bebauungsplan wird ausreichend auf die Wasserversorgung und den Schutz des Grundwassers eingegangen

### **Oberflächengewässer 41.2**

**4** Der Regionalverband Frankfurt RheinMain beantragt für das Gebiet „Blofelder Weg“ im Ortsteil Bingenheim die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Echzell.

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

Internet:  
<https://rp-darmstadt.hessen.de>

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Regierungspräsidium Darmstadt (02.02.2023)

### **zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Somit steht die vorliegende Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegen und kann gemäß § 1 Abs.4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

### **zu 2. bis zu 4.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

Das Planziel ist die Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes.  
Aus der Sicht des Dezernates 41.2 bestehen gegen die geplante Änderung keine Bedenken.

### **Abwasser, Gewässergüte 41.3**

5 Gemäß Kapitel 3.4 der Begründung befindet sich das Abwasserbeseitigungskonzept derzeit in der Prüfung. Eine fachliche Stellungnahme kann daher erst nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes abgegeben werden.

### **Bodenschutz West 41.5**

#### Nachsorgender Bodenschutz

6 In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor.  
Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 – Bodenschutz

7 West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

8 Ich weise darauf hin, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

Die Gemeinde Echzell ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich.

Gemäß § 8 Abs. 4 HAItBodSchG sind Sie als Gemeinde verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben Sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <https://www.hlnug.de/themen/altlasten/datus> zur Verfügung.

Nur so kann eine ausreichende Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen. Sofern Ihnen aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luft-

#### Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

#### **zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

#### **zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.**

#### **zu 7. und zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.**

Der Gemeinde Echzell sind derzeit keine Erkenntnisse über Altlasten bekannt.

bilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.a.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, sind diese in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### Vorsorgender Bodenschutz

- 9** Im vorliegenden Flächennutzungsplans werden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes hinreichend dargestellt.
- Abfallwirtschaft West 42.2**
- 10** Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.
- Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) 43.1**
- 11** Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 03.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Westen des Plangebietes ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der über den Blofelder Weg angefahren wird. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain. Das Plangebiet befindet sich im Südosten am Rand der Ortslage Bingenheim. Der Geltungsbereich umfasst ca. 4.394 m<sup>2</sup> und wird derzeit im Nordwesten als Parkanlage und Zugang zum angrenzenden Friedhof genutzt. Im Westen befindet sich eine Fläche, die derzeit als Weide und Streuobstwiese genutzt wird, dieser Bereich wird als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen, wobei die Gehölze, die das Grundstück einfassen, sowie die Streuobstflächen im Süden weitestgehend erhalten bleiben. Das Plangebiet wird im regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Die Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand. Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst. Da der Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Mit den geplanten Zuordnungen der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprochen werden. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- 12**

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

**zu 9.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 10.: Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 11.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind korrekt.**

**zu 12.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

- 13 Die neue Feuerwehrzentrale wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht und eine Erhöhung des Lärmvolumens mit sich bringen.  
In dem noch folgenden Bebauungsplan für die Feuerwehrzentrale ist somit darauf zu achten, dass die Blendung für benachbarte Wohnhäuser so gering wie möglich gehalten wird und nicht den zulässigen Richtwert überschreiten darf.  
Auch die Lärmbelästigung durch an- und abfahrende Feuerwehrfahrzeuge für die
- 14 nächstgelegene Wohnbebauung ist im Bebauungsplanverfahren gegebenenfalls durch ein fachtechnisches Gutachten zu untersuchen.  
Unter Zugrundelegung der zuvor genannten Untersuchungen und Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte für Lärm und Licht bestehen gegen die beabsichtigten Planungen aus hiesiger Sicht **keine immissionsschutztechnischen Bedenken.**
- 15
- Allgemein:**  
Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: [komabwasser-ffm@rpda.hessen.de](mailto:komabwasser-ffm@rpda.hessen.de) gebeten.
- 16
- 17 Das Dezernat **Bergaufsicht** teilt auf Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage mit, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen sind. Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet ist bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

- 18 Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmr@rpda.hessen.de](mailto:kmr@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Karin Schwab

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet.  
Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

**Hinweis:**

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: <https://rp-darmstadt.hessen.de/planung/bauleitplanung>

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

**zu 13.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.**

Im Bebauungsplan wird zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) eine Festsetzung für eine insektenfreundliche Beleuchtung aufgenommen, die dann im Zuge der Bauausführung zu beachten und umzusetzen ist. Eine Blendung für benachbarte Wohnhäuser wird hierdurch reduziert/vermieden.

Die Informationen werden an den Vorhabenträger für die Beachtung im Bauantragsverfahren weitergegeben.

**zu 14.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Beauftragung eines Gutachtens wird jedoch zum jetzigen Planungszeitpunkt nicht gesehen. Nähere Informationen hierzu werden in der Begründung erläutert**

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat mit Stellungnahme vom 12.12.2018 (frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan sowie zur FNP-Änderung) der Planung auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt. Der Trennungsgrundsatz des § 50 BlmschG wird allgemein als gewahrt gesehen (Verweis auf das BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 – 4 C 6.20).

Allerdings wird in der Stellungnahme des RP Darmstadts vom 12.12.2018 dennoch darauf hingewiesen, dass aufgrund der Einsatzfahren der Feuerwehr sowohl tags als auch nachts Lärmbelästigungen möglich sind und somit bspw. statt einem Martinshorn nur Blaulicht genutzt werden soll.

Die Details obliegen der nachfolgenden Planungsebene (Bebauungsplan, Bauausführung, Erschließungsplanung). Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 15. Und zu 16.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 17.: Die Hinweise sowie die grundsätzliche Zustimmung zur Planung werden zur Kenntnis genommen.**

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

**zu 18.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Der Kampfmittelräumdienst wurde bereits im Rahmen des ersten Verfahrens zum Bebauungsplan und der zugehörigen FNP-Änderung beteiligt und hat mit seiner Stellungnahme vom 06.12.2018 keine Bedenken zur vorliegenden Planung geäußert. Die übrigen Anregungen werden in der Begründung mitaufgeführt.



Planungsbüro Fischer  
Im Nordpark 1  
35435 Wettenberg



Eingang: **06. Feb. 2023**

Zur Bearbeitung:  
Planungsbüro Fischer PartG mbB  
Im Nordpark 1 35435 Wettenberg

**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60001-23-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 30.01.2023

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Wetteraukreis, FD Kreisentwicklung (30.01.2023)

**Beschlussempfehlungen**

**zu 1. und zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

<b>Az.:</b>	<b>60001-23-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet "Blofelder Weg" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain -</b>
Gemarkung:	Bingenheim
Flur:	1
Flurstück:	709

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**1 FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene**  
**Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer**

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

**2 FB 4 Archäologische Denkmalpflege**  
**Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Gegen die vorgesehene Änderung des FNP werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzeite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

**Adresse**  
Europaplatz  
61169 Friedberg

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Obergießen  
IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64  
SWIFT-BIC HELADEF1FRI

Postbank Frankfurt  
IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09  
SWIFT-BIC PBNKDEFF33

**Öffnungszeiten** der Kreisverwaltung finden Sie unter:  
[www.wetteraukreis.de](http://www.wetteraukreis.de)

UST-IdNr.: DE112591443

**2. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blofelder Weg“**

In der Vorbemerkung zur Änderung des FNP wird auf das UNESCO-Weltkulturerbe Limes eingegangen. Die Belange zur Sicherung von Bodendenkmälern (§ 21 HDSchG) und der Umgang mit der Kernzone des UNESCO-Welterbes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplanes geregelt.

3 Bitte den fehlerhaften Absatz 2.7 „Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe“ Seite 13 Umweltbericht streichen.

4 Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

5 **Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

#### **Sonstige fachliche Informationen aus der eigenen Zuständigkeit:**

6 Durch die übergeordnete Regionalplanung werden in diesem Planungsstand die Belange des Brandschutzes nicht tangiert.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner: Herr Dr. Tim Mattern**

7 **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Der Außenbereich ist nach den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes zu schonen. Sowohl in den Unterlagen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan 2018 als auch in den vorliegenden Unterlagen zur FNP-Änderung fehlt eine transparente Darstellung der Alternativenprüfung. Die in Kap. 5 des Umweltberichts gemachten Aussagen sind zu schwach. Es fehlen Kartendarstellungen der geprüften Alternativen und schlüssige Begründung für die getroffene Standortwahl. Dies ist zum Entwurf des BPlans und der FNP-Änderung in der Begründung zu ergänzen.

8 Die Ergebnisse der Faunistischen Erfassung Stand 8/22 lagen den Unterlagen nicht bei.

#### **Rechtsgrundlage:**

§ 1 BNatSchG

#### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner: Herr Thomas Buch**

9 **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen das beantragte Vorhaben haben wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Im weiteren Planungsprozess ist Folgendes zu beachten:

10 Sofern die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant ist, ist dies mit unserer Fachstelle hinsichtlich der wasserrechtlichen Anforderungen abzustimmen.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

**zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der entsprechende Absatz redaktionell aus dem Umweltbericht gestrichen.**

**zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 5.: Die grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 6.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 7.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine nähere Auseinandersetzung möglicher Alternativen in der Begründung zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage).**

**zu 8.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, der die Auswirkungen auf die Fauna sowie anfallende Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, wurde bereits durchgeführt und fertiggestellt. Die Ergebnisse werden in die Verfahrensunterlagen zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) aufgeführt und gemeinsam mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag öffentlich mitausgelegt.

**zu 9.: Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 10.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung mitaufgeführt.**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf, da die vorgebrachten Anregungen und Hinweise im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen sind.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben**

**Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

**11** Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken zu der o.g. Flächennutzungsplan-  
änderung.

**FD 4.5 Bauordnung**

**Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Keine Einwendungen.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz**

**Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**

Keine Einwendungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Christian Sperling

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB  
vom 04.01.2023 – 03.02.2023

**zu 11.: Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.**

Von: Info\_Planungsbüro Fischer  
Betreff: WG: Formular\_Beteiligung\_RegFNP

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: beteiligung@region-frankfurt.de <beteiligung@region-frankfurt.de>  
Gesendet: Freitag, 3. Februar 2023 12:56  
An: Beteiligung <beteiligung@region-frankfurt.de>  
Betreff: Formular\_Beteiligung\_RegFNP

Verfahren : 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet "Blofelder Weg" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Name : Pöschl  
Vorname : Andrea  
Strasse : Am Kronberg 4  
Plz : 61209  
Ort : Echzell  
Email : info@outflip.de

- 1 Bemerkung : Sehr geehrte Damen und Herren, ich widerspreche der Änderung des Nutzungsplans am Blofelderweg. Meiner Meinung nach wurde nicht genug recherchiert. Es gibt einige andere Standorte, wie z.B. bereits bestehende Gebäude der Firma MHI 300 m entfernt, von der jetzigen Planungsfläche. Die Gebäude sind stillgelegt und müssten nur saniert werden. In den Gebäuden gibt es Tiefgruben und die Fläche davor ist mit einer Abscheideanlage versehen. Perfekt für die Feuerwehr und es ist auch alles bereits betoniert. Während die geplante Fläche einen alten Friedhof beherbergt. Dort wurden vor und während des zweiten Weltkrieges "ungläubige" Menschen beerdigt. Sollen diese doch in Frieden ruhen. Seit mehreren Jahren spreche ich mit Leuten, die an diesem geplanten Standort vorbeilaufen . Bis heute konnte ich nur eine Person finden, die mit dem Standort zufrieden ist. D.h. es gibt eine sehr große Ablehnung seitens der Bevölkerung. Wozu muss solch ein schönes Stück Natur zerstört werden, wenn es doch einige Alternativen gibt. Es ist eine besonders schützenswerte Streuobstwiese, die man wiederherstellen muss. Da die Gemeinde voreilig die Obstbäume gefällt hat.
- 2 Von mir und einigen Freunden wurden dort öfter Zauneidechsen gesehen. Ich habe sogar ein Foto, von dem mir eine Dame, die Artenschutzgutachten erstellt, mitteilte, dass es sich um ein schwangeres Weibchen handelte. Somit müssen sich ja wohl viele Exemplare dort aufhalten. Dies teilte ich auch dem Biologen mit, der die Artenschutzuntersuchung plante. Er sagte damals, dass es sehr wahrscheinlich wäre dort Zauneidechen zu finden. Ich bin doch sehr verwundert. Die Untersuchung fand mitten im Hochsommer bei größtmöglicher Hitze statt. Daher erscheinen mir die Ergebnisse dieser Untersuchung als höchst fragwürdig. In den Bäumen sieht man sehr häufig Grünsprechte und Fledermäuse, auch diese wurde angeblich nicht entdeckt.
- 3 Ich würde mir wünschen, dass diese Fläche mit ihrer ökologischen Diversität erhalten bleibt. Mit freundlichen Grüßen Andrea Pöschl Datenschutz : akzeptiert

--  
Diese Email wurde vom Security Gateway auf Schadsoftware geprüft.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Bürger 1 (03.02.2023)

## Beschlussempfehlungen

### zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eine Alternativenprüfung für den Feuerwehrstandort in den Verfahrensunterlagen zur Entwurfsoffenlage ergänzt.

Es handelt sich hierbei um Flächen, die sich im Privatbesitz befinden und deshalb nicht ohne Weiteres der Gemeinde zur freien Verfügung stehen.

### zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es handelt sich um eine Obstwiese, jedoch nicht um eine Streuobstwiese gemäß § 30 BNatSchG und unterliegt daher nicht dem gesetzlichen Schutz. Die Fläche ist auch nicht im Natureg als geschütztes Biotop verzeichnet. Der Biotopwert dieser Fläche wird an einer geeigneten Stelle ausgeglichen (Ökokontomaßnahme). Die Fläche sowie die entsprechenden Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans erläutert und vor Fassung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans vertraglich festgehalten, sodass der naturschutzrechtliche Ausgleich für den vorliegenden Eingriff geregelt wird. Die Details werden im Umweltbericht zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) erläutert.

### zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Zur Kartierung der Zauneidechsen wurden besonders sonnenexponierte Stellen von Mai bis Juli 2018, August 2019 und von Mai bis August 2022 in der Aktivitätsphase bei geeigneten Witterungsbedingungen von einem Fachgutachter untersucht und in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag festgehalten.

Im Gutachten wird festgehalten, dass die Zauneidechse mit einem Exemplar deutlich außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Friedhofs festgestellt wurde. Im Plangebiet kommt die Art aktuell während der sommerlichen Aktivitätsphase nicht vor. Eine Nutzung des Gehölzes am östlichen Rand des Geltungsbereichs als Überwinterungshabitat kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Erhalt des Gehölzes am östlichen Rand wird die Zauneidechse durch die Planungen nicht direkt betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne von § 44

Abs. 1 Nr. 1&2 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Konflikte im Sinne von § 44 Abs.1 Nr. 3 BNatSchG können entstehen, wenn die Zauneidechse während der Bauarbeiten in das Plangebiet einwandert.

Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst und in die Planunterlagen (Umweltbericht) eingearbeitet. Das Gutachten sowie die Unterlagen und gemeinsam zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) öffentlich ausgelegt.

**zu 4.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht korrekt. Betroffene Vogelarten wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Erfassungen ebenfalls aufgenommen. Die Ergebnisse werden in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst und in die Planunterlagen (Umweltbericht) eingearbeitet. Das Gutachten sowie die Unterlagen und gemeinsam zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) öffentlich ausgelegt.**

Als Resultat der artenschutzrechtlichen Erfassungen der Vorauswahl weist das Plangebiet unter Berücksichtigung der räumlichen Lage und der Habitatausstattung Qualitäten als Lebensraum für Vögel, Fledermäuse und Reptilien auf. Infolgedessen ergibt sich das Erfordernis der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz hervorgegangen (siehe AF von Plan Ö, 2023, S. 5). Neben den Reviervögeln konnten außerdem Vogelarten nachgewiesen werden, die das Plangebiet als Nahrungsgäste nutzen, worunter auch der Grünspecht fällt.

Weiterhin heißt es jedoch im Gutachten: „Durch die aktuelle Nutzung finden die Nahrungsgäste insgesamt günstige Bedingungen vor mit einem angemessenen Angebot an Beutetieren. Durch die Kleinräumigkeit des Plangebiets kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die festgestellten Arten nur eine lose Bindung an den Planungsraum aufweisen und ggf. auf Alternativflächen in der Umgebung ausweichen. Entsprechend geeignete Strukturen kommen im Umfeld des Planungsraums noch regelmäßig in guter Qualität vor“ (siehe AF von Plan Ö, 2023, S. 20).

Es ist somit mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen.

Hinsichtlich der faunistischen Untersuchungen konnten im Planungsgebiet „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, „Langohr“

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

und Zwergfledermaus nachgewiesen werden. Daher werden im Gutachten mehrere Maßnahmen, wie bspw. Vermeidung einer direkten Beleuchtung, insektenfreundliche Beleuchtung, Errichtung von Nistkästen, etc., genannt. Diese sind auf Ebene des Bebauungsplans zu berücksichtigen und werden zusätzlich im Umweltbericht aufgeführt und näher beschrieben.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 5.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht jedoch kein weiterer Handlungsbedarf. Die Gemeinde Echzell hält an der vorliegenden Planung fest.



## Pia Anders

**Von:** Info\_Planungsbüro Fischer  
**Betreff:** WG: Formular\_Beteiligung\_RegFNP 2. Echzell

Verfahren : 2. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet "Blofelder Weg" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Name : Max  
Vorname : Menzenbach  
Strasse : Am Kronberg 4  
Plz : 61209  
Ort : Echzell  
Email : max.menzenbach@t-online.de  
Bemerkung : Max Menzenbach  
Am Kronberg 4  
61209 Echzell-Bingenheim

Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

Echzell, 2.2.2023

Sehr geehrter Herr Dr. Bauer,

**1** gegen die geplante Änderung des FNP im Bereich Blofelder Weg in Echzell-Bingenheim,

Flur 1, Flurstücke Nr. 707/1 teilw., 709, 710 und 711/1 teilw.

erhebe ich Widerspruch.

Begründung

**2** 1. Die geplante Baumaßnahme auf dem genannten Areal kollidiert in erheblichem Maße mit dem UNESCO Weltkulturerbe LIMES, und zwar bis in die Kernzone hinein.

Diesem Konflikt stehen bisher offenbar keine geeigneten Planungen im Zusammenhang mit der Durchführung der Baumaßnahme gegenüber.

Es ist daher damit zu rechnen, dass die ursprüngliche Planung in erheblichem Maße von den beschriebenen Zeilen abweichen wird. Daraus resultierend werden auch die Kosten für das Projekt in unkalkulierbarer Weise steigen.

2. Artenschutz

**3** Bei dem genannten Areal handelt es sich um ein Biotop, welches für eine ganze Reihe verschiedener Arten ( Flora und Fauna ) einen speziellen Lebensraum bietet.

In diesem Biotop befinden sich nachweislich Zauneidechsen. Ebenso gibt es dort den Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Bürger 2 (02.02.2023)

## **Beschlussempfehlungen**

**zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

**zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es ist korrekt, dass das vorliegende Plangebiet an die Kernzone des UNESCO Weltkulturerbes LIMES angrenzt. Die Planung wurde jedoch bereits mit dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Hierzu hat bereits am 24.02.2023 ein Termin zwischen der Gemeinde, dem Planungsbüro sowie dem Landesamt für Denkmalpflege stattgefunden. Hier wurde bestätigt, dass die denkmalschützenden Belange im Rahmen der Unterlagen sowie der Kennzeichnung der Kernzone im Bebauungsplan ausreichend beachtet wurden. Zudem wurde besprochen, dass eine geophysikalische Prospektion seitens des Vorhabenträgers zu beauftragen ist. Die entsprechenden Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 3. und zu 3a.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

Das Plangebiet wurde sowohl aus umweltplanerischer Sicht sowie besonders aus artenschutzrechtlicher Sicht ausreichend von Fachleuten untersucht und anhand eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zusammengefasst.

Zur Kartierung der Zauneidechsen wurden besonders sonnenexponierte Stellen von Mai bis Juli 2018, August 2019 und von Mai bis August 2022 in der Aktivitätsphase untersucht. Die Zauneidechse wurde mit einem Exemplar deutlich außerhalb des Geltungsbereichs im Bereich des Friedhofs festgestellt. Im Plangebiet kam die Art während der sommerlichen Aktivitätsphase nicht vor. Eine Nutzung des Gehölzes am östlichen Rand des Geltungsbereichs als Überwinterungshabitat kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

**3a** Zusätzlicher Nachweis : im Sommer 2018 bekam ich einen Anruf von der Gemeindeverwaltung Echzell mit dem Hinweis, dass die Wiese auf dem Flurstück 709 nicht gemäht werden solle, da dort der kleine Wiesenknopf-Ameisenbläuling nachgewiesen worden sei.

Beide Arten sind nach dem Bundesnaturschutzgesetz und der FFH-Richtlinie streng geschützte Arten. Darüber hinaus ist das genannte Areal Lebensraum für etliche Vogelarten, u.a. für den Grünspecht, und für Fledermäuse.

Im Umweltbericht vom 23.9.2022 ( Projektnummer 174818 ) findet sich keinerlei Hinweis darauf, dass dem Vorkommen streng geschützter Arten bei der Planung der Baumaßnahme in irgendeiner Form Rechnung getragen wird.

3. Landschaftsschutz

**4** Das genannte Areal ist in Teilen eine Streuobstwiese.

Dieser Tatbestand ist hinreichend in der Begründung und im Umweltbericht zur Änderung des FNP im Bereich Blofelder Weg beschrieben.

**5** Nun hat im Auftrag der Gemeinde Echzell ein Unternehmen das Areal mit zum Teil schwerem Gerät bearbeitet und einen erheblichen Anteil der Bäume gefällt. Dabei sind nicht nur etliche Hölzer im Randbereich entfernt worden, sondern es wurden auch ausnahmslos alle Obstbäume auf dem genannten Areal gefällt !!!

Hier sehe ich einen mutwilligen Verstoß gegen die geltende Rechtslage sowie eine Nichtbeachtung der im Umweltbericht formulierten Besonderheiten.

Zitate

Seite 8 des 1. Teils, Begründung :

Artenschutz und Schutzgebiete  
Teile des vorliegenden Plangebietes stellen sich als Streuobstwiese und somit als gesetzlich geschütztes Biotop dar. Diese bleiben jedoch weitestgehend erhalten.

Seite 10 des 2. Teils, Umweltbericht :

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist räumlich differenziert. Die intensiv genutzten Weiden sowie der ruderaler Saum sind durch nitrophile Arten geprägt und besitzen nur eine geringe ökologische Wertigkeit. Die Baumhecken und Obstbäume bieten verschiedenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum und können somit einer hohen ökologischen Wertigkeit zugeordnet werden. Aufgrund des vorgesehenen Erhalts der Baumhecken &#8230;

Insbesondere scheint mir die Vorgehensweise der Gemeinde durchaus fragwürdig. Immerhin ist der FNP noch nicht geändert worden. Die Gemeinde beginnt aber schon jetzt mit den Bauarbeiten. So zumindest habe ich die Aussage einer Mitarbeiterin des Unternehmens, welches für die Baumfällarbeiten vor Ort war, verstanden, als sie sagte : &#8222;die Bäume werden gefällt, weil hier ein Feuerwehrgerätehaus erstellt werden soll.&#8220; Die Gemeinde selber spricht von Baumpflegemaßnahmen.

Ich habe bereits versucht, den Tatbestand des Verstoßes gegen den Schutz der Streuobstwiesen sowie die Frage nach einer Genehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde zu klären, habe aber bis heute keine Antwort erhalten. Ich habe die Dringlichkeit einer Antwort deutlich betont.

Schlußfolgerung

#### Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

Durch den Erhalt des Gehölzes am östlichen Rand wird die Zauneidechse durch die Planungen nicht direkt betroffen. Artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne von § 44 Abs. Nr. 1&2 BNatSchG können ausgeschlossen werden. Konflikte im Sinne von § 44 Abs. Nr. 3 BNatSchG können entstehen, wenn die Zauneidechse während der Bauarbeiten in das Plangebiet einwandert.

Hinsichtlich des Vorkommens des Wiesenknopf-Ameisenbläuling wurden ebenfalls Untersuchungen im Juli 2023 durchgeführt. Es konnten jedoch seitens des Fachgutachters keine Exemplare festgestellt werden, sodass hierfür kein weiterer Handlungsbedarf besteht.

Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und im Rahmen des nächsten Verfahrensschritts (Entwurfsoffenlage) inkl. des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages öffentlich mitausgelegt.

#### **zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Es handelt sich um eine Obstwiese, jedoch nicht um eine Streuobstwiese gemäß § 30 BNatSchG und unterliegt daher nicht dem gesetzlichen Schutz. Die Fläche ist auch nicht im Natureg als geschütztes Biotop verzeichnet. Der Biotopwert dieser Fläche wird an einer geeigneten Stelle ausgeglichen (Ökokontomaßnahme). Die Fläche sowie die entsprechenden Maßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplans erläutert und vor Fassung des Satzungsbeschlusses vertraglich festgehalten, sodass der artenschutzrechtliche Ausgleich für den vorliegenden Eingriff geregelt wird. Die Details werden im Umweltbericht zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfsoffenlage) erläutert.

#### **zu 5.: Die Hinweise aus den bereits ausgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.**

Es handelt sich um eine Obstwiese, jedoch nicht um eine Streuobstwiese gemäß § 30 BNatSchG und unterliegt daher nicht dem gesetzlichen Schutz. Die Fläche ist auch nicht im Natureg als geschütztes Biotop verzeichnet.

Zum Zeitpunkt der vorgenommenen Kartierungen sowie der Erstellung des Umweltberichtes waren die Bäume im Bestand noch vorhanden.

Daher wurde der Tatbestand bei der Erstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung für den Bebauungsplan berücksichtigt. Zudem hat

6 Im gesamten Ablauf der Planung und der Umsetzung der Baumaßnahme gibt es zu viele offene Fragen, die aus meiner Sicht geklärt werden müssen.

Aus diesem Grund erhebe ich Einspruch gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Blofelder Weg in Echzell-Bingenheim, Flur 1, Flurstücke Nr. 707/1 teilw., 709, 710 und 711/1 teilw.

Mit freundlichen Grüßen

Max Menzenbach

Datenschutz : akzeptiert

Auswertung zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 Abs.1 BauGB und § 4 Abs.1 BauGB vom 04.01.2023 – 03.02.2023

die Untere Naturschutzbehörde (UNB) in Ihrer Stellungnahme vom 10.12.2018 zur frühzeitigen Beteiligung zum urspr. Bebauungsplan und FNP-Änderung keine Bedenken zur vorliegenden Planfläche geäußert. Die Fragestellung der vorzeitigen Fällung der Bäume hat der Grundstückseigentümer bzw.

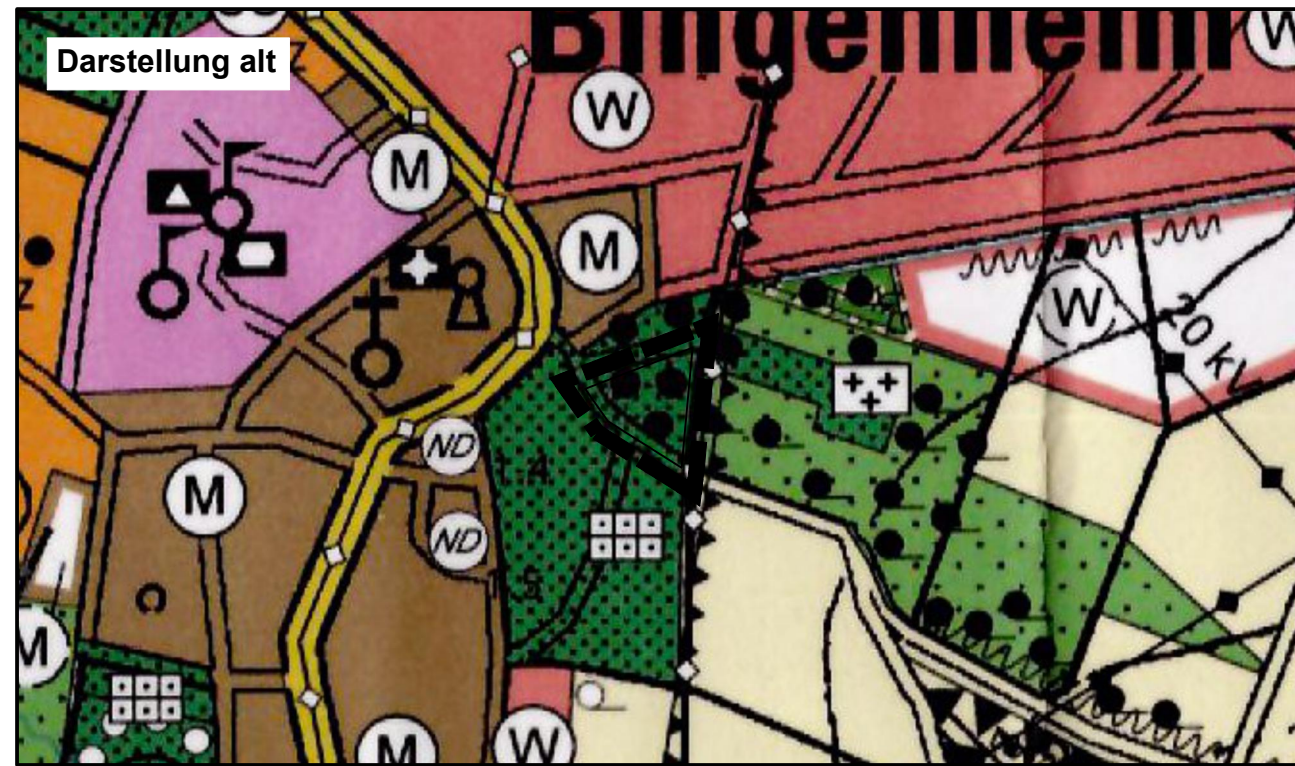
Verursacher gegenüber der Behörde zu beantworten.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung besteht darüber hinaus kein weiterer Handlungsbedarf.

**zu 6.: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde Echzell hält jedoch an der vorliegenden Planung fest.**

Es wird auf die Ausführungen unter zu 1. bis zu 5. verwiesen.





**Legende:**

**Planzeichen**

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen**

Flächen für den Gemeinbedarf; Zweckbestimmung:

Feuerwehr

**Grünflächen**

Grünflächen (öffentlich und privat) (Darstellung alt)

Dauerkleingärten

Grünflächen (Darstellung neu); Zweckbestimmung:

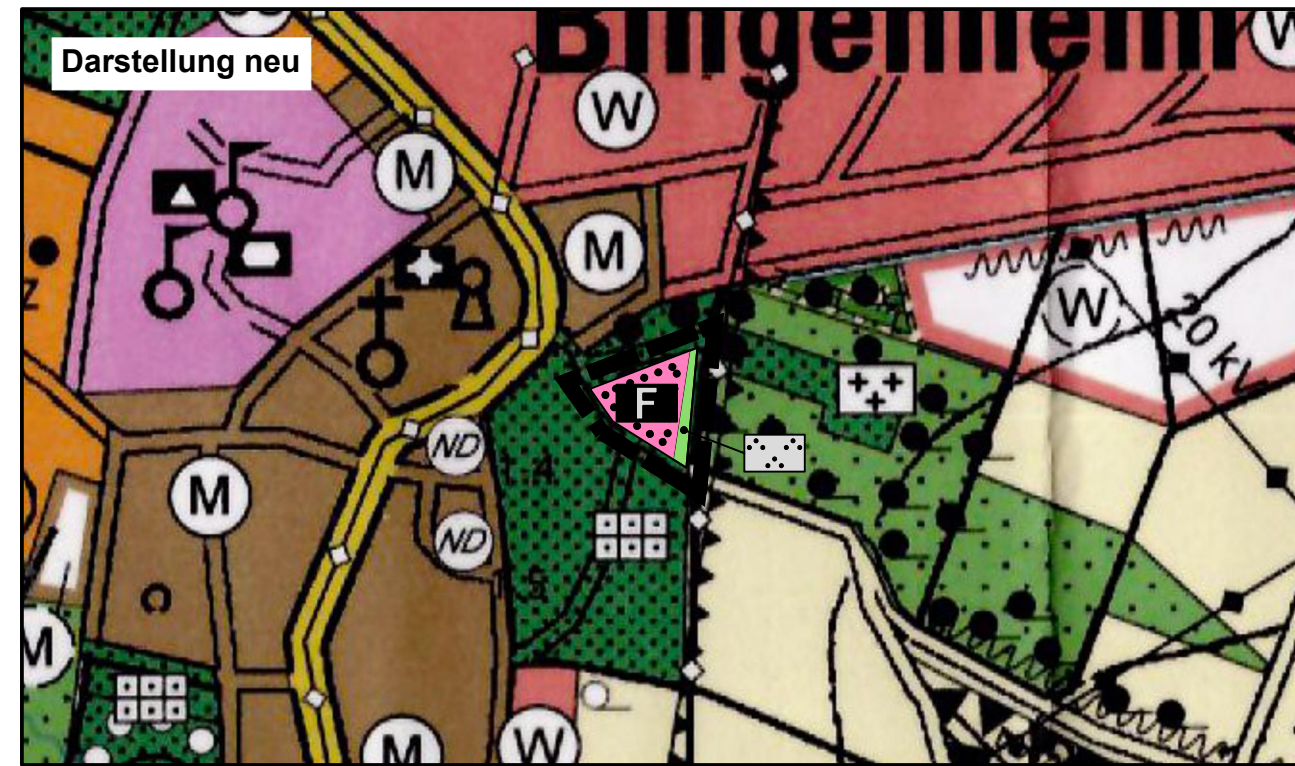
Parkanlage

**Grünbestände und Landschaftsstrukturen**

Streuobst

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung



**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

**Verfahrensvermerke**

Nach Beschluss der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband gem. § 2 Abs.1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/22, vom 26.12.2022, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2023 stattgefunden. Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom 04.01.2023 bis 03.02.2023, stattgefunden.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

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

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom \_\_. \_\_. 20 \_\_ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: "Blofelder Weg" mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Stadtteil Bingenheim, Gebiet: "Blofelder" durch Verfügung vom \_\_. \_\_. 20 \_\_, Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

Darmstadt, den

Regierungspräsidium  
Darmstadt

Die Genehmigung der 2. Änderung des Flächennutzungsplans für die Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim, Gebiet: "Blofelder Weg" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_ vom \_\_. \_\_. 20 \_\_ öffentlich bekanntgemacht worden.

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

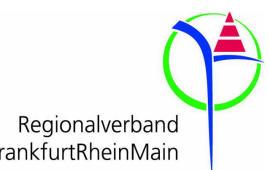
Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand

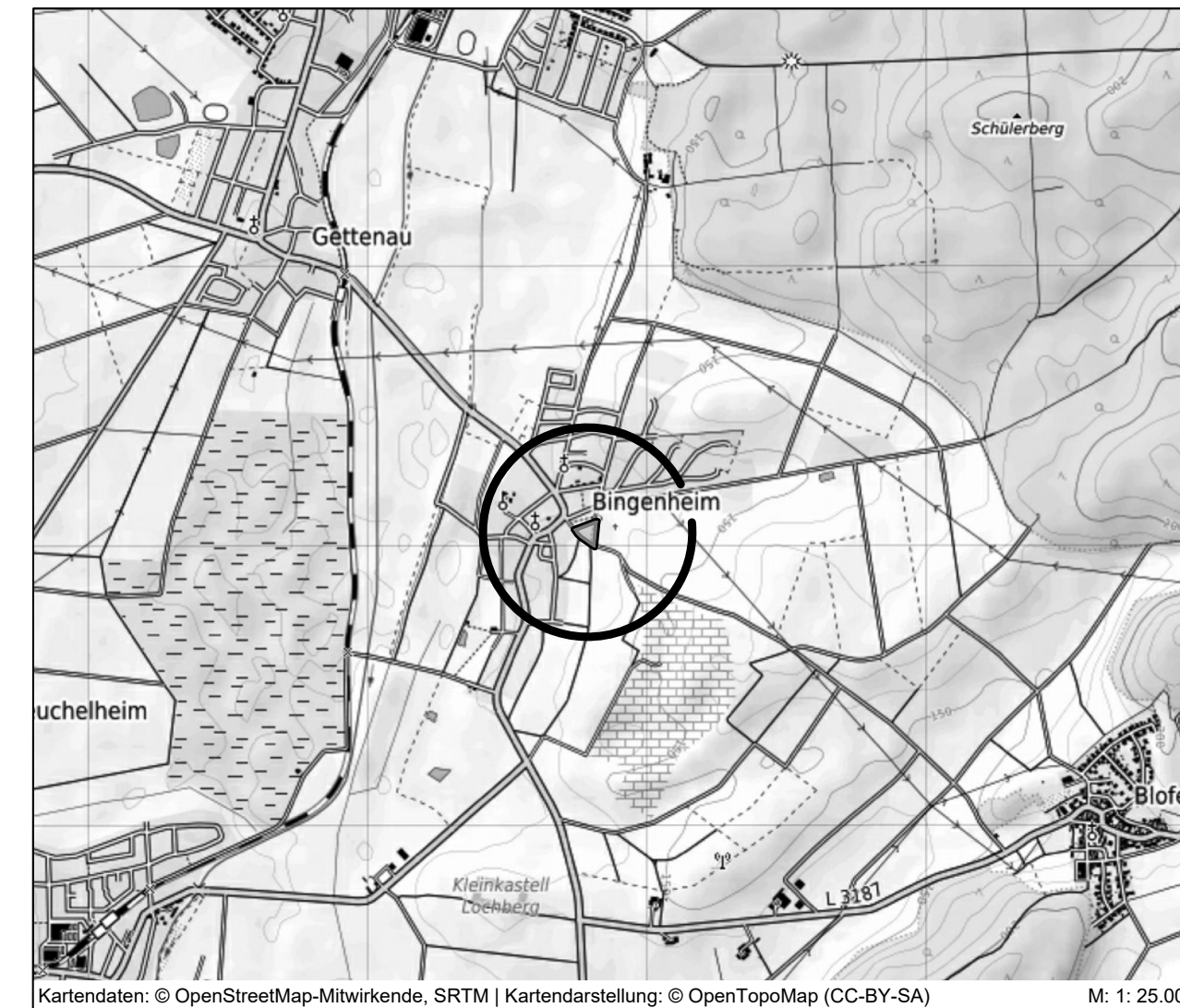

Eine Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften ist innerhalb eines Jahres gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Frankfurt am Main, den

Der Regionalvorstand



**2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet "Blofelder Weg" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

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

<b>Entwurf</b> <b>VORABZUG</b>	Stand:	23.09.2022 20.04.2023
	Projektleitung:	Ferber, Halli
	CAD:	Wellstein, M.Damm
	Maßstab:	1 : 5000
	Projektnummer:	20-2351



Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

## **Begründung**

# **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

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

Entwurf **VORABZUG**

Planstand: 21.09.2023

Projektnummer: 174818

Projektleitung: Wolf / Halili

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Verfahrensart und -stand .....	4
1.3 Lage, Größe und Nutzung des Plangebietes .....	5
1.4 Regionalplanung .....	6
1.5 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.6 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	7
<b>2. Landschaftspflege und Naturschutz .....</b>	<b>9</b>
2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht .....	9
2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	10
2.3 Artenschutz und Schutzgebiete .....	10
<b>3. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>11</b>
3.1 Überschwemmungsgebiet .....	11
3.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz .....	11
3.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen .....	13
3.4 Abwasserbeseitigung .....	13
3.5 Abflussregelung .....	15
3.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft .....	15
<b>4. Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur ....</b>	<b>15</b>
4.1 Straßen und Anbindung .....	15
4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr .....	16
4.3 Landwirtschaftliche Wege .....	16
4.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr .....	16
4.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung .....	16
4.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien .....	16
<b>5. Denkmalschutz .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Kampfmittel .....</b>	<b>18</b>
<b>7. Erneuerbare Energien .....</b>	<b>18</b>
<b>8. Bodenordnung .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Baugrundbeschreibung, Altlasten, vorsorgender Bodenschutz und Bergrecht .....</b>	<b>19</b>
<b>10. Landwirtschaft .....</b>	<b>21</b>
<b>11. Immissionsschutz .....</b>	<b>21</b>



<b>12. Kosten .....</b>	<b>22</b>
<b>13. Anlagen und Gutachten .....</b>	<b>22</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Planerfordernis und -ziel**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 03.09.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll im Westen des Plangebietes ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der über den Blofelder Weg angefahren wird.<sup>1</sup>

Für die Feuerwehr des Ortsteils Bingenheims ist die Notwendigkeit für einen Neubau eines Feuerwehrhauses aufgrund der aktuellen baulichen Situation und dem mangelnden Entwicklungspotential an dem bestehenden Standort gegeben. Mit dem Bebauungsplan wird das folgende allgemeine Planungsziel angestrebt: Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf, Einrichtung Feuerwehr, im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Standortes für ein neues Feuerwehr geschaffen werden.

Die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen in den Randbereichen des Grundstücks des Feuerwehrstützpunktes sollten erhalten werden, zumal sie der Ortsrandeingrünung dienen und eine klare Abgrenzung zum östlich angrenzenden Friedhof darstellen. Aufgrund betroffener denkmalschützender Belange, die auf das UNESCO-Weltkulturerbe des Limes zurückzuführen sind, wird die Planung im Osten durch eine öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Limes ergänzt. Auch der landwirtschaftliche Weg im Osten, der sich in der Kernzone des Limes befindet, wird durch die vorliegende Planung bauplanungsrechtlich gesichert.

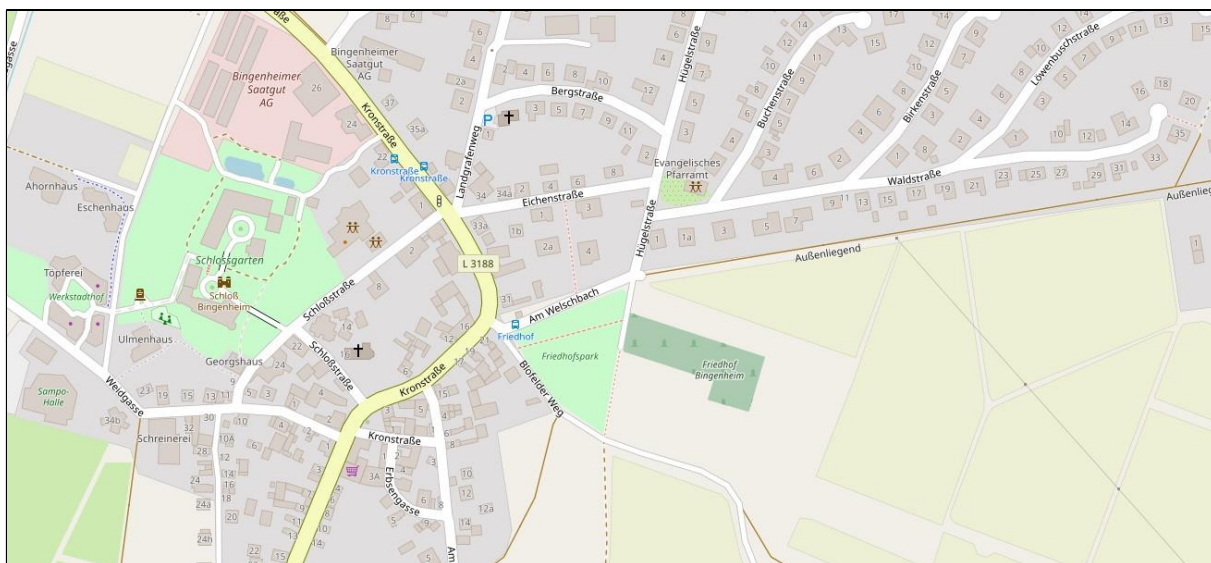
Die Planziele gelten analog für die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain.

---

<sup>1</sup> Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung wurde sowohl für den vorliegenden Bereich sowie auch für einen erweiterten östlichen Bereich aufgestellt. Im Osten des Plangebietes war ursprünglich ein Sondergebiet ausgewiesen mit der Zweckbestimmung Geflügelzuchtverein, um dem ansässigen Verein einen zukunftsfähigen Standort zu ermöglichen. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung fand bereits im Jahr 2018 statt. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen, die hinsichtlich der hohen Wertigkeit der Sondergebietsfläche eingegangen sind, wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Planung wird daher nur noch für die bauplanungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr weitergeführt. Aufgrund des Beitritts der Gemeinde Echzell in den Regionalverband FrankfurtRhein wurde die frühzeitige Beteiligung für die Änderung des Flächennutzungsplans wiederholt.

Begründung, 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim im Gebiet „Blöfelder Weg“ durch den Regionalverband Frankfurt RheinMain

Abbildung 1: Übersichtskarte (Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 09/2022), bearbeitet)



## 1.2 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

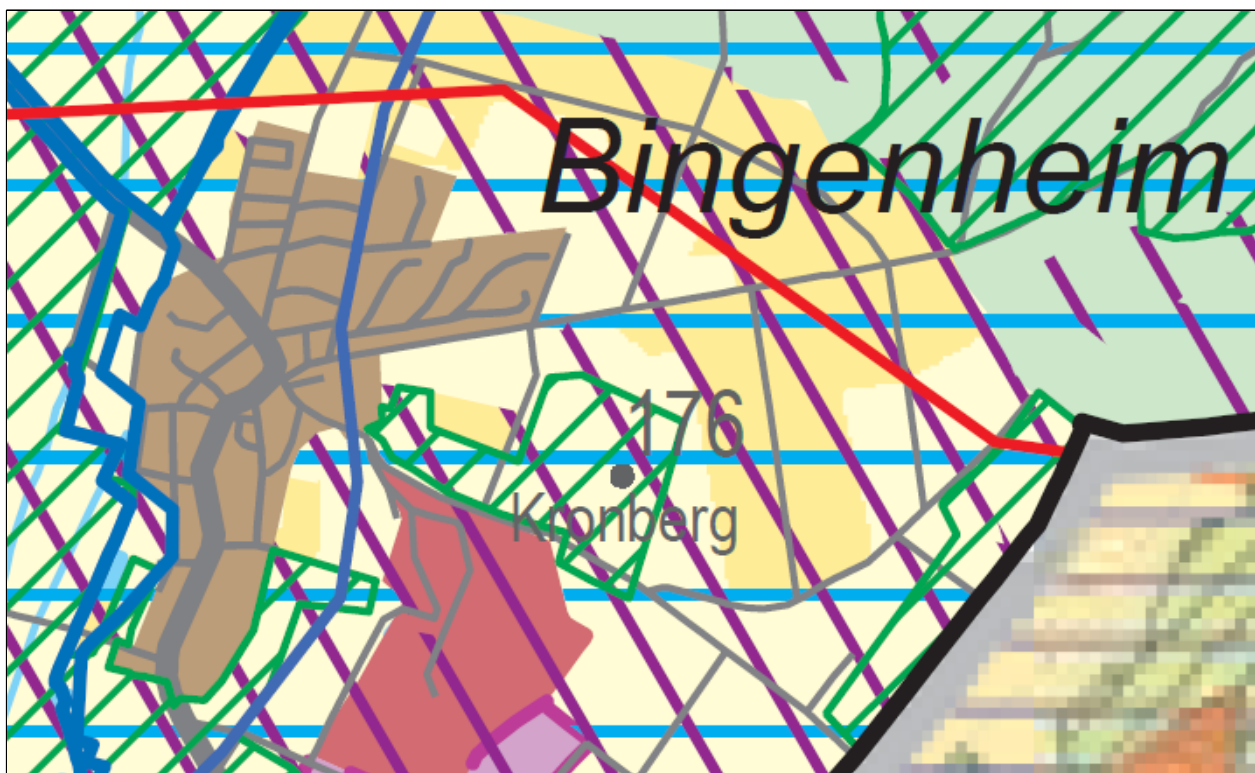
Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.09.2018 Bekanntmachung: 02.11.2018
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	04.01.2023 – 03.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: 02.01.2023 Frist 03.02.2023
Auslegungsbeschluss (Offenlage) zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der TöB	--- . --- . --- Bekanntmachung __ . __ . 2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	--- . --- . --- . --- . 2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __ . __ . 2022 Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Abschließender Beschluss zur Vorlage zur Genehmigung des FNP nach § 6 BauGB	--- . --- . 2022



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (Plankarte 1) umfasst in der Gemarkung Bingenheim in der Flur 1, die Flurstücke 707/1 tlw., 709, 710, 711/1 tlw. und somit eine Größe von rd. 4.394 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Regionalplanung

Abbildung 3: Regionalplan Südhessen 2010, Karte ist genordet, ohne Maßstab



Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 als Vorranggebiet Siedlung Bestand festgelegt. Die Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr befindet sich innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand.

Der Bebauungsplan ist damit an die Ziele der Raumordnung angepasst.

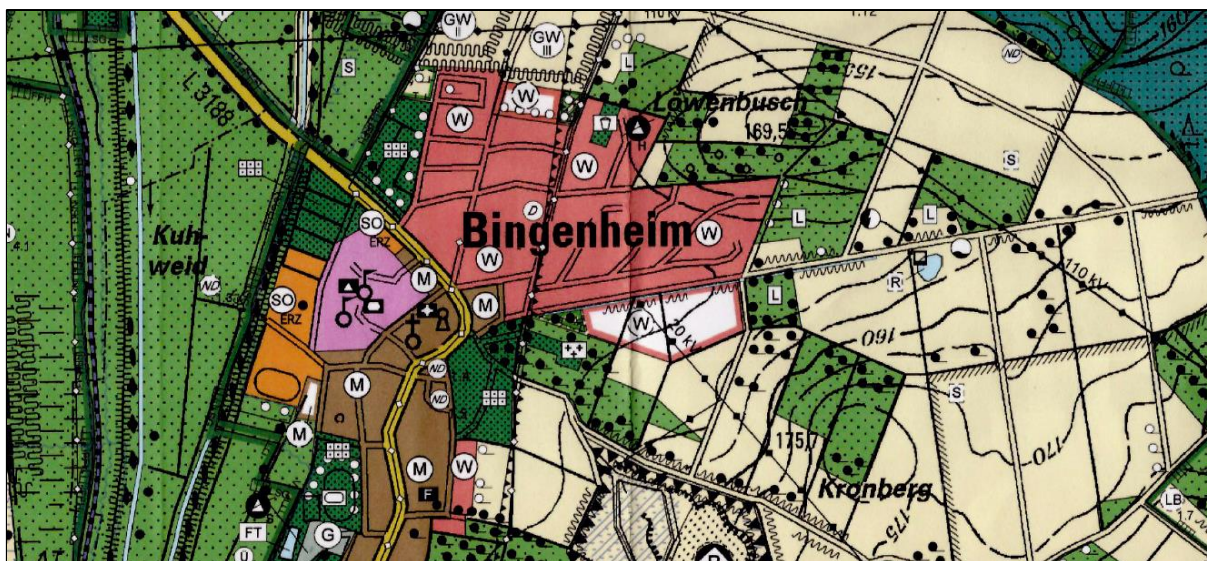
#### 1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Grünland mit der Aufsignatur Streuobst dargestellt (s. Abbildung 4).

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



Abbildung 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell



## 1.6 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Planungsgebiet gibt es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Das Plangebiet ist somit aufgrund seiner unbebauten Lage am Ortsrand dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Da vorliegend am Ortsrand von Bingenheim eine bauliche Nachverdichtung durch die Errichtung des vorgesehenen Feuerwehrgerätehauses vorbereitet wird, erfolgt die Darstellung von überbaubaren Flächen und Baugrenzen innerhalb des Plangebietes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der Nutzungskategorie sowie einer sinnvollen und ausreichenden Ausnutzung des Grundstückes gewählt, um eine verträgliche Bebauung im Südosten von Bingenheim fortzuführen und die umweltschützenden Belange mitaufzugreifen. Hierdurch soll der derzeit prägende Charakter am Ortsrand beibehalten werden. Für die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung dienen zudem die Orientierungswerte des § 17 BauNVO, was in Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert wird.

## 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

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

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

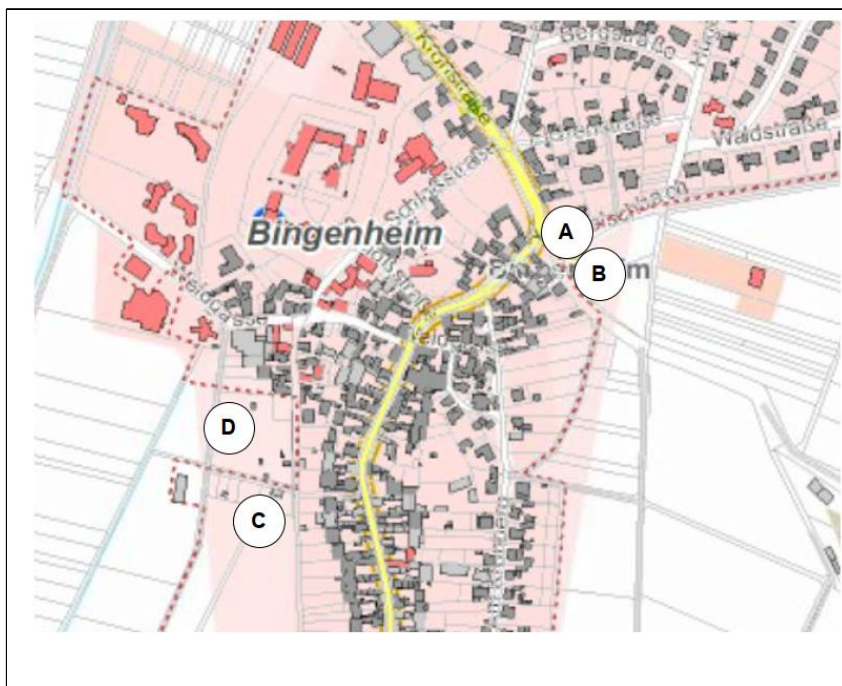
Hierzu hat die Gemeinde Echzell bereits im Vorfeld eine Standortanalyse zur Untersuchung potenzi-



eller Standorte für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Auftrag gegeben.

Für die Festlegung des Feuerwehrstandortes wurden fünf Standorte untersucht.

Abbildung 5: Standortanalyse für einen potenziellen Feuerwehrstandort in Bingenheim



A = Am Welschbach (Neubau)

B = Blfelder Weg (Neubau)

C = Weidgasse (Neubau)

D = Hundsgasse (Neubau)

(E = FW-Haus Echzell (Anbau))

Quelle: gierhardt.architekten, Standortanalyse / Prüfauftrag Projekt Nr.: 1505, S. 10 (Stand: 2016)

Als Kriterien zur Standortbeurteilung wurde Feuerwehrgesetz (FwVO) herangezogen. Demnach muss innerhalb der Regelhilfsfrist mindestens eine Staffel (6 Einsatzkräfte) an der Einsatzstelle sein und mit den Erkundungsmaßnahmen begonnen haben. Die Hilfsfrist gilt als Zeit von der Alarmierung bis zum Beginn der ersten Einsatzmaßnahmen an der Einsatzstelle. Gemäß des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) sind in Hessen 10 Minuten festgelegt.

Die Hilfsfrist wird maßgeblich beeinflusst durch die Zeit, die die Einsatzkräfte benötigen, um zum Feuerwehrhaus zu gelangen und durch die Zeit, bis Sie an der Einsatzstelle eintreffen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Wege die zurückgelegt werden müssen. Ebenso kann ein schnelles Anlegen der Schutzkleidung, sinnvoll angelegte Stellplätze und auch die Vorbereitung der Einsatzkräfte zuhause durch Übungsmaßnahmen die Ausrückzeiten verbessern. In Bezug auf eine Standortbetrachtung sind die Wegezeiten entscheidend.

Zudem hat sich für den potenziellen Standort eine erforderliche Flächengröße (inkl. Der Parkplätze) von ca. 1.400 m<sup>2</sup>.

Grundsätzlich hat die Standortanalyse ergeben, dass sich zwei der potenziell neue Standort als geeignet handeln.

Standort A „Am Welschbach“ ist aufgrund der Lage und Erschließung gut geeignet. Problematisch gestalten sich hier die bestehende Grünfläche und die vorherige Nutzung der Fläche. Die städtebaulichen Belange sind besonders zu werten.

Standort C „Weidgasse“ liegt neben dem Sportplatz und ist zentral gelegen. Die Erschließung ist gesichert, jedoch weniger optimal als im Bereich der Weidgasse. Bei der Auswahl dieses Standortes müssen die Belange der Sport treibenden Vereine berücksichtigt werden.

Zum Standort B „Blofelder Weg“ wird im Gutachten ausgeführt, dass er wegen seiner zentralen Lage geeignet ist. Die Lage am Ortsrand ließ zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gutachtens jedoch die Kontrolle durch Anwohner nur in geringem Umfang zu. Dies wurde auch seitens des Kreisbrandinspektors kritisch bewertet. Die Hangsituation und die örtlichen Gegebenheiten ließen den Standort als weniger geeignet erscheinen.

Da ein Feuerwehrgebäude am Standort A jedoch das Ortsbild verändern würde, wurde unter Abwägung aller belange in den Gremien der Gemeinde Echzell der Standort B „Blofelder Weg“ beschlossen, weshalb dieser Standort nun mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterverfolgt wird.

## **2. Landschaftspflege und Naturschutz**

### **2.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist i.d.R. nach § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einen Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dabei legt die Kommune für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltbelange sind im § 1 Abs.6 Nr.7 BauGB strukturiert und insbesondere um die sich aus dem EU-Recht ergebenden Anforderungen fortentwickelt (insbesondere UVP und UP sowie FFH- und Luftqualitätsrichtlinien). Für den Bereich der Bauleitplanung enthält das Baugesetzbuch durch das EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz Bau) eine gesonderte Umsetzung des EU Rechtes, mit dem die Durchführung der Umweltprüfung hier abschließend geregelt wird. Hierzu ist im Katalog der abwägungserheblichen Belange die Zusammenstellung der Umweltbelange in § 1 Abs.6 Nr.7 präzisiert worden, um den Überblick über die wesentlichen in der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltauswirkungen zu erleichtern. § 1a enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, die insbesondere nach Ermittlung des einschlägigen Materials in der Umweltprüfung zu beachten sind.

Der § 2 Abs.4 BauGB stellt die Grundnorm für das Verfahren der Umweltprüfung dar. In dieser Vorschrift wird die Umweltprüfung in die zentralen Arbeitsschritte – Ermittlung, Beschreibung und Bewertung - definiert, wobei entsprechend der Systematik der Richtlinie für Einzelheiten auf die Anlage zum Baugesetzbuch verwiesen wird. Der § 2a BauGB ist zu einer allgemeinen Vorschrift über die Begründung von Bauleitplänen ausgestaltet worden, in dem verdeutlicht wird, dass der Umweltbericht einen Bestandteil der Begründung bildet, in dem die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung in einem eigenen Abschnitt dargestellt werden. Die einzelnen in den Umweltbericht aufzunehmenden Angaben, die aus den bisherigen Vorgaben des § 2a BauGB<sub>alt</sub> abgeleitet wurden ergeben sich aus der Anlage zum Baugesetzbuch. Sie bilden eine Orientierung für den Aufbau und die Gliederung des Umweltberichtes.

Die Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne (BP und FNP) eingeführt worden (Ausnahme vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB). Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung sind die Anforderungen an Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu ermitteln. Darauf aufbauend wird die Umweltprüfung durchgeführt, die mittels des Umweltberichts im Rahmen der Entwurfsoffenlage der Öffentlichkeit

zugänglich gemacht wird. Bei der Integration der Umweltprüfung in das Bauleitplanverfahren sind nach der EU-Richtlinie folgende Verfahrensschritte zu beachten:

1. Feststellung der Notwendigkeit einer Umweltprüfung
2. Festlegung des Untersuchungsrahmens und der in den Umweltbericht aufzunehmenden Informationen (sog. Scoping), dazu dient der Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs.1 BauGB
3. Erstellung eines Umweltberichtes
4. Behörden und Öffentlichkeitsbeteiligung §§ 3 und 4 BauGB
5. Berücksichtigung der Ergebnisse bei der weiteren Entscheidungsfindung (Abwägung)
6. Bekanntgabe der Entscheidung § 10 Abs.4 BauGB (Bekanntmachung des Planes und Erlangung der Rechtskraft)
7. Überwachung und Monitoring

Die o.g. Vorgaben hat der Gesetzgeber bei der Integration der Umweltprüfung in das deutsche Bauplanungsrecht berücksichtigt, ohne dass hierdurch eine wesentliche Änderung des Verfahrensablaufs erfolgt ist. Vielmehr geben die einzelnen Verfahrensschritte im Wesentlichen die Arbeitsschritte wieder, die bei der Zusammenstellung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ohnehin für eine sachgerechte Abwägung durchzuführen sind. Die zentrale Vorschrift der Umweltprüfung im Baugesetzbuch ist § 2 Abs.4. Danach sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanverfahren die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben bzw. anschließend – im Rahmen der Abwägung - zu bewerten sind. Ob und inwieweit die im Umweltbericht aufgeführten Umweltbelange gegenüber anderen Belangen vorgezogen oder zurückgestellt werden, ist nicht mehr Bestandteil der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, sondern der allgemeinen Abwägung nach § 2 Abs.3 i.V.m. § 1 Abs.7 BauGB. Diese erfolgt nicht mehr im Rahmen des Umweltberichtes, sondern ist - wie bisher - Bestandteil der weiteren Planbegründung.

## **2.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Die durch das Vorhaben vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß § 1a BauGB auszugleichen. Die dafür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 Hs. 1 BauGB den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zugeordnet werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den vorliegenden Bebauungsplan wird in Anlehnung an die Kompensationsverordnung (KV) des Landes Hessen von 2018 vorgenommen. Dabei wird der Bestand gemäß Bestandskarte im Anhang mit den geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans verglichen. Diese beinhaltet bereits die planinternen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.

Zum Ausgleich der anhand des ermittelten Biotopwertdefizits bezifferten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ökopunkte aus dem Ökokonto der Gemeinde Echzell zugeordnet. Im Detail wird hierzu auf die Unterlagen zum Bebauungsplan verwiesen.

## **2.3 Artenschutz und Schutzgebiete**

Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wurden in den Jahren 2018 bis 2023 faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Tagfalter durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 2022) zusammengefasst und nachfolgend kurz beschrieben.

Aus der dort vorgenommenen Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, „Langohr“ und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für Feldsperling, „Bartfledermaus“, Zwergfledermaus und Zauneidechse nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgeschlossen werden. Zu dieser Thematik wird auf den in der Anlage beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Die Beachtung der Verbotstatbestände der § 44 BNatSchG gilt jedoch auch bei der nachfolgenden konkreten Planumsetzung. Der Vorhabenträger bzw. Bauherr muss dem Erfordernis des Artenschutzes ggf. auch hier Rechnung tragen (Prüfung der Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren, gilt auch für Vorhaben nach § 55ff HBO).

Eine direkte Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten liegt nicht vor. Das nächste FFH- Gebiet befindet ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das 1.368 ha große FFH-Gebiet Nr. 5619-306: „Grünlandgebiete in der Wetterau“ Teil f „Stockborn bei Bingenheim“. Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 500 m liegt das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ (Nr. 5519-401) mit einer Gesamtgröße von ca. 1068 ha.

### **3. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

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

#### **3.1 Überschwemmungsgebiet**

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

#### **3.2 Wasserversorgung und Grundwasserschutz**

##### *Bedarfsermittlung*

Geplant ist die Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf. Eine abschließende Angabe über den Wasserbedarf ist aufgrund der geplanten Nutzungsart in der jetzigen Planungsphase jedoch nicht möglich.

#### *Deckungsnachweis*

Die Gemeinde geht aufgrund der Lage des Plangebietes und dem angrenzenden Bestand davon aus, dass die Trinkwasserversorgung gesichert werden kann. Innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen neu zu verlegen (Hausanschlüsse).

#### *Technische Anlagen*

Der Nachweis, dass die vorhandenen technischen Anlagen zur Trinkwasserversorgung ausreichend sind, zum Beispiel Prüfung der Druckverhältnisse und Leitungsquerschnitte, erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

#### *Schutz des Grundwassers*

Die gesetzlichen Vorgaben des § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 37 Hessisches Wassergesetz (HWG) bzw. § 39 Hessische Bauordnung zur Regelung der Flächenversiegelung und der Verwertung und Versickerung des Niederschlagswassers sind im Rahmen der nachfolgenden Planungsebenen (Erschließungsplanung, Baugenehmigungsverfahren und Bauausführung) zu berücksichtigen. Regenwasser von Dachflächen sowie Drainagewasser ist gemäß § 55 WHG ortsnah zu versickern, zu verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

Das Plangebiet befindet sich nach derzeitigen Erkenntnissen in einem amtlich festgesetzten Heilquellenschutzgebiet quantitative Schutzzone D sowie qualitative Schutzzone IV. Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten. Allerdings wurde der oberhessische Heilquellenschutzbezirk zum 31.07.2023 aufgehoben.

#### *Verminderung der Grundwasserneubildung*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass u.a. Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

#### *Versickerung von Niederschlagswasser*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass u.a. Hofflächen, Gehwege, Stellplätze, Stellplatz- und Garagenzufahrten in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen oder wasserdurchlässiges Pflaster).

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

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen wie Hydrogeologische Gutachten oder Baugrundgutachten vor.

*Lage im Einflussbereich eines Grundwasserbewirtschaftungsplanes*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Bemessungsgrundwasserstände*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Barrierewirkung von Bauwerken im Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

*Einbringen von Stoffen in das Grundwasser*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **3.3 Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen**

*Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen:*

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

*Darstellung oberirdischer Gewässer und Entwässerungsgräben*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden und dargestellt.

*Sicherung der Gewässer und der Gewässerrandstreifen*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

*Einhaltung der Bewirtschaftungsziele für Oberflächengewässer*

Im Plangebiet ist kein Gewässer oder Graben vorhanden.

### **3.4 Abwasserbeseitigung**

*Gesicherte Erschließung*

Die Erschließung ist bereits Bestand und kann als gesichert gelten.

*Anforderungen an die Abwasserbeseitigung*

Das Abwasser wird im vorhandenen System entsorgt.

*Leistungsfähigkeit der Abwasseranlagen*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Informationen vor.

*Reduzierung der Abwassermenge*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans. Durch eine Verwertung und Versickerung von



Niederschlagswasser kann in geeigneten Fällen, beispielsweise durch den Bau einer Zisterne für die Bewässerung, der Verbrauch von sauberem Trinkwasser und zugleich auch die Abwassermenge verringert werden.

#### *Versickerung des Niederschlagswassers*

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

Darüber hinaus sind je nach Topografie, Verdichtung und Gestaltung des Baugrundstückes prinzipiell folgende Versickerungsformen möglich<sup>2</sup> (aus: Informationsbroschüre des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten, Entsiegeln und Versickern):

#### *Flächenversickerung*

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

#### *Muldenversickerung*

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

#### *Schachtversickerung*

Bestehend aus handelsüblichen Brunnenringen aus Beton. Die offene Sohle wird mit einer Sandschicht als Filterzone versehen. Der Abstand von der Oberkante der Sandschicht zum Grundwasser sollte mindestens 1,50 m betragen. Diese Methode kann bei schwerdurchlässigen Deckschichten angewendet werden.

#### *Rohrversickerung*

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

Bei der Auswahl der geeigneten Versickerungsmethode ist neben den konkreten örtlichen Verhältnissen auf dem Grundstück der Schutz des Grundwassers zu beachten. Bei oberflächennahem Grundwasser oder auf einem Grundstück in einer Wasserschutzzone, ist auf eine Versickerung von Wasser, welches von Stellplätzen oder Fahrwegen abfließt, in der Regel zu verzichten bzw. ist eine Versickerung sogar verboten.

Sofern eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geplant ist, ist dies mit der Fachstelle

---

<sup>2</sup> Die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Im Vorfeld des Bauantrages und der Freiflächenplanung wird die Erstellung eines Baugrundgutachtens empfohlen.

hinsichtlich der wasserrechtlichen Anforderungen abzustimmen<sup>3</sup>.

#### *Entwässerung im Trennsystem*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

#### *Kosten und Zeitplan*

Zu dieser Thematik liegen zum jetzigen Planungszeitpunkt keine Informationen vor.

### **3.5 Abflussregelung**

#### *Abflussregelung*

Im Plangebiet ist kein Gewässer und Graben vorhanden.

#### *Vorflutverhältnisse*

Im Plangebiet ist keine Vorfluter vorhanden.

#### *Hochwasserschutz*

Entfällt.

#### *Erforderlicher Hochwasserschutzmaßnahmen*

Entfällt.

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

Die im Bebauungsplan festgesetzten textlichen Festsetzungen tragen zu einem schonenden Grundwasserumgang und somit zur Reduzierung der Abwassermenge bei. Verwiesen wird hier auf die Festsetzungen des Bebauungsplans.

#### *Besonderheiten bei Gewerbe- und Industriebauten*

Entfällt aufgrund des Planziels.

### **3.6 Besondere wasserwirtschaftliche Anforderungen bei vorhabenbezogener Bauleitplanung für die gewerbliche Wirtschaft**

Entfällt aufgrund des Planziels und des Verfahrens.

## **4. Verkehrsanlagen, Verkehrsaufkommen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur**

### **4.1 Straßen und Anbindung**

---

<sup>3</sup> Siehe auch Stellungnahme vom Kreisausschuss des Wetteraukreises, FD Kreisentwicklung (30.01.2023).

Das Plangebiet ist bereits über den Blofelder Weg im Westen an die Kronstraße und somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Landesstraße 3188) bestehen keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt.

#### **4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr**

Es werden keine expliziten Flächen für Stellplätze ausgewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im SO zulässig sind. Auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die Errichtung von Stellplätzen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Übrigen wird auf die Stellplatzsatzung der Gemeinde Echzell verwiesen.

#### **4.3 Landwirtschaftliche Wege**

Die landwirtschaftlichen Wege innerhalb des Plangebietes stehen dem landwirtschaftlichen Verkehr nach wie vor zur Verfügung.

#### **4.4 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr**

Das Plangebiet ist fußläufig (ca. 200) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen befinden sich an der Kronstraße.

#### **4.5 Leitungsgebundene Erschließung: Wasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist neu zu verlegen. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die angrenzend bestehenden Schmutz- und Regenwasserkanäle geleitet oder vor Ort zur Versickerung gebracht. Verwiesen wird auch auf die Aussagen unter Kapitel 5ff.

#### **4.6 Elektrizität- und Gasversorgung, Kommunikationslinien**

Die Versorgungsleitungen werden zum Entwurf des Bebauungsplanes mit aufgenommen. In der jetzigen Planungsphase liegen Erkenntnisse über Elektrizitätsversorgungsleitungen bzw. über Kommunikationslinien vor.

##### Telekommunikationslinien

Vom eingereichten Plangebiet ist die Deutsche Telekom GmbH betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen — Hausanschlüsse— der Telekom. (5. Anlage Lageplan, siehe Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans im Gebiet „Blofelder Weg“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain).

Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist

darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Erschließung: Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Die Telekom macht darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen— und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Die Hinweise sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen.

## **5. Denkmalschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Pufferzone des UNESCO Welterbes Obergermanisch-Raetischer Limes (ORL) und grenzt darüber hinaus direkt an die Kernzone der Welterbestätte an. Hieraus ergeben sich aus Sicht der Bodendenkmalpflege zwei Notwendigkeiten, die es im Zuge zukünftiger Planungen zu berücksichtigen gilt:

Einerseits sind Planvorhaben in Hinsicht auf ihre Verträglichkeit mit dem von der UNSECO geforderten „universellen Wert“ (outstanding univerval value) zu prüfen und ggf. in diesem Sinne abzuändern. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Somit sind jegliche Planvorhaben frühzeitig mit der Denkmalfachbehörde abzustimmen. während Bodeneingriffe durch archäologisches Fachpersonal der Denkmalfachbehörde zu begleiten sind<sup>4</sup>.

Es ist eine vom Verursacher beauftragte Grabungsfirma mittels einer flächigen bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung das Plangebiet untersuchen und bewerten. Die Ergebnisse sind anschließend mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Weiterhin können bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzung, Bodenverfärbung und andere Funde, wie z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege bzw. der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

## **6. Kampfmittel**

Der Kampfmittelräumdienst hat am 06.12.2018 bereits zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan mit deutlich größerem Geltungsbereich Stellung genommen und bestätigt, dass eine Auswertung dieser Luftbilder keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinde von Bombenblindgängern zu rechnen ist, Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, wird gebeten den Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen. Die Hinweise sind auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, etc.) zu berücksichtigen.

## **7. Erneuerbare Energien**

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Blfelder Weg“ wird grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt.

Zudem erfolgt im Bebauungsplan eine konkrete Festsetzung, dass Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig.

Insofern wird es für zulässig erachtet, hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung keine weitergehenden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen,

---

<sup>4</sup> Siehe Stellungnahme vom Landesamt für Denkmalpflege Hessen (02.02.2023).

sondern hiermit auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung zu verweisen.

## **8. Bodenordnung**

Ein Bodenordnungsverfahren gemäß §§ 45 ff BauGB wird für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

## **9. Baugrundbeschreibung, Altlasten, vorsorgender Bodenschutz und Bergrecht**

Zum Thema Baugrund und Geologie liegen derzeit keine Erkenntnisse vor.

### Nachsorgender Bodenschutz<sup>5</sup>

In der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5-Bodenschutz West, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte in Hessen zum Teil noch nicht flächendeckend erfolgt ist, so dass die Daten in der Altflächendatei diesbezüglich nicht vollständig sind.

Die Gemeinde Echzell ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich.

Gemäß § 8 Abs. 4 HAltBodSchG sind Sie als Gemeinde verpflichtet, Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte unverzüglich dem Hessischen Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben Sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewereregister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Hierfür steht das Datenübertragungssystem DATUS zum kostenlosen Download auf der Homepage des HLNUG unter dem Link <https://www.hlnug.delthemen/altlasten/datus> zur Verfügung.

Diese Informationen sind insbesondere auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) zu beachten.

---

<sup>5</sup> Siehe Stellungnahme, Regierungspräsidium, Darmstadt, Bodenschutz West 41.5, Nachsorgender Bodenschutz (02.02.2023).



### Vorsorgender Bodenschutz

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

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufuss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück heranzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.
12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

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

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

### Bergrecht

Direkt südlich grenzt der unter Bergaufsicht stehende Basalttagebau „Bingenheim“ an das Plangebiet. Es ist mit Immissionen wie z. B. Staub, Lärm, Verkehrslärm und sonstige Verkehrsemissionen zu rechnen, zumal der Tagebau auch wieder verfällt werden soll. Zudem darf die Zufahrt über die im Plangebiet liegende öffentliche Straße nicht behindert werden.

Es ist mit Immissionen wie z. B. Staub, Lärm, Verkehrslärm und sonstige Verkehrsemissionen zu rechnen, zumal der Tagebau auch wieder verfällt werden soll. Zudem darf die Zufahrt über die im Plangebiet liegende öffentliche Straße nicht behindert werden.

Gefährdungspotenzial aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Das Plangebiet wird von einer untergegangenen Bergbauberechtigung überlagert, innerhalb der geringfügiger Untersuchungsbergbau mit bis zu 4 m tiefen Schächten umgegangen ist. Die genaue Lage dieser bergbaulichen Tätigkeiten geht aus meinen Unterlagen nicht hervor. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, bei Erdarbeiten auf Anzeichen alten Berghaus zu achten und gegebenenfalls die notwendigen Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

Diese Informationen sind insbesondere auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) zu beachten.

## **10. Landwirtschaft**

Die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen für das Feuerwehrgerätehaus ist aus dem öffentlichen Interesse des Brandschutzes begründet. Zudem sieht der Bebauungsplan im Osten des Plangebietes die Errichtung eines landwirtschaftlichen Weges vor, um den landwirtschaftlichen Verkehr weiterhin zu ermöglichen. Die Landwirtschaft wird somit nicht weiter eingeschränkt.

## **11. Immissionsschutz**

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

Laut einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig und dort auch gebietsverträglich (BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 – 4 C 6.20). Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG somit entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Staub, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die neue Feuerwehrzentrale wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht, das Lärmvolumen sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. In dem noch folgenden

Bebauungsplan für die Feuerwehrzentrale ist somit darauf zu achten, dass die Blendung für benachbarte Wohnhäuser so gering wie möglich gehalten wird und nicht den zulässigen Richtwert überschreitet<sup>6</sup>.

Diese Informationen sind insbesondere auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Bauantrag, Bauausführung, Erschließungsplanung usw.) zu beachten.

## **12. Kosten**

Die der Gemeinde Echzell entstehenden Kosten sind zum jetzigen Verfahrensstand nicht absehbar.

## **13. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht, Dipl.-Biologe/Dr. G. Fokuhl, Stand: 09/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö, Stand: 09/2023
- Standortanalyse / Prüfauftrag Projekt Nr.: 1505 Gierhardt Architekten, Stand 12/2023

---

<sup>6</sup> Siehe auch Stellungnahme vom Regierungspräsidium Darmstadt, Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF) 43.1, (02.02.2023).

Planstand: 21.09.2023

Projektnummer: 174818

Projektleitung: S. Halili / M.Sc. Wirtschaftsgeographie und Raumentwicklungspolitik

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Gemeinde Echzell, Ortsteil Bingenheim

## **Umweltbericht**

# **2. Änderung des Flächennutzungsplanes**

im Bereich „Blofelder Weg“

## **Entwurf - VORABZUG**

Planstand: 21.09.2023

Projektnummer: 174818

Projektleitung: Fokuhl

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

**Inhalt**

<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Eingriffs- und Ausgleichsplanung .....</b>	<b>17</b>
<b>4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht- Durchführung der Planung.....</b>	<b>17</b>
<b>5. Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Kontrolle der Durchführung von Festsetzungen und Maßnahmen der Planung sowie Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....</b>	<b>19</b>
<b>8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden .....</b>	<b>21</b>



## 1. Einleitung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 03.09.2018 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blfelder Weg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim beschlossen.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll ein neuer erforderlicher Standort für einen Feuerwehrstützpunkt bauplanungsrechtlich vorbereitet werden, der über den Blfelder Weg angefahren wird. Die vorhandenen Gehölz- und Baumstrukturen in den Randbereichen des Grundstücks des Feuerwehrstützpunktes sollten erhalten werden, zumal sie der Ortsrandeingrünung dienen und eine klare Abgrenzung zum östlich angrenzenden Friedhof darstellen.<sup>1</sup>

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen 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. Bei der Erstellung des Umweltberichts ist die Anlage zum BauGB zu verwenden.

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

Um Doppelungen und damit eine unnötige Belastung des Verfahrens zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BNatSchG) notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a Abs. 3 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert.

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

#### 1.1.1 Ziele der Planung

Die Ziele des Bauleitplans werden in Kap. 1 (Veranlassung und Planziel) der Begründung beschrieben, so dass an dieser Stelle auf eine Wiederholung verzichtet wird.

#### 1.1.2 Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Der Standort des Vorhabens befindet sich am östlichen Ortsrand von Bingenheim in der Gemeinde Echzell. Naturräumlich gesehen befindet es sich nach KLAUSING (1988)<sup>2</sup> in der Teileinheit *Westlicher unterer Vogelsberg* (Haupteinheit *Unterer Vogelsberg* 350) und liegt auf einer Höhe von rd. 135 m ü N.N. (vgl. **Abb. 1**).

---

<sup>1</sup> Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan sowie die FNP-Änderung wurde sowohl für den vorliegenden Bereich sowie auch für einen erweiterten östlichen Bereich aufgestellt. Im Osten des Plangebietes war ursprünglich ein Sondergebiet ausgewiesen mit der Zweckbestimmung Geflügelzuchtverein, um dem ansässigen Verein einen zukunftsfähigen Standort zu ermöglichen. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung fand bereits im Jahr 2018 statt. Aufgrund der zahlreichen Stellungnahmen, die hinsichtlich der hohen Wertigkeit der Sondergebietsfläche eingegangen sind, wurde der Bereich aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Planung wird daher nur noch für die bauplanungsrechtliche Sicherung der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr weitergeführt. Aufgrund des Beitritts der Gemeinde Echzell zum Regionalverband FrankfurtRheinMain wurde die frühzeitige Beteiligung für die FNP-Änderung im Jahr 2022 wiederholt.

<sup>2</sup> KLAUSING, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.

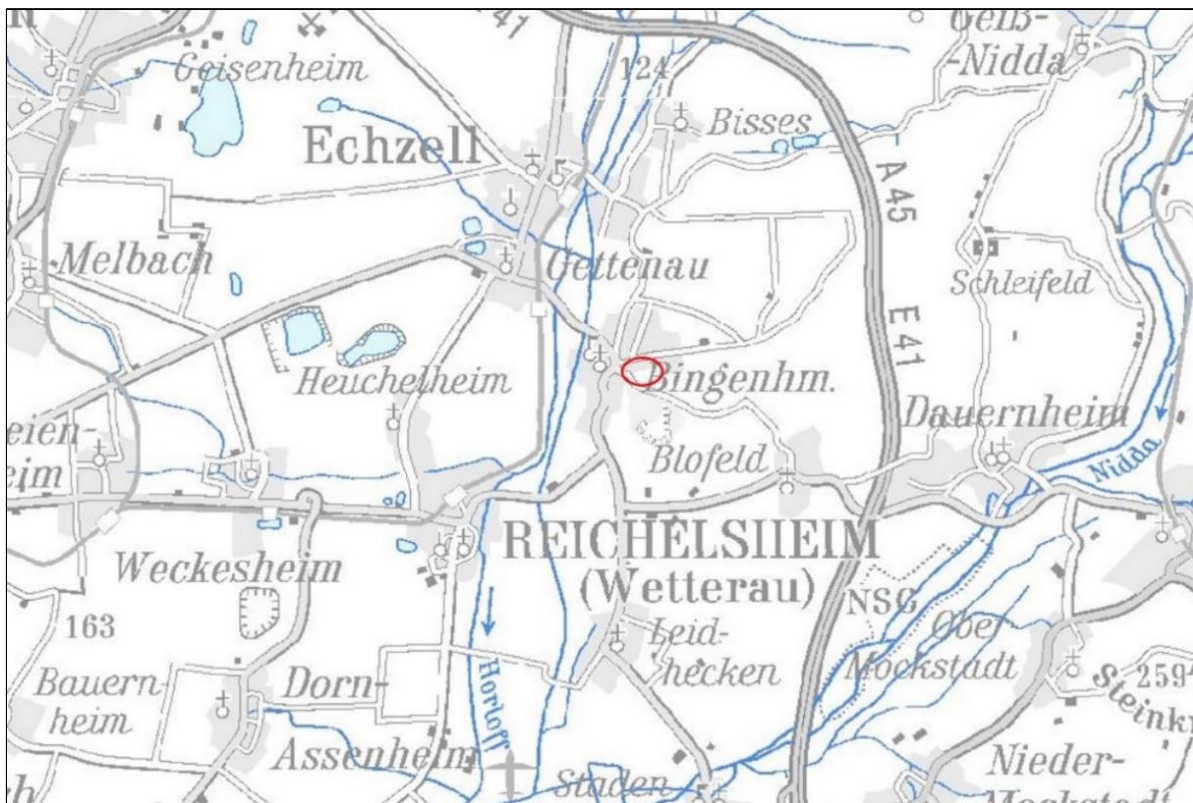


Abb. 1: Lage des Plangebietes (Übersichtskarte, Quelle: NatureViewer Hessen, 25.09.2018).

Geprägt ist die Gegend durch ihre landwirtschaftliche Nutzung in der mosaikartig verteilt Äcker und Grünland liegen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung umfasst die Flurstücke 707/1 tlw., 709, 710, 711/1 tlw. (Flur 1; Gemarkung Bingenheim, siehe **Abb. 2**) und setzt sich aus Grünland, Gehölzstrukturen und einem Abschnitt des *Blofelder Wegs* zusammen.



Abb. 2: Lage des Plangebietes in Bingenheim.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Friedhof von Bingenheim. Im Westen wird das Gebiet durch einen Feldweg und dahinterliegendes Streuobst bzw. Acker begrenzt. Im Süden liegen südlich des *Blofelder Wegs* vorwiegend gärtnerisch genutzte Flächen, im Norden befindet sich eine Parkanlage und dahinter die Straße *Am Welschbach*.

### **1.1.3 Beschreibung der Festsetzungen des Plans**

Mit der vorliegenden Planung gelangt im Wesentlichen eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr) zur Ausweisung.

Darüber hinaus wird im östlichen Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

### **1.1.4 Bedarf an Grund und Boden**

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,4 ha.

## **1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung**

Das Plangebiet wird im Regionalplan Südhessen 2010 als *Vorranggebiet Siedlung Bestand* dargestellt. Da sich die geplante Fläche für Gemeinbedarf Zweckbestimmung Feuerwehr innerhalb des Vorranggebietes Siedlung Bestand befindet, ist der Bauleitplan an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Echzell ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ als *Grünfläche* mit der Aufsignatur Streuobst dargestellt. Da der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und die Gemeinde Echzell mittlerweile dem Regionalverband FrankfurtRheinMain, wird die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes durch den Regionalverband notwendig.

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

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

Laut einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts ist ein Feuerwehrgerätehaus als Anlage für Verwaltungen in einem faktischen allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig und dort auch gebietsverträglich (BVerwG, Urteil vom 29.03.2022 – 4 C 6.20). Mit der geplanten Zuordnung der Gebietstypen zueinander bzw. der Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche im Kontext der im näheren Umfeld vorhandenen Wohnnutzungen kann dem genannten Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG somit entsprochen werden. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind nicht erkennbar. Ferner lässt die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung nicht erwarten, dass Staub, Erschütterungen, oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten. Die neue Feuerwehrzentrale wird jedoch eine Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht, das Lärmvolumen sowie eine Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenneuversiegelungen mit sich bringen. Hierfür sieht der Bebauungsplan jedoch eine

Festsetzung für eine insektenfreundliche Beleuchtung vor, die dann im Zuge der Bauausführung zu beachten und umzusetzen ist. Eine Blendung für benachbarte Wohnhäuser wird hierdurch reduziert/vermieden.

#### **1.4 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden.

Verwendung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG:

- Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist zu sammeln und zu verwenden, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG).

#### **1.5 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen**

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen. Zur Berücksichtigung des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ stellt der vorliegende Plan in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

#### **1.6 Auswirkungen der Planung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Die Fläche des Plangebietes stellt aktuell ein Kaltluftentstehungsgebiet dar, das nachts zur Produktion von Kaltluft beiträgt. Durch die Umsetzung der Planung werden einzelne Freiflächen zusätzlich versiegelt. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich dabei vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.

Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.

#### **1.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen sowie der Verkehrs- und Grünflächen werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

Zu diesen Belangen trifft der vorliegende Bauleitplan keine gesonderten Regelungen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ soll jedoch grundsätzlich eine Ausrichtung der Baugrundstücke nach Süden ermöglicht werden, um somit eine sonnenoptimierte Bauweise zu unterstützen. Von einer weitergehenden Festsetzung der Firstrichtung wird vor dem Hintergrund des Gebotes der planerischen Zurückhaltung abgesehen, sodass den Bauherren noch eine hinreichende Flexibilität verbleibt. Zudem erfolgt im Bebauungsplan eine konkrete Festsetzung, dass Solar- und Photovoltaikanlagen ausdrücklich zulässig sind.

### **1.9 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden (Fläche, Flächenverbrauch)**

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt 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. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem Flächenverlust von Grünland und Einzelbäumen. Durch den Neubau der Feuerwehr werden Teile der Flächen im notwendigen Umfang umgenutzt und versiegelt. Es werden dabei keine für Wohnzwecke genutzten Flächen beansprucht.

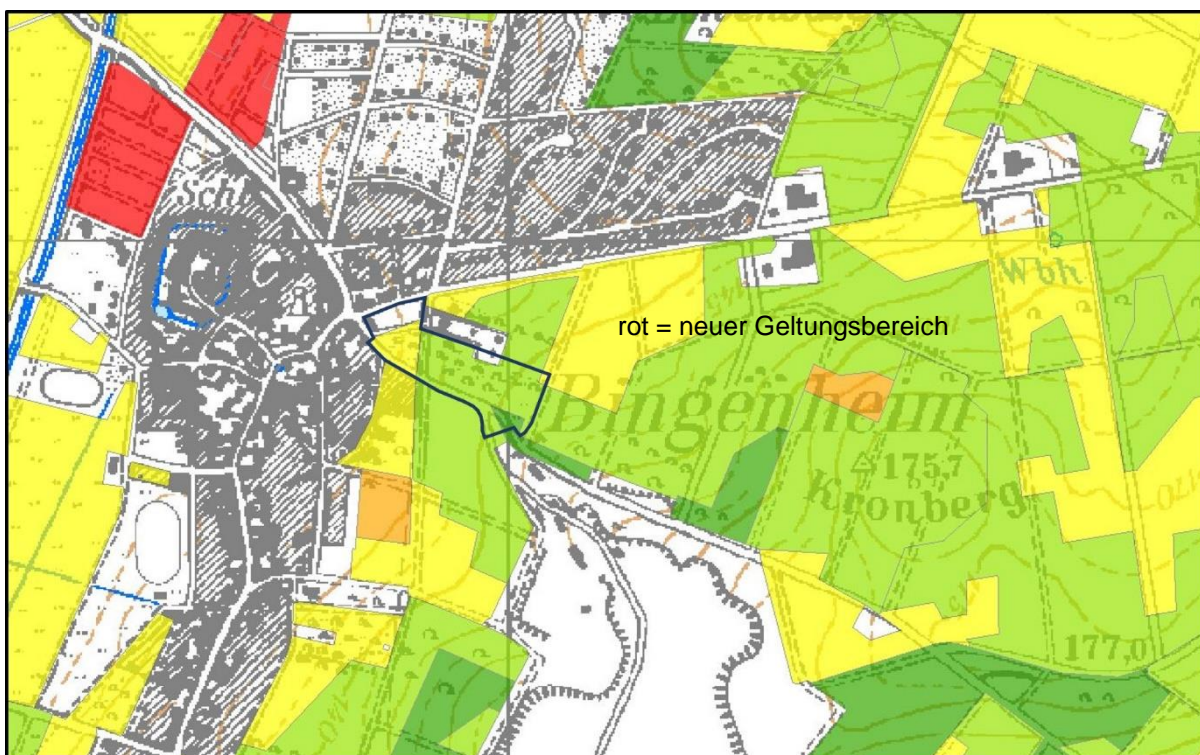
## **2. Beschreibung und Bewertung des Bestandes und voraussichtliche Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **2.1 Boden und Fläche**

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

Laut der Bodenkarte von Hessen handelt es sich im Westen um Böden mit anthropogener Überprägung. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Geltungsbereich einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad (vgl. **Abb. 3**). Dieser ergibt sich aus den Parametern Standorttypisierung, Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen.





**Abb. 3:** Karte der Bodenfunktionsbewertung der Gemeinde Echzell und Umgebung. Gesamtbewertung für Bodenbewertung: rot – sehr hoch, orange – hoch, gelb – mittel, hellgrün – gering, dunkelgrün – sehr gering. Blau umrandet – Plangebiet. (Quelle: BodenViewer Hessen, 20.09.2018)

### *Wasser*

Das Plangebiet befindet sich in Zone IV und Zone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen sowie in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Allerdings wurde der Heilquellenschutzbezirk Oberhessen von 1929 zum 31.07.2023 aufgehoben. Es liegt in keinem Überschwemmungsgebiet; es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### *Eingriffsbewertung*

Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu Flächenneuersiegelungen. Um den grundsätzlich mit Bodenversiegelungen verbundenen negativen Effekten (Erhöhung des Oberflächenabflusses des Niederschlagswassers, Erhöhung des Spitzenabflusses der Vorfluter, steigende Hochwasserspitzen, Verringerung der Grundwasserneubildung) entgegenzuwirken, sind im Rahmen der nachgeordneten Planungsebene geeignete Festsetzungen und Hinweise auf gesetzliche Regelungen sowie Empfehlungen zur Berücksichtigung des Bodenschutzes im Rahmen der Bauausführung zu formulieren.

## **2.2 Klima und Luft**

Aktuell handelt es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um ein Kaltluftentstehungsgebiet, wo in wolkenlosen Nächten in Bodennähe Kaltluft entsteht. Die kalte Luft führt zu einer Abkühlung des angrenzenden Ortes. Durch die Versiegelung von Teilen der Fläche ist mit einem leichten Temperaturanstieg und einer Einschränkung in der Verdunstung zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich voraussichtlich nur auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.



## 2.3 Pflanzen, Biotop- und Nutzungstypen

### 2.3.1 Biotop- und Nutzungstypen

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes und seiner näheren Umgebung wurden zwischen Ende Mai und Ende September 2018 sowie im Dezember 2022 und April 2023 mehrere Geländebegehungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine stark ruderalisierte Grünlandfläche geprägt. Entlang der Straße *Blofelder Weg* verlaufen zudem ein ruderaler Saum sowie eine Baumhecke, die sich auch entlang eines Graswegs entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fortsetzt. Weiterhin befinden sich im Plangebiet einige Obstbäume sowie im Süd ein prägender Laubbaum (Hainbuche).

Der ruderaler Saum beiderseits des Blofelder Weges weist die folgenden, zumeist nährstoffliebenden Pflanzenarten auf:

<i>Arrhenatherum elatius</i>	Gewöhnlicher Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gewöhnlicher Beifuß
<i>Chenopodium album</i>	Weißer Gänsefuß
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Echinochloa crus-galli</i>	Hühnerhirse
<i>Equisetum arvense</i>	Acker-Schachtelhalm
<i>Fragaria vesca</i>	Wald-Erdbeere
<i>Geum urbanum</i>	Echte Nelkenwurz
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Linaria vulgaris</i>	Gewöhnliches Leinkraut
<i>Lolium perenne</i>	Deutsches Weidelgras
<i>Phleum pratense</i>	Wiesen-Lieschgras
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Rosa spec.</i>	Wildrose
<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeeren
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Sisymbrium officinale</i>	Weg-Rauke
<i>Sonchus arvensis</i>	Acker-Gänsedistel
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee, Rot-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel



Abb. 4: Ruderaler Saum entlang des Blofelder Weges (2018)



Abb. 5: Hainbuche im Süden

Die Gehölzstrukturen sind als Baumhecken bzw. Gebüsche frischer Standorte mit teilweise großen Bäumen ausgeprägt. Die Baumhecken befinden sich hauptsächlich am Straßenrand entlang der Straße Blofelder Weg. Im Nordwesten grenzt ein weiteres Laubgehölz die Parkanlage von der ruderalisierten Weidefläche ab. Gefundene Arten im Bereich der Hecken und Gebüsche sind:

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rosa spec.</i>	Wildrose



Abb. 6: Blick von Westen auf die Fläche (April 2023)



Abb. 7: Ruderalvegetation und Gehölze im Norden

Im Zentrum des Plangebiets befinden sich eine ehemalige Weidefläche (jetzt Ruderalvegetation) und eine verbrachte Obstwiese. Die Ruderalvegetation setzt sich momentan aus den folgenden Arten zusammen:

<i>Achillea millefolium</i>	Wiesen-Schafgarbe
<i>Cichorium intybus</i>	Gemeine Wegwarte
<i>Cirsium vulgare</i>	Gewöhnliche Kratzdistel
<i>Dactylis glomerata</i>	Wiesen-Knäulgras
<i>Dianthus spec.</i>	Nelke
<i>Erigeron annuus</i>	Einjähriges Berufkraut
<i>Galium album</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium spec.</i>	Storchschnabel
<i>Lactuca serriola</i>	Kompass-Lattich
<i>Lapsana communis</i>	Rainkohl
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Potentilla reptans</i>	Kriechendes Fingerkraut
<i>Ranunculus ficaria</i>	Scharbockskraut
<i>Ranunculus repens</i>	Kriechender Hahnenfuß
<i>Rumex crispus</i>	Krauser Ampfer
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Großer Wiesenknopf
<i>Stellaria holostea</i>	Große Sternmiere
<i>Stellaria media</i>	Vogel-Miere
<i>Taraxacum officinale</i>	Wiesen-Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Wiesen-Klee
<i>Veronica persica</i>	Persischer Ehrenpreis
<i>Vicia spec.</i>	Wicke

#### *Bestands- und Eingriffsbewertung*

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist räumlich differenziert. Die Ruderalvegetation sowie der ruderale Saum sind überwiegend durch nitrophile Arten geprägt und besitzen nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Die Baumhecken und Einzelbäume bieten verschiedenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum und können somit einer höheren ökologischen Wertigkeit zugeordnet werden.

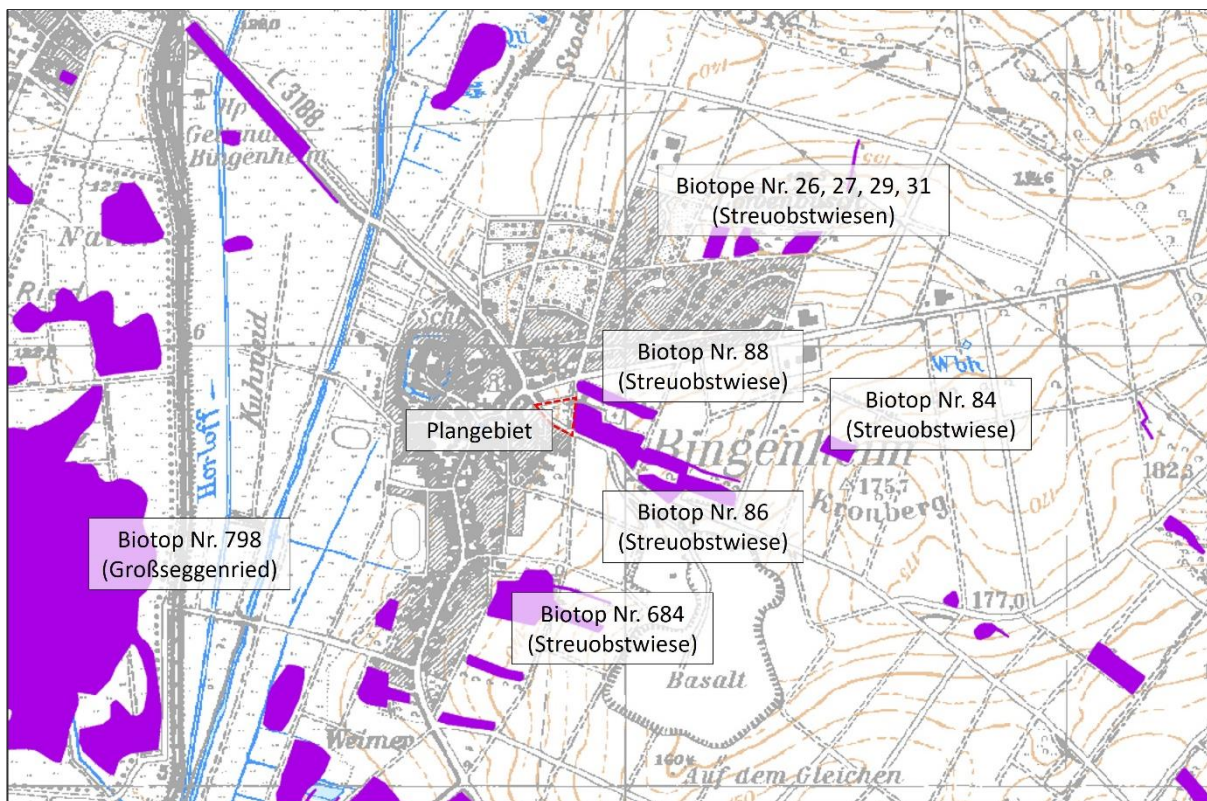
Aufgrund des vorgesehenen Erhalts der Baumhecken ist insgesamt nur mit mäßigen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.

#### **2.3.2 Biotopschutzrechtliche Belange**

Die im Geltungsbereich der Planung vorhandene Obstwiese ist in der Bestandskarte zwar als Streuobstwiese dargestellt, der vorgefundene Bestand entspricht jedoch nicht den Kriterien eines geschützten Biotops nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Grund dafür ist die geringe Flächengröße von rd. 1.000 m<sup>2</sup>, während in einem aktuellen Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen unter Berücksichtigung der letzten BNatSchG-Novelle eine Mindestgröße von 2.500 m<sup>2</sup> angegeben ist (LfU 2022). Zudem liegt bzw. lag der Bestand hochstämmiger Obstbäume im Plangebiet < 10, so dass der



im älteren „Leitfaden Biotopschutz für Hessen“ genannte Mindestbestand nicht erreicht ist (HMUKLV 2016), während die dort alternativ genannte Mindestgröße von 1.000 m<sup>2</sup> aufgrund der Gesetzesänderungen nicht mehr relevant sein dürfte. Zu beachten ist zudem, dass der Bereich im NaturegViewer im Gegensatz zu den östlich benachbarten Flächen nicht als gesetzlich geschütztes Biotop (HLBK ab 2014) dargestellt ist (vgl. **Abb. 8**).



**Abb. 8:** Geschützte Biotope aus der Hessischen Biotopkartierung im Umfeld des Plangebiets (Quelle: NaturegViewer Hessen, 21.09.2023).

Auswirkungen auf benachbarte geschützte Biotope (hier: Biotop Nr. 86 „Streuobstwiese westlich Kronberg am Bingenheimer Basalt-Steinbruch“) durch die vorliegende Planung sind aufgrund der vorgesehenen Eingrünung nicht zu erwarten.

### 2.3.3 Artenschutzrechtliche Belange

Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“<sup>3</sup> wurden in den Jahren 2018 bis 2023 faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Tagfalter durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (PlanÖ 2023) zusammengefasst und nachfolgend kurz zusammengefasst.

Aus der dort vorgenommenen Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, „Langohr“ und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Dementsprechend sind artenschutzrechtliche Konflikte möglich. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Verletzung und

<sup>3</sup> HMUCLV (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung.

Tötung), § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Erhebliche Störung) und § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstören von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) kann für **Feldsperling**, „**Bartfledermaus**“, **Zwergfledermaus** und **Zauneidechse** nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgeschlossen werden. Hierbei sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

#### **Vermeidungsmaßnahmen:**

##### Vögel

- Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzusehen. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten sind gemäß § 37 Abs. 3 HeNatG großflächige Glasfassaden zu vermeiden. Dort wo sie unvermeidbar sind, ist die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen (Punktraster, Streifen) so zu reduzieren, dass ein Vogelschlag vermieden wird. Zur Verringerung der Spiegelwirkung sollte eine Verglasung mit Außenreflexionsgrad von maximal 15 % verwendet werden.

##### Fledermäuse

- Höhlenbäume sind vor einer Rodung durch eine qualifizierte Person auf Vorkommen von Quartieren hin zu überprüfen. Hierbei festgestellte Quartiere im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind so lange zu erhalten, bis von der zuständigen Naturschutzbehörde anderweitigen Maßnahmen zugestimmt wurde.
- Eine direkte Beleuchtung von Bäumen und Gehölzen ist zu vermeiden.
- Es sind nur voll abgeschirmte Leuchten (besonders Wandleuchten) einzusetzen, die das Licht ausschließlich nach unten abstrahlen (“down-lights”).
- Es sind ausschließlich Leuchtmittel (z. B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden.

##### Zauneidechse

- Sicherung des Baufensters zur Verhinderung einer Einwanderung von Zauneidechsen durch eine temporäre und überkletterungssichere Einwanderungsbarriere (Reptilienzaun).

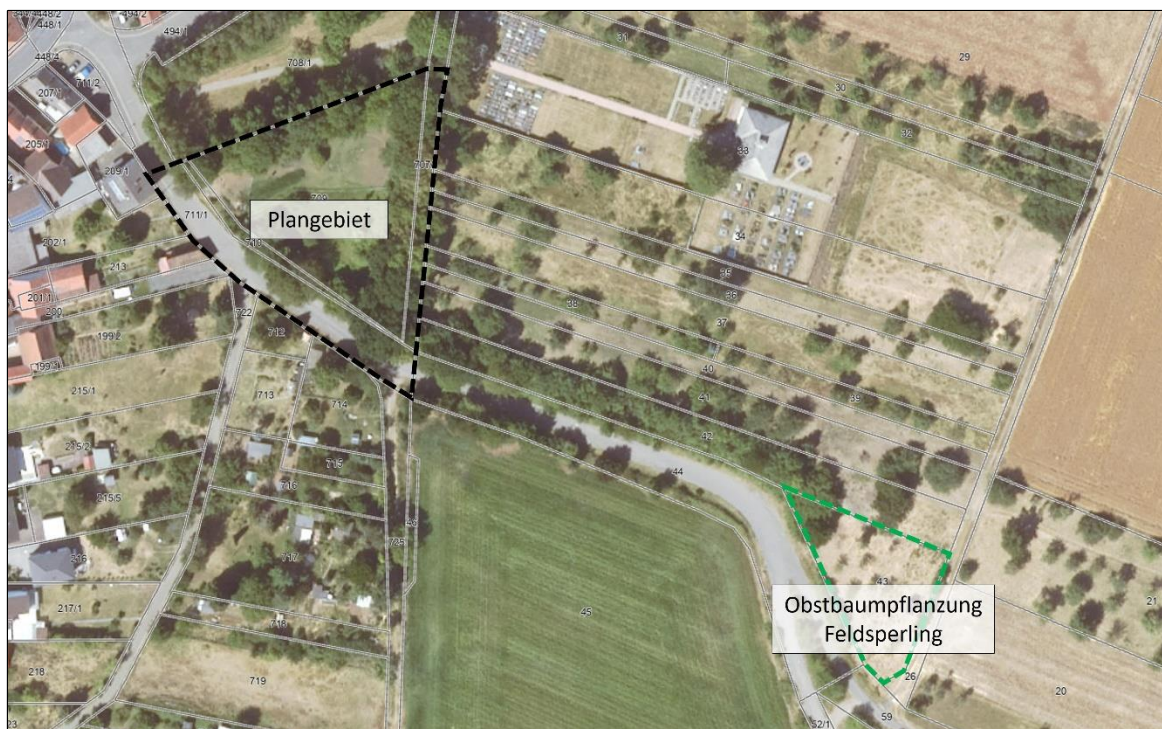
#### **Vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF):**

- Als Ersatz für die wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Feldsperlings sind drei geeignete Nistmöglichkeiten vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand anzubringen und regelmäßig zu pflegen.

*Umsetzung: Die Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt.*

- Neupflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen im näheren räumlichen Zusammenhang (max. 2 km Umkreis). Neben Nutzgehölzen (Apfel, Kirsche, Birne, Zwetschge usw.) sind auch Arten wie die Walnuss sowie Wildobstgehölze (Wildapfel, Wildbirne, Speierling) als typische Obstbäume anzusehen.

*Umsetzung: Die Maßnahme soll in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen werden und wird konkret auf dem Grundstück Gemarkung Bingenheim, Flur 7, Flst. 43 ausgeführt.*



**Abb. 9:** Lage der Maßnahme für den Feldsperling im Umfeld des Plangebiets (Quelle: NaturegViewer Hessen, 21.09.2023).

- Als Ersatz für die potentiell wegfallenden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten Anbringung von drei geeigneten Fledermauskästen für baumbewohnende Fledermäuse vorzugsweise in einem bestehenden Gehölzbestand anzubringen. Der genaue Standort ist mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen sind regelmäßig zu pflegen.
- *Umsetzung: Die Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt.*

Unter Berücksichtigung aller im Artenschutzfachbeitrag genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

### 2.3.4 Biologische Vielfalt

Der Begriff biologische Vielfalt oder Biodiversität umfasst laut Bundesamt für Naturschutz

- die Vielfalt der Arten,
- die Vielfalt der Lebensräume und
- die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten.

Alle drei Bereiche sind eng miteinander verknüpft und beeinflussen sich auch gegenseitig; bestimmte Arten sind auf bestimmte Lebensräume und auf das Vorhandensein ganz bestimmter anderer Arten angewiesen. Die biologische Vielfalt bildet eine wesentliche Grundlage unserer Existenz. Sie liefert Nahrung und Rohstoffe (Baumaterial, medizinische Wirkstoffe oder Kleidung). Zusätzlich stellt sie Ökosystemdienstleistungen, wie die Klimaregulation, die Pflanzenbestäubung oder die Bodenbildung zur Ver-



fügung. Durch die steigende Flächeninanspruchnahme wird die Vernetzung dieser Bereiche gestört und führt zwangsläufig zu einem Verlust der Biodiversität. Zum Schutz dieser verfolgt das internationale Übereinkommen über die biologische Vielfalt (sog. Biodiversitätskonvention) drei Ziele:

- den Erhalt der biologischen Vielfalt,
- die nachhaltige Nutzung der biologischen Vielfalt und
- den gerechten Vorteilsausgleich aus der Nutzung der biologischen Vielfalt.

Auch die Hessische Biodiversitätsstrategie verfolgt das Ziel, in Hessen die natürlich und kulturhistorisch entstandene Artenvielfalt in für die einzelnen Lebensräume charakteristischer Ausprägung zu stabilisieren und zu erhalten. Dabei soll die vorhandene naturraumtypische Vielfalt von Lebensräumen dauerhaft gesichert werden und sich in einem günstigen Erhaltungszustand befinden. Wildlebende Arten (Tiere, Pflanzen, Pilze, Mikroorganismen) sollen in ihrer genetischen Vielfalt und in ihrer natürlichen Verteilung.

Entsprechend den Ausführungen in Kapitel 2.3.1, die dem Plangebiet überwiegend eine geringe bis mittlere Wertigkeit zuordnen, ist bei Durchführung der Planung aktuell nicht mit einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Flächen mit einer hohen Wertigkeit werden im weiteren Planungsvorhaben zum Erhalt festgesetzt, wodurch auch hier mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen ist.

#### 2.4 Landschaft

Die Fläche des geplanten Feuerwehrstützpunktes im Zentrum des Geltungsbereiches ist durch Baum- und Gehölzstrukturen begrenzt. Teile dieser Strukturen werden durch den Bau verloren gehen, wodurch sich die Fläche für den Betrachter öffnet. Die restlichen Strukturen bleiben bestehen, wodurch der neue Feuerwehrstützpunkt optisch von der öffentlichen Grünanlage, dem Friedhof sowie der Streuobstwiese eingegrünt wird. Somit ergibt sich nur ein geringes Konfliktpotential für das Schutzgut Landschaft.

#### 2.5 Natura 2000 Gebiete

Gebiete des Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ sind von dem Vorhaben zwar nicht direkt betroffen, allerdings befinden sich das nächste Natura-2000-Gebiet ca. 600 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das 1.368 ha große FFH-Gebiet Nr. 5619-306: „Grünlandgebiete in der Wetterau“ Teil f „Stockborn bei Bingenheim“. Charakteristisch für das betroffene Teilgebiet sind extensives Grünland frischer und feuchter-nasser Standorte sowie Großseggenriede: (LRT 6510) „Magere Flachland-Mähwiesen“, (LRT 91E0) „Erlen- und Eschenwälder an Fließgewässern (*Alnion glutinoso incanae*)“ und (LRT 3150) „natürliche eutrophe Seen“. Das FFH-Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“ stellt den Kern der ausgedehnten Fluss-Auenbereiche der Wetterau da und bietet Arten des Offenlandes (besonders gefährdeten Vogelarten) ein Brut- und Rastgebiet. Neben Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie kommen weitere seltene und bestandsgefährdete Tier- und Pflanzenarten vor. Beispiele sind: Wasserkreiskraut (*Senecio aquaticus*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Europäische Sumpfschildkröte (*Emys orbicularis*).

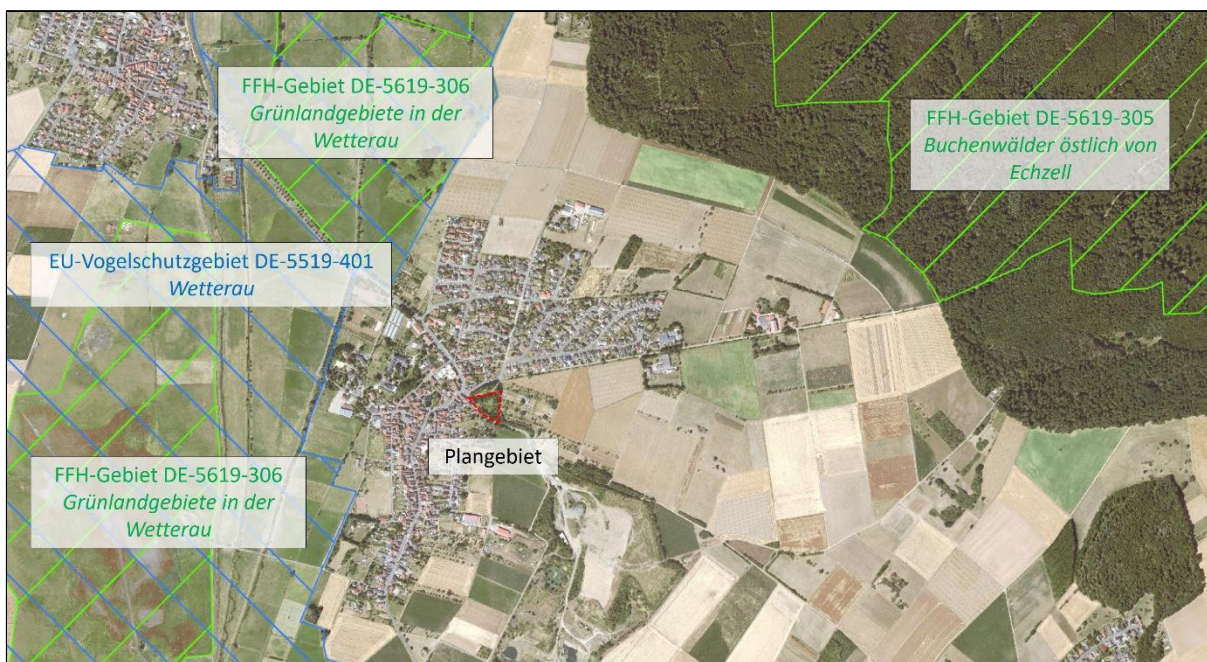


Abb. 10: Natura-2000-Gebiete im Umfeld des Plangebiets (Quelle: NaturegViewer Hessen, 21.09.2023).

Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 600 m liegt das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ (Nr. 5519-401) mit einer Gesamtgröße von ca. 1.068 ha. Es ist das Kernstück des Auenverbund Wetterau und bietet einen wertvollen Lebensraum für gefährdete Arten des Offenlands: Blaukehlchen (*Luscinia svecica*), Eisvogel (*Alcedo atthis*), Neuntöter (*Lanius collurio*) oder Schwarzstorch (*Ciconia nigra*).

Aufgrund der großen Entfernung des FFH-Gebietes bzw. fehlender funktioneller Bezüge des Vogelschutzgebietes zum Plangebiet können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000 Gebieten voraussichtlich ausgeschlossen werden.

## 2.6 Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

### Wohnen bzw. Siedlung

An das Plangebiet schließt sich im Westen Wohnbebauung an. Während der Durchführung der Bebauung kommt es zu baubedingten Emissionen, welche allerdings nach Beendigung des Bauvorhabens eingestellt werden. Durch den neuen Stützpunkt der Feuerwehr kommt es aufgrund von Einsatzfahrten betriebsbedingt zeitweise zu einer höheren Lärmbelastung.

### Erholung

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die zur Erholung genutzt wird; nordöstlich schließt sich ein Friedhof an. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Nutzungen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

## 2.7 Kultur- und sonstige Sachgüter, Kulturelles Erbe

Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt der Kern- und Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“ (vgl. Plankarte). Zur Berücksichtigung dieses Schutzgutes setzt der vorliegende Plan in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste) entdeckt werden. Diese sind gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (hessenArchäologie) oder der

Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **2.8 Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität**

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

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

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

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

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

Die Errichtung eines Feuerwehrstützpunktes leistet vielmehr einen Beitrag zur Eindämmung möglicher Unfälle oder Katastrophen.

## **2.10 Wechselwirkungen**

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich aufgrund von komplexen Wirkungszusammenhängen und Verlagerungseffekten gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wechselwirkungen bestehen zwischen den Organismen untereinander, zu ihrer Umwelt und deren Geoökofaktoren bzw. Ökofaktoren und dem Menschen. Die Einwirkung der Planung auf die betrachteten Schutzgüter wurden in den Kapiteln 2.1 bis 2.9, in dem für einen Umweltbericht möglichen Rahmen, abgeschätzt. In der Zusammenfassung ergab sich für keines der Schutzgüter eine erhebliche Beeinträchtigung. Des Weiteren sind zwischen den Schutzgütern keine strukturellen oder funktionalen Beziehungen bzw. Wechselwirkungen ersichtlich, die bei Umsetzung der Planung in wesentlichem Maße beeinträchtigt werden könnten.

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

Da auf Ebene des Flächennutzungsplans keine konkreten Eingriffe vorbereitet werden, wird hierzu auf die nachfolgende Planungsebene verwiesen.

### **4. Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Auf den ruderalisierten Wiesenflächen würde sich im Laufe der Zeit eine Gehölzsukzession einstellen, wodurch sich beispielsweise die Vielfalt der Pflanzenarten verringern und die Anzahl der Brutvögel erhöhen würde. Eine erhebliche Verbesserung oder Verschlechterung des Umweltzustands wäre dadurch nicht zu erwarten.

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

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt.

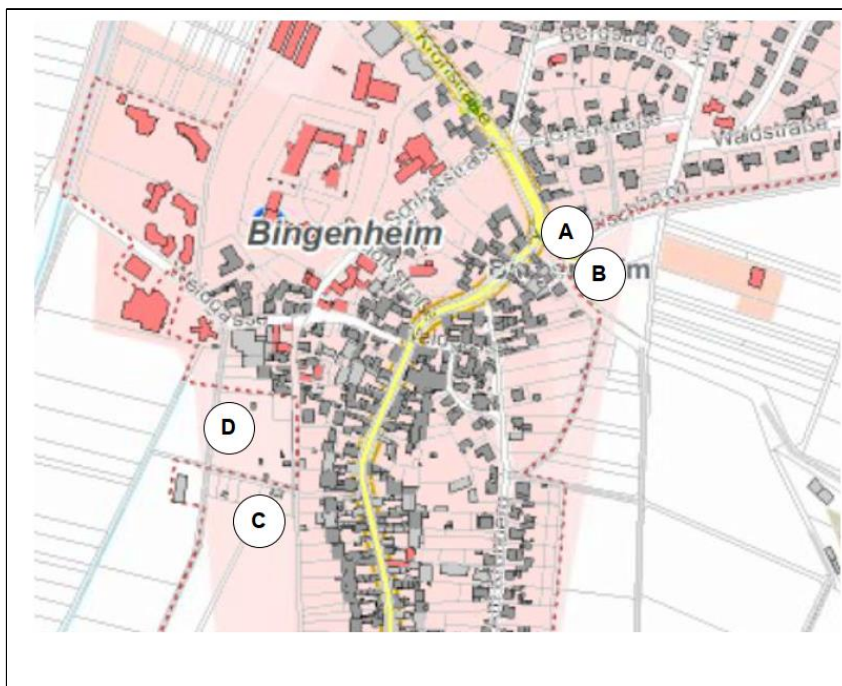
### **6. Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl**

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

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

Hierzu hat die Gemeinde Echzell bereits im Vorfeld eine Standortanalyse zur Untersuchung potenzieller Standorte für den Neubau eines Feuerwehrhauses in Auftrag gegeben.

Für die Festlegung des Feuerwehrstandortes wurden fünf Standorte näher untersucht (vgl. **Abb. 11**).



- A = Am Welschbach (Neubau)
- B = Blufelder Weg (Neubau)
- C = Weidgasse (Neubau)
- D = Hundsgasse (Neubau)
  
- (E = FW-Haus Echzell (Anbau))

**Abb. 11:** Standortanalyse für einen potenziellen Feuerwehrstandort in Bingenheim (Quelle: gierhardt.architekten, Standortanalyse / Prüfauftrag Projekt Nr.: 1505, S. 10 (Stand: 2016))

Als Kriterien zur Standortbeurteilung wurde die Feuerwehrorganisationsverordnung (FwOVO) herangezogen. Demnach muss innerhalb der Regelhilfsfrist mindestens eine Staffel (6 Einsatzkräfte) an der Einsatzstelle sein und mit den Erkundungsmaßnahmen begonnen haben. Die Hilfsfrist gilt als Zeit von der Alarmierung bis zum Beginn der ersten Einsatzmaßnahmen an der Einsatzstelle. Gemäß des Hessischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes (HBKG) sind in Hessen 10 Minuten festgelegt.

Die Hilfsfrist wird maßgeblich beeinflusst durch die Zeit, die die Einsatzkräfte benötigen, um zum Feuerwehrhaus zu gelangen und durch die Zeit, bis Sie an der Einsatzstelle eintreffen. Es handelt sich hierbei hauptsächlich um Wege, die zurückgelegt werden müssen. Ebenso kann ein schnelles Anlegen der Schutzkleidung, sinnvoll angelegte Stellplätze und auch die Vorbereitung der Einsatzkräfte zuhause durch Übungsmaßnahmen die Ausrückzeiten verbessern. In Bezug auf eine Standortbetrachtung sind die Wegezeiten entscheidend. Zudem hat sich für den potenziellen Standort eine erforderliche Flächengröße (inkl. Parkplätze) von ca. 1.400 m<sup>2</sup> ergeben.

Grundsätzlich hatte die Standortanalyse zunächst ergeben, dass grundsätzlich zwei der potenziell neuen Standorte in Frage kamen.

Standort A „Am Welschbach“ ist aufgrund der Lage und Erschließung gut geeignet. Problematisch gestalten sich hier die bestehende Grünfläche und die vorherige Nutzung der Fläche. Soll dieser Standort gewählt werden, so ist die bestehende Grünanlage in den Entwurf einzubeziehen. Die städtebaulichen Belange sind besonders zu werten.

Standort C „Weidgasse“ liegt neben dem Sportplatz und ist zentral gelegen. Die Erschließung ist gesichert, jedoch weniger optimal als im Bereich der Weidgasse. Bei der Auswahl dieses Standortes müssen die Belange der Sport treibenden Vereine berücksichtigt werden.

Zum Standort B „Blufelder Weg“ wird im Gutachten aufgeführt, dass dieser Standort wegen seiner zentralen Lage als Standort geeignet ist. Die Lage am Ortsrand ließ zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gutachtens jedoch die Kontrolle durch Anwohner nur in geringem Umfang zu. Dies wurde auch seitens des Kreisbrandinspektors kritisch bewertet. Die Hangsituation und die örtlichen Gegebenheiten ließen den Standort als weniger geeignet erscheinen.



Da ein Feuerwehrgebäude am Standort A jedoch das Ortsbild negativ verändern würde, wurde unter Abwägung aller Belange in den Gremien der Gemeinde Echzell der Standort Blofelder Weg beschlossen, weshalb dieser Standort nun mit der vorliegenden Bauleitplanung weiterverfolgt wird.

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

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

Ein sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt ist festzustellen, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies sollte im vorliegenden Fall beginnend mit den CEF-Maßnahmen zum Artenschutz vor Baubeginn und anschließend fortgesetzt alle zwei Jahre durch die zuständige Behörde kontrolliert werden.

## **8. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Angaben**

*Kurzbeschreibung der Planung:* Die Gemeindevertretung der Gemeinde Echzell hat am 03.09.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Blofelder Weg“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich im Ortsteil Bingenheim beschlossen. Mit der vorliegenden Planung gelangt im Wesentlichen eine Fläche für den Gemeinbedarf (Zweckbestimmung Feuerwehr) zur Ausweisung. Zur Eingrünung des Geltungsbereichs sowie zum Schutz des Weltkulturerbes Limes wird im Bauleitplan zudem eine Grünfläche dargestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt rund 0,4 ha.

*Boden und Wasser:* Laut der Bodenkarte von Hessen handelt es sich im Westen um Böden mit anthropogener Überprägung. Die Bodenfunktionsbewertung zeigt für den Geltungsbereich einen mittleren Bodenfunktionserfüllungsgrad. Dieser ergibt sich aus den Parametern Standorttypisierung, Ertragspotential, Feldkapazität und Nitratrückhaltevermögen. Das Plangebiet befindet sich in Zone IV und Zone D des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen sowie in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Es liegt in keinem Überschwemmungsgebiet; es sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch die Umsetzung der vorliegenden Planung kommt es innerhalb des Plangebietes zu weiträumigen Flächenneuersiegelungen. Über die Maßnahmen mit dem Ziel der Reduzierung des Direktabflusses lassen sich auf der nachgeordneten Planungsebene voraussichtlich die Möglichkeiten wirksamer Minimierung der Auswirkungen ausschöpfen.

*Klima:* Aktuell handelt es sich bei den Flächen des Geltungsbereiches um ein Kaltluftentstehungsgebiet, wo in wolkenlosen Nächten in Bodennähe Kaltluft entsteht. Die kalte Luft führt zu einer Abkühlung des angrenzenden Ortes. Durch die Versiegelung von Teilen der Fläche ist mit einem leichten Temperaturanstieg und einer Einschränkung in der Verdunstung zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen werden sich voraussichtlich nur auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren.



*Pflanzen und Tiere:* Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch eine stark ruderalisierte Grünlandfläche geprägt. Entlang der Straße *Blfelder Weg* verlaufen zudem ein ruderaler Saum sowie eine Baumhecke, die sich auch entlang eines Graswegs entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze fortsetzt. Weiterhin befinden sich im Plangebiet einige Obstbäume sowie im Süden ein prägender Laubbaum (Hainbuche). Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes ist räumlich differenziert. Die Ruderalvegetation sowie der ruderaler Saum sind durch nitrophile Arten geprägt und besitzen nur eine geringe bis mittlere ökologische Wertigkeit. Die Baumhecken und Obstbäume bieten verschiedenen Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum und können somit einer höheren ökologischen Wertigkeit zugeordnet werden. Aufgrund des vorgesehenen Erhalts der Baumhecken ist insgesamt nur mit mäßigen Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen.

*Arten- und Biotopschutz:* Die im Geltungsbereich der Planung vorhandene Obstwiese ist in der Bestandskarte zwar als Streuobstwiese dargestellt, der vorgefundene Bestand entspricht jedoch nicht den Kriterien eines geschützten Biotops nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz. Auf Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ wurden faunistische Erhebungen der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien sowie Tagfalter durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Aus der dort vorgenommenen Analyse sind als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Vogelarten Feldsperling, Gartenrotschwanz, Girlitz, Goldammer und Stieglitz, als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Fledermausarten „Bartfledermaus“, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, „Langohr“ und Zwergfledermaus sowie als artenschutzrechtlich besonders zu prüfende Reptilienart die Zauneidechse hervorgegangen. Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz kann dabei für Feldsperling, „Bartfledermaus“, Zwergfledermaus und Zauneidechse nach der Prüfung bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) ausgeschlossen werden. Unter Berücksichtigung aller im Artenschutzfachbeitrag genannten Maßnahmen besteht kein Erfordernis der Zulassung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG.

*Biologische Vielfalt:* Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, die dem Plangebiet eine geringe bis mittlere Wertigkeit zuordnen, ist bei Durchführung der Planung aktuell nicht mit einer Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt zu rechnen. Flächen mit einer hohen Wertigkeit werden im weiteren Planungsvorhaben zum Erhalt festgesetzt, wodurch auch hier mit keiner Beeinträchtigung zu rechnen ist.

*Landschaft:* Die Fläche des geplanten Feuerwehrstützpunktes im Zentrum des Geltungsbereiches ist durch Baum- und Gehölzstrukturen begrenzt. Teile dieser Strukturen werden durch den Bau verloren gehen, wodurch sich die Fläche für den Betrachter öffnet. Die restlichen Strukturen bleiben bestehen, wodurch der neue Feuerwehrstützpunkt optisch von der öffentlichen Grünanlage, dem Friedhof sowie der Streuobstwiese eingegrünt wird. Somit ergibt sich nur ein geringes Konfliktpotential für das Schutzgut Landschaft.

*Natura-2000-Gebiete:* Gebiete des Schutzgebietsnetzwerks „Natura 2000“ sind von dem Vorhaben zwar nicht direkt betroffen, allerdings befinden sich das nächste Natura-2000-Gebiet ca. 600 m nördlich des Plangebietes. Es handelt sich hier um das 1.368 ha große FFH-Gebiet „Grünlandgebiete in der Wetterau“. Ebenfalls in einer Entfernung von ca. 600 m liegt das Vogelschutzgebiet „Wetterau“ mit einer Gesamtgröße von ca. 1.068 ha. Es ist das Kernstück des Auenverbund Wetterau und bietet einen wertvollen Lebensraum für gefährdete Arten des Offenlands: Blaukehlchen, Eisvogel, Neuntöter oder Schwarzstorch. Aufgrund der großen Entfernung des FFH-Gebietes bzw. fehlender funktioneller Bezüge des Vogelschutzgebietes zum Plangebiet können nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Natura-2000 Gebieten voraussichtlich ausgeschlossen werden.

*Mensch und Erholung:* An das Plangebiet schließt sich im Westen Wohnbebauung an. Während der Durchführung der Bebauung kommt es zu baubedingten Emissionen, welche allerdings nach

Beendigung des Bauvorhabens eingestellt werden. Durch den neuen Stützpunkt der Feuerwehr kommt es aufgrund von Einsatzfahrten betriebsbedingt zeitweise zu einer höheren Lärmbelastung. Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünanlage, die zur Erholung genutzt wird; nordöstlich schließt sich ein Friedhof an. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Nutzungen ist durch die Planung nicht zu erwarten.

*Kultur- und sonstige Sachgüter:* Das Plangebiet umfasst einen Abschnitt der Kern- und Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Obergermanisch-Raetischer Limes“. Zur Berücksichtigung dieses Schutzgutes stellt der vorliegende Plan in diesem Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar.

*Prognose und Alternativenprüfung:* Bei Nicht-Durchführung der Planung bleiben die Biotop- und Nutzungstypen aller Voraussicht nach bestehen. Auf der ruderalen Wiese würde sich im Laufe der Zeit eine Gehölzsukzession einstellen. Im Vorfeld der Planung wurde zudem eine Alternativenprüfung für den neuen Standort der Feuerwehr 2016 durchgeführt. Dabei wurde vom Gutachter der Standort am Welschbach als am besten geeignet vorgeschlagen. Da ein Feuerwehrgebäude an diesem Standort jedoch das Ortsbild negativ verändern würde, wurde in den Gremien der Gemeinde Echzell der Standort Blofelder Weg beschlossen.

*Monitoring:* Als sinnvoller und wichtiger Ansatzpunkt zur Überwachung der Umweltauswirkungen kann verfolgt werden, ob die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich umgesetzt wurden. Dies sollte möglichst beginnend bei Baubeginn und fortgesetzt alle zwei Jahre durch die zuständige Behörde kontrolliert werden.

## **9. Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

BAYRISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (LFU, 2022): Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG, Augsburg.

BUNDESMINISTERIUM FÜR BILDUNG UND FORSCHUNG (Stand: 10/2018): Biodiversität. Forschung für die Artenvielfalt, [www.bmbf.de/de/biodiversitaet-forschung-fuer-die-artenvielfalt-343.html](http://www.bmbf.de/de/biodiversitaet-forschung-fuer-die-artenvielfalt-343.html).

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischesvielfalt.de](http://www.biologischesvielfalt.de).

DER HESSISCHE MINISTER FÜR UMWELT, LÄNDLICHEN RAUM UND VERBRAUCHERSCHUTZ (HMULV, 2005): Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ausgleichsabgaben (Kompensationsverordnung – KV) vom (GVBl. I S. 624), Wiesbaden.

GIERHARDT, L. (2016): Standortanalyse „Neue Unterkunft für die Feuerwehr Echzell-Bingenheim“, Gutachten im Auftrag der Gemeinde Echzell, Stand 12/2023. Nidda.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung.

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, ENERGIE, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de).

HESSISCHES MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMASCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (2016): Leitfaden Gesetzlicher Biotopschutz in Hessen, Wiesbaden.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2019): BodenViewerHessen: <http://bodenviewer.hessen.de/mapapps/resources/apps/bodenviewer/index.html?lang=de>, Zugriffsdatum: 25.11.2019.

HESSISCHES LANDESAMT FÜR NATURSCHUTZ, UMWELT UND GEOLOGIE (HLNUG, 2022): NaturegViewer: [www.natureg.hessen.de](http://www.natureg.hessen.de); Zugriffsdatum: 02.01.2023.

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

PLANÖ GMBH (2023): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Bebauungsplan „Blfelder Weg“. Biebertal.

PLANWERK (2005): Grunddatenerhebung für Monitoring und Management. FFH-Gebiet Nr. 5619-306 „Grünlandgebiete in der Wetterau“. Hrsg.: Regierungspräsidium Darmstadt, Obere Naturschutzbehörde, Nidda.

Planstand: 21.09.2023

Projektnummer: 174818

Projektleitung: Dr. Gerriet Fokuhl / Dipl.-Biologe

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

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

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	09.11.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	07.12.2023	öffentlich
Verbandskammer	13.12.2023	öffentlich

**Betreff:**

**4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim**

**Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"**

**hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-54**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-124 des Regionalvorstandes vom 15.06.2023  
Beschluss Nr. V-111 der Verbandskammer vom 12.07.2023 zu DS V-2023-27  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Hattersheim am Main, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.



## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 24.07.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/23 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2023 beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 im Rahmen einer Bürgersprechstunde statt.

- 1) Die betroffene Stadt Hattersheim am Main hat sich nicht geäußert.

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

**haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Kelsterbach  
Magistrat der Stadt Raunheim

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

Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

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

**haben sich nicht geäußert:**

Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg  
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessenenergie GmbH  
HessenForst, Forstamt Groß-Gerau  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
IHK Frankfurt am Main  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
Kreisbauernverband Hochtaunus e.V.  
Kreisbauernverband Main-Taunus e.V.

LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Main-Taunus-Kreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatliches Schulamt, für den Landkreis Groß-Gerau  
Syna GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutscher Wetterdienst  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)  
PLEdoc GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Abwasserverband Main-Taunus  
BUND Kreisverband Main Taunus  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises  
Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus

- 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.

**Folgende Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:**

- Bebauungsplan Nr. N116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" der Stadt Hattersheim mit Umweltbericht (Stadt.Quartier), 25. Januar 2023
- Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen "Rechenzentren" sowie Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Plan Ö GmbH 35444 Biebertal-Fellingshausen 14.09.2022 und September 2023
- Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und Kampfmittelverdachtspunkten Geophysik Rhein-Main GmbH, 31.08.2022
- Baugrundgutachten (Bauhaus) Bodenmechanisches Labor Gumm, 31.05.2011
- Fachtechnische Stellungnahme (Bauhaus) Bodenmechanisches Labor Gumm, 07.06.2011
- Verkehrsuntersuchung society, Stand: 20.11.2020
- Klimagutachten zum Bebauungsplan ÖKOPLANA, 21.09.2023
  
- Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000) für das Gebiet der Stadt Hattersheim am Main
- Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
- Luftbild Stand 2021
- Bodenviewer der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie abgerufen am 17.05.2023
- Magistrat der Stadt Flörsheim am Main, Liegenschafts- und Stadtplanungsamt
- Abwasserverband Main-Taunus
- BUND Kreisverband Main Taunus
- Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.



**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03289**

**Dokument vom: 26.07.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08663**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Hier sind Belange der Bundeswehr berührt, Bauschutzbereich Wiesbaden-Erbenheim und Anflugverfahren AAF Wiesbaden. Wir bitten Sie uns im weiteren Verfahren zu beteiligen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese Aspekte sind in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren behandelt.



#### **4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



#### **Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Flörsheim am Main Liegenschafts- und Stadtplanungsamt**  
**Gruppe: Gemeinde**

**HATTE\_004\_B-03293**

**Dokument vom: 08.08.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08680**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich bestehen gegen die "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" in Hattersheim seitens der Stadt Flörsheim am Main keine Bedenken.

Zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung bitten wir im Rahmen des weiteren Verfahrens bzw. der konkretisierenden Planung um ergänzende/erneute Information, insbesondere bezüglich Kompensationsmaßnahmen. Den Flächenausgleichsverzicht sehen wir kritisch. "Bei Neuplanungen von Rechenzentren auf bisherigen Freiflächen kann auf den Ausgleich verzichtet werden, da diese als Einrichtungen der Versorgung, die der gesamten Region zugutekommen, eingestuft werden." Unseres Erachtens dienen landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen insbesondere der Versorgung und dem Klimaschutz der ganzen Region, weshalb ein Verzicht nicht befürwortet und angeregt wird, das Abwägungsergebnis an dieser Stelle zu überdenken.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Die Richtlinie zum Flächenausgleich wurde von der Verbandskammer 2015 beschlossen (Drucksache III-2015-26) und 2022 ergänzt (Drucksache V-2022-68). Sie besagt, dass bei Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die die Darstellung zusätzlicher Bauflächen zum Inhalt haben, eine Rücknahme von bereits dargestellten geplanten Bauflächen an anderer Stelle erforderlich ist, damit die Obergrenzen für Wohnen und Gewerbe eingehalten werden. Bei Sonderfällen, wie der hier geplanten Darstellung von Sonderbauflächen, die als Infrastruktureinrichtung der gesamten Region zugutekommen, kann auf den Flächenausgleich verzichtet werden.

Diese Regelung ist jedoch unabhängig von dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Im Rahmen der parallel laufenden Bebauungsplanung (N116 Erweiterung Gewerbegebiet Nord) wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da das Punktedefizit über die geplanten Kompensationsmaßnahmen im Änderungsgebiet wahrscheinlich nicht ausgeglichen werden kann, ist eine zusätzliche Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Hattersheim vorgesehen.

Darüber hinaus werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Vermeidungs- und vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten genannt.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03307**

**Dokument vom: 01.08.2023  
Dokument-Nr.: S-08668**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Ihr Schreiben vom 26.07.2023 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir nur außerhalb des Plangebietes, größtenteils im öffentlichen Bereich betroffen. (s. Anlage Lageplan)

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Gegen die 4. Änderung des Regionalplans gibt es keine Einwände.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: BUND Kreisverband Main Taunus c/o Gabriele  
Franz  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03308**

**Dokument vom: 03.08.2023  
Dokument-Nr.: S-08669**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Nord soll in einem Bereich erfolgen, der im regionalen Flächennutzungsplan fast vollständig als „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimaschutzfunktionen“ und ebenso fast vollständig als „Vorrangfläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen ist. Nordwestlich des Friedhofs befindet sich im Plangebiet ein Bereich mit der Kennzeichnung Parkanlage.

Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III.

Lt. Bodenviewer Hessen besteht das Plangebiet aus Böden mit sehr hohem Ertragspotential. Es würden mit der vorgesehenen Bebauung in Hattersheim hochwertige Böden für die Erzeugung von Nahrung unwiederbringlich verloren gehen.

Der Planbereich ist aktuell zu 96% der Fläche unversiegelt und zu 4% versiegelt. Die Versiegelung soll ansteigen auf 75%, die nicht versiegelten Flächen verbleiben bei 25%. Die Grundwasserneubildung und die natürlichen Bodenfunktionen werden dadurch erheblich negativ beeinflusst.

Ein Klimagutachten liegt noch nicht vor. Durch die Neuversiegelung und die Wärmeentwicklung der geplanten Rechenzentren ist vorauszusehen, dass es ebenfalls negative Auswirkungen auf das Mikroklima geben wird. Die gebotene Anpassung an den Klimawandel wird durch Bebauungspläne wie den vorliegenden konterkariert. Da in Hattersheim seit Jahren durch neue Bebauungspläne großflächig versiegelt wird, sollte im Klimagutachten eine kumulative Wirkung der neuen Baugebiete bestimmt werden.

Es ist für uns unverständlich, dass die Verbandskammer einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat, ohne dass das Klimagutachten vorliegt.

Für die bereits in der Rhein-Main-Region existierenden, im Bau und in Planung befindlichen Rechenzentren gibt es keine Strombedarfsplanung. Es ist nicht bekannt, ob die Kapazität der Stromversorgung, insbesondere der Versorgung mit Strom aus regenerativen Quellen, in den nächsten Jahren für die bisherigen Verbraucher und die neu hinzukommenden (Stichworte EMobilität, Wärmepumpen, noch mehr Rechenzentren) ausreichen wird. Sowohl die Bauherren der beiden geplanten Rechenzentren, als auch die Bauleitplanung, zweifeln an der Kapazität der Stromversorgung. Der Hinweis darauf findet sich auf der Seite 14 der Begründung der Bauleitplanung der Stadt Hattersheim „Auch im SO1-Gebiet ist vorgesehen, die Rechenzentren sukzessive zu errichten, mit einem stufenweisen Ausbau des Campus bis 2031 in Abhängigkeit von jeweils vorhandenen Kapazitäten der Stromversorgung“.

Den Aussagen des Regionalverbands auf den Seiten 14 und 15 der Unterlagen widersprechen wir ausdrücklich:

„Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen.“

„Bei Neuplanungen von Rechenzentren auf bisherigen Freiflächen kann auf den Ausgleich verzichtet werden, da diese als Einrichtungen der Versorgung, die der gesamten Region zugutekommen, eingestuft werden.“

Natürlich ist ein Verlust von landwirtschaftlichen Produktionsflächen ausgleichbar, indem ein Flächenaustausch durchgeführt und damit für eine Bebauung vorgesehene Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden. Flächen für die Ernährung der Bevölkerung sind mindestens gleichwertig mit Flächen, die für Rechenzentren benötigt werden.

Sowohl in den Unterlagen der Bauleitplanung, als auch in den Unterlagen des Regionalverbands fehlt eine transparente Darstellung der Prüfung von alternativen Standorten in Hattersheim. Eine Beschränkung der Prüfung auf den Standort Hattersheim halten wir für unzulässig.

**Aufgrund unserer Ausführungen lehnen wir die 4. Änderung des Regionalplans für die Erweiterung des Gewerbegebiets Nord in Hattersheim ab.**

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Die Erweiterung des Gewerbegebiets Nord soll in einem Bereich erfolgen, der aufgrund seiner guten Anbindung bereits im Regionalplan Südhessen 2000 für eine neue Siedlungserweiterung vorgesehen war und auch der Neubau eines Baumarktes war hier angedacht.

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird bereits unter B 2.1 auf die Lage des gesamten Änderungsgebietes im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III (WSG Br 2, westl. Pumpwerk Hattersheim I; WSG-ID: 436-037) hingewiesen und unter B 2.3 die Notwendigkeit zur Berücksichtigung der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben festgestellt.

Wie im Umweltbericht zur Änderung unter B 2.4 erläutert, wurde im Vorfeld der Standortentscheidung die Flächenverfügbarkeit für eine weitere Ansiedelung von Rechenzentren (laut Betreiber 7 - 8 ha) im Stadtgebiet, insbesondere in ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe, überschlägig geprüft. Die bereits ausgewiesenen Gebiete sind jedoch mit Ausnahme kleinerer Reserveflächen vollständig belegt. Bei der anschließenden Betrachtung möglicher Alternativstandorte im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entlang des Siedlungsrandes rund um Hattersheim ergaben sich regelmäßig Konfliktsituationen mit der Ausweisung von Vorranggebieten für Regionale Grünzüge, unzureichenden verkehrlichen Anbindungen und möglichen Störungen angrenzender Wohnnutzungen.

Die Alternativenprüfung wurde auch von Seiten der Regionalplanung im Rahmen des durchgeführten Abweichungsverfahrens nicht angezweifelt.

Das zwischenzeitlich zum Bebauungsplan (N 116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord") erstellte Klimagutachten (ÖKOPLANA, Mannheim 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass die berechneten Lufttemperaturmodifikationen aus klimaökologischer Sicht als akzeptabel einzustufen sind und in der benachbarten Wohnbebauung eine weiterhin ausreichende Belüftung gegeben ist.

Das Energiemanagement sieht vor, die Energie aus erneuerbaren Quellen zu beziehen und für die Rechenzentrums-Neubauten die Zertifizierung nach einem Green Building Label anzustreben. Endgültige Berechnungen hierzu sind erst nach einer weiteren Konkretisierung der Planung möglich.

Die Richtlinie zum Flächenausgleich wurde von der Verbandskammer 2015 beschlossen (Drucksache III-2015-26) und 2022 ergänzt (Drucksache V-2022-68). Sie besagt, dass bei Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans 2010, die die Darstellung zusätzlicher Bauflächen zum Inhalt haben, eine Rücknahme von bereits dargestellten geplanten Bauflächen an anderer Stelle erforderlich ist, damit die Obergrenzen für Wohnen und Gewerbe eingehalten werden. Bei Sonderfällen, wie der hier geplanten Darstellung von Sonderbauflächen, die als Infrastruktureinrichtung der gesamten Region zugutekommen, kann auf den Flächenausgleich verzichtet werden.

Diese Regelung ist jedoch unabhängig von dem erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich. Im Rahmen der o.g. parallel laufenden Bebauungsplanung wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Da das Punktedefizit über die geplanten Kompensationsmaßnahmen im Änderungsgebiet wahrscheinlich nicht ausgeglichen werden kann, ist eine zusätzliche Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Hattersheim vorgesehen.

Darüber hinaus werden im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Vermeidungs- und vorlaufende Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten genannt.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Polizeidirektion  
Main-Taunus  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03309**

**Dokument vom: 03.08.2023  
Dokument-Nr.: S-08678**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat bezugnehmend auf die verkehrsplanerischen Aspekte keine Einwände.

Des Weiteren wird die Empfehlung gemacht, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Polizeipräsidium Westhessen unter nachfolgender Erreichbarkeit mit einzubeziehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Empfehlung zur Kriminalprävention betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03310**

**Dokument vom: 22.08.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08684**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zzu o.a. Bauleitplanung nehmen wir wie folgt Stellung:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Gebiet liegt außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45 Meter bis auf 100 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN) an.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannte Begrenzung überschreiten sollen. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

Im Übrigen liegt das Plangebiet außerhalb des Lärmschutzbereichs, der gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main vom 30.09.2011 (GVBl 2011, 438) festgesetzt wurde, und außerhalb des im Regionalen Flächennutzungsplan vom 17.10.2011 (StAnz 2011, 1311) ausgewiesenen, den Verkehrsflughafen Frankfurt Main umgebenden Siedlungsbeschränkungsgebiets, in dem die Ausweisung neue Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig ist.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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



**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH**  
**Unternehmenszentrale**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03311**

**Dokument vom: 30.08.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08687**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Plangebiete liegen in der Nähe des Flughafens Frankfurt. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen werden aufgrund der Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt. Betroffen sind unsere Radaranlagen am Flughafen.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum Flughafen Frankfurt sind alle Bauvorhaben zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen und Eckkoordinaten der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) unberührt.

Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03312**

**Dokument vom: 31.08.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08694**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zum Entwurf der oben genannten 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main nimmt der Abwasserverband Main-Taunus wie folgt Stellung:

1. Der Abwasserverband Main-Taunus unterhält innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung. Zurzeit sind hier auch keine Änderungen vorgesehen.
2. Das im Bestand noch weitgehend unbebaute Plangebiet mit einer Flächengröße von rund 7,0 ha wurde in der zuletzt im Jahre 2012 aktualisierten Schmutzfrachtberechnung (SMUSI) für die Abwassergruppe (AWG) Hattersheim des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der zu entwässernden kanälisierten Flächen im Prognose-Zustand (ca. 2020) entsprechend der seinerzeit noch geplanten Nutzung als Wohngebiet berücksichtigt.
3. Die vorhandene Entwässerung der bereits kanälisierten Flächen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgt gemäß der vorliegenden Schmutzfrachtberechnung im Mischsystem. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und des zum Abfluss gelangenden Niederschlagswassers erfolgt über die bestehende Ortskanalisation (Mischwasserkanäle) und Regenentlastungsanlagen der Stadt Hattersheim zur Regenentlastungsanlage B14 „Regenüberlaufbecken (RÜB) Hattersheim“ des Abwasserverbandes Main-Taunus. Von dort erfolgt die überörtliche Ableitung über die weiterführenden Abwasseranlagen des Abwasserverbandes sowie der Stadt Frankfurt zur Abwasserreinigungsanlage (ARA) Sindlingen der Stadt Frankfurt am Main.
4. Laut der aktuellen Schmutzfrachtberechnung von 2012 erfüllen alle Regenentlastungsanlagen der Stadt Hattersheim am Main und des Abwasserverbandes Main-Taunus im IST-Zustand (2009) und im Prognose-Zustand (2020) bisher die gesetzlichen Anforderungen bezüglich der zulässigen Entlastungskenngrößen gemäß dem sogenannten SMUSI-Erlass. Das Entwässerungssystem ist insgesamt und bei den einzelnen Entlastungsanlagen sowohl im IST-Zustand als auch in der Prognose (2020) abwasserabgabefrei.
5. Das Plangebiet muss hinsichtlich der Entwässerung der zukünftig bebauten bzw. versiegelten und kanälisierten Flächen und der jetzt vorgesehenen Nutzung als Gewerbegebiet gemäß dem noch fertigzustellenden und vorzulegenden Entwässerungskonzept bei der nächsten Aktualisierung der Schmutzfrachtberechnung, die voraussichtlich wieder in ca. 2 Jahren erfolgt, für den neuen Prognose-Zustand (ca. 2030/2035) entsprechend berücksichtigt werden.
6. Seitens des Abwasserverbandes Main-Taunus sind vor allem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Wasser und Boden von Belang. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im parallelen Bebauungsplanverfahren aufgenommenen Vorgaben in den planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt wie z. B.:
  - grundsätzlich geplante Entwässerung getrennt nach Schmutz- und Regenwasser (Trennsystem)
  - Hinweise auf die gesetzlichen Bestimmungen des § 55 Abs. 2 WHG und des § 37 Abs. 4 HWG zum Umgang und der Verwertung von Niederschlagswasser
  - Begrünung der Dächer von baulichen Nebenanlagen
  - Befestigung u. a. von oberirdischen Stellplätzen, Verkehrsflächen und Wegen in wasserdurchlässiger bzw. versickerungsfähiger Bauweisewerden vom Abwasserverband Main-Taunus daher ausdrücklich begrüßt.
7. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im parallelen Bebauungsplanverfahren hat der Abwasserverband Main-Taunus darüber hinaus empfohlen, ggf. folgende konkrete Vorgaben in den planungs- und

bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und Hinweisen zur Minimierung der Eingriffe auf den Boden und den Wasserhaushalt zu ergänzen:

-soweit möglich Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf Grünflächen bzw. auf den Baugrundstücken

-sammeln und möglichst vollständige Rückhaltung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers von (unbegrüntem) Dachflächen und befestigten Flächen (soweit dieses nicht versickert werden kann) in Rückhalteanlagen bzw. Zisternen und Verwendung als Brauchwasser oder zur Grünanlagenbewässerung oder zeitverzögerte Ableitung in die Kanalisation

8. Hinsichtlich der Rückhaltung von anfallendem Niederschlagswasser in Zisternen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus Grundsätzlich:

-50 % des Zisternenvolumens zur Abflussverzögerung und somit zur Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen (Anschluss einer kleindimensionierten Ablaufleitung an die Entwässerung) und

-50 % des Zisternenvolumens für die Brauchwassernutzung bzw. zur Gartenbewässerung bereitzustellen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass sich unmittelbar nach einem Regenereignis 50 % des Zisternenvolumens selbständig entleeren und damit für ein darauffolgendes Regenereignis wieder als Rückhaltevolumen zur Abflussverzögerung und Minderung von Hochwasser- bzw. Abflussspitzen zur Verfügung stehen.

9. Vom Abwasserverband Main-Taunus zu unterhaltende Oberflächengewässer sind im Plangebiet bzw. Änderungsbereich des RegFNP sowie in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

10. Die Belange des Abwasserverbandes Main-Taunus hinsichtlich der ihm obliegenden Gewässerunterhaltung und des vorbeugenden Hochwasserschutzes im Einzugsgebiet des Schwarzbaches werden durch die Änderung des RegFNP und den Bebauungsplan nicht berührt.

11. Hinsichtlich der gegebenenfalls erforderlichen externen Kompensationsmaßnahmen empfiehlt der Abwasserverband Main-Taunus zu prüfen, inwiefern auch Maßnahmen zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) gemäß dem Maßnahmenprogramm des Landes Hessen, z. B. am Schwarzbach oder Kastengrundgraben im Bereich der Stadt Hattersheim am Main, in Frage kommen.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass innerhalb des Planungsbereiches sowie in unmittelbarer Nähe keine Bauwerke oder Sammler der überörtlichen Abwasserentsorgung liegen und die Regenentlastungsanlagen den gesetzlichen Anforderungen genügen.

Im RPS/RegFNP 2010 war im Änderungsgebiet allerdings zu keiner Zeit eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die Hinweise bzgl. der Entwässerung, der Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers sowie externen Kompensationsmaßnahmen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises Amt für Bauen und Umwelt**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03315**

**Dokument vom: 08.09.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08707**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Zur im Betreff genannten Änderung bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:

##### **Naturschutz:**

Die nördliche Grenze des Änderungsbereiches scheint im vorliegenden Entwurf die Böschung an der Autobahnauffahrt südlich der A 66 mit ihrem Gehölzbestand zu umfassen. Zumindest ist die Abgrenzung in den Unterlagen auf Seite 7 im Luftbild so dargestellt. Im letzten Entwurf verlief die Abgrenzung weiter südlich. Es stellt sich die Frage, ob lediglich die Umwidmung der Fläche geplant ist, weil sie für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr geeignet ist oder ob auch Eingriffe in den Böschungsbereich mit dem Gehölzbestand geplant sind. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass aus naturschutzfachlicher und artenschutzfachlicher Sicht der Gehölzbestand unbedingt wegen seiner ökologischen Funktion erhalten werden sollte.

Im Übrigen verweisen wir auf die Stellungnahme vom 05.01.2023:

Die Planung für ca. 6 Rechenzentren und ca. 120 Stellplätze überschreitet die für die Kommune vorhandenen Flächenpotentiale für eine gewerbliche Bebauung. Die Überschreitung würde entsprechend den Ausführungen in Kapitel „6.3.2 Überschreitung der Tabellenwerte“ mit Berücksichtigung der vorliegenden Planung (7 ha) folglich 9 ha für die Kommune Hattersheim betragen.

Diese Größenordnung ist nach Ansicht der Unteren Naturschutzbehörde nicht als geringfügig anzusehen und geht zu Lasten von Belangen der Landwirtschaft, des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes, einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion und einer ausgewiesenen Grünfläche nördlich des Friedhofes. Es sollte geprüft werden, ob für die Anlage von Rechenzentren bereits versiegelte Flächen (z.B. Industriebrachen) aktiviert werden können, um einer weiteren Flächenversiegelung entgegenzuwirken zum Schutz des Bodens und der Grundwasserneubildung sowie der Frischluftproduktion. Alternativ könnten Böden mit einer geringeren Bodenfruchtbarkeit in Anspruch genommen werden statt eine Versiegelung mit hochwertigen Lössböden vorzunehmen.

Nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 3, Nr. 2 BNatSchG) „sind zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können“.

Weiterhin sind nach § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG „Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete, Luftaustauschbahnen oder Freiräume im besiedelten Bereich.“

Zumindest sollte geprüft werden, ob die Planfläche insgesamt deutlich reduziert werden kann. Auch die im Plan als „Grünfläche“ ausgewiesene Fläche sollte von der Umwidmung ausgespart werden. Sie kann ggf. zur Anlage von Ausgleichsmaßnahmen genutzt werden, falls sie für eine Erweiterung des Friedhofes nicht benötigt wird, weil bei einer Weiterverfolgung der vorliegenden Planung im Bereich der Gärten Gehölz- und Vegetationsflächen entfallen würden. Sollte die „Grünfläche“ im weiteren Verfahren doch in Gewerbefläche umgewidmet werden, sollte auf jeden Fall ein entsprechender Flächenausgleich an anderer Stelle erfolgen. In der Vergangenheit wurden bei Änderungsverfahren manchmal kleinere Flächen ohne entsprechenden Ausgleich umgewidmet. Da sich diese Flächen aber summieren, ist diese Vorgehensweise nicht im Sinne der Nachhaltigkeit. Gerade im Ballungsraum müssen Vernetzungsstrukturen erhalten bleiben und sollten nicht immer weiter reduziert werden.

Im weiteren Verfahren müsste auch geprüft werden, ob die Planung sich nachteilig auf Artenschutzbelange auf dem unmittelbar benachbarten Friedhof auswirkt. Durch die hohen Gebäudekörper könnte es z.B. zu Störungen von

Flugrouten für Vögel und Fledermäuse kommen. Weiterhin können sich u.a. Lichtimmissionen nachteilig auf Tiere oder Lebensstätten auswirken.

Sollte die Planung weiterverfolgt werden, wäre auch eine Zusatzbewertung für das Landschaftsbild vorzunehmen, da sich die Fläche am Ortsrand befindet. Durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen müsste der Eingriff minimiert werden z.B. Fassadenbegrünung, Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern, Flächen für Wasserrückhaltung und Versickerungsmulden).

Außerdem sollte geprüft werden, ob die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden können oder eine Parkfläche mit mehreren Ebenen gebaut werden kann, um die Flächenversiegelung zu reduzieren.

Der Naturschutzbeirat des Main-Taunus-Kreises steht der Planung aufgrund der hohen Flächenversiegelung und den damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen ablehnend gegenüber.

#### **Klimaschutz:**

Anzuerkennen sind die als Absichtserklärungen gefassten Ziele zum Energieverbrauch, zum Energiemanagement, zur Blauer-Engel-Zertifizierung mit PUE-Werten (Power Usage Effectiveness) von 1,15 bis 1,25, des Anstrebens der Rechenzentrums-Neubauten nach dem Green Building Label, zum Photovoltaik-Einsatz sowie zur Abwärmenutzung. Auch der geplante Einsatz von E-Fuels, Wasserstoff oder Brennstoffzellentechnologie bei den Notstromgeneratoren ist aus Sicht des Klimaschutzes zu begrüßen.

Die Absichtserklärungen werden durch die Selbstverpflichtungen (NTT, IONOS geplant) verstärkt, die eigenen Rechenzentren, und somit auch den Neubau am Standort im Stadtteil Hattersheim, bis 2030 klimaneutral zu betreiben und bis 2040 in der gesamten Wertschöpfungskette Klimaneutralität zu erreichen.

Zur Sicherung der Absichtserklärungen wird angeregt, die einzelnen Tatbestände im weiteren Bebauungsplan-Verfahren festzusetzen, bzw. über Festlegungen in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB zu verankern.

Die beabsichtigten Dach- und Fassadenbegrünungen sowie das Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung entsprechen den Anforderungen hinsichtlich der Klimafolgenanpassung. Hier, wird angeregt, ein möglichst hohes Maß der Nutzung festzusetzen.

Der Klimafolgenanpassung wird auch dadurch Rechnung getragen, dass das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) gesammelt werden soll. Das gesammelte Niederschlagswasser soll zum Teil für die Bewässerung der Grünanlagen genutzt werden. Es wird empfohlen, ebenfalls eine Nutzung als Grauwasser für bsw. Toilettenspülungen in den Gebäuden einzuplanen.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Der RPS/RegFNP 2010 ist aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 nicht parzellenscharf und in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung beschränkt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aus diesem Grund wurden die dichten Gehölzbestände an der Böschung zur Autobahn bisher entsprechend der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung dargestellt und werden jetzt durch das geplante Sondergebiet überlagert. Ein Eingriff in diesen Bereich ist nicht vorgesehen und er liegt auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ der Stadt Hattersheim.

Da es sich bei dem vorliegenden Änderungsverfahren um die Einleitungsunterlagen handelt, gibt es keinen vorherigen Entwurf, in dem die Grenze anders verlaufen wären. Es kann auch nicht nachvollzogen werden, auf welches Verfahren sich die zitierte Stellungnahme vom 05.01.2023 bezieht.

Wie im Umweltbericht zur Änderung unter B 2.4 erläutert, wurde im Vorfeld der Standortentscheidung die Flächenverfügbarkeit für eine weitere Ansiedelung von Rechenzentren (laut Betreiber 7 - 8 ha) im Stadtgebiet, insbesondere in ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe, überschlägig geprüft. Die bereits ausgewiesenen Gebiete sind jedoch mit Ausnahme kleinerer Reserveflächen vollständig belegt. Bei der anschließenden Betrachtung möglicher Alternativstandorte im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entlang des Siedlungsrandes rund um Hattersheim ergaben sich regelmäßig Konfliktsituationen mit der Ausweisung von

Vorranggebieten für Regionale Grünzüge, unzureichenden verkehrlichen Anbindungen und möglichen Störungen angrenzender Wohnnutzungen.

Das zum o.g. Bebauungsplan erstellte Klimagutachten (ÖKOPLANA, Mannheim 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass die berechneten Lufttemperaturmodifikationen aus klimaökologischer Sicht als akzeptabel einzustufen sind und in der benachbarten Wohnbebauung eine weiterhin ausreichende Belüftung gegeben ist.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Überprüfung wurde der Friedhof in den Untersuchungsbereich einbezogen. Fledermäuse und Vögel wurden als potentiell betroffene Artengruppen untersucht. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Plan Ö GmbH, Biebertal, 2023) kommt zu dem Fazit, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und teils vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegenstehen.

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



**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03316**

**Dokument vom: 13.09.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08711**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu o.g. 4. Änderung des RPS / RegFNP 2010 der Stadt Hattersheim am Main im Bereich der BAB 66 bitten wir folgende Hinweise mit aufzunehmen:

I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

. Die 40 Meter - Anbauverbotszone und die 100 Meter - Anbaubeschränkungszone der BAB 66 sind entsprechend bezeichnet in der Planzeichnung mit Legende darzustellen.

In der Begründung/Erläuterung des Flächennutzungsplans ist Folgendes aufzunehmen:

. Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). Dies gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. In diesem Zusammenhang sollte der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich die gesamte 40 Meter - Anbauverbotszone umfassen.

. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

II Fachliche Stellungnahme

II a) Beabsichtigte eigene Planungen

Die A 66 ist im Streckenabschnitt des o.g. Vorhabens gemäß dem Bundesverkehrswegeplan für einen Ausbau auf 8 Fahrstreifen vorgesehen. Dieser Ausbau befindet sich in der Kategorie „Weiterer Bedarf mit Planungsrecht (WB\*)“. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt noch nicht vor.

II b) Sonstige fachliche Stellungnahme

II b 1) Die Ausweisung des Vorhabens erfolgt in Kenntnis der von der A 66 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der A 66 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Bauflächen bestehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der RPS/RegFNP 2010 ist aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 nicht parzellenscharf und in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung beschränkt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aus diesem Grund werden die Anbauverbots- und -beschränkungszonen nicht dargestellt.

Der Hinweis auf den langfristig geplanten Ausbau der A 66 gemäß Bundesverkehrswegeplan wird zur Kenntnis genommen. Er ist wie auch die weiteren Hinweise für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang sondern im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

#### 4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Erweiterung Gewerbegebiet Nord"



#### Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_004\_B-03317**

**Dokument vom: 18.09.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08712**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Im Rahmen der 4. Änderung des oben genannten Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplanes, beabsichtigt die Stadt Hattersheim am Main im Stadtteil Hattersheim, die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Rechenzentren-Campus am westlichen Stadtrand zu schaffen. Gegen die vorgesehene Flächenänderung von ca. 6,6 ha „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und ca. 0,6 ha „Grünfläche – Parkanlage mit Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ sowie "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in ca. 7,2 ha "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter -Rechenzentrum, geplant", kann unter den nachfolgend genannten Maßgaben seitens Hessen Mobil grundsätzlich eine Zustimmung in Aussicht gestellt werden:

Hessen Mobil ist von der Stadt Hattersheim auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Parallelverfahren Nr. „N116 Erweiterung Gewerbegebiet Nord“ zu beteiligen, damit die verkehrlichen, straßenplanerischen und straßenbetrieblichen Belange der im Süden und Westen an das Verfahrensgebiet direkt angrenzenden L3011 eindeutig geprüft und gewahrt werden können. Auf § 23 des Hessischen Straßengesetzes (HStrG) wird verwiesen. Die für bauliche Anlagen geltende Bauverbotszone von 20 m und die Baubeschränkungszone von 40 m – gemessen vom befestigten Fahrbahnrand sind bei Bundes-, Landes- und Kreisstraßen zu berücksichtigen. Gemäß Punkt A 5. Verkehrsplanerische Aspekte der Verfahrensunterlagen soll die Erschließung des geplanten Campus durch die Verlängerung der „Heddingheimer Straße“ aus dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet gesichert werden. Zukünftig wird so eine Anbindung an den südlich gelegenen Kreisverkehr an der „Mainzer Landstraße“ (L3011) und somit auch an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht.

Die beschriebene Änderung der verkehrlichen Gesamtsituation im Entwicklungsgebiet ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit einer entsprechenden aussagekräftigen Verkehrsuntersuchung zu betrachten. In der Verkehrsuntersuchung sind alle zu erwartenden Neuverkehre im Verfahrensgebiet sowie die Verkehrsmengen des bestehenden Gewerbegebietes Nord unter Berücksichtigung des neuen Straßenanschlusses und deren Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz zu ermitteln. Die vorhandenen Knotenpunkte der L3011/ „Mainzer Landstraße“ – Kreisverkehr sowie der weiterführende Knotenpunkt L3011/L3265 sind in das Verkehrsgutachten mit einzubeziehen.

Hinweise:

- Die unter Punkt A 2. Geltungsbereich der Verfahrensunterlagen erläuterte Begrenzung des Verfahrensgebietes ist zu korrigieren. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung grenzt nicht nur wie beschrieben westlich an die L3011 an. Die südlich angrenzende „Mainzer Landstraße“ ist ebenfalls als L3011 gewidmet. Um entsprechende Korrektur und Ergänzung im Textteil sowie den zugehörigen Übersichtsplänen- und Beikarten der Verfahrensunterlagen wird gebeten.
- Die Belange der nördlich an den Geltungsbereich des Verfahrensgebiets angrenzenden A66 werden durch die Autobahn GmbH des Bundes bzw. durch das Fernstraßenbundesamt vertreten.
- Gegen den Straßenbaulastträger von Straßen des überörtlichen Verkehrs bestehen auch zukünftig keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des BImSchG.

#### Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### Begründung:

Die in Aussichtstellung einer grundsätzlichen Zustimmung zu den Zielen des Änderungsverfahrens wird zur Kenntnis genommen.

Der RPS/RegFNP 2010 ist aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 nicht parzellenscharf und in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung beschränkt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Aus diesem Grund werden die Bauverbots- und -beschränkungszonen nicht dargestellt. Sie sind im Rahmen der Bauausführung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Die geforderte neue umfassende Verkehrsuntersuchung wird im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellt. Die Vorlage eines Zwischenberichts ist für Mitte Dezember 2023 und zum Ende des 1. Quartals 2024 vorgesehen. Die Abgabe des fertigen Berichts wird voraussichtlich Ende des 2. Quartals 2024 erfolgen.

Der Hinweis auf die Korrektur der Straßenbezeichnung wird in die Begründung (A 2) aufgenommen.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung



# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 4. Änderung Stadt Hattersheim am Main Stadtteil Hattersheim am Main Gebiet: Erweiterung Gewerbegebiet Nord

### Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

12.07.2023

Frühzeitige Beteiligung:

01.08.2023 bis 08.09.2023

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



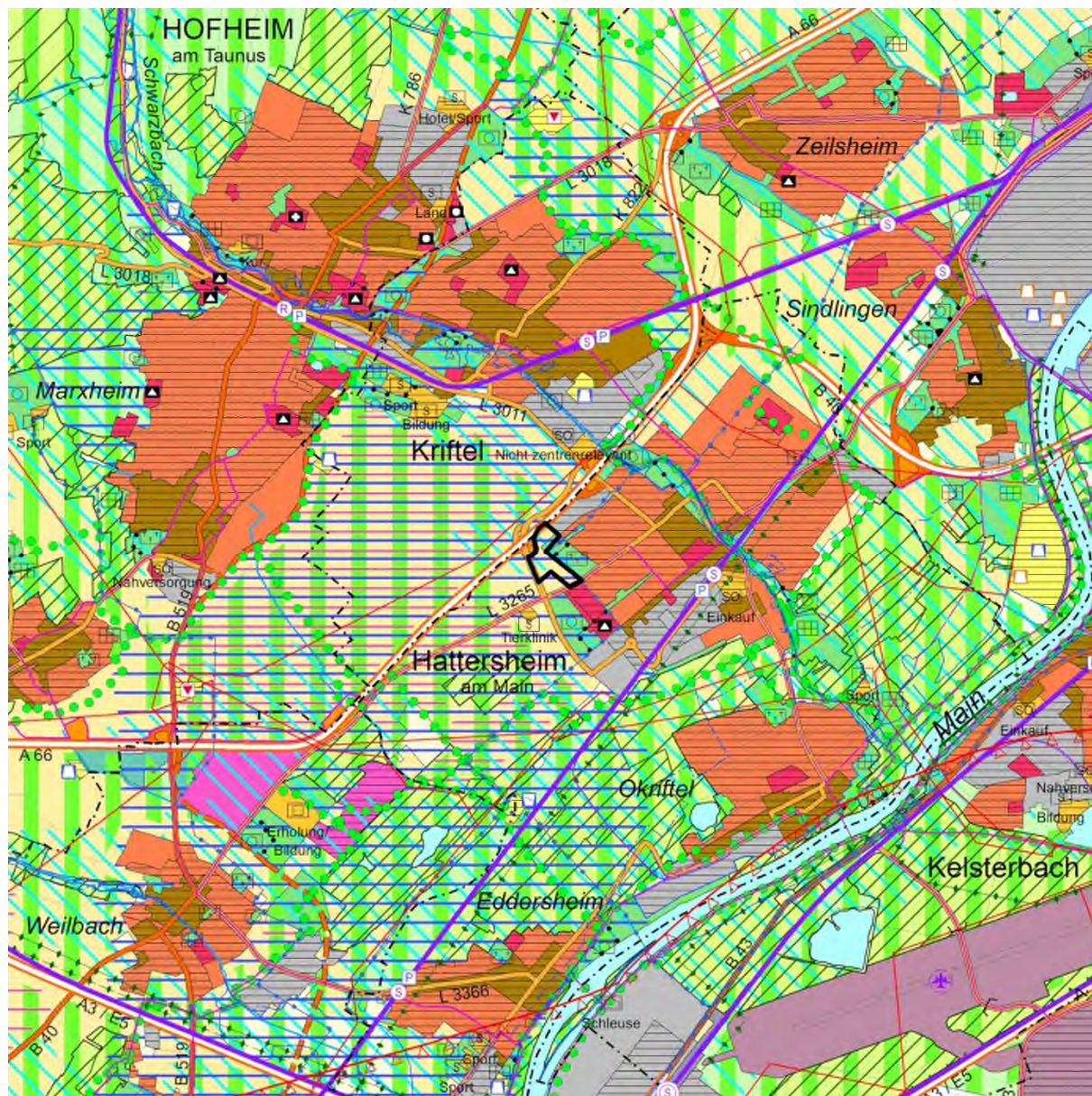


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Rechenzentrumstandorten beabsichtigt die Stadt Hattersheim am Main am westlichen Stadtrand auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Campus von Rechenzentren zu schaffen.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	7,2 ha
<b>Zielabweichung</b>	zugelassen
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	07.04.2022
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Nr. N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen:    Artenschutz Archäologie Boden Klima Verkehr

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

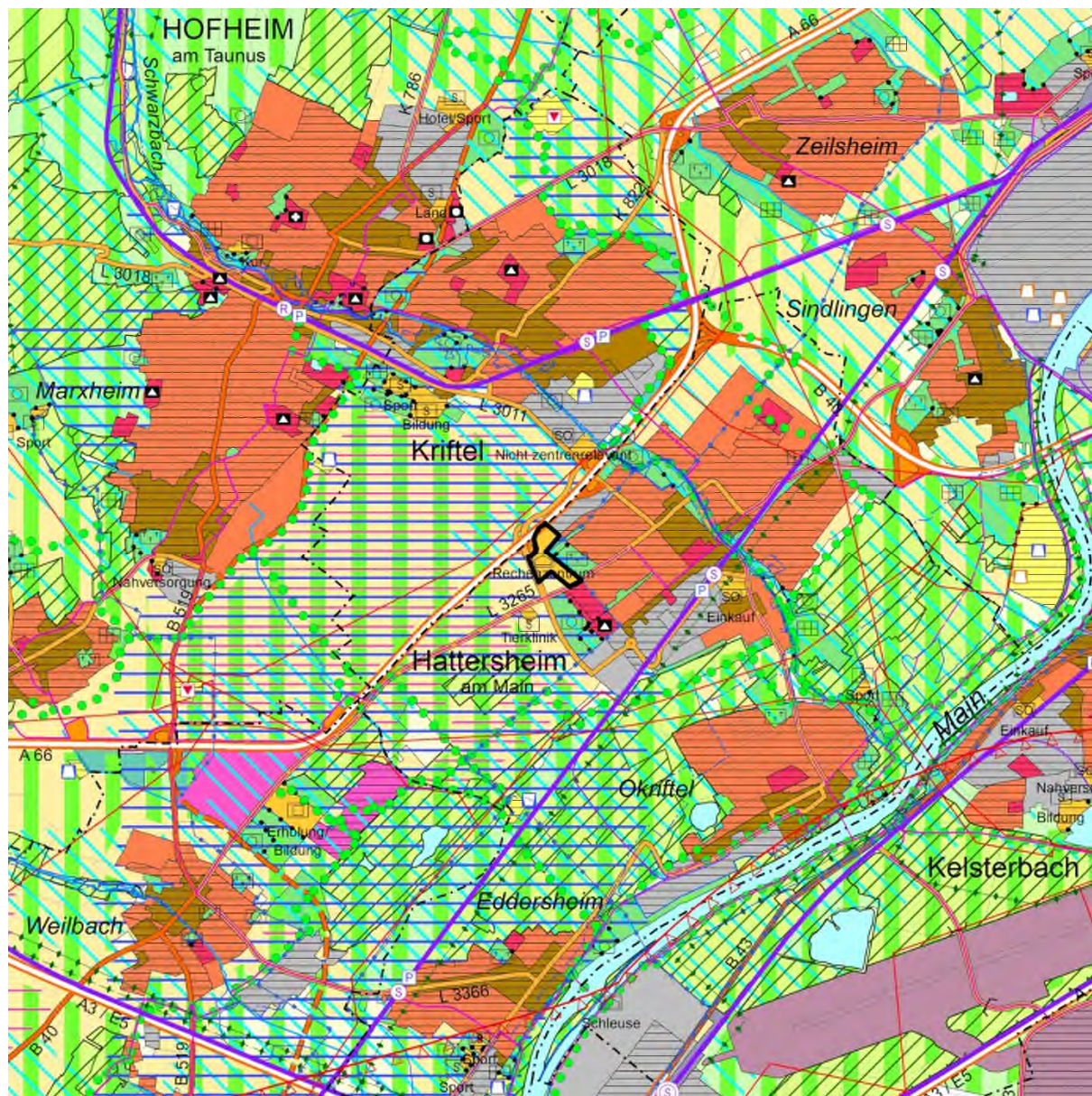


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

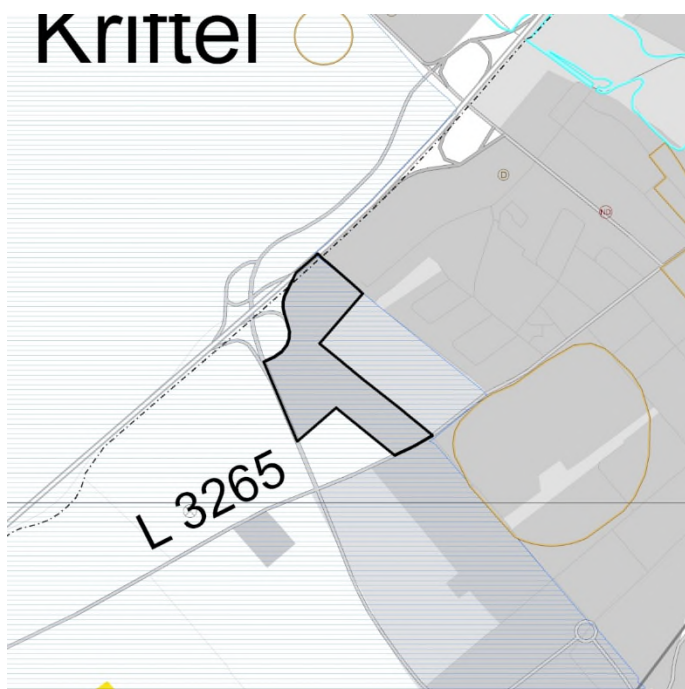



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 6,6 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Rechenzentrum, geplant" (ca. 7,2 ha)

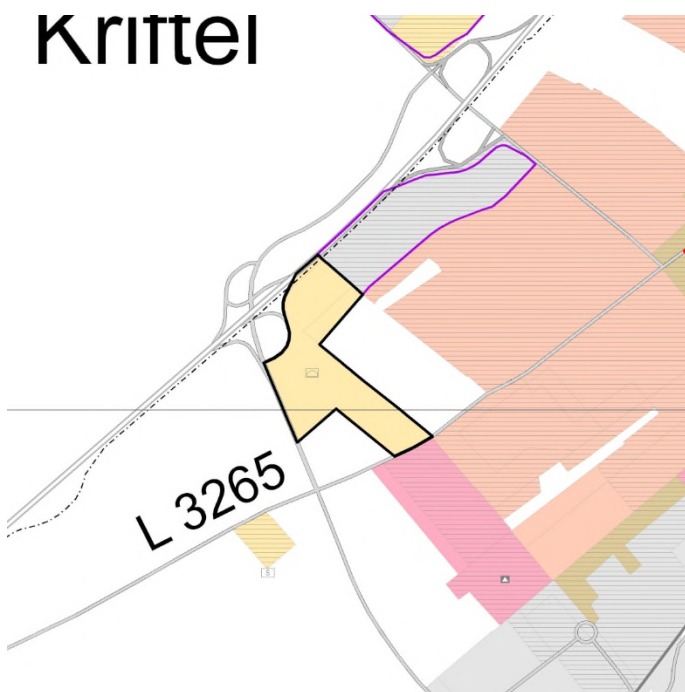
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab



## Luftbild (Stand 2021)



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

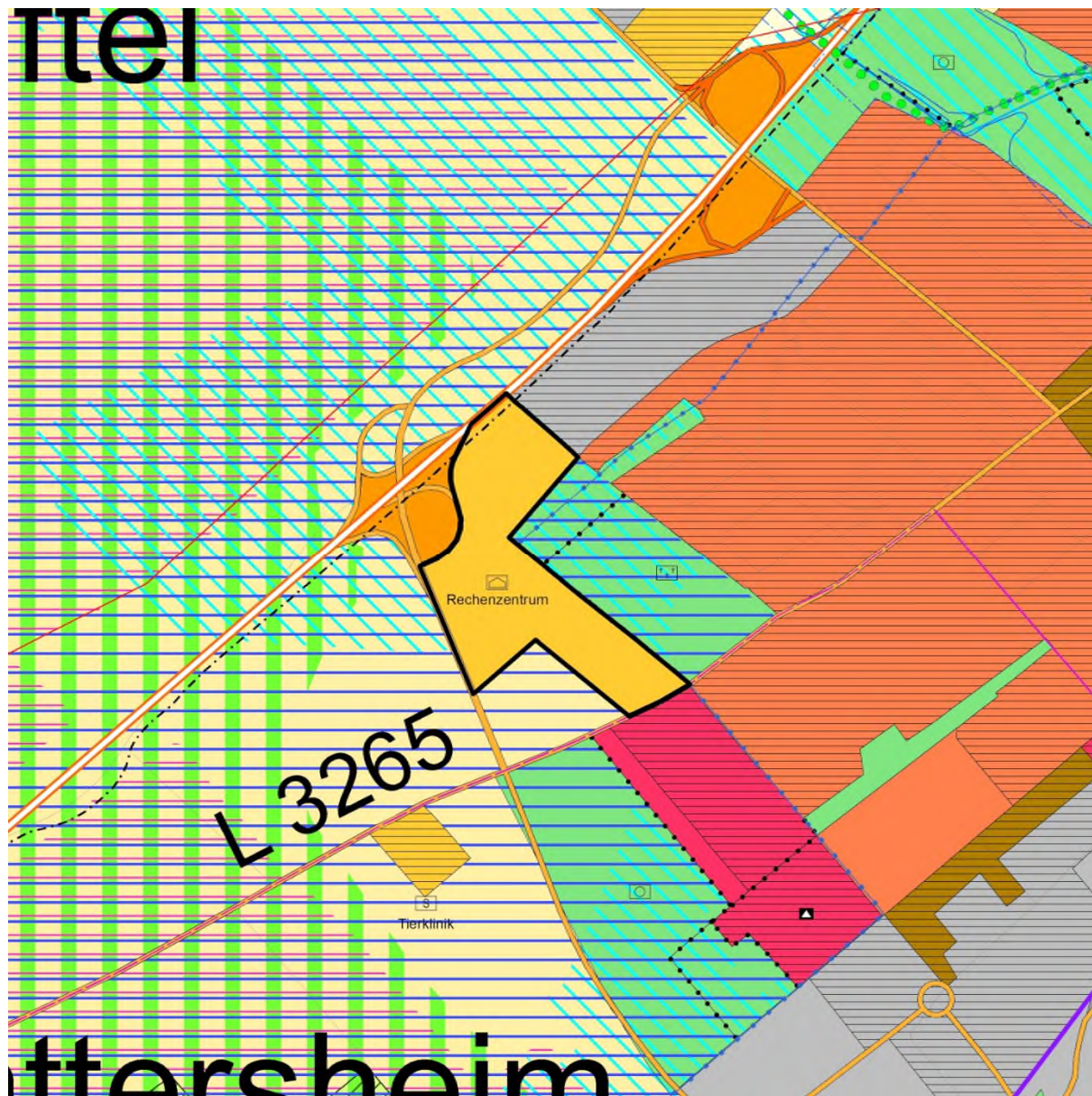


Grenze des Änderungsbereiches

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid










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

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

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



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)  
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafenbahnverbindungsgleis 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 Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha und liegt am westlichen Rand von Hattersheim am Main.

Er wird im Norden begrenzt durch die BAB 66. Im Osten schließt er an das bestehende Gewerbegebiet und die Grünfläche des Friedhofes an. Im Süden verläuft die Mainzer Landstraße (auch als L3011 gewidmet) und im Westen bilden die L3011 sowie landwirtschaftliche Flächen die Grenze.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Rechenzentrumsstandorten beabsichtigt die Stadt Hattersheim am Main am westlichen Stadtrand die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Campus von Rechenzentren zu schaffen.

Ein entsprechender Bebauungsplan (N116 „Erweiterung Gewerbegebiet Nord“) befindet sich im Parallelverfahren.

Die Änderung wurde von der Stadt mit Schreiben vom 22.03.2023, gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 07.04.2022, beantragt.

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

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 6,6 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Rechenzentrum, geplant" (ca. 7,2 ha)

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

## **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Der überwiegende Teil des Änderungsgebiets liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in dem gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Die nordwestlich des Friedhofs dargestellte "Grünfläche - Parkanlage" liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das 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 beinhaltet.

Der gesamte Bereich wird überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“. Dieses ist gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Des Weiteren wird ein Großteil überlagert durch ein „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“. In ihm 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.

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht eines Campus von Rechenzentren steht somit im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung und Landesplanung, es ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Dieses wurde seitens der Stadt Hattersheim am Main mit Schreiben vom 26.10.2022 beim Regierungspräsidium Darmstadt beantragt. Am 10.03.2023 wurde die Zulassung der Zielabweichung mit folgenden Nebenbestimmungen durch die Regionalversammlung beschlossen:

1. Eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes, der im Nebenerwerb die Flächen des Plangebiets bewirtschaftet, ist im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanungen nachweislich auszuschließen.
2. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist auf Wunsch des betroffenen landwirtschaftlichen Betriebs so lange zu erhalten, bis der Beginn der Bauarbeiten die Einstellung erfordert.
3. Für den naturschutzfachlichen Ausgleich der baulichen Entwicklung und Nutzung des Gebiets werden auf Ebene der Bauleitplanung keine (weiteren) landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.
4. Im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ist ein Klimagutachten zu erstellen, welches den Nachweis enthalten soll, dass eine mit dem Lokalklima verträgliche Bebauung und Nutzung (Stichwort Abwärme) möglich ist. Festsetzungen, die das Klimagutachten hierzu für erforderlich hält, sind zu übernehmen.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Erschließung des Campus soll durch die Verlängerung der Heddingheimer Straße gesichert werden. Diese kommt aus dem nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiet und ermöglicht zukünftig eine Anbindung an den südlich gelegenen Kreisverkehr an der Mainzer Landstraße (L 3011) und somit an das übergeordnete Straßennetz. Im Rahmen des parallelllaufenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verkehrsuntersuchung (mociety, Wiesbaden, Stand: Nov. 2020) erstellt. Erste Ergebnisse haben gezeigt, dass eine gesicherte Verkehrserschließung für das Änderungsgebiet erbracht werden kann. Die Ergebnisse werden derzeit in einer weiteren Untersuchung aktualisiert und sind im weiteren Bebauungsplanverfahren darzulegen.

Hinsichtlich des ÖPNV ist das Plangebiet über zwei Buslinien (832, 834) an die S-Bahnstationen Hattersheim und Eddersheim angebunden. Mit der Linie S 1 bestehen Verbindungsmöglichkeiten zu den Städten Frankfurt am Main und Wiesbaden.

Der neu geplante Straßenabschnitt umfasst einen kombinierten Fuß- und Radweg. Im gültigen RPS/RegFNP 2010 ist entlang der Mainzer Landstraße eine geplante überörtliche Fahrradrouten dargestellt, die das Radwegenetz ergänzen soll.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet wird in weiten Teilen durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Südosten befindet sich an der Mainzer Landstraße ein Gartengelände. Die Böschung zur Autobahnrampe im Nordwesten ist mit Gehölzstrukturen bewachsen.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) werden die zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Flächen als "Siedlungsflächen für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem festgestellten Regionalplan Südhessen 2000" dargestellt. Ein großer Teil der Fläche ist jedoch als "Räumlicher Bereich, der von der Genehmigung ausgenommen ist" gekennzeichnet.

Als tatsächliche Nutzung wird "Acker" sowie "Kleingarten, Grabeland" angegeben.

Die Grünfläche im Nordwesten des Friedhofs ist als "Grünfläche Parkanlage und sonstige öffentl. und private Grünanlage" dargestellt. In Verbindung mit dem Friedhof wird sie zusätzlich als "aus klimatischen Gründen freizuhaltende Fläche" gekennzeichnet.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Rechenzentrumsstandorten beabsichtigt die Stadt Hattersheim am Main am westlichen Stadtrand die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Campus von Rechenzentren für zwei Betreiber zu schaffen. Gleichzeitig soll das Profil der Stadt als Technologiestandort gestärkt werden.

Durch die anhaltende Digitalisierung der Arbeits- und privaten Lebenswelt steigt der Bedarf an Rechenzentren stetig. Diese Entwicklung wurde durch die Covid-19-Pandemie noch beschleunigt. Rechenzentren stellen inzwischen das Rückgrat der Digitalisierung und den Schlüssel des digitalen Wandels dar und zählen zunehmend zur kritischen Infrastruktur. Neben den Anforderungen an einen ausfallsicheren Betrieb der IT-Systeme steht auch eine stetige Optimierung der Energieeffizienz und die Nutzung von Nachhaltigkeitspotenzialen im Fokus eines modernen Rechenzentrumsbetriebs.

Die Betreiber streben für die Rechenzentrums-Neubauten die Zertifizierung nach einem Green Building Label an. Diese Zertifizierungssysteme setzen weltweit Maßstäbe bei der Entwicklung leistungsstarker ökologischer Gebäude.

Die Betreiber sind bzw. werden dem "Climate Neutral Data Center Pact" der EU beigetreten und verpflichten sich damit, bei den Treibhausgasminderungen des Klimagesetzes mitzuwirken sowie Technologie und Digitalisierung zu nutzen, um das Ziel des „Pariser Klimaabkommen“ zu unterstützen, Deutschland und Europa bis 2050 klimaneutral zu machen. Für den Standort in Hattersheim am Main werden die beiden Betreiber ihre gesamte Energie ausschließlich aus 100 % erneuerbaren grünen Quellen beziehen (Sonne, Wind und Wasser).

Aktuell wird das Plangebiet in weiten Teilen durch eine landwirtschaftliche Nutzung und in untergeordnetem Umfang durch Obstgärten geprägt. Bereits im Regionalplan Südhessen 2000 war in diesem gut angebundenen Bereich eine mögliche Siedlungserweiterung vorgesehen und auch der Neubau eines Baumarktes war hier vor rund zehn Jahren angedacht. Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Laut der Nebenbestimmung zur Zulassung der Abweichung vom Regionalplan Südhessen ist eine Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes, der im Nebenerwerb die Flächen des Plangebiets bewirtschaftet, im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung nachweislich auszuschließen. Außerdem dürfen für den naturschutzfachlichen Ausgleich der baulichen Entwicklung und Nutzung des Gebiets auf Ebene der Bauleitplanung keine (weiteren) landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Genauere Aussagen über den erforderlichen Kompensationsbedarf sind erst nach einer abschließenden Durchführung der Eingriffs-/Ausgleichsberechnung möglich, die zum Bebauungsplan erstellt wird. Im Vorgriff auf die Ausführung möglicher Ausgleichsmaßnahmen setzt der Bebauungsplanvorentwurf ein Teilareal des Plangebiets im südwestlichen Bereich an der L3011 und eine weitere Fläche nördlich des Friedhofs und seiner geplanten Erweiterung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest. Da das Punktedefizit über die geplanten Kompensationsmaßnahmen im Änderungsgebiet wahrscheinlich nicht ausgeglichen werden kann, ist eine zusätzliche Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Hattersheim vorgesehen.

Desweiteren ist die Zulassung der Abweichung mit der Nebenbestimmung verbunden, dass im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ein Klimagutachten erstellt wird, welches den Nachweis enthalten soll, dass eine mit dem Lokalklima verträgliche Bebauung und Nutzung (Stichwort Abwärme) möglich ist. Das zwischenzeitlich erstellte Klimagutachten (ÖKO-PLANA, Mannheim 2023) kommt zu dem Ergebnis, dass die berechneten Lufttemperaturmodifikationen aus klimaökologischer Sicht als akzeptabel einzustufen sind und in der benachbarten Wohnbebauung eine weiterhin ausreichende Belüftung gegeben ist. Festsetzungen, die das Klimagutachten hierzu für erforderlich hält, sind zu übernehmen.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen

Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Autobahn.

**Flächenausgleich:**

Bei Neuplanungen von Rechenzentren auf bisherigen Freiflächen kann auf den Ausgleich verzichtet werden, da diese als Einrichtungen der Versorgung, die der gesamten Region zugutekommen, eingestuft werden.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Rechenzentrumsstandorten beabsichtigt die Stadt Hattersheim am Main am westlichen Stadtrand auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einer Grünfläche die planungsrechtlichen Grundlagen zur Entwicklung eines Campus von Rechenzentren zu schaffen.

Damit der im Parallelverfahren befindliche Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, sind folgende Änderungen der Darstellung erforderlich:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 6,6 ha) und "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 0,6 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter - Rechenzentrum, geplant" (ca. 7,2 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)

### **HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

### **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 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

## B 2. Umweltauswirkungen

### B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Im Südosten liegt ein Bereich, der gärtnerisch genutzt wird. Die Böschung zur Autobahnrampe im Nordwesten ist mit Gehölzstrukturen bewachsen.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage des gesamten Änderungsgebietes im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III (WSG Br 2, westl. Pumpwerk Hattersheim I; WSG-ID: 436-037)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche
- gering versiegelte Bodenfläche (Versiegelungsgrad < 10 %)
- Altablagerung - nicht bewertet östlich der L 3011 (Quelle: PVUVF; Deponie f. Erdaushub und Bauschutt), ALTIS-Nr. 436.005.020-000.002;
- Bodenart Parabraunerde aus Löß
- Organoleptische Auffälligkeiten konnten nicht festgestellt werden
- Hohe Grundwasserschutzfunktion
- Böden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad und hohem Ertragspotenzial, Acker-/Grünlandzahl im nordosten 90 bis 95, der überwiegende Teil 80 bis 85
- hohe Feldkapazität und hohes Nitratrückhaltevermögen
- Bodenfunktionsbewertung (BFD5L) - sehr hoch

#### Wasser

- Lage des gesamten Änderungsgebietes im festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III (WSG Br 2, westl. Pumpwerk Hattersheim I; WSG-ID: 436-037)
- potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß geologische Karte am nordöstlichen Rand (2%)
- Es befinden sich keine Still- und Fließgewässer im Änderungsgebiet

#### Luft und Klima

- Relevantes Kaltlufteinzugsgebiete (97% der Planfläche) gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen, mittlere Empfindlichkeit (mittlere Volumenstromdichte > 60 - 150 m<sup>3</sup> je m\*s)
- sehr hohe thermische Wärmebelastung
- Lufthygienische Belastung (gesamte Planfläche)gem. Entwurf Klimaanalyse Hessen, hohe Konzentration (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> > 0,66 - 0,77)

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Prüfung auf Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Feldhamster, Reptilien und Tagfalter (Maculinea-Arten)
- Nachweis über 16 Brutvogelarten, davon Feldlerche, Waldohreule und Stieglitz in einem ungünstig-unzureichenden Erhaltungszustand
- vier Fledermausarten (Großer Abendsegler in ungünstig-schlechtem Erhaltungszustand)
- Vorkommen von Zauneidechsen
- Feldhamster und Haselmaus konnten nicht nachgewiesen werden, auch keine Maculinea-Arten
- (ältere) Kartierungen von Feldhamsterhöhlen in einem Umkreis weniger als 2 km
- gesetzlich geschütztes Biotop (gem. §30 BNatSchG/ §13 HAGBNatSchG): Streuobstwiese im Außenbereich (mit besonders alten Bäumen)

### Landschaft

- Lage im Naturpark Taunus (gesamte Planfläche)
- Lage im Landschaftsraum Main-Taunus-Vorland
- hohe bis sehr hohe Einsehbarkeit des weitgehend strukturarmen Geländes
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Nutzung des Wegenetzes

### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung des nördlichen und nordwestlichen Teils des Plangebietes (79 %) durch Verkehrslärm (Straßenlärm), LDEN (0-24 Uhr): >75 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >70-75 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >65-70 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), LNight (22-6 Uhr): >70 dB(A)
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Autobahn (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Plangebiet wurde im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens eine geomagnetische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern und militärischen Kampfmitteln durchgeführt. Dabei wurde eine Vielzahl an Hinweisen auf eine frühere Besiedelung vor allem in Form von verfüllten Gruben erfasst. Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen kann nur in Zusammenarbeit mit dem zuständigen Bezirksarchäologen getroffen werden. Das weitere Vorgehen ist mit diesem abzustimmen.
- Es wurden mehrere Störpunkte erfasst, die möglicherweise militärische Kampfmittel im Erdreich anzeigen. Diese Objekte sind unter Einhaltung der Bestimmungen und gesetzlichen Vorgaben unter Aufsicht eines Befähigungsscheininhabers nach § 20 SprengG aufzudecken. Da es sich bei einigen der Störpunkte auch um archäologische Strukturen handeln könnte, sind diese Arbeiten in Abstimmung mit der Denkmalfachbehörde durchzuführen.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" bzw. "Grünfläche - Parkanlage" entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche als Acker bzw. Grünland sowie als Freifläche.

## Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für den Bau eines Campus für Rechenzentren folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen.

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

Die Zulassung der Zielabweichung enthält die Nebenbestimmung, dass im Rahmen der weiteren Bauleitplanung ein Klimagutachten zu erstellen ist, welches den Nachweis enthalten soll, dass eine mit dem Lokalklima verträgliche Bebauung und Nutzung (Stichwort Abwärme) möglich ist.

Festsetzungen, die das Klimagutachten hierzu für erforderlich hält, sind zu übernehmen.

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Brutvogel- und Fledermausarten, Zauneidechse

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

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

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, insbesondere in den Boden, das Klima, in Lebensräume und das Landschaftsbild. Um die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wird im Rahmen des Bebauungsplanes eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie zur Kompensation der Bodenfunktionen können daher erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

Für geplanten Eingriffe, die trotz der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Änderungsgebiet nicht ausgeglichen werden können, ist eine Verrechnung mit dem Ökokonto der Stadt Hattersheim vorgesehen.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

## 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. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Zur Bewertung des Verlusts an hochwertiger Ackerfläche wird im weiteren Verfahren eine bodenschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsberechnung durchgeführt
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 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)



- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, 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.
- Festsetzungen über Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a) und b)
- Festsetzungen zur Dach- und Fassadenbegrünung
- Höhenbegrenzung der Rechenzentrumsgebäude und Betriebsanlagen zur Minderung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Berücksichtigung der Vorgaben, die sich aufgrund des bestehenden Wasserschutzgebiets Zone III ergeben
- Erstellung eines Entwässerungskonzepts und die Festsetzung entsprechender aus dem Konzept entwickelter Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und - soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen - zur -versickerung
- Trinkwasser-, Löschwasser und Abwasserentsorgung ist sicherzustellen
- Zur Minderung möglicher Beeinträchtigungen des Lokalklimas trifft der Bebauungsplanvorentwurf bisher erste Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebiets und regelt, dass die oberirdischen Stellplätze mit hellen Materialien und mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen sind. Weitergehende Maßnahmen durch Umsetzung der Planungsempfehlungen des Klimagutachtens.
- geeignete Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs in Hinsicht auf die betroffenen Tier- und Pflanzenarten in Verbindung mit CEF-Maßnahmen (Zauneidechse) gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- zeitliche Beschränkung der Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut-saison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- 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.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Vorfeld der Standortentscheidung wurde die Flächenverfügbarkeit für eine weitere Ansiedelung von Rechenzentren (laut Betreiber 7 - 8 ha) im Stadtgebiet, insbesondere in ausgewiesenen Vorranggebieten für Industrie und Gewerbe, überschlägig geprüft. Die Standortbeurteilung bezog sich wegen der räumlich-verkehrlichen Lagegunst ausschließlich auf den Stadtteil Hattersheim. Die bereits ausgewiesenen Gebiete sind jedoch mit Ausnahme kleinerer Reserveflächen vollständig belegt.

Bei der anschließenden Betrachtung möglicher Alternativstandorte im Außenbereich gemäß § 35 BauGB entlang des Siedlungsrandes rund um Hattersheim ergaben sich regelmäßige Konfliktsituationen mit der Ausweisung von Vorranggebieten für Regionale Grünzüge, unzureichenden verkehrlichen Anbindungen und möglichen Störungen angrenzender Wohnnutzungen.

Das dem Bebauungsplanvorentwurf zugrunde liegende Plangebiet hat die besten Ansiedlungsvoraussetzungen. Es rundet die bereits eingeleitete gewerbliche Entwicklung am nordwestlichen Siedlungsrand mit der benötigten Flächengröße ab und ermöglicht durch die geplante Verlängerung der Heddingheimer Straße und die direkte Anbindung an die Mainzer

Landstraße eine Abwicklung des betrieblichen Verkehrs über die Hauptverkehrsstraßen ohne Störung von Wohngebieten.

Aufgrund seiner Lagegunst ist der Standort bereits seit Längerem von der Stadt Hattersheim am Main als Gewerbe- bzw. Sondergebietsfläche vorgesehen.

### **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, verbal-argumentative 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 Umweltberichts**

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Rechenzentrumsstandorten beabsichtigt die Stadt Hattersheim am Main am westlichen Stadtrand auf bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen den Bau eines Campus von Rechenzentren zu ermöglichen.

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) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich 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 - 12 herangezogen.

## Quellenverzeichnis

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 15.05.2022
- [2] Luftbild  
Stand 2021
- [3] Bodenviewer der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
abgerufen am 17.05.2023
- [4] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000) für das Gebiet der Stadt  
Hattersheim am Main
- [5] Bebauungsplan Nr. N116 "Erweiterung Gewerbegebiet Nord" der Stadt  
Hattersheim mit Umweltbericht  
(Stadt.Quartier)  
65795 Hattersheim am Main  
25. Januar 2023
- [6] Vorläufige Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen "Rechenzentren"  
Plan Ö GmbH  
35444 Biebertal-Fellingshausen  
14.09.2022
- [7] Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen  
Bodendenkmälern und Kampfmittelverdachtspunkten  
Geophysik Rhein-Main GmbH  
65929 Frankfurt am Main  
31.08.2022
- [8] Baugrundgutachten (Bauhaus)  
Bodenmechanisches Labor Gumm  
60598 Frankfurt am Main  
31.05.2011
- [9] Fachtechnische Stellungnahme (Bauhaus)  
Bodenmechanisches Labor Gumm  
60598 Frankfurt am Main  
07.06.2011
- [10] Verkehrsuntersuchung  
mociety,

65207 Wiesbaden

Stand: 20.11.2020

[11] Klimagutachten zum Bebauungsplan

ÖKOPLANA

68239 Mannheim

21.09.2023

[12] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Plan Ö GmbH

35444 Biebertal-Fellingshausen

September 2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	09.11.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	07.12.2023	öffentlich
Verbandskammer	13.12.2023	öffentlich

**Betreff:**

**7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Okarben Gebiet: "Am Warthweg"  
hier: Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-55**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"

hier: **Beschluss über die förmliche Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit**

Vorg.: Beschluss Nr. V-99 des Regionalvorstandes vom 09.02.2023  
Beschluss Nr. V-90 der Verbandskammer vom 08.03.2023 zu DS V-2023-5  
(Aufstellungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Karben, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen sowie zusätzlich auszuliegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt. Das Verfahren wird nach § 233 Absatz 1 Satz 2 Baugesetzbuch nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, weitergeführt.
2. Ort und Dauer der Veröffentlichung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet zu unterrichten.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 20.03.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 12/23 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2023 beteiligt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand vom 28.03.2023 bis 27.04.2023 statt. Auf Grund der Covid-19-Pandemie erfolgte die öffentliche Unterrichtung, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planungen, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und ihre voraussichtlichen Auswirkungen dargelegt werden und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird, durch telefonische Beratung oder Anfragen per E-Mail.

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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden  
Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt  
Magistrat der Stadt Bad Homburg v. d. Höhe  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Frankfurt am Main, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr  
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Ahmadiyya Muslim Jamaat, in der Bundesrepublik Deutschland KdöR  
Bistum Mainz, Bischöfliches Ordinariat  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesagentur für Arbeit, Agentur für Arbeit Gießen  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hauptstelle Dortmund - Sparte  
Portfoliomanagement-  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.

HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Jehovas Zeugen in Deutschland  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
ovag Netz GmbH  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Stadtwerke Karben  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband NIDDA  
Wasserversorgungsverband Kaichen - Heldenbergen - Burg-Gräfenrode  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, ZOV-Verkehr

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

Amprion GmbH  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien  
Deutscher Wetterdienst  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen  
Rechts  
PLEdoc GmbH  
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus-Kreis  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
GASCADE Gastransport GmbH, Fachbereich Leitungsrechte und -dokumentation  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
NABU Karben  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Projektkoordination (N2-WN3)  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

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

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

**Folgende Umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich zu veröffentlichen:**

- Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Entwurf Begründung mit Umweltbericht, Büro Fischer, Stand 01.08.2023
  - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Büro Plan Ö GmbH, aktualisiert August 2023
  - Verkehrsgutachten, Büro Habermehl und Follmann, Mai 2023
  - Bodenkundliches Gutachten, Büro Fischer, 21.04.2021
  - Geotechnisches Gutachten, Büro ETN Tropp-Neuff u. Partner, 03.02.2012
  - Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Büro Golüken Ingenieure, 04.11.2021
  - Schallschutztechnische Untersuchung, Beratungsgesellschaft Schallimmissionsschutz, GSA Ziegelmeyer GmbH, 08.08.2023
  - Geophysikalische Prospektion, Büro Geophysik Rhein Main GmbH, 03.03.2021
  - Erschütterungsgutachten, TÜV Hessen GmbH, 24.07.2023
  - Masterplan Entwässerung, Büro Golüken Ingenieure GmbH & Co KG, 08.09.2022
  - Berechnungsanlage zum Masterplan Entwässerung, Institut für tech.- wissenschaftliche Hydrologie GmbH, 04.07.2022
- 
- Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung
  - NABU Karben
  - Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

### **III. Erläuterung des Beschlusses**

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert veröffentlicht werden.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandsversammlung gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.





**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03194**

**Dokument vom: 29.03.2023  
Dokument-Nr.: S-08477**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Ihr Schreiben vom 24.03.2023 haben wir erhalten und sie erhalten hiermit unsere fristgerechte Stellungnahme. Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan -Hausanschluss des Marktes mit einer Mastlinie zur Versorgung der Waschanlage und Tankstelle) Die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
**Projektkoordination (N2-WN3)**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03195**

**Dokument vom: 29.03.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08469**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir teilen Ihnen mit, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“ grundsätzlich keine Einwände der NRM bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig. Der Bereich der Gas-Hochdruckleitung ist in der textlichen Festsetzung unter Punkt 5.10.1 und 5.10.2 berücksichtigt. Für die Leitungen HD-0108 (DN100, 16bar) und HD-0109 (DN150, 16bar) im Bereich des Bebauungsplans gelten zusätzlich noch die folgenden Anforderungen: - Der Schutzstreifen ist freizuhalten und darf nicht für die Baustelleneinrichtungen oder als Lagerfläche genutzt werden. Alle Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens der Gas-Hochdruckleitung sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig. - Die Richtlinien GW 125 und die Norm zum Schutz unterirdischer Leitungen NRM-Norm NRM-N-A001 sind einzuhalten. - Sämtliche Arbeiten im Bereich der Gas-Hochdruckleitung sind rechtzeitig mindestens 5 Tage im Vorfeld bei der Fremdbaustellenkontrolle der NRM anzumelden. Wir bitten Sie zu beachten, dass im ausgewiesenen Bereich derzeit keine Baumaßnahmen geplant sind. Wenn das Gebiet mit Erdgas erschlossen werden soll, werden koordinierte Leitungsverlegungen erforderlich. Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird. Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RPS/RegFNP- Änderungsverfahren. Sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: GASCADE Gastransport GmbH Fachbereich  
Leitungsrechte und -dokumentation  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03196**

**Dokument vom: 29.03.2023  
Dokument-Nr.: S-08478**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH & Co. KG. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Für Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese unsere Anlagen nicht beeinträchtigen und nicht im Schutzstreifen unserer Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind uns diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Eine Auflistung der Flurstücke in der Begründung oder im Umweltbericht ist nicht ausreichend. Wir bitten Sie, uns an diesem Verfahren weiter zu beteiligen sowie an weiteren erforderlichen Verfahren der nachgeordneten Planungsebene (Bebauungsplanebene etc. ).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht das laufende RPS/RegFNP-Änderungsverfahren. Sie bedürfen der Beachtung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03211**

**Dokument vom: 13.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08517**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nordwestlich des Plangebiets liegt ein Schulstandort (Berufsbildungswerk Südhessen) mit überregionalem Einzugsgebiet. Vor Ort konnten wir beobachten, dass zahlreiche Schülerinnen und Schüler zum Erreichen der S-Bahn den heutigen REWE- Parkplatz queren, um auf kürzestem Weg den Bahnhof Groß-Karben zu erreichen. Aus unserer Sicht ist eine umwegarme und direkte Führung des Fußgänger- und Radverkehrs vom Schulstandort nach Kloppenheim zur schnellen Erreichbarkeit des Bahnhofs unabdingbar. Wir bitten, diese regional bedeutsame Wegeverbindung in den Flächennutzungsplan aufzunehmen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der RegFNP 2010 ist ein vorbereitender Bauleitplan, indem die Grundzüge der Planung dargestellt sind. Auch aufgrund des vorgegebenen Maßstabs 1: 50.000 und der gültigen Legende ist das Fußwegenetz kein Bestandteil des RegFNP. Die Planung und Umsetzung von Fußwegenetzen betrifft die nachgeordneten Planungsstufen.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Amt für Bodenmanagement Büdingen**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03265**

**Dokument vom: 04.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08505**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zur Änderung des Flächennutzungsplanes gebe ich für die Flurbereinigungs- und Katasterbehörde die folgende Stellungnahme zu landeskulturellen und bodenordnerischen Belangen sowie aus der Sicht des Liegenschaftskatasters ab:

1. Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen:

- Keine Einwendungen

2. Fachliche Stellungnahme:

- Zur Planung bestehen keine Anregungen oder Bedenken.
- Die Planung liegt nicht im Verfahrensgebiet eines derzeit laufenden Flurbereinigungsverfahrens.
- Für das Plangebiet liegt ein Antrag auf Baulandumlegung des ÖbVI Ann-Kristin Wittig, Bad Homburg vor.
- Derzeit ist vom Amt für Bodenmanagement Büdingen kein neues Flurbereinigungs- bzw. städtisches Bodenordnungsverfahren im Bereich der Planung vorgesehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten, da die Baulandumlegung auf kommunaler Ebene erfolgt.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NABU Karben Dr. Karl Schneider**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03266**

**Dokument vom: 17.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08524**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die Verlagerung des Einkaufsmarktes werden Bedenken angemeldet, weil er bislang unbebaute, wertvolle Ackerflächen in Anspruch nimmt. Weil gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll, fordern wir, dass der Markt - wenn er schon verlagert werden soll - ausschließlich nach Westen bis zur B3 "geschoben" wird. Dann muss nur etwa die nördliche Hälfte der Ackerfläche in Anspruch genommen werden. Die bisher bereits versiegelten Flächen können weiterhin als Parkplatz genutzt werden. Die frei bleibende Ackerfläche zwischen neuem Markt und L 3205 kann weiterhin landwirtschaftlich oder für Zwecke der Landschaftsgestaltung genutzt werden.

Wenn die Verlegung des Marktes auf die Ackerflächen nach Südwesten unabweisbar ist, müssen die dem Markt zugeordneten Parkplätze konsequent als Tiefgarage unter den Markt verlagert werden. So kann der Umfang der Bodenversiegelungen deutlich reduziert werden. Die Zufahrt zu dieser Tiefgarage erfolgt dann von Norden her (heutiger Parkplatz), weil der neue Marktstandort deutlich höher liegt als der aktuelle und die hohe Böschung am Südrand des heutigen Parkplatzes für die Herstellung der Einfahrtsrampe genutzt werden kann.

Die dadurch als Parkplatz eingesparten Flächen müssen für "grüne Maßnahmen" genutzt werden (auch Eingriffskompensation).

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Die vorgebrachten Bedenken betreffen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung.

Der RPS/RegFNP 2010 beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1: 50.000). Das zukünftige Erschließungs- und Parkraumkonzept wurde detailliert im parallelen Bebauungsplanverfahren geprüft und dargelegt.



**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03267**

**Dokument vom: 26.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08551**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die vorgesehene Änderung des Regionalplans/Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 21 HDSchG wie folgt aufzunehmen:  
„Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.“  
Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu auch Kapitel B 2.3 im Umweltbericht der RegFNP-Änderung).

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03268**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08552**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Ermittlung und Beurteilung umweltrelevanter Sachverhalte unterliegt für kommunale Planungen nicht der Prüfpflicht durch das Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement.  
Auf den jeweiligen Planflächen finden durch unsere Behörde auch keine regelmäßigen Erhebungen statt. Insofern erfolgen vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zu den vorliegenden Änderungsunterlagen keine Anregungen/Angaben für die Ermittlung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB.  
Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 3,8 ha großes Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel geschaffen werden.  
Das städtebauliche Konzept sieht vor, den bestehenden REWE Markt in gleichbleibender Verkaufsflächengröße in das zur Ausweisung gelangte Sondergebiet zu verlagern. Die anfallenden Verkehre des neuen REWE Marktes entsprechen den bereits bestehenden Verkehren.  
Die das Sondergebiet betreffenden verkehrsplanerischen Aspekte sind in den vorliegenden Unterlagen mit dem derzeitigen Sachstand korrekt wiedergegeben und werden im Rahmen der weiteren Abstimmungen und Prüfungen zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil kommuniziert.  
Darüber hinaus sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die fachgesetzlichen Regelungen -hier insbesondere das Hessische Straßengesetz (HStrG), RAS-Ew etc. zu beachten und einzuhalten. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, das Zufahrtsverbot (Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gemäß PlanzV), Werbeverbot etc. gemäß dem Hessischen Straßengesetz und die verkehrlichen sowie betrieblichen Aspekte, wie freizuhaltende Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen etc.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03269**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Straßenverkehrs- und Zulassungsangelegenheiten**

**Einwendungen und Bedenken**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht für meinen Zuständigkeitsbereich Bedenken.

Die Kreuzung BBW und wie auch die Kreuzung B3/L3205 (Kloppenheim) werden noch stärker belastet werden, dabei ist dort bereits schon eine extreme Verkehrsbelastung bzw. Überlastung vorhanden. Die vorhandenen Verkehrsprobleme müssen erst gelöst werden bevor hier eine Erschließung bzw. weitere Erschließung des Geländes stattfindet.

**Anregungen:**

- weiterer Ausbau der B3 in Richtung Norden (nach Kreuzung BBW) mit zwei Spuren pro Fahrtrichtung als Möglichkeit den Verkehr besser abfließen zu lassen.
  - Ausbau der Kreuzung mit z.B. einem zweispurigen Kreisell mit entsprechendem Ausbau vor und nach dem KV
  - Fußgängerverkehr an Kreuzung B 3 (Höhe BBW) raus nehmen und durch z.B. eine (barrierefreie) Brücke die ständige Querung der Fußgänger zu ermöglichen.
  - zusätzliche Zufahrt bzw. Abfahrt, insbesondere für den Verkehr aus dem Bereich Karben (Klein- bzw. Gross-Karben), zur L 3205 schaffen.
- Des Weiteren wird auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Warthweg“ aus 2021 verwiesen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.-1: 50.000). Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur für das geplante Änderungsgebiet gegeben ist. Eine genaue Erfassung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs für die maßgeblichen Strecken und Knotenpunkte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Ergebnisse des vorliegenden Verkehrsgutachtens zeigen auf, dass mit betrieblichen/baulichen Optimierungen an den Knotenpunkten die Verkehrsqualität sichergestellt werden kann.

Der Einwender verweist auf die von ihm eingereichte Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Warthweg“ aus 2021. Diese Stellungnahme liegt dem Regionalverband nicht vor.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03270**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der Brandschutzdienststelle erfolgt eine fachliche Stellungnahme im Rahmen der detaillierten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 236 „Am Wartweg“.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Brandschutzrechtliche Fragen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und betreffen nicht das laufende RegFNP-Änderungsverfahren.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03271**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Naturschutz und Landschaftspflege  
Der betroffene Bereich ist derzeit als „Gewerbegebiet, geplant“ ausgewiesen. Daher bestehen gegen die geplante Änderung mit der Ausweisung als „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant - Einkauf“ aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass – wie bereits vorgesehen – die Eingriffsregelung und der gesetzliche Artenschutz auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu berücksichtigen sind. Da gemäß Umweltbericht die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima mit der vorhandenen Datengrundlage „nur in sehr allgemeiner Form behandelt werden“ können, ist dieser Aspekt ebenfalls im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Wie im Umweltbericht im Kapitel B 2.2 erläutert, ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Planung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Eine Konkretisierung der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt - wie vom Stellungnehmer dargelegt - auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Ähnlich verhält es sich mit den Aussagen zu den Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima: auch diese sind auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nur sehr allgemein möglich und daher auf der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. zu klären.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03272**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Wasser und Bodenschutz**

Für die weitere Planung geben wir folgende Hinweise: Das Grundstück des Rewe-Marktes, Am Warthweg ist als Altstandort bzw. Verdachtsfläche im Hessischen Altlasten-Informationssystem eingetragen. Altis- Nummer 440.012.000-000.003. Eine konkretere Planung ist daher mit dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 und mit der Fachstelle Wasser- und Bodenschutz des Wetteraukreises abzustimmen. Auf dem Grundstück werden seit längerer Zeit eine Tankstelle und eine Kfz-Waschanlage betrieben. Im Rahmen von Umnutzungen, Abbrucharbeiten oder Eingriffen in den Untergrund ist ein fachkundiges Ingenieurbüro bzw. ein/e fachkundige/r Sachverständige/r hinzuzuziehen und es sind orientierende umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen. Heilquellenschutzgebiet Das Plangebiet liegt in Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Abgrabungen und Bohrungen über 5 m Tiefe sind genehmigungspflichtig. Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten und einzuhalten

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der genannte Altstandort befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches der RegFNP-Änderung aber innerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes. In der Begründung des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens "Am Warthweg" der Stadt Karben wird auf Seite 33 sowohl auf diesen Sachverhalt und auch auf das Abstimmungserfordernis hingewiesen.

Auch das RP Darmstadt weist in seiner Stellungnahme vom 27.04.2023 zum RegFNP-Änderungsverfahren unter dem Punkt Bodenschutz/Nachsorgender Bodenschutz darauf hin, dass in der Altflächendatei kein Eintrag für das Plangebiet vorliegt.

Das in der Stellungnahme genannte Heilquellenschutzgebiet wurde inzwischen aufgehoben und im Staatsanzeiger vom 31.07.2023 wurde dies auch mittlerweile bekannt gemacht.



**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreises**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_007\_B-03273**

**Dokument vom: 03.05.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08562**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Agrarfachaufgaben**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine grundsätzlichen Bedenken zu der o.g. 7. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP), da die betroffene Fläche bereits im RegFNP als "Gewerbliche Baufläche, geplant" ausgewiesen war.

**Anregungen**

1. Durch die geplante Bebauung ist ein Pächter durch den Verlust einer rd. 2,9 ha großen Ackerfläche betriebsgefährdet betroffen. Dieser sollte entsprechendes Ersatzland angeboten bekommen.
2. Da durch die Ausweisung des Sondergebietes eine hervorragend geeignete Ackerfläche verlorengeht (AZ > 80), sollten für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren Ackerflächen in Anspruch genommen werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Bei der Realisierung der Planung kommt es zum Verlust von derzeit genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Die Festsetzung von "Ersatzland" wie vom Stellungnehmer gefordert, ist auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung nicht möglich. Die Anregung ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorzubringen und zu klären.

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 (siehe hierzu auch Kapitel B 2.2 im Umweltbericht). Eine Konkretisierung der Eingriffs- u. Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**KARBE\_007\_B-03298**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08554**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Abteilung Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr  
Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung: Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung". Für das Gebiet wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, da ein Zielverstoß von den Zielen Z3.4.3.-2 und Z3.4.3.-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 vorlag. Mit Bescheid vom 13. Februar 2023 wurde der Antrag der Stadt Karben durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit Maßgaben zugelassen. Zwar beziehen sich die Maßgaben vor allem auf das Bebauungsplanverfahren, ich möchte jedoch ausdrücklich auf Maßgabe Nr. 5 hinweisen, wonach die Abweichungszulassung erlischt, wenn Hessen Mobil gegenüber der Geschäftsstelle der Regionalversammlung erklärt, dass die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanes Nr. 236 „Am Warthweg“ stehenden Verkehrsprobleme nicht gelöst werden können. Zu den verkehrsplanerischen Aspekten wird angeführt, dass die Überprüfung und Beurteilung der Erschließungsqualität im Verkehrsnetz noch aussteht und im Zuge einer verkehrstechnischen Untersuchung im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens vorgenommen wird und die Ergebnisse im weiteren Verlauf des Änderungsverfahrens berücksichtigt werden. Ich empfehle daher eine Abstimmung mit Hessen Mobil, um sicherzustellen, dass der Geschäftsstelle der Regionalversammlung vor der Einreichung des Genehmigungsantrags der RegFNP-Änderung eine positive Stellungnahme von deren Seite vorliegt.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde zwischenzeitlich ein Verkehrsgutachten erstellt (Habermehl & Follmann, Mai 2023). Die daraus resultierenden Ergebnisse sind im Kapitel A5 dieses Änderungsverfahrens ergänzt worden.

Die Stellungnahme von Hessen Mobil - Gelnhausen liegt dem Regionalverband vor. Darin wird mitgeteilt, dass die das Sondergebiet betreffenden verkehrlichen Aspekte im Rahmen weiterer Abstimmungen und Prüfungen zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil kommuniziert werden.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**KARBE\_007\_B-03299**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08554**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Abteilung Umwelt Frankfurt**

Die Flächennutzungsplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten. Für das von der Kommune durchzuführende Bauleitplanverfahren gebe ich daher folgende Hinweise:

**1. Wasserversorgung**

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Die Flächennutzungsplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder ggf. erforderliche Wasserhaltungen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung anzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Flächennutzungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

**2. Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929). Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist grundsätzlich die zuständige Untere Wasserbehörde. Unterstützend empfiehlt es sich zur Betrachtung der wasserwirtschaftlichen Belange die Arbeitshilfe „Wasserwirtschaftliche Belange in der Bauleitplanung“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Juli 2014) heranzuziehen.

Aus Sicht des Dezernates Oberflächengewässer sowie aus Sicht des Dezernates Abwasser und Gewässergüte bestehen keine Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Stadt Karben hat im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens sowohl einen wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag als auch einen Masterplan Entwässerung erstellen lassen. Die Inhalte und Ergebnisse sind in Planung eingeflossen. Hinsichtlich der Anbindung an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Karben wurden Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit der Wasserverteilung durchgeführt und Anbindungen des zukünftigen Baugebietes an bestehende Leitungen im Süden und Osten als sinnvoll erachtet. Laut Begründung zum Bebauungsplan kann in dieser Ausführung eine hygienisch einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet und auch im Brandfall genügend Löschwasser bereitgestellt werden (siehe hierzu auch Begründung B-Plan 23 ff). Die Entwässerung des geplanten Baugebietes (das in seinen Abgrenzungen deutlich über die geplante RegFNP-Änderung hinausgeht) ist grundsätzlich nur im Trennsystem möglich. Das Regenwasser kann gedrosselt zum Heitzhöfer Bach oder zur Nidda abgeleitet werden, wobei die Variante zum Heitzhöfer Bach die wirtschaftlich günstigere ist.

Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen wird gesammelt und in dem geplanten Regenrückhaltebecken am nordöstlichen Rand des Gewerbegebietes gespeichert und dann gedrosselt abgeleitet. Das Regenwasser von den privaten Grundstücksflächen soll primär genutzt, versickert und nur gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Dachbegrünungen und entsprechenden durchlässige Bodenbeläge verringern das erforderliche Rückhaltevolumen.

Im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz verweisen wir auf die Veröffentlichung im Staatsanzeiger Nr. 31 vom 31.07.2023, in der die "Verordnung, den Schutz der Heilquellen in der Provinz Oberhessen betreffend" vom 07.02.1929 inzwischen aufgehoben wurde.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**KARBE\_007\_B-03300**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08554**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Dezernat Bodenschutz**

1. Nachsorgender Bodenschutz: in der Altflächendatei ist derzeit kein Eintrag für das Plangebiet vorhanden. Insofern liegen mir keine konkreten Erkenntnisse über mögliche Bodenbelastungen vor. Auf Grundstücken mit schädlichen Bodenveränderungen kann die geplante Nutzung oder Bebauung ggf. erheblich beeinträchtigt werden. Ihnen als Gemeinde wird daher empfohlen, alle zugänglichen Informationen über das Grundstück in dieser Hinsicht auszuwerten (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung, Erkenntnisse über einen unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen u.a.). Zusätzliche Kenntnisse zum Vorhandensein von weiteren Altflächen können auch bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Wetteraukreises vorliegen. Werden bei der Auswertung Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung bekannt, sind diese gemäß § 4 Abs. 1 Hessisches Altlasten und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) unverzüglich der zuständigen oberen Bodenschutzbehörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen und mit dieser das weitere Vorgehen abzustimmen. 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 unverzüglich der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5, mitzuteilen. Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die zuständige Behörde zu unterlassen. Soweit erforderlich 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.

2. Vorsorgender Bodenschutz: in der Begründung und dem Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt und stattdessen wird auf das Bebauungsplan-Verfahren verwiesen. Unter „B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ (Seite 21) wird eine Bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Es sollte eine Bodenkundliche Baubegleitung zwingend stattfinden, da nur so auch die DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben eingehalten und umgesetzt werden kann. Dies sollte insbesondere von der Kommune bei der Erschließung des Plangebiets berücksichtigt werden, da die Kommune eine Vorbildfunktion besitzt. Die Bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist. Ein Ausgleich oder Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen. Ich bitte aus den genannten Gründen, diese Informationen an die Kommune für das nachfolgende Bauleitplanverfahren weiterzugeben. Aus Sicht des Dezernats Abfallwirtschaft bestehen keine Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Eine altlastenverdächtige Fläche (Verdacht auf Grundwasserschaden durch Kohlenwasserstoff-Verunreinigungen, durch den Betrieb der Tankstelle) befindet sich südwestlich des bestehenden Marktgebäudes. Diese Verdachtsfläche liegt außerhalb des RegFNP-Änderungsbereiches aber innerhalb der Abgrenzung des parallel laufenden Bebauungsplanes (siehe Seite 33 Begründung zum B-Plan).

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde ein Bodenkundliches Gutachten erarbeitet (21.04.2021).

Die Berechnungen in dem Gutachten ergeben einen Kompensationsbedarf von ca. 82 BWE. Diese können in dem Gebiet des Bebauungsplanes (dessen Abgrenzungen deutlich über die RegFNP-Änderung hinausgehen) nicht ausgeglichen werden. Da innerhalb der Gemarkung Karbens keine Flächen oder Areale zum Ausgleich zur Verfügung stehen, soll der Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden ersatzweise durch eine Umrechnung in Biotopwertpunkte erfolgen.

Auf die o. g. Arbeitshilfe wird in der Begründung zum B-Plan ebenfalls verwiesen. Auch werden versch. Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt wie beispielsweise der Schutz des Mutterbodens oder die Vermeidung von Bodenverdichtungen. Die in der Stellungnahme gemachten Informationen wurden an die Stadt Karben weitergeleitet.

**7. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Okarben  
Gebiet: "Am Warthweg"



**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

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

**KARBE\_007\_B-03302**

**Dokument vom: 27.04.2023**  
**Dokument-Nr.: S-08554**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Dezernat Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF): Die Stadt Karben beantragt die 7. Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 für das Gebiet „Am Warthweg“ im Stadtteil Okarben zugunsten der Errichtung eines REWE-Einkaufsmarktes. Es besteht hierdurch aus Sicht meiner fachlichen Sicht evtl. die Gefahr einer Beeinträchtigung des Wohnumfeldes südlich der Bahnhofstraße durch eine Erhöhung der Schallemissionen. Ein Schallgutachten wird im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt. Im Schallgutachten soll die Vereinbarkeit des näher liegenden Einkaufsmarktes mit der Schutzbedürftigkeit des Wohngebietes nachgewiesen werden. Bis zur Vorlage der Unbedenklichkeit in Bezug auf den Lärmschutz des südlich gelegenen Wohngebietes bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken.  
Die Obere Naturschutzbehörde (Dezernat Planung und Verfahren) stimmt der 7. Änderung des RegFNP's zu.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird gefolgt.

**Begründung:**

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens - dessen Abgrenzungen deutlich über die Abgrenzungen der RegFNP-Änderung hinausgehen - wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Schalltechnische Stellungnahme vom 08.08.2023). Da östlich an den Änderungsbereich des Bebauungsplanes auch die Bahnlinie der S 6 grenzt, sind auch diese Schallimmissionen hierbei Bestandteil der Untersuchung. In dieser Untersuchung wird dargelegt, dass keine wesentliche Änderung der Verkehrsgeräuschbelastung in Höhe der betroffenen Bebauung im Umfeld des Plangebietes zu erwarten ist. Da der Einkaufsmarkt näher an die Bebauung heranrückt, sind durch dessen Betrieb im angrenzenden Wohngebiet höhere Lärmemissionen als bisher zu erwarten. Als geeignete Lärmschutzmaßnahmen ist laut Gutachten eine Lärmkontingentierung für den Süden des Änderungsgebietes vorgesehen. Darüber hinaus soll eine entsprechende Anordnung des Gebäudes und ggfs. Einhausung des Andienungsbereiches des geplanten Einkaufsmarktes den Schutz der Wohnbebauung vor Lärmbelastungen sicherstellen.  
Diese Informationen werden im Umweltbericht in den Kap. B 2.1, 2.2 und 2.3 aktualisiert und ergänzt.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht





# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

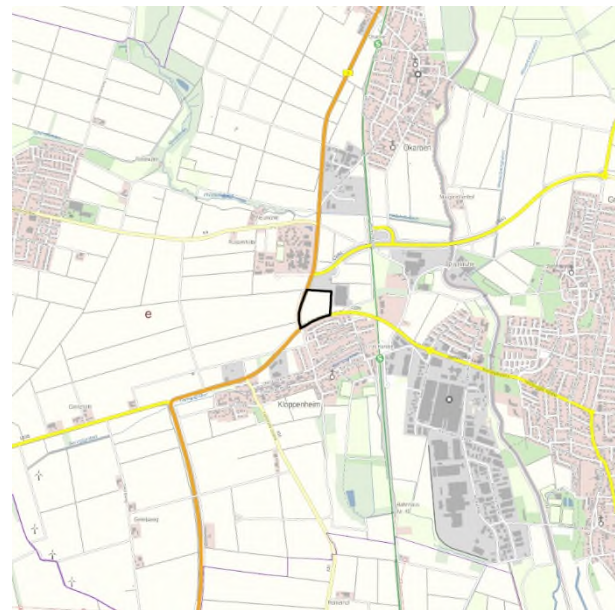
## 7. Änderung Stadt Karben

Stadtteil Okarben

Gebiet: Am Warthweg

### Entwurf zur förmlichen Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

08.03.2023

Frühzeitige Beteiligung:

28.03.2023 bis 27.04.2023

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

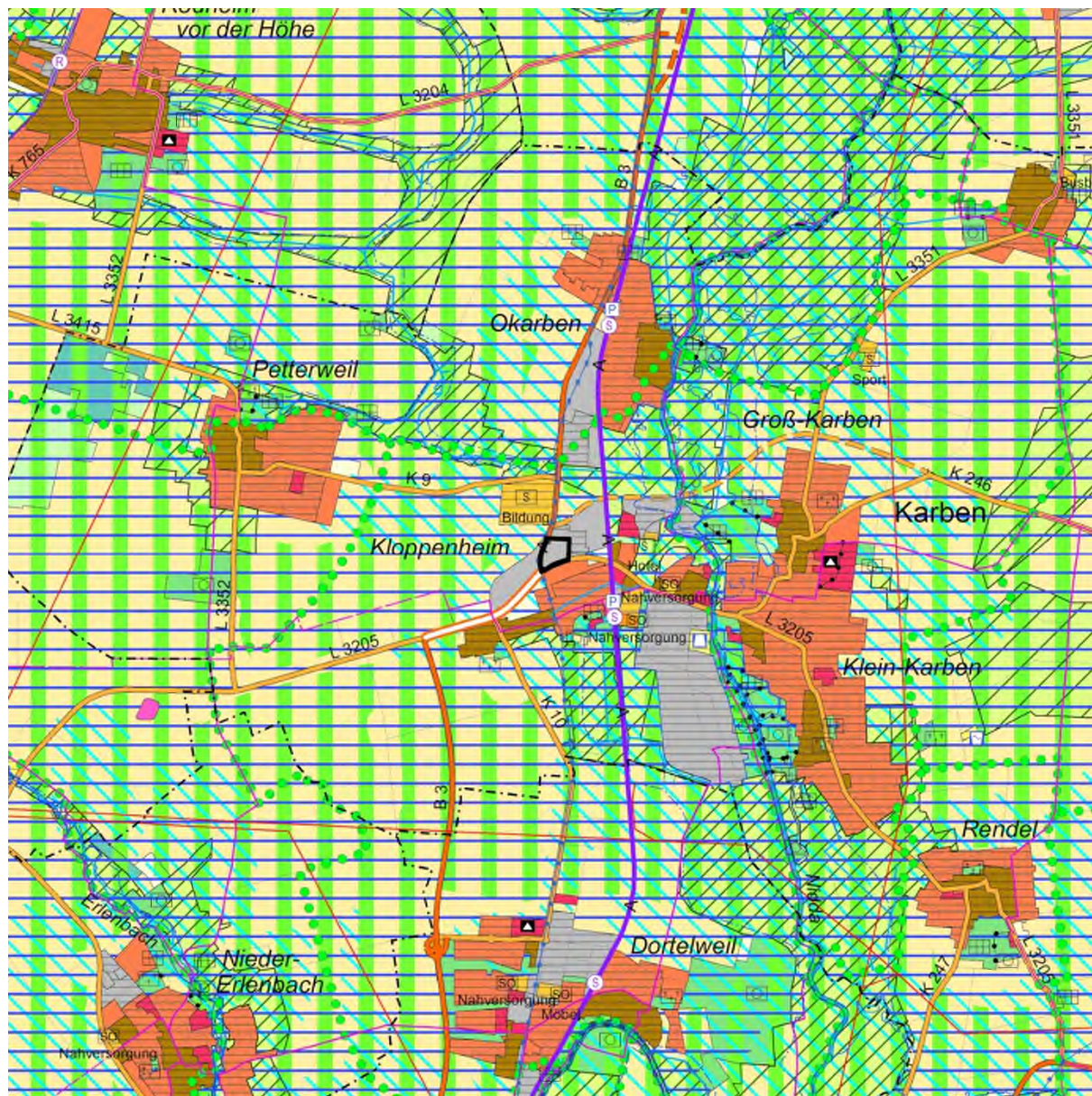


## Fakten im Überblick

<b>Anlass und Ziel der Änderung</b>	Die Stadt Karben beabsichtigt auf der Fläche den Neubau des in unmittelbarer Nachbarschaft bestehenden älteren REWE Marktes. Der vorhandene REWE Markt soll abgerissen und mit dieser Verlagerung somit eine grundsätzliche Neustrukturierung des gesamten Gebietes ermöglicht werden. In diesem Zusammenhang muss die "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel geplant - Einkauf" geändert werden.
<b>Flächenausgleich</b>	nicht erforderlich
<b>Gebietsgröße</b>	ca. 3,8 ha
<b>Zielabweichung</b>	zugelassen
<b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b>	07.07.2022
<b>Parallelverfahren</b>	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan Nr. 236 „Am Wartweg“
<b>FFH-Vorprüfung</b>	nicht erforderlich
<b>Vorliegende Gutachten</b>	zu Themen: Artenschutz Boden Geotechnik Verkehr Lärm Wasserwirtschaft/Hydrogeologie Archäologie

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

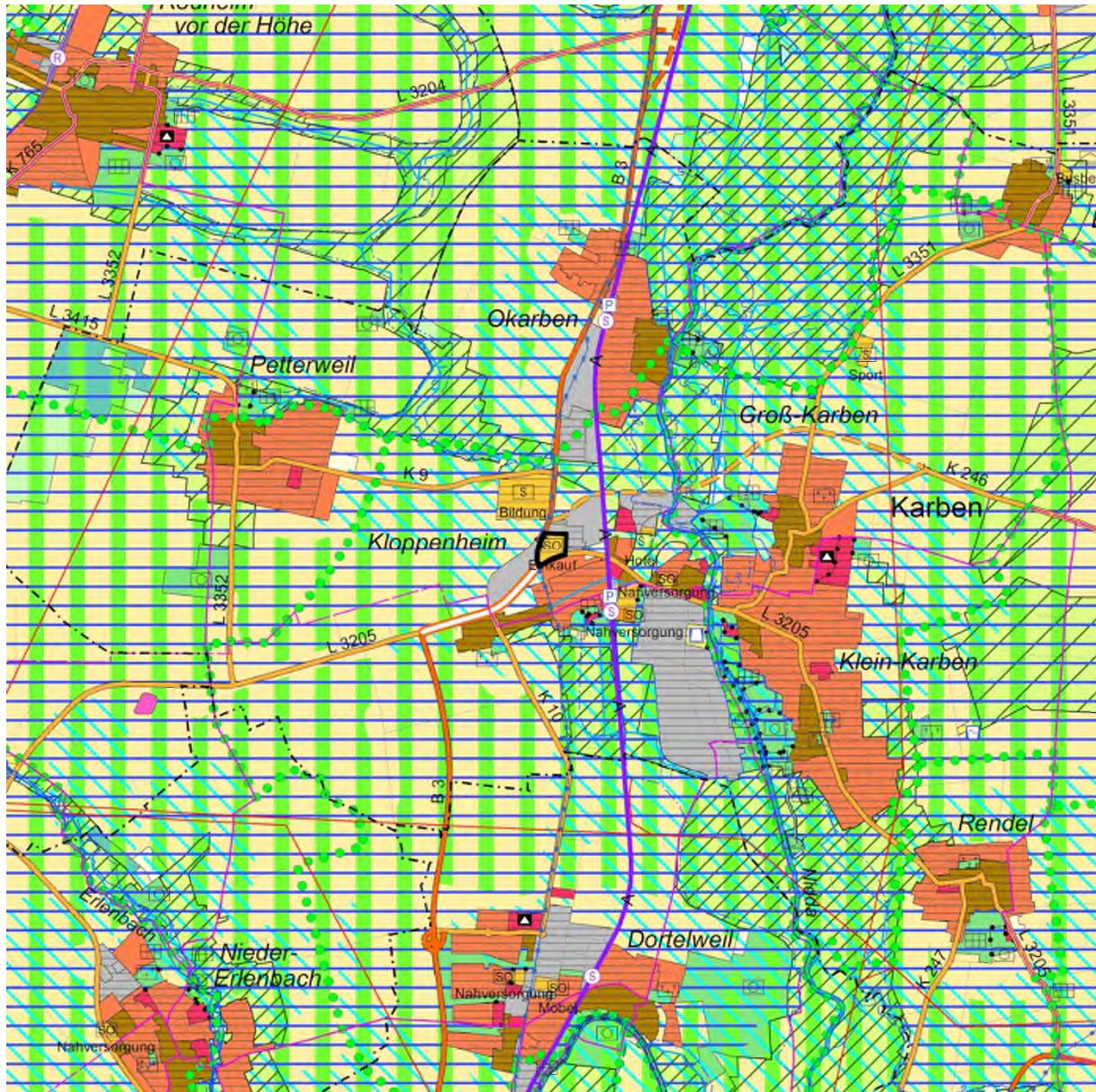


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

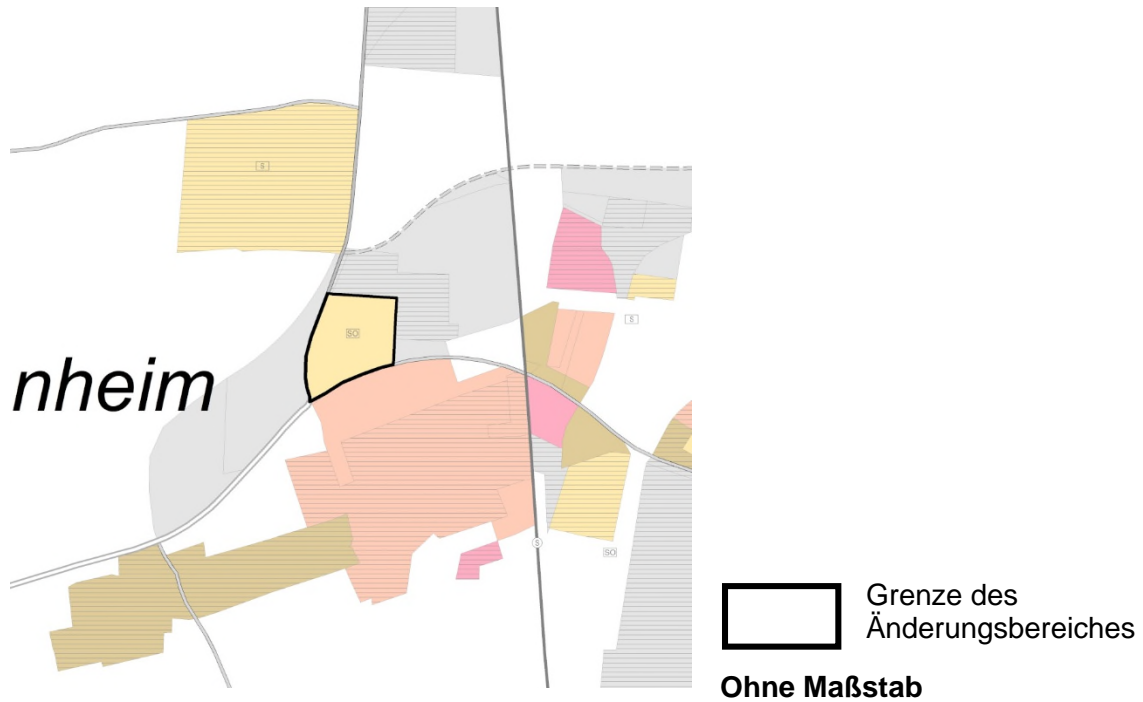


Grenze des Änderungsbereiches

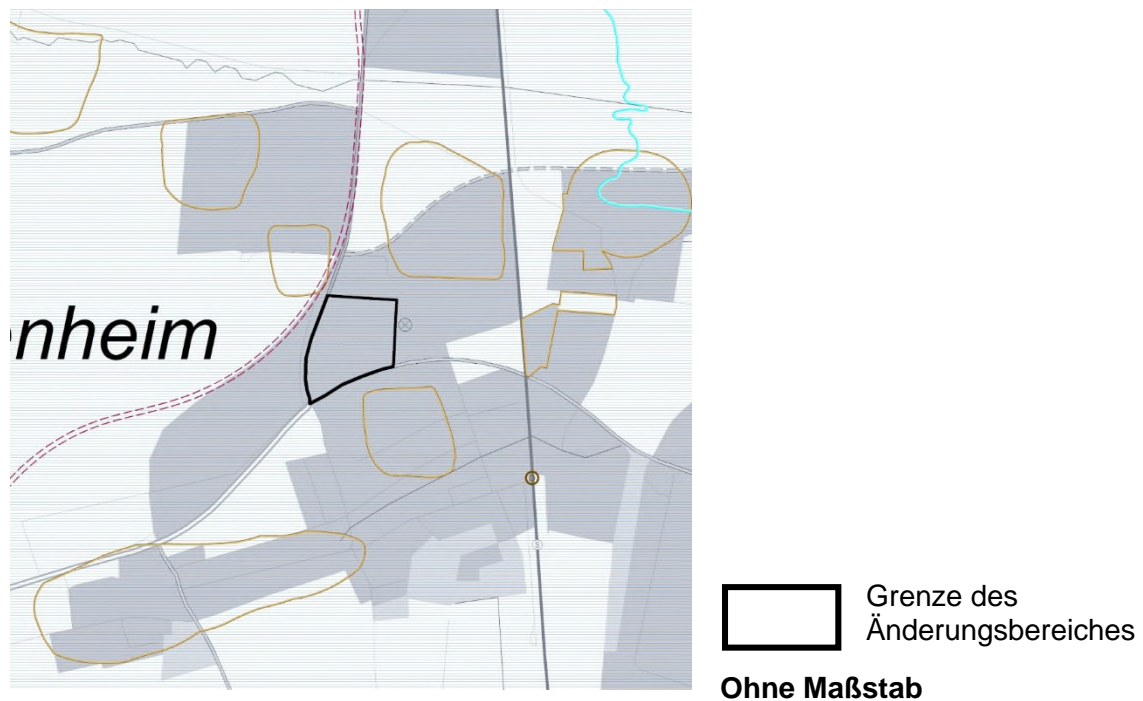
Maßstab: 1 : 50 000

"Gewerbegebiet, geplant" (ca.3,8 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel,  
geplant - Einkauf" (ca. 3,8 ha)

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



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**





## Luftbild (Stand 2021)



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

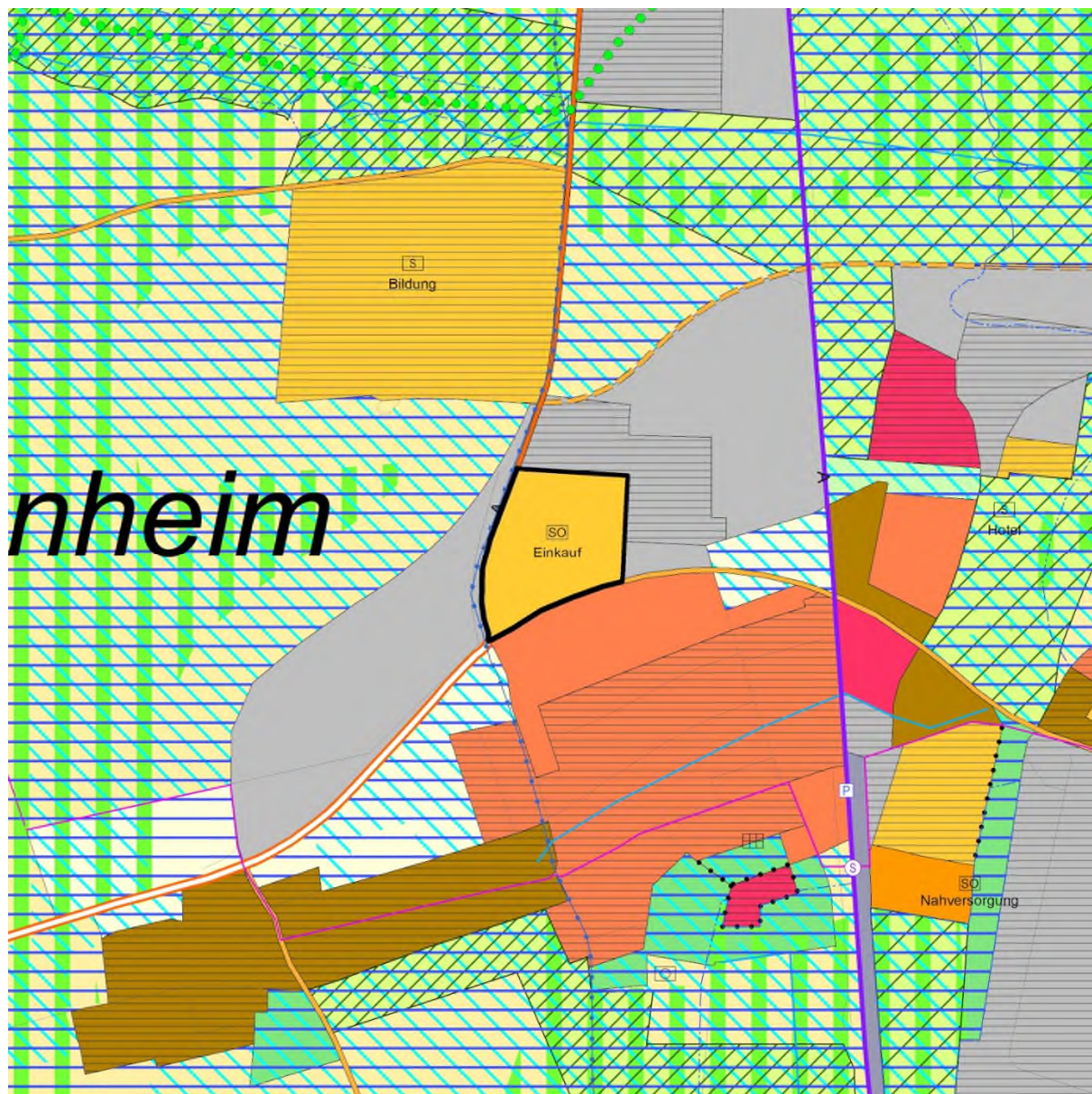


Grenze des Änderungsbereiches

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.
	Wohnungserne 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 Schienenverkehrsstrecke 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
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a 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.
	Schiene/strecke (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	MetropolG

## 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**

### **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**

Das Änderungsgebiet liegt nördlich des Stadtteils Kloppenheim in der Gemarkung Okarben und umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha. Nördlich grenzt zunächst der Parkplatz des bestehenden REWE Marktes an die Fläche, im weiteren Verlauf befindet sich die Landesstraße L 3351. Südlich begrenzen die Landesstraße L 3205 und westlich die Bundesstraße B 3 die Fläche. Östlich wird der Änderungsbereich größtenteils durch die Gebäude des bestehenden REWE Marktes begrenzt, südöstlich durch eine landwirtschaftliche Fläche.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass, Ziel und Inhalt**

Im Rahmen der geplanten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Gebietes nördlich von Kloppenheim geschaffen werden: der an den Änderungsbereich grenzende und in die Jahre gekommene REWE Markt soll abgerissen und mit gleicher Verkaufsflächengröße westlich neu errichtet werden. Mit dieser Verlagerung soll darüber hinaus die Möglichkeit für eine grundsätzliche Neustrukturierung der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellten Fläche geschaffen werden. Hierfür wird ein Teil der "Gewerblichen Baufläche, geplant" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant - Einkauf" geändert (ca. 3,8 ha).

Die außerhalb der RegFNP-Änderung - aber innerhalb der Abgrenzungen des Bebauungsplanes - liegenden angrenzenden geplanten gewerblichen Bauflächen dienen ortsansässigen Unternehmen zur Expansion.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan Nr. 236 "Am Warthweg" der Stadt Karben). Die Abgrenzungen des Bebauungsplanes (ca. 13 ha) gehen deutlich über die Abgrenzungen der vorliegenden RegFNP-Änderung (ca. 3,8 ha) hinaus. Damit dieser an dieser Stelle als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann ist es erforderlich, die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan zu ändern. Dementsprechend werden die Flächen wie folgt geändert:

"Gewerbegebiet, geplant" (ca.3,8 ha) in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant - Einkauf" (ca. 3,8 ha)

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

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

Das Änderungsgebiet (ca. 3,8 ha) liegt - ebenso wie die direkt östlich und nördlich angrenzenden Flächen - im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung". Weiter westlich - direkt an der den Änderungsgebiet begrenzenden B 3 - liegt ebenfalls ein "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung". Südlich verläuft die L 3205 und im Anschluss daran liegt ein "Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung".

Die bauleitplanerische Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten hat - gemäß Ziel Z 3.4.2-4 - innerhalb der in der Karte dargestellten "Vorranggebiete Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung" zu erfolgen. Darüber hinaus hat im "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe" gemäß Ziel Z3.4.2-5 die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Für das Gebiet wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Die Abweichung von den Zielen Z3.4.3.-2 und Z3.4.3.-4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde auf Grundlage des Antrags der Stadt Karben vom 08. Juni 2022 sowie nach Maßgabe der nachfolgend genannten Nebenbestimmungen durch Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zugelassen:

Die Zulassung der Abweichung wird erst und ausschließlich dann wirksam, wenn eine erforderliche Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. bestätigt wurde, dass ein Verstoß gegen die Ziele des Plans nicht vorliegt. Im Bebauungsplan ist die Gesamtverkaufsfläche auf max. 6540 qm und die max. Verkaufsfläche für die Sortimente Zoologischer Bedarf/Tiernahrung auf höchstens 500 qm verbindlich festzusetzen. Darüber hinaus ist im Bebauungsplan ein Ausschluss von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben festzusetzen. Die Abweichungszulassung erlischt, wenn Hessen Mobil gegenüber der Geschäftsstelle der Regionalversammlung erklärt, dass die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg" stehenden Verkehrsprobleme nicht gelöst werden können.

Insbesondere weil es sich um eine Verlagerung des bestehenden REWE Marktes und nicht um eine Neuausweisung handelt, die aufgrund einer Umstrukturierung der gewerblichen Gebietsentwicklung für die Stadt Karben erforderlich wird, wurde die Zulassung der Abweichung empfohlen. An dem neuen Standort (dem jetzigen Änderungsgebiet) können exakte verbindliche Festsetzungen zu den Verkaufsflächengrößen getroffen werden, dies ist am Bestandsstandort aufgrund der bestehenden Baugenehmigung nicht gegeben. Schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Karben oder benachbarter Kommunen schließt die gutacherliche Analyse aus.

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

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den bestehenden REWE-Markt nördlich des Plangebietes aufzugeben und in gleichbleibender Verkaufsflächengröße in das geplante „Sondergebiet Einkauf“ zu verlegen. Dies schließt auch eine Umgestaltung der Verkehrserschließung mit ein. Die Verkehrsanbindung des Änderungsgebietes erfolgt an die L 3351/Nordumgehung Groß-Karben über den bereits bestehenden Knotenpunkt. Ein weiterer Anschluss wird im Süden des Plangebietes an die L 3205 in Erwägung gezogen.



Für das gesamte Baugebiet wurde im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann, Darmstadt, Stand: Mai 2023) erstellt. Der RegFNP-Änderungsbereich ist in diesem Gutachten berücksichtigt. In dem Verkehrsgutachten sind die zu erwartenden Neuverkehre der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem wurden für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Die Ergebnisse zeigen auf, dass mit betrieblichen/baulichen Optimierungen an den Knotenpunkten die Verkehrsqualität sichergestellt werden kann.

Das Änderungsgebiet ist über die bestehende Haltestelle „Okarben Berufsbildungswerk“ mit der Buslinie FB-73 (Rosbach v.d.H. – Karben) an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Aus Kloppenheim kommend soll das Änderungsgebiet an das bestehende städtische Fuß- und Radwegenetz angeschlossen werden.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Karben von 1995 überwiegend als "Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland)" dargestellt. Das Gebiet wird derzeit gemäß dieser Darstellung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund dieser intensiven Nutzung weist die Fläche im Änderungsgebiet keine besondere floristische Bedeutung auf.

Nördlich und östlich begrenzen linienhafte Baumhecken und Ziergehölze die Fläche, diese sind auch im Landschaftsplan der Stadt Karben dargestellt. Weitere geplante Bäume/Baumreihen sind im Plan entlang der L 3205 und der B 3 vorgesehen. Diese Planung wurde jedoch nur teilweise umgesetzt. Eine Baumreihe ist lediglich an der südlichen Grenze des Änderungsgebietes entlang der L 3205 von Osten kommend bis zum Beginn der Rechtsabbiegespur der Landesstraße tatsächlich vorhanden. Die weiteren Randbereiche der beiden Straßen werden stattdessen von schmalen Grünstreifen ohne Baum- oder Strauchbestand eingenommen.

Gemäß der aktuellen Kartierung für den Bebauungsplan wurden keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop- oder nach § 19 BNatSchG relevanten Arten- und Lebensraumtypen festgestellt. Dennoch besitzen die o. g. vorhandenen Baumreihen und Hecken eine gewisse stadtoökologische Funktion als Lebensraum für Vögel und andere Lebewesen.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Mit der Verlagerung des REWE-Marktes und dem damit verbundenen Abriss des Bestandsgebäudes wird seitens der Stadt Karben eine grundsätzliche Neustrukturierung des Gebietes "Am Warthweg" vorgenommen. Das Änderungsgebiet ist hierbei Bestandteil des deutlich größeren Bebauungsplanes der Stadt Karben.

Durch die Umsiedlung des Marktes werden landwirtschaftliche Flächen überbaut und versiegelt. Das hat Auswirkungen für Böden (Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen sowie die biologische Vielfalt (Lebensraumverlust). Ebenso sind kleinklimatische Veränderungen (Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen) zu erwarten. Durch den geplanten Neubau des Einkaufsmarktes wird sich das Landschaftsbild verändern. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als "sehr erheblich" einzustufen (siehe hierzu Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung).

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen voraussichtlich so weit reduziert werden, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben. Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde der Kompensationsbedarf für naturschutzfachliche und Bodenbelange ermittelt. Dieser Bedarf wird neben Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen auch durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Karben ausgeglichen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Verlagerung eines bestehenden Einkaufsmarktes auf ein bereits im RPS/RegFNP 2010 als "gewerbliche Baufläche, geplant" dargestelltes Areal und nicht um eine Flächen-Neuweisung handelt, erscheint die Umsiedlung und die damit ermöglichte Neuausrichtung des gesamten Bereiches "Am Warthweg" sinnvoll.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Bundesstraße B 3 bzw. der Landesstraße L 3205. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

#### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich muss ein Flächenausgleich erfolgen, wenn eine Fläche für die Landwirtschaft, ein Vorranggebiet für Landwirtschaft, eine Grünfläche, eine Ökologisch bedeutsame Flächennutzung oder Wald in eine Wohnbaufläche, eine Gemischte Baufläche, eine Gewerbliche Bauflächen, ein Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel oder eine Sonderbaufläche umgewandelt wird. Im vorliegenden Fall wird eine "Gewerbliche Baufläche, geplant" in ein "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant, - Einkauf" umgewandelt. Eine Abwägung der Fläche hatte demnach bereits bei der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 stattgefunden.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Im Rahmen der geplanten Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neustrukturierung des Gebietes nördlich von Kloppenheim geschaffen werden. Der an den Änderungsbereich grenzende und in die Jahre gekommene REWE Markt soll abgerissen und mit gleicher Verkaufsflächengröße westlich neu errichtet werden. Mit dieser Verlagerung soll darüber hinaus die Möglichkeit für eine grundsätzliche Neustrukturierung der im RPS/RegFNP 2010 als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellten Fläche geschaffen werden. Hierfür wird ein Teil der "Gewerblichen Baufläche, geplant" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel, geplant - Einkauf" geändert (ca. 3,8 ha). Die darüber hinausgehenden angrenzenden geplanten gewerblichen Bauflächen sollen ortsansässigen Unternehmen Möglichkeiten zur Erweiterung bieten.

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)

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAAltBodSchG)

### **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 Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

### **B 2. Umweltauswirkungen**

#### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird ein kleiner Teil des Parkplatzes des bisherigen REWE-Marktes einschließlich der als Grenze dienenden Baum- bzw. Strauchreihe beansprucht. Im Osten befindet sich randlich ebenfalls eine Gehölzreihe, die bislang der Eingrünung des REWE-Parkplatzes dient.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Fläche besteht zu 90% aus naturnahen Böden Ackerland, Versiegelungsgrad unter 10%), die angrenzenden Parkplatz- und Straßenflächen sind versiegelt
- Im Änderungsgebiet sind weder Altflächen noch Vorkommen von Kampfmitteln bekannt. Unmittelbar östlich angrenzend besteht ein Grundwasserschadensfall - Verdacht (KW-Verunreinigung auf dem Tankstellengelände des Toom-Marktes), ALTIS-Nr. 440.012.000-000.003
- Bodenart Humusparabraunerde aus Löss
- Fruchtbare Böden mit hoher Ertrags- und Filterfunktion (BFD 50), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen)
- Feldkapazität mittel bis hoch
- Ackerzahl 75 bis 90, kleiner Teilbereich 70-75
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden für die Fläche ein bodenkundliches und ein geotechnisches Gutachten erstellt. Bei Einhaltung der im Baugrundgutachten genannten gründungstechnischen Maßnahmen ist von einer mittleren bis überwiegend guten Bauungsfähigkeit auszugehen.
- erhöhte Anforderungen an Konstruktion und Wirkungsweise von Versickerungsanlagen.

#### Wasser

- Lage innerhalb der ehemaligen Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (VO vom 07.02.1929). Die Verordnung wurde im Juni 2023 aufgehoben (VO vom 22.06.2023)
- Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden
- Lage außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten
- schlechter chemischer Grundwasserzustand (WRRL) bedingt durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft

- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aufgrund der anstehenden Böden nicht bzw. nur mit Versickerungsanlagen möglich (siehe Begründung Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg").

#### Luft und Klima

- Belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet (kräftiges Kaltluftströmungssystem)
- hohe Wärmebelastung
- erhöhte bis hohe Starkregengefährdung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2021 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die als potentiell betroffene Artgruppen identifizierten Vögel, Reptilien, Fledermäuse und sonstigen Säugetiere (Feldhamster, Haselmaus). Erfasst wurden im Untersuchungsraum des Bebauungsplanes 29 Vogelarten (unterschieden nach Reviervögeln und Nahrungsgästen), die Zauneidechse sowie 5 Fledermausarten (Großer und Kleiner Abendsegler, Langohr, Rauhaufledermaus, Zwergfledermaus). Ein Vorkommen von Haselmaus oder anderen Bilchen wurde nicht nachgewiesen.
- Erfasst wurden insgesamt 17 Brutvogelarten, davon mit ungünstigem bzw. unzureichenden Erhaltungszustand: Feldlerche, Haussperling und Stieglitz; mit unzureichendem bis schlechtem Erhaltungszustand: Rebhuhn
- Vorkommen weiterer streng geschützter Arten: Rotmilan, Turmfalke (Nahrungsgäste)
- Die Planfläche liegt zwar im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen (edaphisches Feldhamsterhabitat gem. Bodenvierer), ein Vorkommen konnte jedoch nicht nachgewiesen werden.

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Zentrale Wetterau
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen oder attraktiven Freiflächen

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): 60-74, in Teilbereichen  $\geq 75$  dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-69 dB(A)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmäler im Umfeld des Plangebietes (Vorgeschichtliche Siedlung (Rössener Kultur), Römische Siedlung, Mittelalterliches/neuzeitliches Grab/Gräberfeld, neuzeitliche Siedlung)
- Im Rahmen der geomagnetischen Prospektion wurden mehrere Gräben bzw. Gruben im Plangebiet erfasst, die auf eine frühere Besiedelung hinweisen.
- Baudenkmal Selzer- und Taunusbrunnen südöstlich des Plangebietes und jenseits der Bahnlinie

## **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung "gewerbliche Baufläche" wurde für das Plangebiet nicht umgesetzt. Es sind durch Versiegelung und Überbauung einer Ackerfläche im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für gewerbliche Bauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:



- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Einschränkung von Kalt- und Frischluftabflussbahnen, dadurch Verringerung der Durchlüftung der südlich angrenzenden Siedlungsgebiete
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Erhöhung der Belastung der Nutzer durch Straßenverkehrslärm sowie sonstige Emissionen eines Gewerbegebietes (Luftverschmutzung, Staub, Erschütterungen etc.)
- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern

### **Auswirkungen der Planänderung**

Die Planänderung von gewerblicher Baufläche zu Flächeninanspruchnahme durch einen Supermarkt mit Parkplatzflächen führt durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächen-gestaltung zu ähnlichen Auswirkungen. Im Einzelnen sind zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung wird seitens der Kommune nachgewiesen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde hierzu ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt.
- Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken im Norden des Gebietes zum Heitzhöfer Bach

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Kloppenheim voraussichtlich nicht relevant sind

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

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
  - Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten (u.a. Fledermäuse, Feldlerche, Zauneidechse, evtl. Rebhuhn), Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Veränderung des Landschaftsbildes

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.  
- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.  
Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG und BauGB dar.

- Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm belastet.  
- Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes südlich der Bahnhofstraße durch die geänderte Planung kann durch den Betrieb des verlagerten Einkaufsmarktes entstehen. Ein Schallgutachten zum Bebauungsplan liegt vor.  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- mögliche Beeinträchtigung bzw. Verlust eines oder mehrerer Bodendenkmäler  
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HDSchG und BauGB dar.

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**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Bodenversiegelung, Lebensraumverlust, verminderte Grundwasserneubildung, verändertes Landschaftsbild.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan durch Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie über eine Verrechnung mit Ökotoptopunkten vorgesehen.

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.

Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur naturschutzrechtlichen und zur Kompensation der Bodenfunktionen. Der Biotopwertverlust sowie das Defizit an Bodenwertpunkten werden für dessen Geltungsbereich beziffert. Das Änderungsgebiet stellt dabei nur einen Teilbereich dieses Geltungsbereiches dar.

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

Im vorliegenden Bebauungsplan wurde das Defizit an Bodenwertpunkten in Biotopwertpunkte umgerechnet und in die Bilanzierung eingerechnet. Neben den Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen ist eine Abgeltung über Ökopunkte vorgesehen.

### **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. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- 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.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- 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; Verwendung wasserdichter oder nicht durchwurzelbarer Materialien zur Freiflächengestaltung ist unzulässig
- 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, Schutz des Mutterbodens
- 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
- Vermeidung von Fremdzufuss, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen sowie technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien
- Beseitigung von Verdichtung im Unterboden
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden; bodenschonende Einrichtung und Rückbau
- 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.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers über ein Regenrückhaltebecken im Norden des Gebietes in den Heitzhöfer Bach
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- ökologische Baubegleitung
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- 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)
- ggfs. Kontrolle von Höhlenbäumen vor der Rodung (ganzjährig, Fachgutachter) auf mögliches Vorhandensein geschützter Tierarten
- jede wegfallende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte, die im Zuge der ökologischen Baubegleitung festgestellt wird, ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen

- Bei Baubeginn zwischen 1. März und 30. September ist der gesamte bisher landwirtschaftlich genutzte Eingriffsraum einschließlich vorhandener Feld- und Wegraine in 2-wöchigem Abstand ab Ende Februar regelmäßig umzubereiten oder zu mulchen, damit sich keine geeigneten Brutbedingungen einstellen können
- Umsiedlung der Zauneidechsen in das zuvor vorbereitete Reptilienhabitat
- Sicherung des Baufensters gegen Einwanderung von Zauneidechsen (Reptilienzaun)
- Sicherung, Aufwertung und Pflege des bestehenden Reptilienhabitates als CEF-Maßnahme für die Zauneidechse
- Herstellung von mehrjährigen Blühstreifen/-flächen auf einer Gesamtfläche von mindestens 1 ha als CEF-Maßnahme für Feldlerche und Rebhuhn
- Anbringen von Nistmöglichkeiten für den Haussperling als CEF-Maßnahme möglichst auf städtischen Flächen
- Anbringen von geeigneten Fledermauskästen als CEF-Maßnahme für Kleinen Abendsegler und Zwergfledermaus
- 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.
- Verwendung wechselnder oder bewegter Lichtquellen ist unzulässig
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende helle Farbgebung für Gebäude und Oberflächenbefestigung, abgestufte Gebäudehöhen
- Maßnahmen zum passiven Schallschutz im Gebiet bzw. für die angrenzenden Wohngebiete (Lärmkontingentierung, Gebäudestellung) gemäß der Aussagen im Schallgutachten zum Bebauungsplan
- Bereitstellung von Ersatzflächen für den betriebsgefährdend vom Verlust des Ackerlandes betroffenen Pächter, sofern Grundstücke im Änderungsgebiet zu seinen Pachtflächen gehören (verantwortlich: Stadt Karben bzw. Hess. Landgesellschaft)
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, 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**

Der bereits vorhandene Einkaufsmarkt wird in gleicher Größenordnung neu errichtet. Durch die Planänderung wird die Ausnutzung der bereits als "gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant" dargestellten Flächen verbessert. Die Erschließung wird neu geordnet und durch die Verlagerung Erweiterungsflächen u.a. für ortsansässige Betriebe gewonnen. Da es sich um eine Verlagerung bzw. Umnutzung innerhalb einer bestehenden Planfläche handelt, wurden keine weiteren Alternativen in Betracht gezogen.

## **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, verbal-argumentative 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 Umweltberichts**

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) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Karben 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 bis 13 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 11.10.2023
- [2] Luftbild  
Stand 2021
- [3] Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg" der Stadt Karben mit Umweltbericht  
Entwurf  
Planungsbüro Fischer, Wettenberg  
Stand: August 2023
- [4] Bodenkundliches Gutachten  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Vorentwurf  
Planungsbüro Fischer, Wettenberg  
Stand: April 2021
- [5] Geotechnisches Gutachten / Geotechnischer Bericht nach DIN 4020  
zur Erschließung von vier Erweiterungsgebieten der Stadt Karben  
ETN Erdbaulaboratorium Tropp - Neff u. Partner, Hungen  
Stand: Februar 2012
- [6] Karben - Stadtteil Kloppenheim - Baugebiet "Am Warthweg"  
Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen  
Bodendenkmälern  
Geophysik Rhein-Main GmbH, Frankfurt am Main  
Stand: März 2021
- [7] Landschaftsplan der Stadt Karben
- [8] Schalltechnische Stellungnahme  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
GSA Ziegelmeyer GmbH, Hohenstein  
Stand: August 2023
- [9] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Plan Ö GmbH, Biebertal  
Stand: August 2023
- [10] Masterplan Entwässerung

Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Golükes Ingenieure GmbH & Co. KG, Mühlthal  
Stand: September 2022

[11] Fachbeitrag Wasserwirtschaftliche Belange  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Golükes Ingenieure GmbH & Co. KG, Mühlthal  
Stand: November 2021

[12] Verkehrsuntersuchung  
Bebauungsplan Nr. 236 "Am Warthweg", Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft  
Stand: Mai 2023

[13] Gutachten zur Untersuchung der Erschütterungsimmissionen durch den  
Schienenverkehr  
Bebauungsplan Nr. 236 „Am Warthweg“, Stadt Karben, Stadtteil Okarben  
TÜV Hessen, Frankfurt  
Stand: Juli 2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	09.11.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	07.12.2023	öffentlich
Verbandskammer	13.12.2023	öffentlich

**Betreff:**

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain hier: Abschließender Beschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-56**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Flächennutzungsplans der **Stadt Nidda**, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-81 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-78 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zu DS V-2022-54 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-126 des Regionalvorstands vom 15.06.2023  
Beschluss Nr. V-112 der Verbandskammer vom 12.07.2023 zu DS V-2023-29 (Auslegungsbeschluss)

## **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 Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten im Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
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 zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Flächennutzungsplans 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 24.07.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2023 beteiligt.

1) Die betroffene Stadt Nidda hat sich nicht geäußert.

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

**haben sich nicht geäußert:**

Laubach  
Ortenberg  
Ranstadt

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

Echzell  
Hirzenhain  
Hungen  
Schotten  
Wölfersheim

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bischöfliches Ordinariat Mainz  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen  
Deutsche Bahn AG  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Eisenbahn-Bundesamt  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessen Forst – Forstamt Nidda  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
LAG der Hessischen Frauenbüros  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen  
Landeswohlfahrtsverband Hessen  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
Neuapostolische Kirche



Beschluss

---

ovag Netz GmbH  
ovag Wasser Services  
Polizeipräsidium Mittelhessen  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.  
Stadtwerke Nidda  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

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

Abwasserverband Oberhessen  
Amprion GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutscher Wetterdienst  
Deutsche Telekom Technik GmbH  
Die Autobahn GmbH des Bundes  
Gascade Gastransport GmbH  
IHK Gießen-Friedberg  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V.  
Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen  
Oberhessengas Netz GmbH  
PLEdoc GmbH  
Regierungspräsidium Darmstadt  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Staatliches Schulamt  
TenneT TSO GmbH  
Wasserverband NIDDA

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Hessen Mobil  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.

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 Flächennutzungsplans nicht berührt werden.

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

Beschluss

---

### **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.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

1. Die von der Planung betroffene Stadt Nidda hat sich nicht zur Planung geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

- Laubach
- Ortenberg
- Ranstadt

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

- Echzell
- Hirzenhain
- Hungen
- Schotten
- Wölfersheim

haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgeben:

-

2. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Bischöfliches Ordinariat Mainz
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Bundeseisenbahnvermögen
- Deutsche Bahn AG
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
- Eisenbahn-Bundesamt
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
- Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
- Fraport AG
- Handelsverband Hessen e.V.
- Handwerkskammer Wiesbaden
- Hessenenergie GmbH

### **3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

- Hessen Forst – Forstamt Nidda
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
- LAG der Hessischen Frauenbüros
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen
- Landeswohlfahrtsverband Hessen
- Landrat des Wetteraukreises
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- Neuapostolische Kirche
- ovag Netz GmbH
- ovag Wasser Services
- Polizeipräsidium Mittelhessen
- Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
- Stadtwerke Nidda
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe

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

- Abwasserverband Oberhessen
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
- Deutscher Wetterdienst
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Die Autobahn GmbH des Bundes
- Gascade Gastransport GmbH
- IHK Gießen-Friedberg
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landessportbund Hessen e.V.
- Landesverband der jüdischen Gemeinden in Hessen
- Oberhessengas Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- Regierungspräsidium Darmstadt
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Staatliches Schulamt
- TenneT TSO GmbH
- Wasserverband NIDDA

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgeben:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
- BUND Landesverband Hessen e.V.
- HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Hessen Mobil
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- NABU Landesverband Hessen
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
- Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
- Wanderverband Hessen e.V.

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

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**1. Anerkannte Naturschutzverbände**

Stellungnahme vom 23.08.2023

Seite 1

Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erheben sich u.E. keine Bedenken.

Allerdings Problematisch und wenig sinnvoll erachten wir die Anlage des Fuß- und Radweges entlang der Nidda und von der Taunusstraße zur Nidda und die Anlage einer Brücke über die Nidda im Bereich des Sportplatzes. Der geplante Radweg führt von der Ortsdurchfahrt (Friedenstraße) zunächst auf einem schmalen, ca. 5 m breiten Grasweg etwa 100 m entlang der Nidda (*Gewässer-schonstreifen gem. WRRL*). Derzeit auch genutzt als Baustellenzufahrt zum Gebiet „Löwenhof“. Auch wenn die Nidda hier als „sehr stark verändert“ bis „vollständig verändert“ hinsichtlich der Gewässerstruktur eingestuft wird, so hat das Gewässer im Laufe der Zeit seit des Ausbaus vor ca. 60 Jahren teilweise *wieder etwas an Natur gewonnen* – Wasseramsel, Eisvogel, Graureiher, Gebirgsstelze werden hier beobachtet.

Der geplante Radweg führt am derzeit westlichen Ortsrand zur Bundesstraße ohne eine Anbindung an einen für Radfahrer sicheren Weg. Als Fußweg für Grundschüler zur Bushaltestelle „Ober Schmitten Süd“, die weniger als 50 m vom Ortsschild entfernt in Richtung Ortsmitte liegt, ist dieser Weg nicht geeignet, da er wegen der Entfernung zur Schule als auch wegen fehlender Sicherheit wohl kaum genutzt werden wird. Die Haltestelle in Richtung Unter Schmitten liegt auf der gegenüberliegenden Seite der viel befahrenen Bundesstraße.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ergibt sich hieraus kein materielles Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.



**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**1. Anerkannte Naturschutzverbände**

Stellungnahme vom 23.08.2023

Seite2

Eine Begründung für den Bau einer Brücke über die Nidda etwa 200 m bachabwärts der Brücke der Friedenstraße und diesen Rad- und Fußweg wird in Antrag zur 3. Änderung des FNP der Stadt Nidda zum Gebiet „Medizinisches Zentrum“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain leider auch nicht geliefert.

Es wird hier lediglich darauf hingewiesen, dass diese Baumaßnahme der „Verbesserung und Anbindung der südlich der Nidda gelegenen Einrichtungen (Schule, KiGa, BGH ) an die Taunusstraße“ diene. Die gibt es weniger als 200 m bachaufwärts. Hier sollen Flächen versiegelt werden und in ein Gewässer eingegriffen werden um wenige Meter Fußweg einzusparen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**2. Hessen Mobil**

Stellungnahme vom 22.08.2023

Seite 1

Über unsere Stellungnahme vom 03.02.2023, Az.: 34b2-23-031339-BV13.3Ho, die weiterhin ihre volle Gültigkeit behält, hinausgehend, bestehen aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 445 betreffend seitens dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement keine planrelevanten Einwende zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010.

Hiermit nehmen wir aus straßenrechtlicher Sicht die Bundesstraße 455 betreffend zum Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Unter Gliederungspunkt 6. Verkehrsplanerische Aspekte der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt: "Der vorhandene Ortsdurchfahrtsverknüpfungsbereich wird aufgelöst und der OD-Stein auf die Grenze zwischen MU2 und MU3 gesetzt. Im Bebauungsplan wird entlang der B455 westlich davon ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Zufahrten (Bestandsschutz). Weiterhin wird in diesem Abschnitt die Bauverbotszone (20 m) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst." Dies ist sachlich korrekt und wurde zwischen Hessen Mobil und der Stadt Nidda in einem Besprechungstermin geregelt. Wir bitten dies trotzdem ersatzlos aus der Unterlage herauszunehmen, da eine Änderung der Ortsdurchfahrtsgrenze ein eigenständiger Verwaltungsakt ist und nach §5 FStrG geregelt sowie in der OD—Richtlinie noch ausführlicher erläutert ist.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ergibt sich hieraus kein materielles Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die ergänzenden Hinweise zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind auf dieser Ebene zu berücksichtigen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**2. Hessen Mobil**

Stellungnahme vom 22.08.2023

Seite 2

Im Bebauungsplan wurden keine Aussagen zu den geplanten Verkehren infolge der Gebietsausweisung getroffen. Im Gliederungspunkt 6. werden folgende Aussagen über die bestehenden Verkehre getätigt: „Ein weiterer Punkt Die Verkehrsmenge auf der B455 ist in den letzten Jahren zurückgegangen: 2000 lag der DTV bei 9.613 (Schwerverkehr bei 521), 2021 bei 8.810 (Schwerverkehr bei 358). Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass es durch den Bau des Med-Zentrums zu einer wesentlichen Änderung der Verkehrszahlen in diesem Abschnitt kommt. Die Stadt Nidda geht somit davon aus, dass kein Aus- oder Umbau der B455 erforderlich ist.“ Dies ist stimmen wir nicht zu. Im Rahmen der Bauleitplanung wurde von Hessen Mobil einen Leistungsfähigkeitsnachweis gefordert. Diese Forderung sowie alle weiteren Aussagen der Stellungnahme mit dem Az.: -34c2-22-031316-BV13.3Ho behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Wir bitten dies Aussage deshalb ersatzlos aus der Unterlage herauszunehmen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**3. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 1

Nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene**

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege**

Gegen die vorgesehene Änderung des FNP werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

**FSt 2.3.6 Brandschutz**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**3. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 2

**FSSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Gegen die Änderung des FNP im betroffenen Bereich- Gebietskategorie von Gewerbegebiet und Grünfläche in Urbanes Mischgebiet - bestehen keine Bedenken.

**FSSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die beantragte 3. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken. Unserer Meinung nach sollte nicht der gesamte Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt werden. Hier sollten die im B-Plan insbesondere entlang der Nidda ausgewiesenen Ausgleichsflächen ausgenommen und gesondert dargestellt werden.

Im Rahmen der zeitgleich erfolgten Beteiligung zum Entwurf eines Bebauungsplans haben wir wie folgt Stellung genommen:

Zu der vorliegenden Planung nehmen wir aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange wie folgt Stellung:

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Abwägung / Beschlussvorschlag:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der schmalen Form, der Randlage und geringen Größe innerhalb des Geltungsbereich der FNP-Änderung, sind die Ausgleichsflächen im Maßstab 1:10.000 aufgrund von Strichstärken und den damit einhergehenden Darstellungsüberlagerungen nicht sinnvoll darstellbar. Die rechtliche Verbindlichkeit der Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich aus der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

Es ergibt sich hieraus kein materielles Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die ergänzenden Hinweise zur verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind auf dieser Ebene zu berücksichtigen.

**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

**3. Wetteraukreis**

Stellungnahme vom 31.08.2023

Seite 3

**Oberirdische Gewässer**

Im Plangebiet sind zwei als Gewässer gewidmete Parzellen (ehem. Mühlgraben) vorhanden (Gemarkung Ober-Schmitten, Flur 1, Nr. 500 und Gemarkung Unter-Schmitten, Flur 4, Nr. 261). Trotz unserer entsprechenden Hinweise im Rahmen der Vorplanung geht der vorliegende Entwurf auf diese Situation nicht ein. Im weiteren Planungsprozess ist darzustellen, ob die betreffenden Parzellen noch eine wasserwirtschaftliche Funktion wahrnehmen.

**Wasserrahmenrichtlinie**

Im betreffenden Abschnitt sieht die Wasserrahmenrichtlinie verpflichtend gewässerstrukturelle Verbesserungen der Nidda und die Bereitstellung von Gewässerrandstreifen vor. Die Planung greift diese Vorgabe u.E. nur unzureichend auf. Es wird zwar ein entsprechender Gewässerrandstreifen (Entwicklungsbereich A2) ausgewiesen, gewässerstrukturelle Verbesserungen an der Nidda (Gewässeraufweitungen, Laufveränderungen, Strömunglenker u.a.) werden nicht angesprochen bzw. vorgesehen. Hierzu halten wir es nach wie vor für notwendig, die Planung in Abstimmung mit den Wasserbehörden zu ergänzen. U.E. besteht hier weiteres Potenzial zum Ausgleich von Eingriffen.

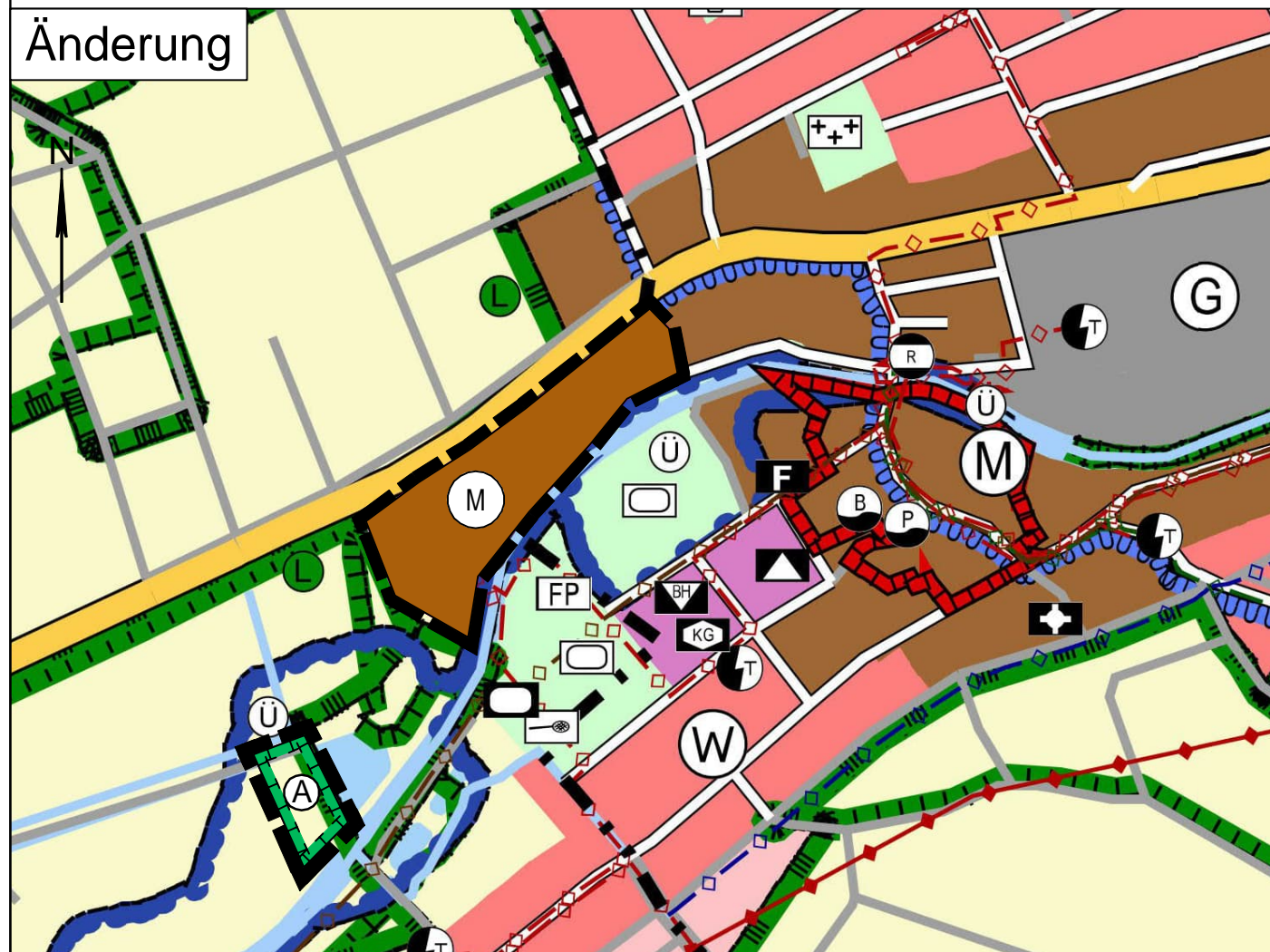
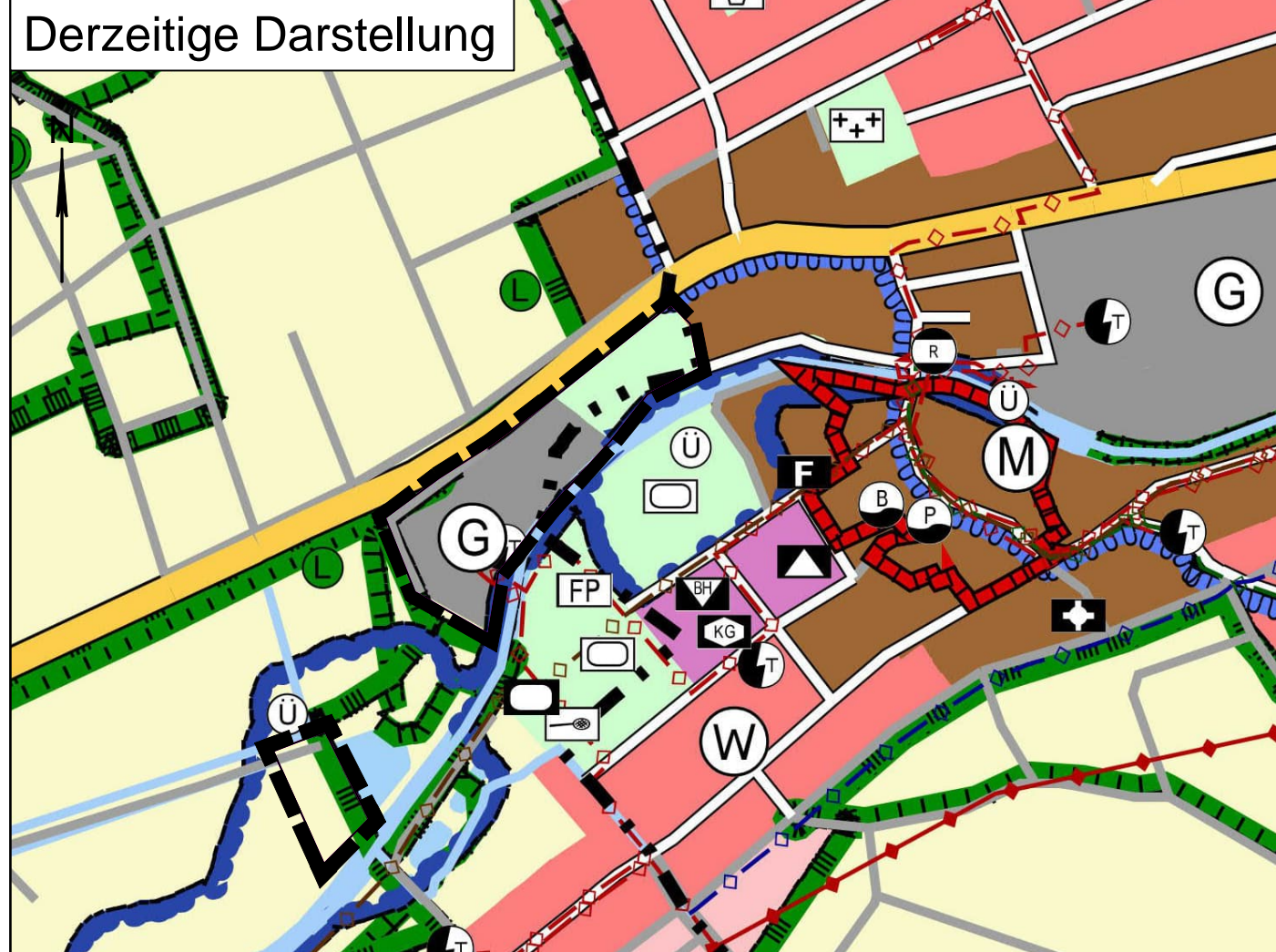


**3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Ortsteil Ober-Schmitten, Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 31.07. bis 08.09.2023 eingegangenen Stellungnahmen

<b>3. Wetteraukreis</b>	
Stellungnahme vom 31.08.2023 <span style="float: right;">Seite 4</span>	
<b>FSSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben</b> <b>Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)</b> Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir zu der 3. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken.	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>FD 4.5 Bauordnung</b> Keine Einwendungen	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>FSSt 4.5.0 Denkmalschutz</b> Keine Einwendungen.	<b><u>Abwägung / Beschlussvorschlag:</u></b>  Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.





## Zeichenerklärung (gemäß Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Gemischte Baufläche 
  - 1.2 Gewerbliche Baufläche 
2. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
  - 2.1 Öffentliche Grünfläche 
3. Flächen für die Landwirtschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
  - 3.1 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 
4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
  - 4.1 Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 
5. Sonstige Planzeichen
  - 5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

## Verfahrensvermerke

1. Nach Beschluss der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" durch den Regionalverband gem. § 2 Abs. 1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/22, vom 26.12.2022, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2023 stattgefunden. Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom 04.01.2023 bis 03.02.2023, stattgefunden.

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

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

2. Der Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom 12.07.2023, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/23 vom 24.07.2023, in der Zeit vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt (Schreiben vom 26.07.2023).

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

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

3. Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20 \_\_ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" mit Begründung abschließend beschlossen.

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

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Abteilung Planung

4. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" durch Verfügung vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20 \_\_, Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

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

5. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten, im Gebiet "Medizinisches Zentrum" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ .20 \_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

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

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

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



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

## BAULEITPLANUNG DER STADT NIDDA

MAGISTRAT DER STADT NIDDA WILHELM-ECKHARDT-PLATZ 63667 NIDDA

3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT NIDDA, STADTTEIL OBER-SCHMITTEN IM GEBIET "MEDIZINISCHES ZENTRUM" durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

OBJEKT NR. 21/480	Abschließender Beschluss	MASS-STAB 1:5.000
----------------------	--------------------------	----------------------

BEARBEITUNGSSTAND: September 2023		
BEARBEITET: US	CAD: US	GEPRÜFT: US

PLANUNGSBÜRO VOLLHARDT Ing. Büro für Bauwesen und Landschaftsplanung  
AM VOGELHERD 51 - 35043 MARBURG - TEL. 06421/304989-0 - FAX 06421/304989-40 - o.vollhardt@vollhardt-plan.de



# Bauleitplanung der Stadt Nidda

3. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten  
im Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain



## Begründung

### *Abschließender Beschluss*

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg  
Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 21/480  
Planungsstand: September 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Rechtliche Grundlagen.....	2
2.	Veranlassung .....	2
3.	Geltungsbereich .....	3
4.	Planerische Vorgaben.....	4
5.	Inhalt der 3. Änderung .....	5
6.	Verkehrsplanerische Aspekte .....	6
7.	Landschaftsplanerische Aspekte .....	7
8.	Planerische Abwägung .....	7
9.	Umweltbelange .....	8

## 1. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.

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.

## 2. Veranlassung

Am westlichen Ortsrand von Ober-Schmitten befindet sich die ehemalige HERA-Papierfabrik. Der Betrieb wurde 1946 unter dem Namen „Hessische Papierverarbeitung GmbH“ in Nidda gegründet und 1948 aus wettbewerbsrechtlichen Gründen in „HERA-Papierverarbeitung“ umbenannt. 1976 wurde die etwa 6000 m<sup>2</sup> große Produktionsstätten in Ober-Schmitten übernommen. 1992 wurde das Unternehmen die Rechtsform einer GmbH & Co. KG übertragen. 2016 wurden die Mitarbeiter und Maschinen der Firma Philform, Nidda-Harb, übernommen. Schwerpunkt des Betriebes ist die Herstellung von Flach-, Zellglas- und Bodenbeuteln, Sichthüllen und Bildertaschen. Im Sommer 2022 erfolgte der Umzug des Betriebes nach Schotten-Rainrod.

Für das Betriebsgelände sowie die noch vorhandene Freifläche in Richtung Ortsrand ist somit eine Nachfolgenutzung städtebaulich vorzubereiten.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Für die zukunftssichere Vermarktung und Nutzung des Gebietes ist ein möglichst breit gefächertes Nutzungsmix von großer Bedeutung, so dass im aufzustellenden Bebauungsplan das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden soll.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches Zentrum“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

### 3. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet mit einer Fläche von ca. 2 ha befindet sich am westlichen Ortsrand des Stadtteils Nidda Ober-Schmitten zwischen der Taunusstraße (B455) und der Nidda. Direkt östlich schließt sich die Ortslage von Ober-Schmitten an. Der Geltungsbereich umfasst das Gelände einer Papierverarbeitungsfabrik sowie eine bislang unbebaute Fläche zwischen der Ortslage und der Fabrik. Westlich sowie nördlich der B455 grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die Kompensationsfläche befindet sich ca. 150 m südwestlich des Plangebiets.

Die Abgrenzungen können der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

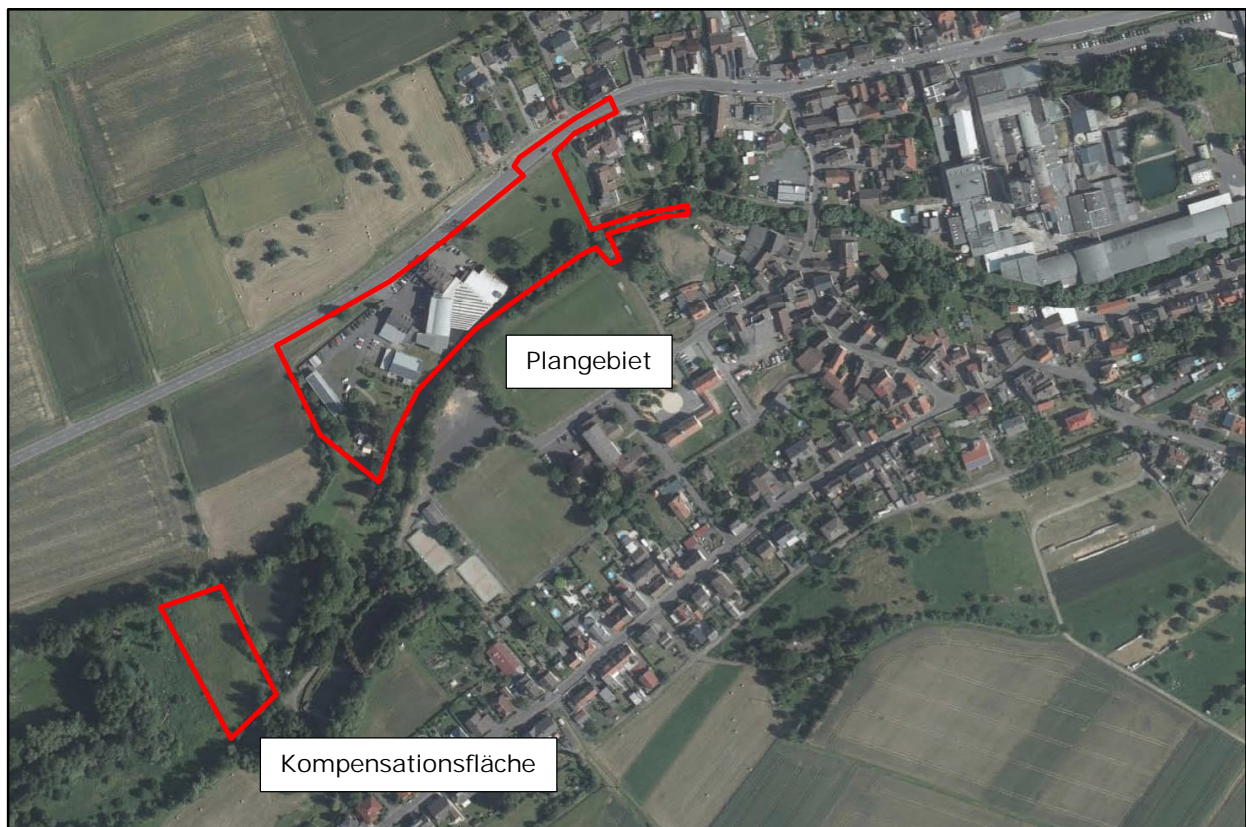


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs der 3. Änderung (Luftbild: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation)



Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung umfasst die Flurstücke 107/2 teilweise, 107/3 und 261 in der Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten sowie die Flurstücke 204/1 teilweise, 491/3 teilweise, 491/5 teilweise (Weg) (Nidda), 209/1, 209/2, 460 teilweise (Weg), 500, in der Flur 1, Gemarkung Ober-Schmitten.

Die 2.950 m<sup>2</sup> große externe Kompensationsfläche befindet sich in der Gemarkung Unter-Schmitten, Flur 4, Flurstück 300.

#### 4. Planerische Vorgaben

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan Südhessen als „Vorranggebiet Siedlung / Bestand“ dargestellt. Das Überschwemmungsgebiet der Nidda ist als „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dargestellt.

Das Überschwemmungsgebiet wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt. Die Planung widerspricht somit nicht den Zielen der Regionalplanung.

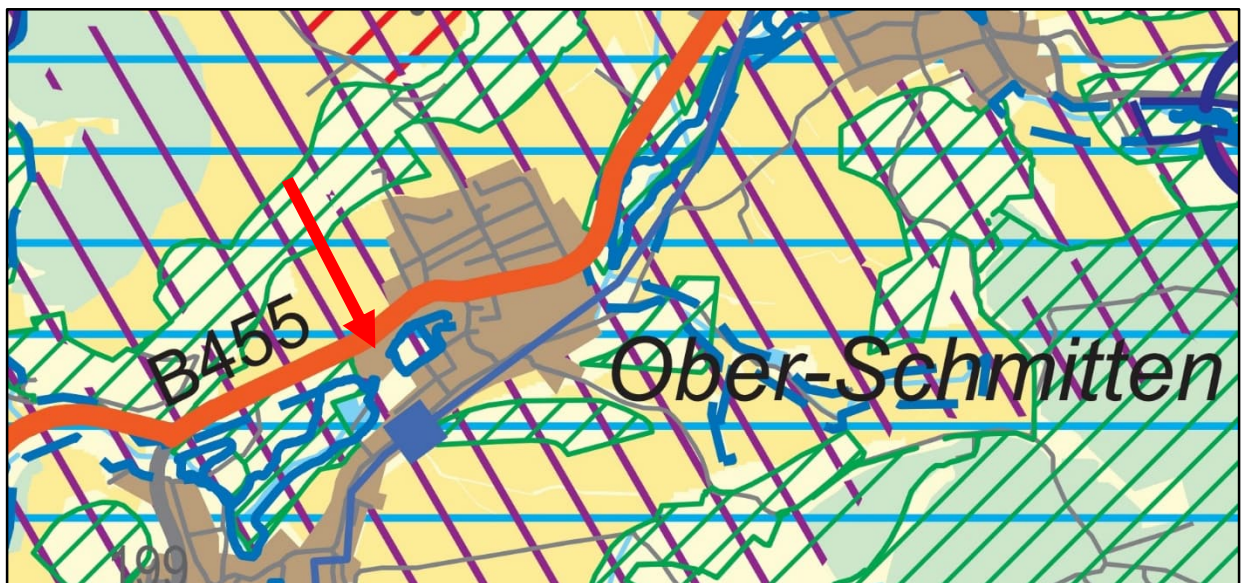


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes 3 (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).



Weiterhin liegt das Plangebiet in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987) und der Qualitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 vom 09.11.1992, S. 2836).

Auf Grund des naturfernen Zustandes der Nidda im Bereich des Plangebietes sind hier keine besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ gelegene Fläche soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens aus dem Schutzgebiet herausgenommen werden. Ein entsprechender Antrag wurde im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gestellt. Die Obere Naturschutzbehörde hat in Ihrer Stellungnahme vom 07.09.2023 eine Teillöschung für den Bereich des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt.

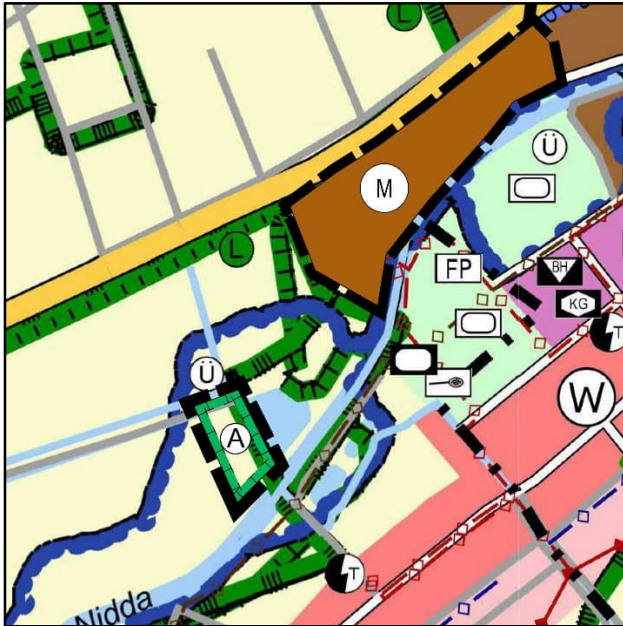
## 5. Inhalt der 3. Änderung



Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB (ca. 1,4 ha) und als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (ca. 0,6 ha) dargestellt. Die Kompensationsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt (ca. 0,3 ha).

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Im Bebauungsplan soll der gesamte Bereich als „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.



Im Rahmen der parallel verlaufenden 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung daher in eine gemischte Baufläche (M) § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB geändert.

Die Kompensationsfläche wird gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB als Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt.

Abbildung 4: 3. Änderung des Flächennutzungsplans

## 6. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Plangebiet wird durch die Taunusstraße (B455) verkehrlich erschlossen. Die Straße ist mit rund 9 m Fahrbahnbreite und einseitigem Gehweg ausreichend ausgebaut. Derzeit befinden sich im Bereich der Fabrik zwei Zufahrten, die erhalten bleiben.

Der vorhandene Ortsdurchfahrtsverknüpfungsbereich wird aufgelöst und der OD-Stein auf die Grenze zwischen MU2 und MU3 gesetzt. Im Bebauungsplan wird entlang der B455 westlich davon ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind die bestehenden Zufahrten (Bestandsschutz). Weiterhin wird in diesem Abschnitt die Bauverbotszone (20 m) im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und die Baugrenzen entsprechend angepasst.

Bislang liegt lediglich eine Planung für das Med-Zentrum vor. Für die Bestandsbebauung sind derzeit keine belastbaren Angaben zu späteren Nutzungen möglich.

Die Verkehrsmenge auf der B455 ist in den letzten Jahren zurückgegangen: 2000 lag der DTV bei 9.613 (Schwerverkehr bei 521), 2021 bei 8.810 (Schwerverkehr bei 358). Insofern ist nicht damit zu rechnen, dass es durch den Bau des Med-Zentrums zu einer wesentlichen Änderung der Verkehrszahlen in diesem Abschnitt kommt. Die Stadt Nidda geht somit davon aus, dass kein Aus- oder Umbau der B455 erforderlich ist.

Der geplante Fuß- und Radweg dient der Verbesserung und Sicherung der Anbindung der südlich der Nidda gelegenen Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Sportplatz Bürgerhaus) an die Taunusstraße.

Im Bebauungsplan werden hier lediglich die erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert. Verkehrstechnische Maßnahmen und Prüfungen (Verkehrinsel, Schleppkurven) sind nicht Planungsinhalt des Bebauungsplans. Die erforderlichen Nachweise sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. Direkt am Plangebiet befindet sich in der Taunusstraße die Haltestelle der Buslinie 362 (Nidda/Bahnhof - Schotten/Vulkaneum).

## 7. Landschaftsplanerische Aspekte

Der Teilbereich für das geplante Medizinische Zentrum wird als Grünland intensiv genutzt. Bis vor 2-3 Jahren wurde die Fläche in kurzen Abständen mit dem Rasenmäher im Zuge einer Gartennutzung gepflegt. Der Bestand ist daher deutlich an Arten verarmt. Die Flächen der Fabrik sind durch Gebäude, Zufahrten und Hofflächen weitgehend versiegelt. Im Nordwesten befindet sich eine keilförmig zulaufende Ackerbrachfläche, welche Teil des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ ist. Im Bereich des Wohnhauses im Westteil finden sich große gärtnerisch gepflegte Flächen (Rasenflächen mit einzelnen Gehölzen). Entlang der Nidda verläuft ein Ufergehölzstreifen mit Ruderalfluren, während entlang der B455 häufig gemähtes, artenarmes Straßenrandbegleitgrün zu finden ist.

Aussagen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung können dem Umweltbericht entnommen werden.

## 8. Planerische Abwägung

Der Fabrikstandort am Ortsrand von Ober-Schmitten bietet sich für eine Neustrukturierung an, da die derzeitige gewerbliche Nutzung in diesem Umfang nicht zukunftsfähig ist. Die Freifläche zwischen Fabrik und Ortsrand stellt sich als Baulücke dar und ist daher ebenfalls für eine bauliche Nutzung prädestiniert. Insofern gibt es für die vorliegende Planung keine Standortalternativen.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind - insbesondere in den noch unbebauten Bereichen - Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung) und Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben werden.

## 9. Umweltbelange

Zur Änderung des FNP sowie des Bebauungsplans wird ein gemeinsamer Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Zusätzlich wurde eine orientierende Baugrundvoruntersuchung durchgeführt.

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

Umweltbericht  
zum Bebauungsplan  
OS 14 „Medizinisches Zentrum“  
sowie zur dazugehörigen  
3. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Nidda, Stadtteil Ober-Schmitten  
im Gebiet „Medizinisches Zentrum“  
durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain



## ***Abschließender Beschluss***

Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg  
Telefon: 0 64 21 / 304989 0  
Telefax: 0 64 21 / 304989 40

Objekt-Nr.: 21/480  
Planungsstand: April 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung .....	3
1.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
1.2	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung .....	4
1.3	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	5
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	8
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	8
2.1.1	Schutzgebiete .....	8
2.1.2	Boden und Fläche .....	10
2.1.4	Luft und Klima .....	13
2.1.5	Tier, Pflanzen und Biologische Vielfalt .....	13
2.1.6	Landschaft .....	25
2.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen .....	25
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	28
2.4	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich .....	29
3.	Zusätzliche Angaben .....	32
3.1	Prüfverfahren .....	32
3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	32
3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	32
3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	34

### Anhang:

- 1 Eingriffs-Ausgleichsbilanz**
  - 1a Bilanz BPL
  - 1b Bilanz externe Ausgleichsfläche
- 2 Ökologische Bestandskarte



## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan.....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem GruSchu Hessen .....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Natureg.....	9
Abbildung 4: Auszug aus dem Geoportal Hessen (Überschwemmungsgebiete) .....	9
Abbildung 5: Abstand zum FFH-Gebiet (Quelle: Natureg) .....	10
Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer .....	10
Abbildung 7: Auszug aus dem WRRL Hessen (Gewässerstrukturgüte).....	12
Abbildung 8: Auszug aus dem WRRL Hessen (Wanderhindernisse).....	12
Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsfläche E1.....	31

## FOTOVERZEICHNIS

Foto 1: Obstbäume auf östlichem Teil der Parz. 107/2 .....	14
Foto 2: vorh. Walnussbaum.....	14
Foto 3: vorh. straßennahe Birke.....	14
Foto 4: vorh. Großbäume im Bereich des Wohnhauses.....	15
Foto 5: Weidengehölze an Nidda .....	15
Foto 6: Intensiv Grünlandfläche .....	16
Foto 7: vorhandener Gewerbebetrieb.....	17
Foto 8: vorhandener Erschließungs-/ Parkplatzflächen .....	17
Foto 9: schmale, dreiecksförmige Ackerbrache .....	17
Foto 10: blütenreiche Ackerbrache .....	18
Foto 11: Straßenbegleitgrün.....	19
Foto 12: Heckenbereiche .....	19
Foto 13: Standortfremde Solitärgehölze .....	20
Foto 14: Parkähnliche Gartenanlage .....	20
Foto 15: Artenarme Ruderalflur.....	20
Foto 16: Weg-/ Ufersaum .....	21
Foto 17: Nidda mit Gehölzbewuchs.....	21
Foto 18: Nidda ohne Gehölzbewuchs.....	22
Foto 19: nördlicher Grasweg.....	22
Foto 20: Intensiv Grünland der externen Ausgleichsfläche (Pz. 300) .....	30

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Übersicht der Begehungstermine .....	13
Tabelle 2: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet .....	23
Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet .....	23

# 1. Einleitung

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht stellt somit die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die auf der örtlichen Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 11 BNatSchG) werden in einem Grünordnungsplan dargestellt. Da es bei Grünordnungsplan und Umweltbericht weitreichende inhaltliche Überschneidungen gibt, sind zur Vereinfachung und zur Vermeidung von Doppeldarstellungen die grünordnerischen Inhalte in den vorliegenden Umweltbericht integriert.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien, Richtlinie 92/43/EWG des Rates (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie, FFH-RL) und Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates (Vogelschutz-Richtlinie, VS-RL) sowie aus der nationalen Gesetzgebung (BNatSchG) ergeben. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargelegt. Dieser wird im Rahmen der Entwurfsfassung ergänzt und die in diesem Zusammenhang erforderlichen Vermeidungs- und ggf. Ausgleichsmaßnahmen konkretisiert. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren - wenn und soweit eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder worden ist - auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Ziel ist also eine Vermeidung von Doppelprüfungen, wie es auch in der Gesetzesbegründung (BT-Drs. 15/2250, 42) hervorgehoben wird. Auch wenn das Gesetz vom Regelfall ausgeht, dass die Umweltauswirkungen bereits auf einer vorangegangenen höherstufigen Ebene (also etwa im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan) ermittelt wurden, kann auf den Rechtsgedanken des § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch im Verhältnis „von unten nach oben“ zurückgegriffen werden. Da die Untersuchungstiefe des Umweltberichts regelmäßig mit der Maßstabsschärfe des jeweiligen Plans korrespondiert und diese bei der Bebauungsplanung im Hinblick auf die planungsrechtlichen Festsetzungen regelmäßig detaillierter bzw. vertiefter ist als bei Flächennutzungsplänen, wird die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans durchgeführt. Dies ist zulässig, da auf Ebene der parallel betriebenen 3. FNP-Änderung keine zusätzlichen oder andere erheblichen Umweltauswirkungen als auf Bebauungsplanebene zu erwarten sind.

Voraussetzung ist jedoch, dass zwischen den beiden Planverfahren kein zu großer zeitlicher Abstand besteht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain) verläuft zeitlich parallel mit dem zugehörigen Bebauungsplan. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist gemäß § 6 Abs. 1 BauGB vom Regierungspräsidium Darmstadt zu genehmigen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB diene insbesondere dazu, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu bestimmen.

## 1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

In einem ersten Schritt soll zunächst ein Ärztehaus (Medizinisches Zentrum) auf dem bislang unbebauten Grundstück zwischen der Fabrik und der Ortslage errichtet werden. In diesem Zusammenhang ist auch eine neue Fuß- und Radwegeverbindung von der Taunusstraße über die Nidda geplant. Im aufzustellenden Bebauungsplan soll das gesamte Gebiet als „Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB sowie gewerbliche Baufläche (G) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OS 14 „Medizinisches“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche (M) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

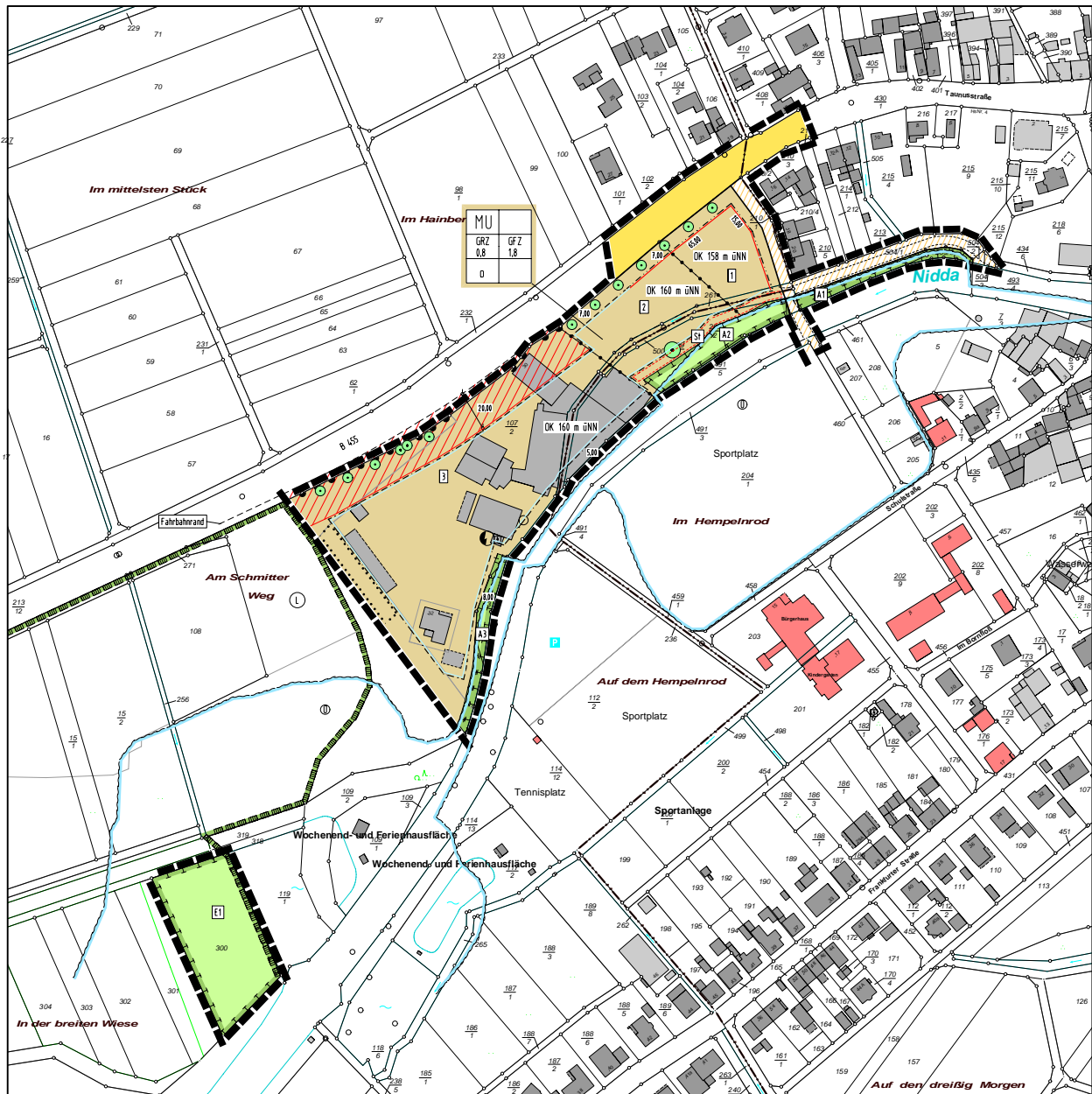


Abbildung 1: Entwurf Bebauungsplan

### 1.3 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.

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.

### 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).

### 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).

### 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

Die Landschaftsplanung auf Gemeindeebene ist in § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) rahmenrechtlich geregelt. Danach sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen flächendeckend darzustellen. Diese Rahmenregelung des Bundes wird in § 6 des Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) inhaltlich ergänzt. Demnach sind Landschaftspläne als Bestandteile der Flächennutzungspläne zu erstellen. Die in den Landschaftsplänen für die örtliche Ebene konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen und können als Darstellungen oder Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 des Baugesetzbuches in die Bauleitpläne aufgenommen werden. Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.



## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

#### 2.1.1 Schutzgebiete

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Trinkwasserschutzgebiet (440-043) WSG OVAG Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod – Schutzzone IIIA
- Heilquellenschutzgebiet (440-088) HQS Oberhess. Heilquellenschutzbezirk – Qualitative Schutzzone I
- Heilquellenschutzgebiet (440-085) HQSG Bad Salzhausen – Qualitative Schutzzone D.

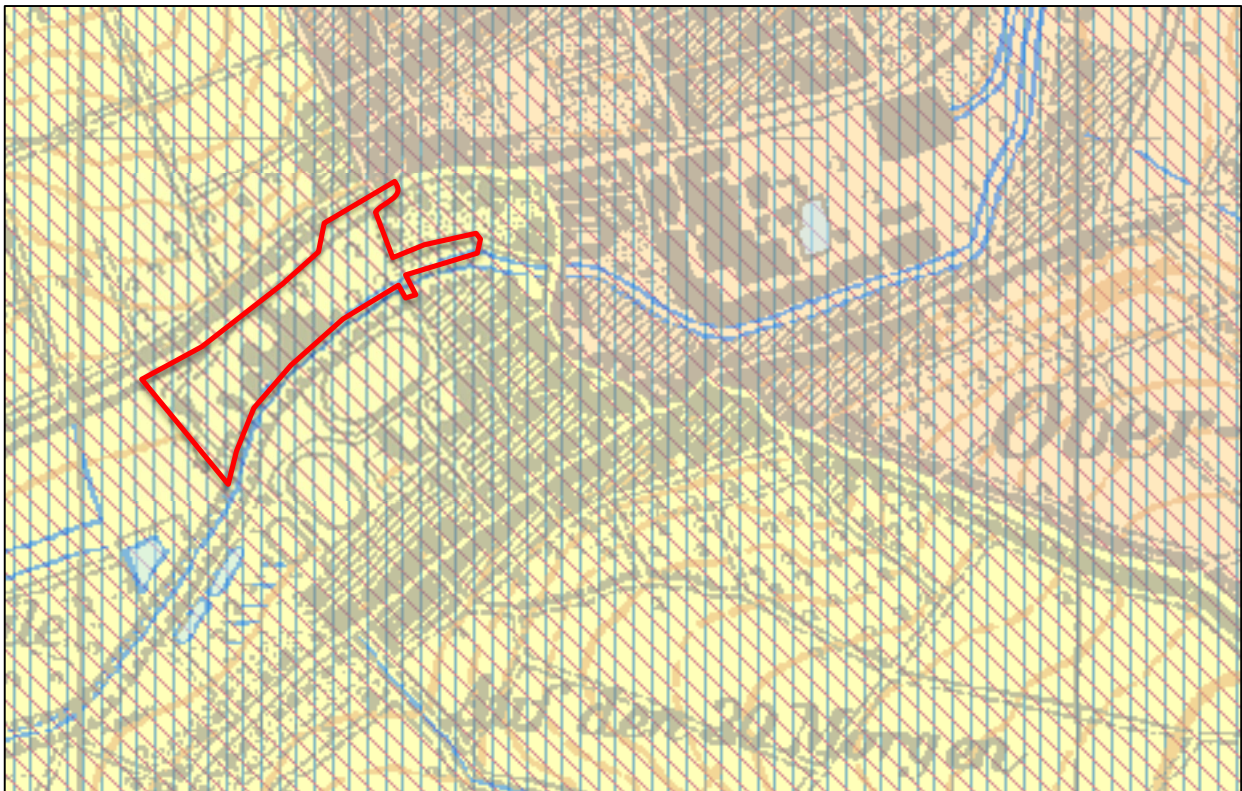


Abbildung 2: Auszug aus dem GruSchu Hessen

- Lage teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Wetterau“. Eine Entlassung aus dem LSG wird beantragt.

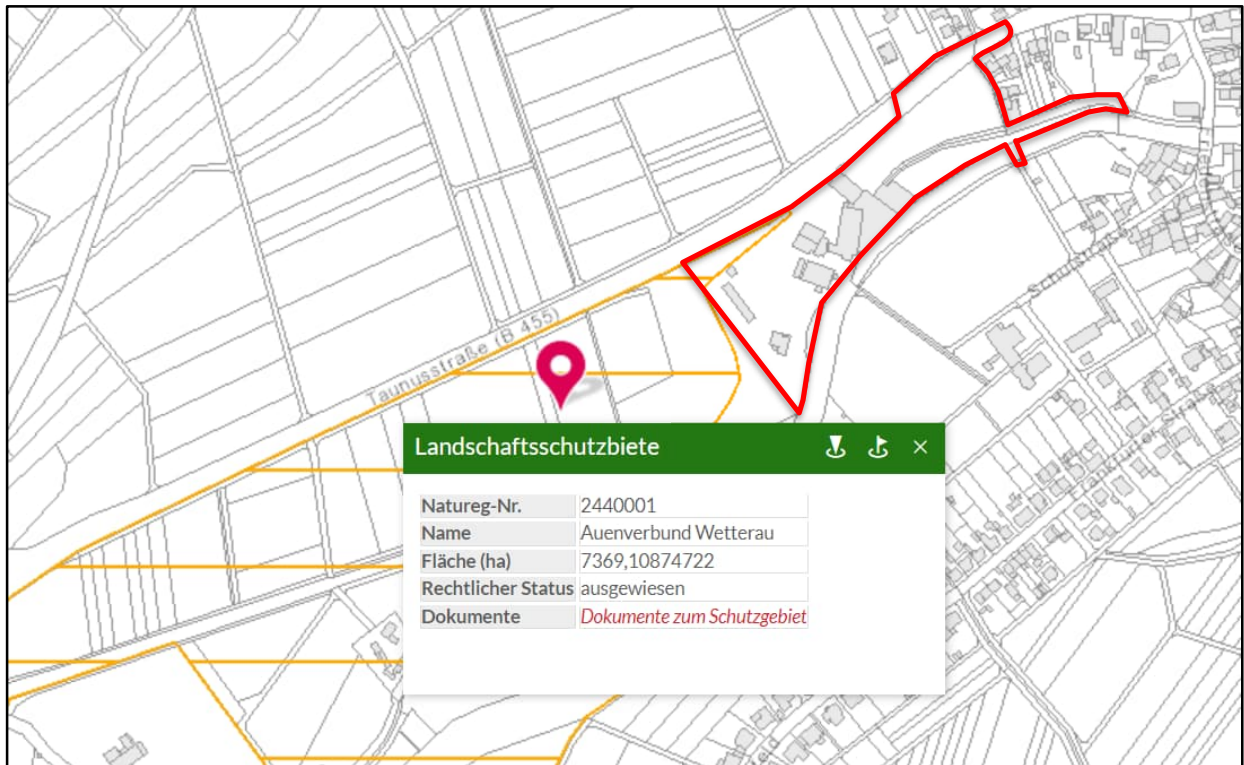


Abbildung 3: Auszug aus dem Natureg

- Lage teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda

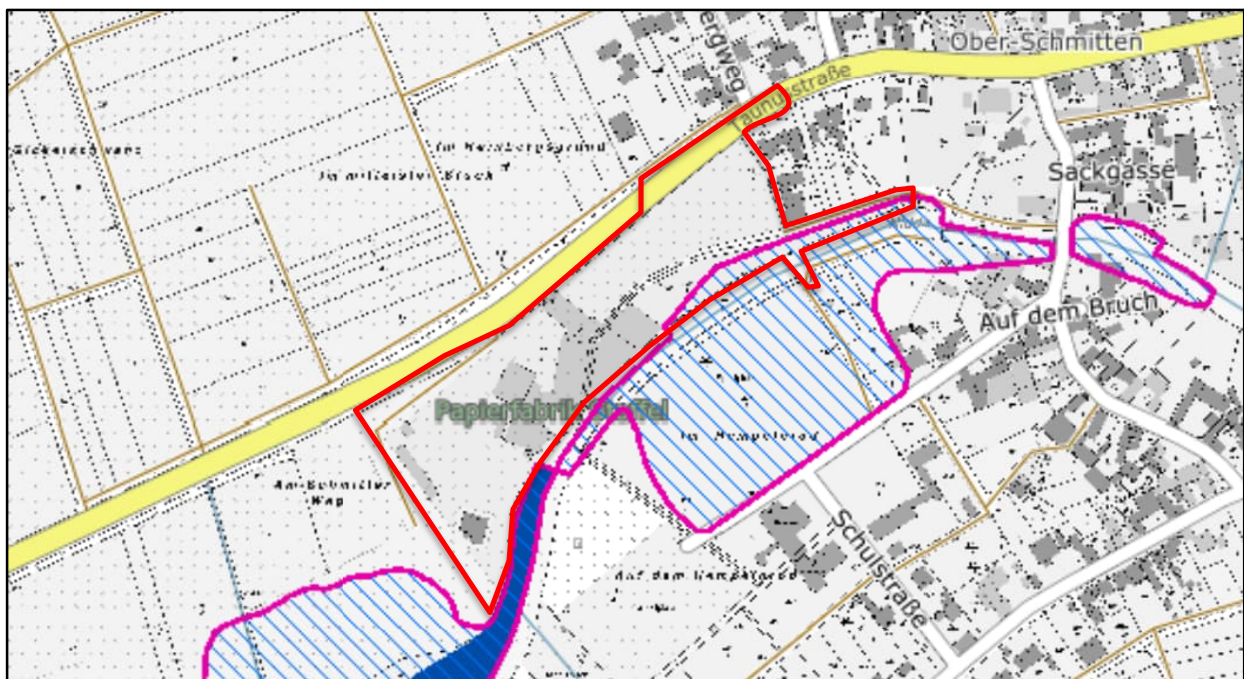


Abbildung 4: Auszug aus dem Geoportal Hessen (Überschwemmungsgebiete)

- Lage innerhalb der 1.000m-Wirkzone des FFH-Gebiets 5520-304 „Basaltmagerasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“



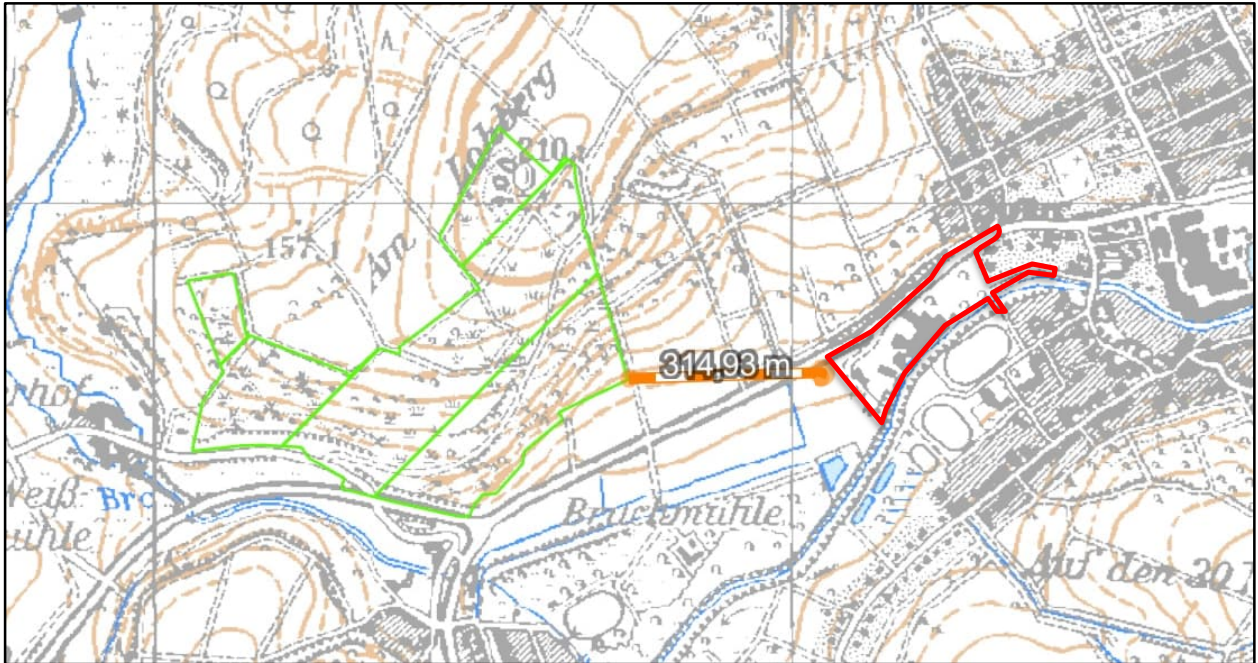


Abbildung 5: Abstand zum FFH-Gebiet (Quelle: Natureg)

Auf Grund des naturfernen Zustandes der Nidda im Bereich des Plangebietes sind hier keine besonders geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG) vorhanden.

### 2.1.2 Boden und Fläche

Im 2 ha großen Plangebiet liegen 0,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche (LSG-Fläche), die im Rahmen der BFD5L bewertet sind. Wie die folgende Abbildung zeigt, ist der überwiegende Teil der Planfläche als Siedlungsfläche und somit als Weißfläche dargestellt.

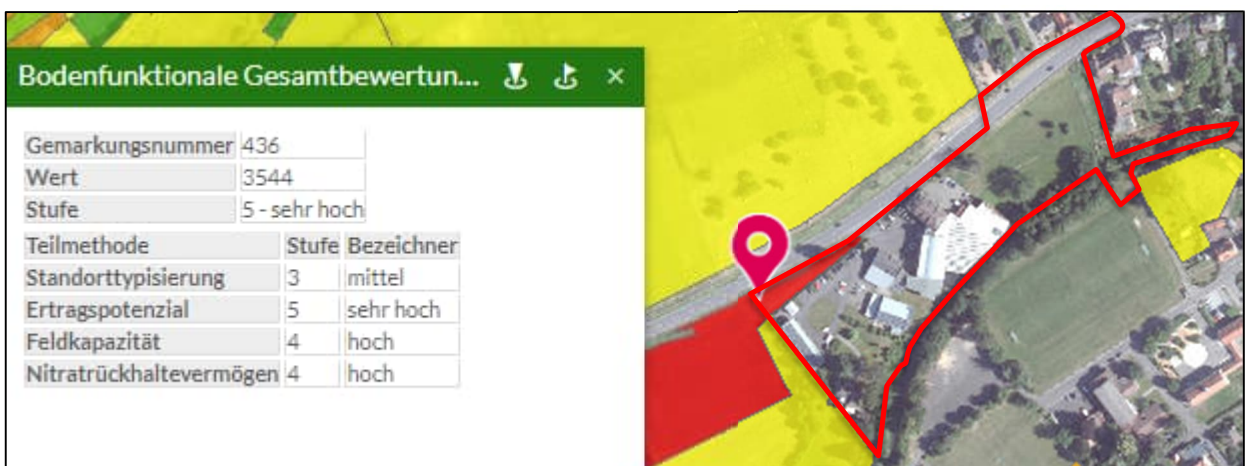


Abbildung 6: Auszug aus dem Bodenviewer

Die bodenfunktionale Gesamtbewertung der 0,2 ha großen Fläche ist als sehr hoch (rot) und hoch (gelb) gekennzeichnet. Die Ertragsmesszahl liegt hier zwischen  $>55$ - $<75$ . In diese Flächen wird im Zuge der vorliegenden Planung jedoch nicht eingegriffen.

Die Bewertung des Erosionsgefährdungspotenzials im BodenViewer Hessen weist nur eine geringe Gefährdung auf, da es sich um ein Gebiet mit keinen bis nur sehr geringen Hangneigungen handelt.

Knapp 1 ha im Plangebiet weisen bereits versiegelte Flächen auf (Straße, Bebauung, Stellplätze etc.). Die restlichen Flächen werden gärtnerisch wie auch landwirtschaftlich genutzt. Für die versiegelten bzw. als Gartenflächen genutzten Bereiche sind Vorbelastungen für den Boden gegeben, da die Bodenfunktionen bereits vollständig verloren gegangen oder stark eingeschränkt sind.

Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastenverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind im Bereich des Plangebietes bislang nicht bekannt.

Eine Auskunft aus der Altflächendatei des Landes Hessen (hier: Fachinformationssystem Altflächen und Grundwasserschadensfälle, FIS AG) vom 08.03.2022 hat keine Einträge ergeben. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird dennoch eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt.

Insgesamt ergibt sich hinsichtlich des Schutzgutes Boden auf Grund der überwiegend geringen bis mittleren Bodenfunktionen im Gebiet, der bereits vorhandenen Versiegelungen (1 ha) eine mittlere Eingriffserheblichkeit.

### 2.1.3 Wasser

Hydrogeologisch liegt das Plangebiet im Basaltgebiet des Vogelsberges und Westerwaldes, im Bereich mächtiger tertiärer Basalte, häufig mit schwebenden Grundwasserstockwerken auf Verlehmungszonen oder Tuffauflagen. Aufgrund geringmächtiger Deckschichten und durchlässiger Grundwasserleiter ist hier von einer mittleren Verschmutzungsempfindlichkeit auszugehen. Die Grundwasserbeschaffenheit ist mit 4° bis 12 °dH als weich bis mittelhart zu bezeichnen. Die mittlere Grundwasserergiebigkeit pro Bohrung im Hauptwasserstockwerk ist mit 15-50 l/s als hoch zu bezeichnen.

Das Plangebiet liegt innerhalb verschiedener Heilquellen- und Trinkwasserschutzgebiet sowie teilweise im Überschwemmungsgebiet der Nidda (siehe Abbildung 3).

Unmittelbar südlich an den Geltungsbereich grenzt die Nidda. Die Nidda weist in diesem Abschnitt einer Gewässerstruktur von „sehr stark verändert“ bis „vollständig verändert“ auf.

Im WRRL-Viewer sind als Entwicklungsmaßnahmen für die Nidda in diesem Abschnitt angegeben: Entwicklung naturnaher Gewässer-, Ufer- und Auenstrukturen.

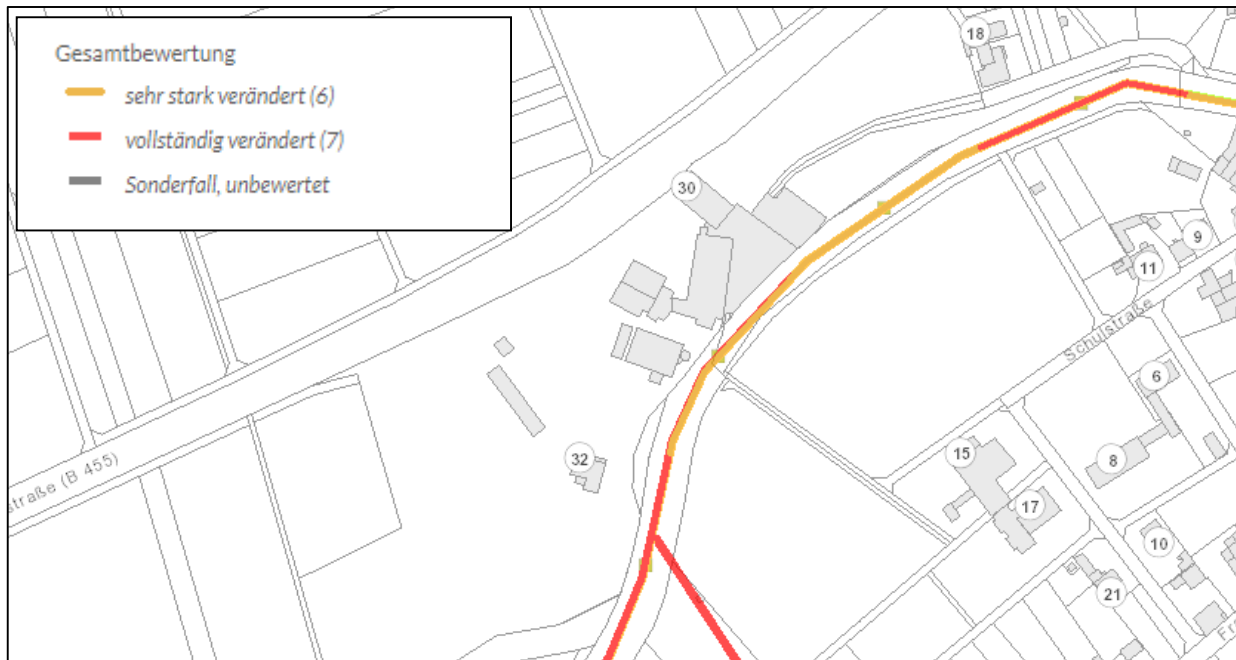


Abbildung 7: Auszug aus dem WRRL Hessen (Gewässerstrukturgüte)

Etwas unterhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein deutliches Wanderhindernis im Wasserkörper der Nidda, welches die Passierbarkeit aufwärts unmöglich macht. Es handelt sich hier um einen sehr hohen Absturz mit einem Massivsohlenabschnitt.

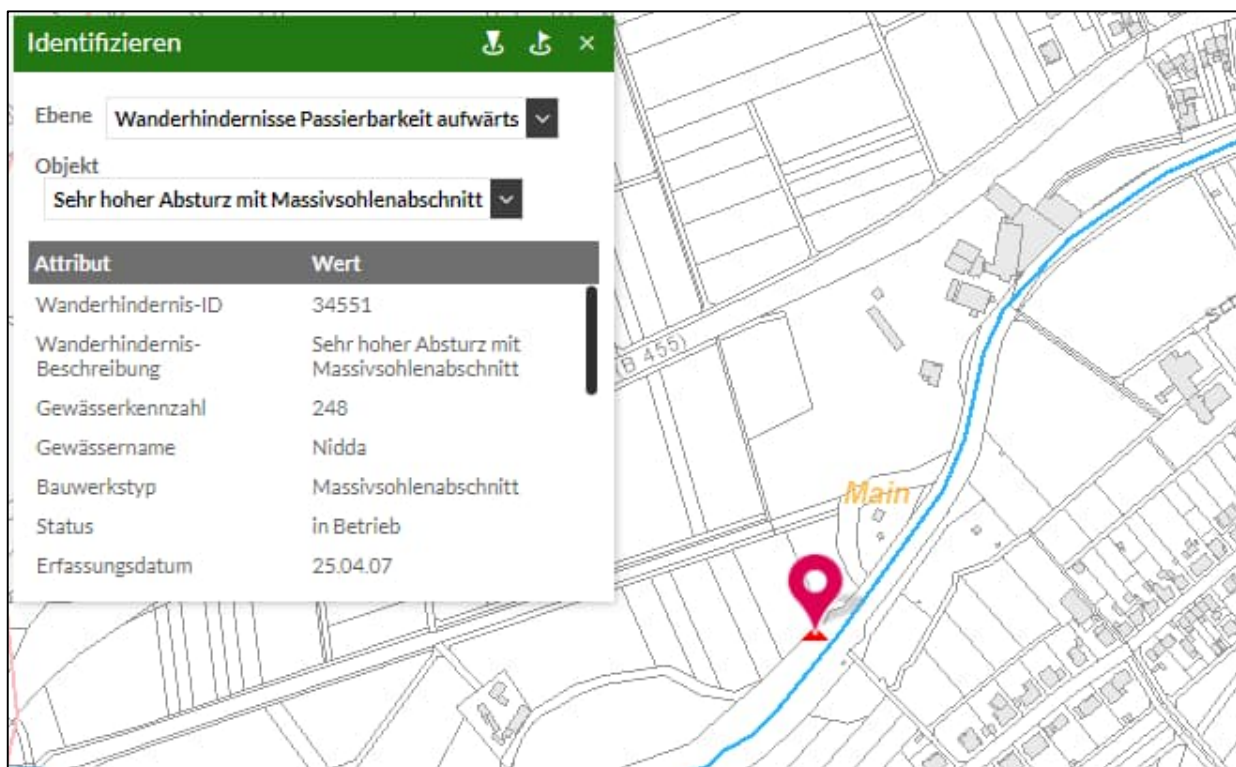


Abbildung 8: Auszug aus dem WRRL Hessen (Wanderhindernisse)

Stillgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Im Abstand von ca. 100 m südwestlich befindet sich ein angelegter Fischteich.

### 2.1.4 Luft und Klima

Lokalklimatisch stellen die bislang unbebauten Grünland- und Ackerflächen Kaltluftentstehungsgebiete dar, während die bebauten und versiegelten Flächen die Umgebungstemperatur aufheizen. Insgesamt liegen im Plangebiet jedoch keine besonderen kleinklimatischen Verhältnisse vor.

Hinsichtlich der Luftqualität sind keine besonderen negativen Quellen, von denen eine erhebliche Beeinträchtigung auf das Plangebiet eingehen, vorhanden.

### 2.1.5 Tier, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Teile des Plangebietes wurden bereits in 2021 (3.09.2021), sowie im Februar / März 2022 einer Strukturkartierung unterzogen. Eine detailliertere Kartierung sowohl unter faunistischem wie auch floristischem Hintergrund, erfolgte zwischen April und August 2022.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Untersuchung, die in einem separaten Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrag dem Planentwurf beigelegt ist, wurde das Gebiet an sieben Terminen begangen. Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen stand hierbei die Untersuchung folgender Tiergruppen im Vordergrund:

- Vögel (flächenhaft, Linientaxierung, Revierkartierung)
- Reptilien (langsames Abgehen geeigneter Lebensraumstrukturen – Sonnenplätze, Saumstrukturen)
- Tagfalter (Flächenhafte Untersuchung: Sichtbeobachtung/ Kescherfang der vorhandenen Saum-/ Grünlandstrukturen)
- Fledermäuse (Flächenhafte Untersuchung: Detektorbegehung)

Tabelle 1: Übersicht der Begehungstermine

11. April 2022	0 °C, leicht bewölkt	06: 45 Uhr	Vögel
03. Mai 2022	13 °C, leicht bewölkt	08: 00 Uhr	Vögel, Reptilien
19. Mai 2022	11 °C, leicht bew.	06: 00 Uhr 11: 00 Uhr 22: 00 Uhr	Vögel Falter, Reptilien Fledermäuse
1. Juni 2022	10 °C, bewölkt	05: 30 Uhr	Vögel
14. Juni 2022	9 °C, sonnig	06: 30 Uhr 22: 45 Uhr	Vögel, Reptilien Fledermäuse
28. Juli 2022	15 °C, sonnig 26 °C, sonnig	8: 00 Uhr 12: 30 Uhr 23: 00 Uhr	(Vögel), Reptilien Falter Fledermäuse
12. 08. 2022	25 °C sonnig	11 Uhr	Schmetterlinge

Im Rahmen der Bestandskartierung wurden folgende Biotop- und Nutzungstypen innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt:



## Laubbaum/ Obstbaum (KV 04.110)

Im nordöstlichen Planbereich befinden sich vier Obstbäume. Sie weisen ein junges bis mittleres Alter auf und zeigen kein Höhlenbesatz.



Foto 1: Obstbäume auf östlichem Teil der Parz. 107/2

Auf Parzelle 209/1 steht ein mächtiger Walnussbaum. Er weist bereits einige gut ausgebildete Höhlen auf. Der Walnussbaum wird zum Erhalt festgesetzt. Eine Birke im Einfahrtsbereich weist lediglich den Beginn einiger Asthöhlen, ohne Nutzung, auf.



Foto 2: vorh. Walnussbaum



Foto 3: vorh. straßennahe Birke



Foto 4: vorh. Großbäume im Bereich des Wohnhauses

Daneben stehen noch weitere kleinere Laubbäume im Bereich der Parkplatzflächen im Südlichen Planbereich und auch mächtige Einzelbäume im Bereich der gärtnerisch genutzten Anlage des privaten Wohnhauses im Süden des Geltungsbereiches. Höhlenquartiere sind hier nicht vorhanden. Die Bäume erfahren keine Veränderung im Zuge der Planung.

#### Gebüsche Nasser Standorte (KV 02.300)

Entlang der Nidda befindet sich in Teilen ein geschlossener Saum aus vorwiegend verschiedenen Weidenarten.



Foto 5: Weidengehölze an Nidda

#### Intensiv genutzte Wirtschaftswiesen (KV 06.350)

Die größere Freifläche im nordöstlichen Geltungsbereich wird als Grünland intensiv genutzt. Bis vor 2-3 Jahren wurde die Fläche in kurzen Abständen mit dem Rasenmäher im Zuge einer Gartennutzung gepflegt. Der Bestand ist daher deutlich an Arten verarmt und wird von Obergräsern dominiert. Folgende Arten prägen den Bestand:



Foto 6: Intensiv Grünlandfläche

Glatthafer	<i>Arrhenatherum elatius</i>
Knäulgras	<i>Dactylis glomerata</i>
Wiesen Labkraut	<i>Galium mollugo</i>
Wolliges Honiggras	<i>Holcus lanatus</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Schafgarbe	<i>Chillea millefolium</i>
Spitzwegerich	<i>Plantago lanceolata</i>
Ackerwinde	<i>Convolvulus arvensis</i>
Fadenklee	<i>Trifolium dubium</i>
Wiesenkerbel	<i>Anthriscus sylvestris</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Weißklee	<i>Trifolium repens</i>
Wiesen Rispengras	<i>Poa pratensis</i>
Deutsches Weidelgras	<i>Lolium perenne</i>

In trockeneren Randbereichen tritt vereinzelt die Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*) auf.

#### Befestigte Fläche (KV 10.530/ 10.510)

Vor allem im mittleren Bereich des Geltungsbereiches sind weite Teile der Flächen bereits befestigt. Es handelt sich um bestehende Gebäudeflächen, z.T. um Asphaltflächen z.T. aber auch um Pflaster- und Schotterflächen.

Zudem liegen Teile der B 455 innerhalb des Geltungsbereiches.





Foto 7: vorhandener Gewerbebetrieb



Foto 8: vorhandener Erschließungs-/ Parkplatzflächen

### Ackerbrache (KV 11.193)

Eine schmale, dreiecksförmige Ackerbrachenfläche liegt innerhalb des LSG „Auenverbund Wetterau“. Die zweite Ackerbrache befindet sich im nordöstlichen Planbereich und wurde vormals als Sonnenblumenfeld genutzt.

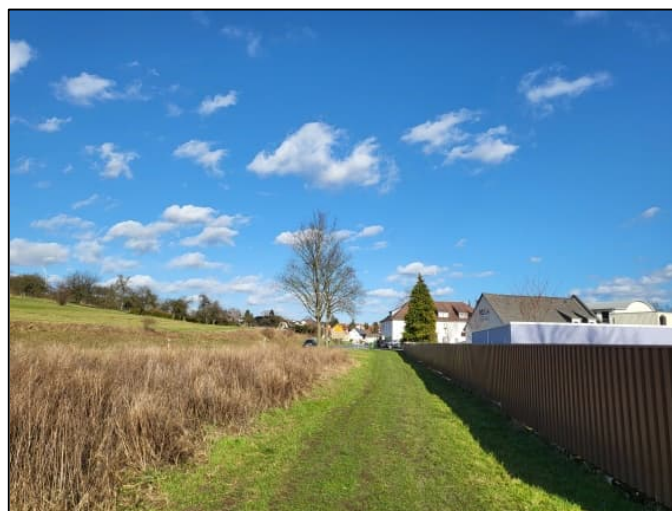


Foto 9: schmale, dreiecksförmige Ackerbrache

Im Bereich der Ackerbrache konnten bestandsbildend die folgenden Arten nachgewiesen werden:

Bienenweide	<i>Phacelia spec.</i>
Vogelwicke	<i>Vicia cracca</i>
Ackersenf	<i>Sinapis arvensis</i>
Ackerdistel	<i>Cirsium arvense</i>
Gewöhnliche Distel	<i>Cirsium vulgare</i>
Kriechender Hahnenfuß	<i>Ranunculus repens</i>
Gemeiner Beifuß	<i>Artemisia vulgaris</i>
Kompasslattich	<i>Lactuca serriola</i>
Weißer Gänsefuß	<i>Chenopodium album</i>
Weißer Lichtnelke	<i>Silene latifolia</i>
Rote Lichtnelke	<i>Silene dioica</i>
Margerite	<i>Leucanthemum vulgare</i>
Sonnenblume	<i>Helianthus annuus</i>
Färber Wau	<i>Resedea luteola</i>
Echte Kamille	<i>Matricaria chamomilla</i>
Krauser Ampfer	<i>Rumex acetosa</i>



Foto 10: blütenreiche Ackerbrache

In den Randbereichen der südwestlichen Ackerbrache findet sich zudem noch einige Exemplare des Großen Wiesenknopfes (*Sanguisorba officinalis*) und durch Sameneintrag eingetragene Gehölzsämlinge/-jungwuchs.

### Straßenbegleitgrün (KV 09.160)

Entlang der B 455 findet sich in weiten Teilen ein breiter Streifen eines artenarmen Straßenbegleitgrüns. Die Flächen unterliegen einem regelmäßigen Schnitt und Störeinflüssen der Bundesstraße.



Foto 11: Straßenbegleitgrün

### Gebüsche frischer Standorte (KV 02.200)

An verschiedenen Stellen innerhalb des Geltungsbereiches finden sich Gebüsch-/ Gehölzbestände frischer Standorte aus heimischen Arten, wie

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>



Foto 12: Heckenbereiche



### Standortfremde Gehölze (KV 04.120)

An wenigen Stellen finden sich auch, z.T. mächtige standortfremde Nadelgehölze (Douglasie, Thuja etc.).



Foto 13: Standortfremde Solitärgehölze

### Gärtnerisch gepflegte Anlage (KV 11.221)

Im südlichen Planbereich befindet sich ein privates Wohnhaus inmitten einer park-ähnlichen Gartenanlage. Regelmäßig gepflegte Rasenflächen und einzelne eingestreute Laubgehölze prägen hier das Bild.



Foto 14: Parkähnliche Gartenanlage

### Artenarme Ruderalflur (KV 09.123)

Eine nitrophytische Ruderalfluren frischer Standorte ist in den Saumbereichen vorhandener Hecken-/ Gehölzsäume zu finden. Obergräser, Große Brennnessel, Giersch und Klebriges Labkraut dominieren hier das Bild.



Foto 15: Artenarme Ruderalflur

### Weg-/ Ufersaum der Nidda (KV 05.461)

Entlang der Nidda bzw. ihrer Uferböschungen findet sich innerhalb des Geltungsbe-  
reiches eine Ruderalflur frischer bis feuchter Standorte. Sie ist artenarm und weist  
deutliche Stickstoffzeiger , wie auch einige Neophyten (\*) auf. Folgende Arten prägen  
hier den Bestand:

Große Brennnessel	<i>Urtica dioica</i>
Große Klette	<i>Arctium lappa</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Indisches Springkraut*	<i>Impatiens glandulifera</i>
Japanischer Staudenknöterich*	<i>Fallopia japonica</i>
Kanadisches Berufkraut	<i>Conyza canadensis</i>
Echte Nelkenwurz	<i>Geum urbanum</i>
Giersch	<i>Aegopodium podagraria</i>



Foto 16: Weg-/ Ufersaum

### Nidda (KV 05.226)

Die Nidda ist gemäß WRRL zum Typ 9 „silikatische Mittelgebirgsflüsse“ zu zählen.  
Ihre Strukturgüte ist innerhalb des Planbereiches als „sehr stark/ vollständig verän-  
dert“ (Stufe 5-6) anzusprechen.



Foto 17: Nidda mit Gehölzbewuchs



In Abschnitten fehlt ein typischer Ufergehölzgürtel vollständig.



Foto 18: Nidda ohne Gehölzbewuchs

### Grasweg (KV 10.610)

Ein Grasweg stellt die fußläufige Verbindung vom Plangebiet zur östlich angrenzenden Ortsrandlage von Ober-Schmitten dar. Dieser wird regelmäßig gemäht, so dass eine ganzjährige Nutzung möglich ist.



Foto 19: nördlicher Grasweg

### Faunistische Ergebnisse

Im Rahmen der faunistischen Bestandsaufnahme wurden die folgenden Arten aufgenommen. Eine Abarbeitung der faunistischen bzw. artenschutzrechtlichen Belange erfolgte im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrages (siehe Anlage). Im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Planungsbeitrags erfolgt zudem die kartografische Darstellung der Nachweisorte der aufgenommenen Tierarten.

Folgende Fledermausarten, wurden im Plangebiet nachgewiesen.

Tabelle 2: Nachgewiesene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet

Deutscher Kürzel	Name / Art	Schutz EU	BArt-SchV	Rote Liste		Erhaltungszustand		
				D	HE	HE	D	EU
Zwergfledermaus (Zf)	Pipistrellus pipistrellus	IV	§§	*	3	+	+	o
Breitflügelfledermaus (Bf)	Eptesicus serotinus	IV	§§	3	2	+	o	o
Fransenfledermaus (Ff)	Myotis nattereri	IV	§§	*	3	+	+	+
Wasserfledermaus (Wf)	Myotis daubentonii	IV	§§	*	3	+	+	+

Insgesamt konnten vier Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Wochenstuben konnten nicht belegt werden. Die Arten nutzen das Gebiet als Teil ihres Nahrungsraums zur Nahrungssuche. Lediglich die Breitflügelfledermaus wurde mit wenigen Einzelnachweisen aufgenommen und ist eher als Zufallsbeobachtung bzw. Art im Überflug einzustufen.

Folgende Vogelarten wurden im Untersuchungsbereich aufgenommen.

Tabelle 3: Nachgewiesene Vogelarten im Untersuchungsgebiet

Deutscher Artname (Kürzel)	Wiss. Artname	RL HE/ D BAschV	EHZ HE	Status
<b>Vögel</b>				
Amsel (A)	<i>Turdus merula</i>	§	günstig	B
Bachstelze	( <i>Motacilla alba</i> )	§	günstig	B
Blaumeise (Bm)	<i>Parus caeruleus</i>	§	günstig	B
Buchfink (B)	<i>Fringilla coelebs</i>	§	günstig	B
Dorngrasmücke (Dg)	<i>Sylvia communis</i>	§	günstig	B
Eisvogel (Eis)	<i>Alcedo atthis</i>	V/ - §§	unzureichend	NG
Elster (E)	<i>Pica pica</i>	§	günstig	NG
Feldschwirl (Fs)	<i>Locustella naevia</i>	V/ 2 §	unzureichend	NG
Gartenbaumläufer (Gbl)	<i>Certhia brachydactyla</i>	- §	günstig	NG
Gartengrasmücke (Gg)	<i>Sylvia borin</i>	- §	günstig	B
Graureiher (Gr)	<i>Ardea cinerea</i>	- §	unzureichend	NG
Grünfink (Gf)	<i>Carduelis chloris</i>	§	günstig	B
Grünspecht (Gsp)	<i>Picus viridis</i>	§§	günstig	NG
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	§	günstig	B

<b>Haussperling(Hsp)</b>	<i>Passer domesticus</i>	V/ V §	<b>Unzureichend</b>	<b>B</b>
Heckenbraunelle (Hb)	<i>Prunella modularis</i>	§	günstig	B
Kleiber (KI)	<i>Sitta europaea</i>	§	günstig	B
Kohlmeise (Km)	<i>Parus major</i>	§	günstig	B
<b>Kuckuck (Kk)</b>	<i>Cuculus canorus</i>	3/ 3 §	<b>schlecht</b>	<b>B</b>
Mehlschwalbe (Ms)	<i>Delichon urbicum</i>	3/ 3	unzureichend	NG
Mönchsgrasmücke (Mg)	<i>Sylvia atricapilla</i>	§	günstig	B
Neuntöter (Nt)	<i>Lanius collurio</i>	V/ - §	unzureichend	NG
Rauchschwalbe (Rs)	<i>Hirundo rustica</i>	3/ V §	Unzureichend	NG
Ringeltaube (Rt)	<i>Columba palumbus</i>	§	günstig	B
Rotkehlchen (Rk)	<i>Erithacus rubecula</i>	§	günstig	B
Singdrossel (Sd)	<i>Turdus philomelos</i>	§	günstig	NG
<b>Star (S)</b>	<i>Sturnus vulgaris</i>	-/ 3 §	günstig	<b>B</b>
<b>Stieglitz (Sti)</b>	<i>Carduelis carduelis</i>	V/ - §	unzureichend	<b>B</b>
Stockente (Sto)	<i>Anas platyrhynchos</i>	V/ - §	unzureichend	NG
Sumpfrohrsänger (Srs)	<i>Acrocephalus palustris</i>	§	günstig	NG
<b>Teichhuhn (Th)</b>	<i>Gallinula chloropus</i>	V/ V §§	unzureichend	<b>B</b>
Türkentaube (Tt)	<i>Streptopelia decaocto</i>	§	unzureichend	NG
Turmfalke (Tf)	<i>Falco tinnunculus</i>	§§	günstig	NG
<b>Wacholderdrossel (Wd)</b>	<i>Turdus pilaris</i>	§	unzureichend	<b>B</b>
Waldlaubsänger (Wls)	<i>Phylloscopus sibilatrix</i>	3/ - §	unzureichend	NG
Zaunkönig (Zk)	<i>Troglodytes troglodytes</i>	§	günstig	B
Zilpzalp (ZZ)	<i>Phylloscopus trochilus</i>	§	günstig	B

**EZH HE:** Erhaltungszustand in Hessen (Zitate siehe Anhang 1)

**Status:** Status des Vorkommens im Planungsraum. Bei Vögeln: B = Brut, BV = Brutverdacht, BZ = Brutzeitbeobachtung, NG = Nahrungsgast, DZ = Durchzügler; bei übrigen Arten: NV = nachgewiesenes Vorkommen, AV = sehr wahrscheinlich anzunehmendes Vorkommen;

**RL (Rote Liste):** HE (Hessen), D (Deutschland): V – Arten der Vorwarnliste, R – Arten mit geografischer Restriktion, 3 – gefährdet, 2 – stark gefährdet, 1 – vom Erlöschen bedroht, 0 – erloschen/ Verschollen

**BArtSchV (Bundesartenschutzverordnung):** § - besonders geschützt; §§ - streng geschützt

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet 37 Vogelarten nachgewiesen werden. 12 Arten befinden sich davon in einem unzureichenden Erhaltungszustand, wobei lediglich vier von ihnen als Brutvögel aufgenommen werden konnten. Bei den übrigen 8 Arten in unzureichendem Erhaltungszustand handelt es sich um Nahrungsgäste des Untersuchungsgebietes.

Der Kuckuck, der als Brutvogel knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes im Südwesten nachgewiesen werden konnte, befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand.

Eine gezielte Suche nach Reptilien innerhalb des Geltungsbereiches ergab keine konkreten Nachweise.

Im Rahmen der Tagfalterkartierung konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Arten innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden.

Ein sehr geringes Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) konnte außerhalb des eigentlichen Eingriffsbereiches auf dem südwestlichen Bereich der Parzelle 107/2 nachgewiesen werden.

#### 2.1.6 Landschaft

Das derzeitige Betriebsgelände ist lediglich nach Südwesten hin durch einen lockeren Heckenbereich zur Landschaft hin abgeschirmt. Nach Süden hin stellt die Nidda mit ihrem zu, Teil sehr lückigen Uferbewuchs eine optische Eingrünung dar. Nach Norden zur B 455 sind keine Gehölze vorhanden (bis auf 2 Straßenbäume), lediglich ein blickdichter Zaun stellt hier eine Abschirmung des Gebietes in Teilbereichen dar. Als Vorbelastung für das Orts- und Landschaftsbild ist die vorhandene Bebauung, wie auch die B 455 zu nennen. Das Plangebiet und dessen Umgebung besitzt nur eine untergeordnete Funktion für die freiraumbezogene Erholung. Die angrenzende landwirtschaftlich intensiv genutzte und weitgehend ausgeräumte Landschaft ist für Spaziergänger und Radfahrer nur mäßig attraktiv.

#### 2.1.7 Mensch und Gesundheit

Lärmemissionen sind durch die vorhandene Bundesstraße (B 455) wie auch durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe vorhanden.

#### 2.1.8 Kultur und sonstige Sachgüter

Bislang liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen vor.

### 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

#### Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen weiterhin in Nutzung oder aber werden als private Rasenfläche genutzt. Die Gewerbenutzung, wie auch die vorhandene Wohnnutzung würden ebenfalls bestehen bleiben. Insofern würde kein zusätzlicher Eingriff in Natur Landschaft stattfinden.

Durch die Fortführung der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Änderungen des Ist-Zustands des Bodens zu erwarten.



Die Böden würden ihre eingeschränkten Bodenfunktionen, v.a. hinsichtlich der Bodenfunktion „Lebensraum für Pflanzen“, der „Funktion des Bodens im Wasserhaushalt“ (Wasserspeicherfähigkeit) sowie der „Funktion des Bodens als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium“ (Nitratrückhaltevermögen) weiter ausüben.

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbebetriebes wären allerdings sehr stark eingeschränkt.

#### Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für das geplante Medizinische Zentrum sowie der Umnutzung des Gewerbebetriebes folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Teilweise dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung.
- Teilweise Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzter Fläche durch Versiegelung und Verdichtung.

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

- Verringerung der Versickerungs- und Wasserrückhaltefähigkeit des Bodens durch Überbauung und Versiegelung.
- Gefahr von Verschmutzung des Grundwassers (z.B. durch auslaufende Schmierstoffe, Öl, Benzin etc.) während der Bautätigkeiten.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, WHG und des BauGB dar. Es finden jedoch keine Veränderungen im Überschwemmungsbereich der Nidda statt.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu achten.

- Veränderung des Mikroklimas: durch Versiegelung (Bebauung) kann eine Erhöhung der Lufttemperatur (Wärmeinsel) mit lokalen Aufheizungseffekten erfolgen. Zudem kann es zu einer Verringerung der Luftfeuchtigkeit kommen.
- Verlust von Frischluftabflussbereichen.

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

- geringfügige Rodung und Verlust von Gehölzen, Verlust an potenziellen Fortpflanzungs-/ Ruhestätten.

Diese können von den ungefährdeten Arten (hier: Blaumeise, Hausrotschwanz) im Allgemeinen durch das Ausweichen in Alternativhabitats in der Umgebung kompensiert werden

- Überbauung von Intensivgrünland-, wie auch Ackerbracheflächen mit einhergehendem Verlust von Nahrungshabitats.
- Baubedingte Flächeninanspruchnahme (Tötungen und Verletzungen von Tieren, Schädigung von Lebensstätten).
- Anlagenbedingte Flächeninanspruchnahme mit Funktionsverlust (Schädigung) von Lebensstätten.
- Ggf. geplante Umbau-/ Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden können zu einem Verlust von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten und damit verbunden zu einer Verletzung/ Tötung von Individuen des Haussperlings führen
- Einige Gehölze bzw. Gehölzflächen werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (Schutz vorhandener Fortpflanzungs-/ Ruhestätten).

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

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Aufgrund der Tatsache, dass die innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesenen, artenschutzrechtlich relevanten Tierarten als Siedlungsfolger bzw. gering empfindlich gegenüber Störwirkungen einzustufen sind, ist eine nachhaltige Beeinträchtigung in diesem Zusammenhang nicht zu erwarten.

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 Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Die Ergreifung geeigneter Minimierungs-/ Vermeidungsmaßnahmen wirkt diesen möglichen Beeinträchtigungen entgegen (siehe Kapitel 2.4).

Eine Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs. 3 UVPG nicht gegeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Für die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“ gelegene Fläche erfolgt, parallel zur Entwurfserstellung ein Antrag auf „Entlassung aus dem LSG „Auenverbund Wetterau“.

Das FFH-Gebiet in rund 300 m Entfernung ist von der Planung erkennbar nicht betroffen. Durch die Planung erfolgt lediglich eine Umstrukturierung der bestehenden Nutzungen hin zu weniger emittierenden Nutzungen. Zudem ist das Plangebiet durch die B455 vom Schutzgebiet getrennt.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung werden folgende Festsetzungen getroffen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken.

Hierzu zählen:

- Minimierung der Neuversiegelung (GRZ 0,8).
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche.
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile.
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen im Bereich der Neubauten des MU 1 und 2
- Festsetzung von Zisternen und Brauchwassernutzung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen bei Bauanträgen zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- 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.
- Festsetzung zum Erhalt vorhandener Gehölze: der mächtige Walnussbaum auf Parzelle 209/1 sowie die großen Laubbäume an der B 455 (Parzelle 107/2) werden zum Erhalt festgesetzt und sind während der Baumaßnahme durch entsprechende Baumschutzmaßnahmen zu schützen.
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Eingrünung: Entlang der B 455 werden insg. 11 großkronige Laubbäume (Arten gem. Pflanzliste) gepflanzt.
- Rodung ausschließlich innerhalb der gesetzlich geregelten Zeit (1.10-28./29.2)
- Sollte es zur Rodung (s.o.) großkroniger Bäume kommen, sind Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1: 2 von großkronigen Bäumen vorzunehmen.
- Ggf. notwendige Abriss-/ Umbauarbeiten sind in der Zeit zwischen Oktober – Anfang März durchzuführen. Sollte dies nicht möglich sein, sind die entsprechenden Bereiche auf Brutvogel- und Fledermausbesetz hin zu kontrollieren.

- Anbringung von 2 Vogelnistkästen pro Gebäudeneubau an geeigneter Stelle (Höhlenbrüter) zur Schaffung weiterer potenzieller Fortpflanzungs-/ Ruhequartiere
- Sollte es zu Umbau- oder aber Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden kommen, sind im Vorfeld (vor Brutbeginn) Sperlings-Kolonie-Nistkästen (2 Stück pro Gebäude) an geeigneten Standorten anzubringen.
- Vorhandenen Nistkästen sind zu erhalten. Eine Umsetzung vorhandener Nistkästen ist außerhalb der Brutzeit möglich (Oktober – März)
- Um eine Erhöhung der Anzahl von Fortpflanzungs-/ Ruhestätten zu erreichen, sind an geeigneten Stellen insg. 3 Fledermauskästen anzubringen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung

Folgende Ausgleichsflächen werden festgesetzt:

- A 1-3 Erhaltung und Ergänzungspflanzung von heimischen, standortgerechten Ufergehölzen (Schwarzerle, Weiden) Entwicklung/ Sicherung einer nas- sen Staudenflur über eine natürliche Sukzession.
- E 1 Auwaldanlage mit Schaffung feuchter Muldenbereiche  
Anlage eines Auwaldes mit standortgerechten Baum-/ Straucharten (*Al- nus glutinosa*, *Salix spec.*, *Fraxinus excelsior*)

## 2.4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Ausgleich

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Es erfolgte eine Bilanzierung nach der hessischen Kompensationsverordnung von 2018 (siehe Anhang). Demnach ergibt sich durch die Planung ohne Berücksichtigung der externen Ausgleichsmaßnahme ein Ausgleichsdefizit von 44.839 Wertpunkten.

Ein Teilausgleich erfolgt auf der Parzelle 300, Flur 4, Gemarkung Unter-Schmitten. Auf der dort befindlichen Intensivgrünlandfläche ist ein Auwald anzulegen.

### Bestandssituation:

Auf der Fläche befindet sich z.Z. ein Grünlandbestand, der als deutlich gestört zu bezeichnen ist. Der Bestand weist eine Dominanz an Obergräsern auf. Auf Störeinflüsse weisen v.a. die umfangreichen Vorkommen der großen Brennessel (*Urtica dioica*), des Stumpfbläättrigen Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und des klebrigen Labkrautes (*Galium aparine*) hin. Die Fläche wird regelmäßig gemäht.

Nach Nordosten schließt ein vorhandener Weiher und ein ruderaler Saum an. Im Westen grenzt eine Fläche an, die noch in 2013 von einem Auwald bestanden war, der allerdings einem Windwurfereignis zum Opfer fiel und nunmehr durch eine feuchte bis frische Ruderalflurfläche gekennzeichnet ist.



Foto 20: Intensivgrünland der externen Ausgleichsfläche (Pz. 300)

#### Ausgleichsplanung:

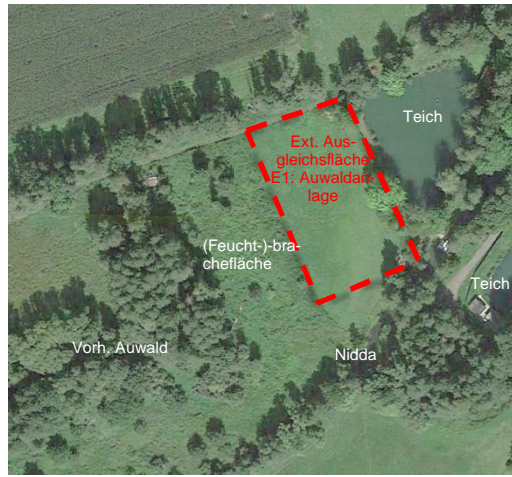
Auf der Fläche wird in Ergänzung bestehender Biotopstrukturen ein naturnaher Auwald angelegt.

Folgende Arten können für die Umsetzung herangezogen werden: Esche (*Fraxinus excelsior*), Baum-/ Strauchweiden (*Salix caprea*, *Salix fragilis*, *Salix alba*). In weiterer Entfernung zur Nidda auch: Bergulme (*Ulmus glabra*), Stieleiche (*Quercus robur*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Als Straucharten können neben Weidenstraucharten auch folgende Arten angepflanzt werden: Weißdorn (*Crataegus spec.*), Schehe (*Prunus spinosa*) und Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

In der anzupflanzenden Auwaldfläche sind dem Gewässer zugewandt zwei flache Mulden mit einzelnen Vertiefungen in einer Größe von ca. 35 m<sup>2</sup> und einer Tiefe von 20 cm (einzelne Vertiefungen bis 30 cm) anzulegen. Die Böschungen der Mulden sind flach auszubilden. In den stellenweise anzulegenden Vertiefungen kann sich nach Überflutungen das Wasser für einen begrenzten Zeitraum halten und so die Besiedlung mit feuchtegeprägter Vegetation fördern. Der Erdaushub ist von der Fläche zu entfernen.

Die Maßnahme stellt eine sinnvolle Ergänzung der bereits vorhandenen Biotopstrukturen (Nidda, vorh. Auwald, Feuchtbrache und Weiher) dar. Zudem wirkt die Anpflanzung sich positiv auf das Brutvorkommens des Kuckucks aus.





Bestandssituation 2013

Bestandssituation 2019

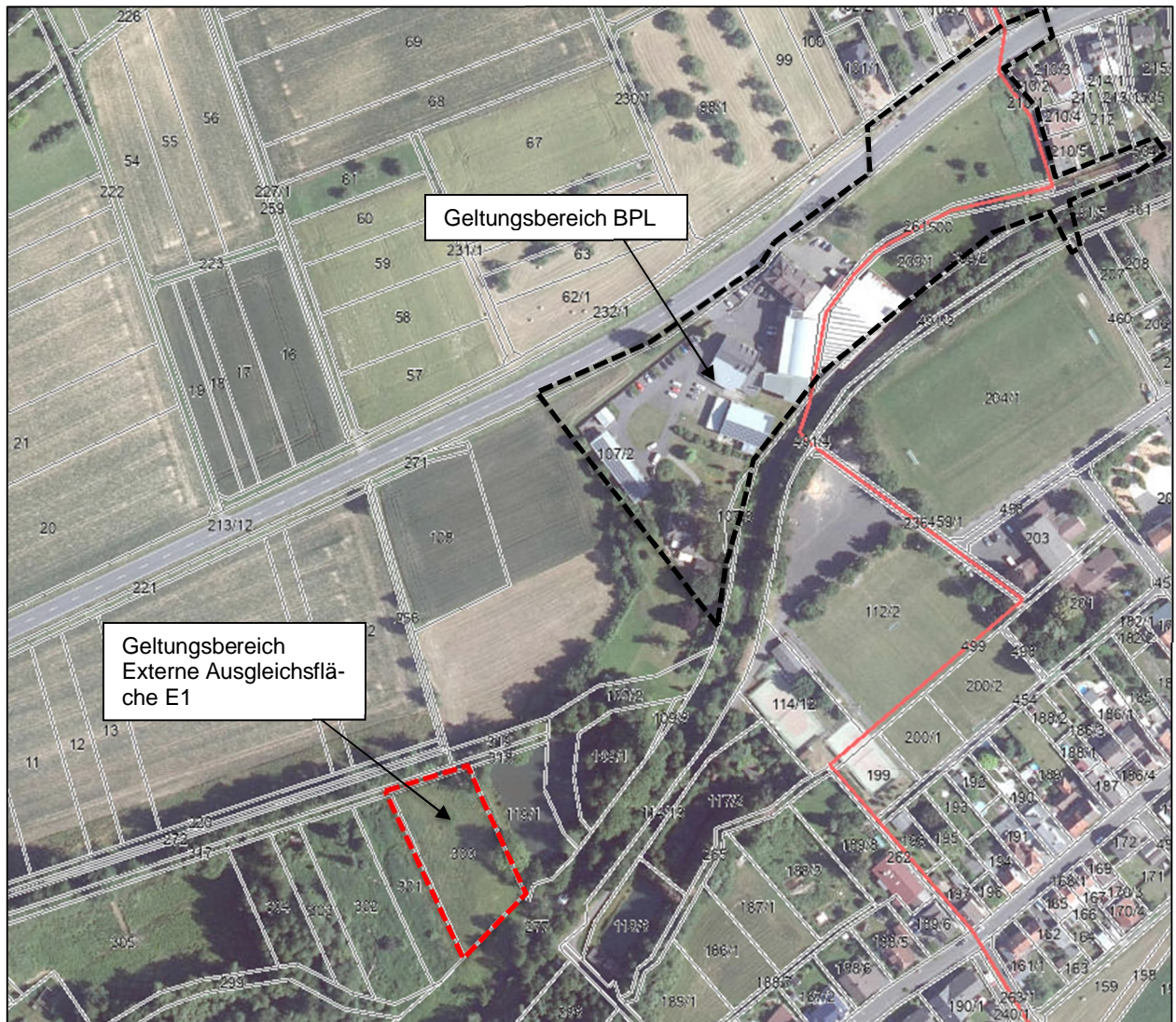


Abbildung 9: Lage der externen Ausgleichsfläche E1

Die Maßnahme der externen Ausgleichsfläche E1 erbringt 47.200 Wertpunkte.



Somit ist das Vorhaben nach der rechnerischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (44.839 Bilanz BPL -47.200 Bilanz E1) und unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen als vollständig ausgeglichen anzusehen.

### 3. Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Prüfverfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung (auf Bebauungsplanebene) werden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“.

Darüber hinaus wurden die gängigen Grundlagendaten aus dem Geoportal Hessen ausgewertet (z.B. Bodenviewer, Natureg, WRRRL-Viewer etc.)

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind bislang keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

#### 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich.

#### 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Ober-Schmitten und beinhaltet einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb, sowie ein bereits bestehendes Wohnhaus mit Garten/ Parkanlage. Ziel der Planung ist die städtebauliche Ordnung der baulichen Situation und Nutzung im Plangebiet sowie die langfristige Sicherung und Entwicklung einer gemischten Baufläche. Geplant ist die Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Gewerbe, Wohnen, Bildung, Gesundheit, Ernährung, Energie, Mobilität und Tourismus.

Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes geprüft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Qualitativen Schutzzone I, des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk, der Qualitativen Schutzzone D, des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen, sowie in der Schutzzone IIIA B des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“. Die Ver- und Gebote der jeweiligen Schutzgebiete finden Beachtung. Gefährdungspotenziale für eine Beeinträchtigung des Grundwassers sind nicht gegeben.

Geringfügige, nicht überbaute Bereiche des Geltungsbereiches liegen im Überschwemmungsbereich der Nidda. Die Flächen werden von jeglicher Bebauung freigehalten und als Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das Plangebiet liegt mit einem geringen Flächenanteil innerhalb des Landschaftschutzgebietes „Auenverbund Wetterau“. Im Zuge der Entwurfserstellung wird ebenfalls die Herausnahme aus dem LSG beantragt. Weitere naturschutzfachliche Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG noch Biotopverbundflächen innerhalb des Plangebietes.

Das Vorhaben führt unter Beachtung von Vermeidungs-/ Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäusen zu keinem Eintritt eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG. Weitere artenschutzrechtlich relevante Tierarten konnten nicht nachgewiesen werden. Die innerhalb des Eingriffsbereichs liegenden Biotoptypen weisen eine geringe ökologische Wertigkeit auf. Der Eingriff wird über die Hinzunahme einer externen Ausgleichsfläche vollständig ausgeglichen. Hier erfolgt in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsbereich eine Entwicklung von Auwald incl. die Anlage ein bis zweier Feuchtmulden.

Aufgrund der Beachtung festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf der einen Seite und der geringen bodenfunktionalen Gesamtbewertung auf der anderen Seite, ist in der Summe keine Verschlechterung der Bodensituation gegeben.

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Bestandssituation.

Aufgrund der Lage des Plangebietes, sowie der Festsetzung von Gehölzanpflanzungen zur Eingrünung, führt die geplante Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Überschreitungen von Lärmorientierungswerten zu erwarten. Altablagerungen oder Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Es sind derzeit keine Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sind unter Beachtung von Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar.

### 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

[WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)

## BPL "MedZentrum" in Nidda / OT Ober-Schmitten

## Anhang 1a

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>		Übertr.v.Bl. Nr.													
<b>F</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>														
<b>L</b>	10.510	Straße (B 455)			3	1080				3240		0		3240	
<b>Ä</b>	9.160	Straßenrand/-böschung			13	680				8840		0		8840	
<b>C</b>	2.200	Gebüsch frischer Standorte			39	1370				53430		0		53430	
<b>H</b>	11.193	Ackerbrache			29	1180				34220		0		34220	
	6.350	Int. Genutztes Grünland			21	4910				103110		0		103110	
	5.461	Staudenfluren an Fließgewässern			39	330				12870		0		12870	
	2.300	Gebüsche nasser Stadnorte			44	1230				54120		0		54120	
	10.610	Grasweg			25	210				5250		0		5250	
<b>E</b>	9.123	artenarme Ruderalflur			25	70				1750		0		1750	
	10.530	Versiegelte Flächen mit Versickerung			6	7470				44820		0		44820	
	4.120	standortfremder Solitärbaum (im Eingriffsber)			23	20				460					
	11.221	Grünfläche/ Rasen			14	4075				57050					
	4.110	Heimischer Laubbaum*			34	30				1020		0		1020	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>B</b>	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>														
<b>I</b>	10.510	Straße			3			1340		0		4020		-4020	
<b>L</b>	10.530	Verkehrsfl. M. bes. Zweckbestimmung			6			1320		0		7920		-7920	
<b>A</b>	5.461	Staudenfluren an Fließgewässern (T-Fläche)			39			455		0		17745		-17745	
<b>N</b>	2.300	Gebüsche nasser Standorte (T-Fläche)			44			1230		0		54120		-54120	
	4.110	Heimischer Laubbaum (11 Stk)			34			33		0		1122		-1122	
	11.221	Gärtnerische Anlage MU			14			3656		0		51184		-51184	
	10.721	MU (I&2) mit ext. Dachbegrünung			19			4152		0		78888		-78888	
<b>Z</b>	10.530	MU versiegelt mit Versickerung			6			10.472		0		62832		-62832	

<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>			22655	0	22658	0	380180	0	277831	0	44839	0		
<b>Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: _____ )</b>														
<b>Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr. _____ )</b>														
Su											44839			
<b>Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben</b>			Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO				Kostenindex KI		0,40 EUR		28.696,96			
			Summe EURO				+reg. Bodenwertant.		0,24					
							=KI+rBwa		0,64 EUR					
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!</b>											EURO Ersatzgeld			

nur bei MU 1 &2-Flächen mit Dachbegrünung

\*: es finden nur die Solitärgehölze Eingang in die Bilanz, die entfernt werden

Eine Differenz der Gesamtflächengegenüberstellung kommt aufgrund der

**Exteren Ausgleichsmaßnahmen zum BPL "MedZentrum" in Ober-Schmitten (Pz. 300, Flur 4 Gemarkung Unter-Schmitten)**

**Anhang 1b**

Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP /qm	Fläche je Nutzungstyp in qm				Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						vorher		nachher		vorher		nachher			
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform	§30 LRT	Zus- Bew						Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6		Sp. 8 - Sp. 10	
1	2a	2b	2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>					Übertr.v.Bl. Nr.										
<b>F</b>	<b>1. Bestand vor Eingriff</b>														
<b>L</b>	6.350	Intensivgrünland			21	2950				61950		0		61950	
<b>Ä</b>										0		0		0	
<b>C</b>										0		0		0	
<b>H</b>										0		0		0	
<b>E</b>										0		0		0	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>B</b>	<b>2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz</b>														
<b>L</b>	1.149	Neuanlage Auwald mit Feuchtmulden		1*	37			2950		0		109150		-109150	
<b>A</b>										0		0		0	
<b>N</b>										0		0		0	
<b>Z</b>										0		0		0	
										0		0		0	
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>						2950	0	2950	0	61950	0	109150	0	-47200	0

Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.:  )

Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr.  )

Su  -47200

Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben	Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO	Kostenindex KI		
	Summe EURO	+reg. Bodenwertant. =KI+rBwa		0,00

**Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!** EURO Ersatzgeld

\*: Zuschlag on 1 WP , da zur Auwaldetablierung 1-2 Feuchtmulden im Bereich angelegt werden





Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Regionalvorstand	09.11.2023	nichtöffentlich
Planungsausschuss	07.12.2023	öffentlich
Verbandskammer	13.12.2023	öffentlich

**Betreff:**

**4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain  
hier: Abschließender Beschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die als Anlage beigefügte Drucksache wird beschlossen.



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2023-57**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **4. Änderung** des Flächennutzungsplans der **Stadt Nidda**, Stadtteil Bad-Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. V-82 des Regionalvorstandes vom 10.11.2022  
Beschluss Nr. V-79 der Verbandskammer vom 14.12.2022 zu DS V-2022-55 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-127 des Regionalvorstandes vom 15.06.2023  
Beschluss Nr. V-113 der Verbandskammer vom 12.07.2023 zu DS V-2023-30 (Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 22 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 zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Flächennutzungsplans 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 24.07.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30/23 bekannt gemacht. Sie fand vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2023 beteiligt.

1) Die betroffene Stadt Nidda hat sich nicht geäußert.

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

**haben sich nicht geäußert:**

Laubach  
Nidda  
Ortenberg  
Ranstadt

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

Echzell  
Hirzenhain  
Hungen  
Schotten  
Wölfersheim

**haben Stellungnahmen abgeben:**

-

2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

**haben sich nicht geäußert:**

Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien  
Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessen-Forst, Forstamt Nidda  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)

Beschluss

---

Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
ovag Netz GmbH  
ovag Wasser Services  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.  
Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe  
Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr

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

Abwasserverband Oberhessen  
Amprion GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
GASCADE Gastransport GmbH  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen  
Oberhessengas Netz GmbH  
PLEdoc GmbH  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis  
TenneT TSO GmbH  
Wasserverband NIDDA

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Kreisausschuss des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Wanderverband Hessen e.V.

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 Flächennutzungsplans nicht berührt werden.

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

Beschluss

---

### **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.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.



Stadt Nidda

**4. Änderung des Flächennutzungsplans**  
der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen  
(Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

**Ergebnis der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Abwägung/Beschluss zu den im Rahmen der Beteiligungen  
nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vom 01. August 2023 bis  
einschließlich 08. September 2023 eingegangenen  
Stellungnahmen.

Stand: 25. September 2023

**Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01. August 2023 zur Äußerung bis einschließlich 08. September 2023 aufgefordert**

Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Kommunen	Antwort vom	mit Anregung	ohne Anregung	Nr.	Behörde / Träger öffentlicher Belange / Gemeinde	Antwort vom	mit Anregung	ohne Anregung
1.	Abwasserverband Oberhessen	07.08.2023		X	33.	Kreisausschuss des Wetteraukreises	04.09.2023	X	
2.	Amprion GmbH	03.08.2023		X	34.	LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)	Keine Rückmeldung		
3.	Amt für Bodenmanagement Büdingen	Keine Rückmeldung			35.	Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Keine Rückmeldung		
4.	Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen	Keine Rückmeldung			36.	Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main	Keine Rückmeldung		
5.	Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.	03.09.2023	X		37.	Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur	Keine Rückmeldung		
6.	BUND Landesverband Hessen e.V.	03.09.2023	X		38.	Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen	30.08.2023		X
7.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr	26.07.2023		X	39.	Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung	Keine Rückmeldung		
8.	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement	Keine Rückmeldung			40.	LJV Landesjagdverband Hessen e.V.	03.09.2023	X	
9.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz	08.09.2023		X	41.	NABU Landesverband Hessen	03.09.2023	X	
10.	Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien	Keine Rückmeldung			42.	Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland	Keine Rückmeldung		
11.	Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht	Keine Rückmeldung			43.	Oberhessengas Netz GmbH	24.08.2023		X
12.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest	Keine Rückmeldung			44.	ovag Netz GmbH	Keine Rückmeldung		
13.	Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement	06.09.2023		X	45.	ovag Wasser Services	Keine Rückmeldung		
14.	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale	Keine Rückmeldung			46.	PLEdoc GmbH	14.08.2023		X
15.	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West	02.08.2023		X	47.	Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau	Keine Rückmeldung		
16.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken	Keine Rückmeldung			48.	Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2	31.08.2023	X	
17.	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung	Keine Rückmeldung			49.	Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.	Keine Rückmeldung		
18.	Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG	Keine Rückmeldung			50.	RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH	05.09.2023		X
19.	Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge	Keine Rückmeldung			51.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.	03.09.2023	X	
20.	GASCADE Gastransport GmbH	03.08.2023		X	52.	Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis	07.08.2023		X
21.	Gemeinde Echzell	28.07.2023		X	53.	Stadt Hungen	24.08.2023		X
22.	Gemeinde Hirzenhain	27.08.2023		X	54.	Stadt Laubach	Keine Rückmeldung		
23.	Gemeinde Ranstadt	Keine Rückmeldung			55.	Stadt Nidda	Keine Rückmeldung		
24.	Gemeinde Wölfersheim	07.08.2023		X	56.	Stadt Ortenberg (Hessen)	Keine Rückmeldung		
25.	Handelsverband Hessen e.V.	Keine Rückmeldung			57.	Stadt Schotten	09.08.2023		X
26.	Handwerkskammer Wiesbaden	Keine Rückmeldung			58.	Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe	Keine Rückmeldung		
27.	Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement	06.09.2023		X	59.	TenneT TSO GmbH	31.07.2023		X
28.	Hessenenergie GmbH	Keine Rückmeldung			60.	Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz	03.09.2023	X	
29.	Hessen-Forst, Forstamt Nidda	Keine Rückmeldung			61.	Wanderverband Hessen e.V.	03.09.2023	X	
30.	Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.	Keine Rückmeldung			62.	Wasserverband NIDDA	26.07.2023		X
31.	HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.	03.09.2023	X		63.	Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr	Keine Rückmeldung		
32.	IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg	01.09.2023		X	64.				

## Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02. Januar 2023 zur Äußerung bis einschließlich 03. Februar 2023 aufgefordert

### 1. Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

#### haben sich nicht geäußert:

- Laubach
- Nidda
- Ortenberg
- Ranstadt

#### haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienliche Information mitgeteilt:

- Echzell
- Hirzenhain
- Hungen
- Schotten
- Wölfersheim

#### haben Stellungnahmen abgegeben:

-

### 2. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

#### haben sich nicht geäußert:

- Amt für Bodenmanagement Büdingen
- Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Portfoliomanagement
- Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West, Immobilien
- Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Team Baurecht
- Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest
- DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, Unternehmenszentrale
- Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
- Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
- Flugplatz Reichelsheim-Wetterau GmbH & Co. KG
- Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
- Handelsverband Hessen e.V.
- Handwerkskammer Wiesbaden
- Hessenenergie GmbH
- Hessen-Forst, Forstamt Nidda
- Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
- LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen
- Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
- Landessportbund Hessen e.V., GB-Sportinfrastruktur
- Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
- Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
- ovag Netz GmbH
- ovag Wasser Services
- Polizeipräsidium Mittelhessen, Regionaler Verkehrsdienst Wetterau
- Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.
- Stadtwerke Nidda, Bereich Verkehrsbetriebe
- Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Verkehr

#### haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienliche Information mitgeteilt:

- Abwasserverband Oberhessen
- Amprion GmbH
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Referat ST / Anlagenschutz
- Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service, Referat Liegenschaftsmanagement
- Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
- GASCADE Gastransport GmbH
- Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
- IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg
- Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
- Oberhessengas Netz GmbH
- PLEdoc GmbH
- RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
- Staatliches Schulamt, für den Hochtaunus- und Wetteraukreis
- TenneT TSO GmbH
- Wasserverband NIDDA

#### haben Stellungnahmen abgegeben:

- Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
- BUND Landesverband Hessen e.V.
- HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
- Kreisausschuss des Wetteraukreises
- LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
- NABU Landesverband Hessen
- Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
- Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
- Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
- Wanderverband Hessen e.V.

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

BOTANISCHE VEREINIGUNG für NATURSCHUTZ  
in HESSEN e.V.

BUND für UMWELT und NATURSCHUTZ DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

DEUTSCHE GEBIRGS- und WANDERVEREINE  
Landesverband Hessen e.V.

HESSISCHE GESELLSCHAFT für ORNITHOLOGIE  
und NATURSCHUTZ e.V.

**Regionalverband  
FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt/Main**

LANDESJAGDVERBAND HESSEN e.V.

NATURSCHUTZBUND DEUTSCHLAND  
Landesverband Hessen e.V.

SCHUTZGEMEINSCHAFT DEUTSCHER WALD  
Landesverband Hessen e.V.

VERBAND HESSISCHER FISCHER e.V.

**nach §63 Kap. 3 des Umwelt- und Rechtsbehelfs-  
gesetzes des Bundes anerkannte Naturschutzverbände**

Absender dieses Schreibens: \_\_\_\_\_  
Kurt Brauer  
Am Klingelfeld 27  
63667 Nidda  
HGON - Wetteraukreis

\_\_\_\_\_  
Nidda , den 03.09.2023

Per E-Mail : beteiligung@region-frankfurt.de

Ihr Zeichen : Ihre Nachricht vom

**Betr.: Nidda , Stt. Bad Salzhausen  
Hier: 4. Änderung des FNP zum BPlan BS 3.4 „Die Kurstraße“**

**Sehr geehrte,**  
vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen.  
Im Auftrage der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis und im Einvernehmen mit den Beauftragten der Vereinigungen im Wetteraukreis nehme ich Stellung zu o.a. Vorhaben.:

Gegen das vorliegende Planvorhaben erheben sich Bedenken  
\* zum Einen wegen eines fehlenden Gesamtkonzepts der Stadt Nidda in Bad Salzhausen: hier wird in Zukunft „alles zugebaut“ ohne auf die Folgen der erheblichen Veränderungen für Bevölkerung, Infrastruktur und Umwelt und den Status als Kurort zu achten, (Baugebiet „Im Seefeld“, Baugebiet West, ggf. Baumaßnahme Ersatz der Therme) dagegen stehen größere Immobilien leer ( Klinik Römerwall , Klinik Dr. Herzog)  
\* zum Anderen entfällt **laut Planzeichnung** jeglicher Bewuchs innerhalb des Plangebietes.  
Eine Durchgrünung des „Wohnstandortes im Grünen“ wie auf Seite 11 der „Begründung“ proklamiert scheint dem Zufall und dem guten Willen der Besitzer/innen der neuen Gebäude überlassen zu sein.  
In Punkt 7.14 (S. 23 ) der Begründung wird zwar die Bedeutung des Erhalts des vorhandenen Bewuchses erklärt, es betrifft allerdings lediglich die Randbereiche.  
Es muss berücksichtigt werden , dass bis der in ferner Zukunft zwischen der Bebauung ggf. erfolgte ökologisch Bewuchs zu einer ökologischen Bedeutung herangewachsen ist , werden Jahre vergehen.

Mit freundl. Grüßen  
i.A.  
( K. Brauer )

Zur Kenntnisnahme:  
Untere Naturschutzbehörde des Wetteraukreises , Friedberg  
Naturschutzbeirat bei der UNB des Wetteraukreises , Herr A. Leiß  
Vertreter der o.a. Naturschutzverbände im Wetteraukreis

## Stellungnahme der nach §3 Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz anerkannten Naturschutzvereinigungen im Wetteraukreis vom 03.09.2023

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen  
Die Bedenken werden nicht geteilt

Die derzeitigen baulichen Entwicklungen in Bad Salzhausen erfolgen auf Grundlage von verschiedenen Konzepten (z.B. Masterplan, Städtebauliche Entwicklungsstudie, Bäderstudie) und verfolgen das Ziel den Stadtteil zukunftsorientiert weiterzuentwickeln und zu positionieren. Das Vorhaben in der Kurstraße wirkt durch den geplanten Rückbau des ehemaligen Kriegsopfer-Erholungsheims einer Verschlechterung des Ortsbildes durch Leerstand und Verfall entgegen. Zudem wird auf den hohen Wohnraumbedarf reagiert, der in der städtebaulichen Entwicklungsstudie von 2018 für den Standort Bad Salzhausen festgestellt wurde und es wird die Grundlage geschaffen, um die Einrichtung der Behindertenhilfe Wetterau in Bad Salzhausen zu halten.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Die Behandlung der vorgebrachten Belange erfolgt im Rahmen der Abwägung der verbindlichen Bauleitplanung zum Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße, 4. Änderung.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.



**Der Kreisausschuss**  
Fachdienst Kreisentwicklung

Wetteraukreis · Postfach 10 06 61 · 61146 Friedberg

**Besucheranschrift:**  
Homburger Straße 17  
61169 Friedberg

06031 83-0

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt

Auskunft erteilt Herr Sperling  
Tel.-Durchwahl 83-4100  
E-Mail Christian.Sperling  
@wetteraukreis.de  
Fax / PC-Fax 06031 83-914100  
Zimmer-Nr. 120  
Aktenzeichen 60175-23-TÖB  
Sprechzeiten

Datum 04.09.2023

<b>Az.:</b>	<b>60175-23-TÖB-</b> <b>(Aktenzeichen bitte immer angeben)</b>
Vorhaben:	<b>Planungsverfahren - Flächennutzungsplan (FNP) - 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen im Gebiet "Die Kurstraße" -</b>
Gemarkung:	Nidda
Flur:	3
Flurstück:	20

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend überlassen wir Ihnen die Stellungnahme des Wetteraukreises:

**FSt 2.4.3 Infektionsschutz und Hygiene**  
**Ansprechpartner: Herr Heiko Kieckhäfer**

Zum o.g. Verfahren sind hinsichtlich der fachlich von uns zu vertretenden Belange keine Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit oder Hinweise und Bedenken zu abwägungsfähigen Sachverhalten erforderlich.

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

Gegen die vorgesehene Änderung des FNP werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

Zum Schutz Ihrer personenbezogenen Daten halten wir uns an die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen. Informationen zum Datenschutz erhalten Sie über die Datenschutzseite unserer Homepage [www.datenschutz.wetterau.de](http://www.datenschutz.wetterau.de)

<b>Adresse</b>	<b>Bankverbindungen</b>	
Europaplatz 61169 Friedberg	Sparkasse Oberhessen IBAN DE64 5185 0079 0051 0000 64 SWIFT-BIC HELADEF1FRI	Postbank Frankfurt IBAN DE37 5001 0060 0011 3196 09 SWIFT-BIC PBNKDEFFXXX
<b>Öffnungszeiten</b> der Kreisverwaltung finden Sie unter: <a href="http://www.wetteraukreis.de">www.wetteraukreis.de</a>	UST-IdNr.: DE112591443	

**Stellungnahme vom Kreisausschuss des Wetteraukreises vom  
04.09.2023**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen  
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen  
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 2 -

Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen der Archäologischen Denkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalsschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die Denkmalfachbehörde vor.

#### **FSt 2.3.6 Brandschutz**

**Ansprechpartner: Herr Lars Henrich**

Gegen das Vorhaben bestehen keine Einwendungen.

#### **FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege**

**Ansprechpartner: Herr Tim Mattern**

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Gegen die Änderung des FNP im Bereich des Bebauungsplans "Kurstraße" bestehen aus Sicht der von uns zu vertretenden Belange keine grundsätzlichen Bedenken.

Es fehlt weiterhin eine Begründung, warum die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Bereich nicht als solche erhalten werden kann/soll.

#### **FSt 4.1.3 Wasser und Bodenschutz**

**Ansprechpartner: Frau Claudia Stöbel**

##### **Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen**

Baumaßnahmen in der qualitativen Schutzzone II des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen sind nach § 7 der entsprechenden Schutzgebietsverordnung verboten (s.u.)

##### **Rechtsgrundlage:**

Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda-Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992

##### **Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Die vorgelegten Planunterlagen sind im Hinblick auf die von uns fachlich zu vertretenden Belange identisch mit den zum B-Planverfahren BS 3.4 "Die Kurstraße" eingereichten Unterlagen. Im Rahmen der Bauleitplanung haben wir folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht nehmen wir zu der vorgelegten Planung wie folgt Stellung:

##### **Grundwasserschutz**

Der Oberhess. Heilquellenschutzbezirk wurde zwischenzeitlich vom Regierungspräsidium Darmstadt aufgehoben.

Auf Grundlage der geltenden Heilquellenschutzgebietsverordnung können durch die Planungen Verbote betroffen werden! Sämtliche in der qualitativen Schutzzone II (engere Schutzzone) vorgesehenen Maßnahmen (Baustellen, Baustelleneinrichtungen u.a.) sind verboten und nach unserer fachlichen Einschätzung nicht genehmigungsfähig.

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

##### Die Bedenken werden nicht geteilt

In der Begründung zur FNP-Änderung wird in Kapitel 8 „Planerische Abwägung“ dargelegt, warum die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft im südlichen Bereich nicht als solche erhalten werden kann/soll. Der im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (FNP) als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Teilbereich im Süden des Plangebiets ist Bestandteil des parkähnlich gestalteten Gartens. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass diese Flächen keinen Waldcharakter besitzen und als Baumhecken zu bewerten sind. Zudem standen die Grundstücksflächen, die sich in Privateigentum befinden, vermutlich nie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BS 3.4 „Die Kurstraße“ wurde der Bereich als Grünfläche festgesetzt. Um die Realisierung eines einheitlichen Planungskonzepts zu ermöglichen, erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche.

Geeignete wald- und naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Forstbehörde – Forstamt Nidda abgestimmt und entsprechend im Umweltbericht berücksichtigt.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das Kapitel Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz wird in der Begründung entsprechend angepasst (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk entfällt).

##### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.



- 3 -

Hinsichtlich der Bebauung in der Zone IIIB (Wohngebiet ggf. mit Keller) enthält die Schutzgebietsverordnung Restriktionen, die sich auf die Gestaltung der baulichen Anlagen auswirken können. So sind in der Zone IIIB Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht festgestellt worden ist, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist, verboten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde eine Bewertung (Hydrogeologisches Gutachten) der sich aus der Bebauung ergebenden Konsequenzen für den Heilquellenschutz erstellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass nachteilige Veränderungen an den Mineralquellen im Kurpark ausgeschlossen werden können. Nach fachlicher Prüfung des Gutachtens durch das HLNUG und unsere Behörde kann dieser Aussage weitestgehend gefolgt werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die im Gutachten auf Seite 21 angesprochenen ggf. erforderlichen Tiefgründungen auszuschließen und nicht zulässig sind. Da dem Gutachten keine konkreten Eingriffstiefen zugrunde liegen, kann eine abschließende wasserrechtliche Beurteilung erst im Rahmen der Einzelbaugenehmigungsverfahren erfolgen.

**FSt 4.2.2 Agrarfachaufgaben****Ansprechpartner: Frau Silvia Bickel****Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir Bedenken zu der geplanten Lage des Regenrückhaltebeckens (Gemarkung Nidda, Fl. 3, Flst 14 u. 15 tlw.).

Die Ackerfläche mit einer Größe von ca. 0,22 ha (im Geltungsbereich des Bebauungsplans) liegt in einer bisher, nach dem Flächennutzungsplan (FNP), ausgewiesenen "Fläche für die Landwirtschaft". Die Fläche müsste im FNP als "Fläche für Versorgungsanlagen" Abwasser (Regenrückhaltebecken) ausgewiesen werden.

Durch die bisher geplante Lage des Regenrückhaltebeckens wird der bestehende Ackerschlag mit einer Größe von rd. 1,4 ha komplett zerschnitten. Wir empfehlen das Regenrückhaltebecken an den Rand (Fl. 3, Flst. 13 u. 14 tlw.) zu legen, damit die Restackerfläche einen besseren Zuschnitt erhält.

**FD 4.5 Bauordnung****Ansprechpartnerin: Frau Birgit Wirtz**

Keine Einwendungen.

**FSt 4.5.0 Denkmalschutz****Ansprechpartner: Herr Uwe Meyer**

Es liegen Einwendungen vor.

**Rechtsgrundlage HDSchG****Fachliche Stellungnahme:**

Das Plangebiet liegt in der Umgebung von Einzel-Denkmalern (§18 Abs. 2 Hess. Denkmalschutzgesetz, HDSchG).

Hinweise :

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 31.08.2023.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Lage des Regenrückhaltebeckens wurde so gewählt, dass ein Anschluss an den parallel zur Roland-Krug-Straße verlaufenden Graben ohne Hebeanlage möglich ist.

Im FNP der Stadt Nidda sind Regenrückhaltebecken, die lediglich zur Entwässerung von kleineren Flächen angelegt sind, nicht dargestellt. Unter dem genannten Punkt „Fläche für Versorgungsanlagen“ Abwasser sind Kläranlagen und Hebeanlagen dargestellt. Unter dem Punkt Hochwasserrückhaltebecken sind große Anlagen zum Hochwasserschutz dargestellt. Auf die Darstellung des Regenrückhaltebeckens wurde daher auch im Zuge der FNP-Änderung verzichtet.

Der überwiegende Teil der Fläche ist bereits im RPS 2010 als „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“ dargestellt. Darüber hinaus können die im RPS 2010 dargestellten „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“ in geringem Umfang für die Eigenentwicklung der jeweiligen Stadtteile in Anspruch genommen werden. Somit bestehen auch ohne eine Erweiterung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung keine Bedenken gegen die Ausweisung als Fläche für Versorgungsanlagen im Bebauungsplan.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

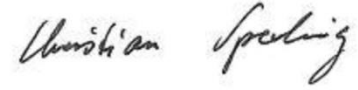
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 4 -

Eine gesonderte Stellungnahme bleibt dem Landesamt für Denkmalpflege (Archäologischen Denkmalpflege sowie Baudenkmalpflege) vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Christian Sperling

## Regierungspräsidium Darmstadt



Regierungspräsidium Darmstadt · 64278 Darmstadt

Per E-Mail: [beteiligung@region-frankfurt.de](mailto:beteiligung@region-frankfurt.de)

Regionalverband  
FrankfurtRheinMain  
Poststraße 16  
60329 Frankfurt am Main

Unser Zeichen: **RPDA - Dez. III 31.2-61 d 02.14/2-2023/2**  
Dokument-Nr.: **2023/1188032**  
Ihr Zeichen: I/Planung/BA  
Ihre Nachricht vom: 26. Juli 2023  
Ihre Ansprechpartnerin: Martina Dickel-Uebers  
Zimmernummer: 3.040  
Telefon/ Fax: 06151 12 8924/ +49 611 327642283  
E-Mail: [Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de](mailto:Martina.Dickel-Uebers@rpda.hessen.de)  
Datum: 31. August 2023

**4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda Im Wetteraukreis, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB  
Meine Stellungnahme vom 3. Februar 2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie im Rahmen von § 4 Abs. 2 BauGB meine koordinierte Stellungnahme. Sollten Sie Fragen haben, stehe ich zu deren Beantwortung gerne zur Verfügung.

**A. Beabsichtigte Planung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Nidda die Neuordnung des derzeit als Sondergebiet Kur ausgewiesenen Areals „Haus am Landgrafenteich“ für eine zukünftige Wohnbebauung im Stadtteil Bad Salzhausen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von 2,7 ha.

**B. Stellungnahme**

**I. Abteilung III Regionalplanung, Bauwesen, Wirtschaft, Verkehr**

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der **Raumordnung** wie folgt Stellung:

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhaus  
64283 Darmstadt

Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. – Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz



- 2 -

**Stellungnahme vom Regierungspräsidium vom 31.08.2023**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen  
Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant.  
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 2 -

**1. Dezernat III 31.2 – Regionale Siedlungs- und Bauleitplanung, Bauwesen**

Die vorgesehene Fläche liegt innerhalb eines im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ausgewiesenen „Vorranggebiet Siedlung, Bestand“.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

**II. Abteilung IV/F Umwelt Frankfurt**

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

**1. Dezernat IV/F 41.1 Grundwasser**

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers.

In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

1. Wasserversorgung

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Die Löschwasserversorgung muss vor Realisierung sichergestellt sein.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „WSG OVAG, Wasserwerke Kohden, Orbes, Rainrod“ (Schutzgebietsverordnung im St.Anz. 19/87 S. 1112 vom 23.03.1987) und der Qualitativen Schutzzone IIIB und II sowie der Quantitativen Schutzzone B und C des Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda – Bad Salzhausen, Wetteraukreis vom 06.10.1992 (St.Anz. 45/92 vom 09.11.1992, S. 2836). Die entsprechenden Ge- und Verbote sind zu beachten.

Die Oberhessische Heilquellenschutzgebietsverordnung wurde zum 31.7.2023 aufgehoben.

- 3 -

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist über die bestehenden Leitungen (Fernwasserleitung der ovag und Leitungsnetz der Stadt Nidda) und die bestehenden Lieferverträge der Stadt Nidda gesichert.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Die Begründung wird entsprechend angepasst.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Das Kapitel Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz wird in der Begründung entsprechend angepasst (Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk entfällt).



- 3 -

## 2. Dezernat IV/F 43.1 – Immissionsschutz (Energie, Lärmschutz, EMF)

Von Seiten des Immissionsschutzes verweise ich auf die nachfolgend kursiv dargestellten Teile meiner Stellungnahme zum Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom 3. Februar 2023:

*Aus der Begründung geht hervor, dass sich südlich des Plangebiets eine oberirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität befindet. Nähere Angaben zur Spannungsebene oder zum direkten Verlauf der Leitung sind nicht gemacht worden. Hierbei handelt es sich um eine Niederfrequenzanlage im Sinne der 26. BImSchV.*

*Sollte das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Niederfrequenzanlage liegen (siehe hierzu auch "Hinweise zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)), sollte nachgewiesen und sichergestellt werden, dass die Anforderungen der 26. BImSchV (u. a. Einhaltung der Grenzwerte, Einhaltung des Minimierungsgebotes) erfüllt werden.*

*Hinsichtlich des Lärms verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan und den darin vorgebrachten weiteren Untersuchungsbedarf (Bewertung nach 18. BImSchV erforderlich).*

Auf die o. g. Hinweise wurde in den geänderten Planunterlagen nicht näher eingegangen, daher bleiben sie weiterhin bestehen.

Von den Dezernaten **Oberflächengewässer, Abwasser, Gewässergüte** und **Abfallwirtschaft West** werden keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung vorgetragen.

### Allgemein:

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer digitalen Ausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt am Main, mit folgendem Funktionspostfach: [komabwasser-ffm@rpda.hessen.de](mailto:komabwasser-ffm@rpda.hessen.de) gebeten.

## III. Abteilung IV/Wi Umwelt Wiesbaden

### 1. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht

Auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage teilt das Dezernat **Bergaufsicht** folgendes mit:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe/Konzessionen: Das Plangebiet wird von einer (im Eigentum der Stadt Nidda stehenden) auf Sole verliehenen bergrechtlichen Bewilligung überdeckt. Auf Ebene der Regionalplanung ist dies unerheblich, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt jedoch ggfs. zu berücksichtigen

- 4 -

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die Bedenken werden nicht geteilt

Der Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung ist, trifft auf Seite 9 die folgende Auskunft zu Auswirkungen durch die Hauptversorgungsleitung: „Südlich des Plangebietes verläuft eine 20 kV Leitung in Richtung Nidda. In Richtung der Roland-Krug-Straße wird die Leitung unterirdisch. Als maßgeblicher Immissionsort ist die Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens definiert. Für Freileitungen unter 110 kV beträgt dieser 5 m (LAI, 2014). Der nächstgelegenen Mast befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 m der Einwirkungsbereich reicht somit nicht bis in den Geltungsbereich hinein.“ Zudem wird auf Seite 23 die folgende Aussage getroffen: „Die Wohnbebauung rückt näher an die 20 kV Leitung, befindet sich aber weiterhin außerhalb des Einwirkungsbereiches. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.“

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Die in der Stellungnahme zum Bebauungsplan geforderten Untersuchungen wurden bereits nach der frühzeitigen Beteiligung durchgeführt und die Schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend überarbeitet und ergänzt. Die aktualisierten Unterlagen lagen der Offenlage bei.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die vorgebrachten Belange nicht abwägungsrelevant. Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Der Anregung wird gefolgt

Sobald der Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird eine digitale Ausfertigung an das Regierungspräsidium Darmstadt übersandt.

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

- 4 -

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht erneut keine Sachverhalte entgegen.

#### IV. Abteilung V - Landwirtschaft, Weinbau, Forsten, Natur- und Verbraucherschutz

##### 1. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)

Gegen die beantragte Änderung besehen aus naturschutzfachlicher und – rechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn die artenschutzfachlichen Untersuchungen und die sich daraus ergebenden Kompensationsmaßnahmen und CEF Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vollständig abgearbeitet und dargestellt werden.

##### C. Hinweise

Den **Kampfmittelräumdienst** beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: [kmrd@rpda.hessen.de](mailto:kmrd@rpda.hessen.de).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez. Martina Dickel-Uebers

Dieses Dokument habe ich in der Hessischen eDokumentenverwaltung (HeDok) elektronisch schlussgezeichnet. Es ist deshalb auch ohne meine handschriftliche Unterschrift gültig.

##### Hinweis:

Datenschutzrechtliche Hinweise über die Verarbeitung personenbezogener Daten in der Regional- und Bauleitplanung finden Sie hier: [Datenschutz | rp-darmstadt.hessen.de](https://www.datenschutz.rp-darmstadt.hessen.de)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

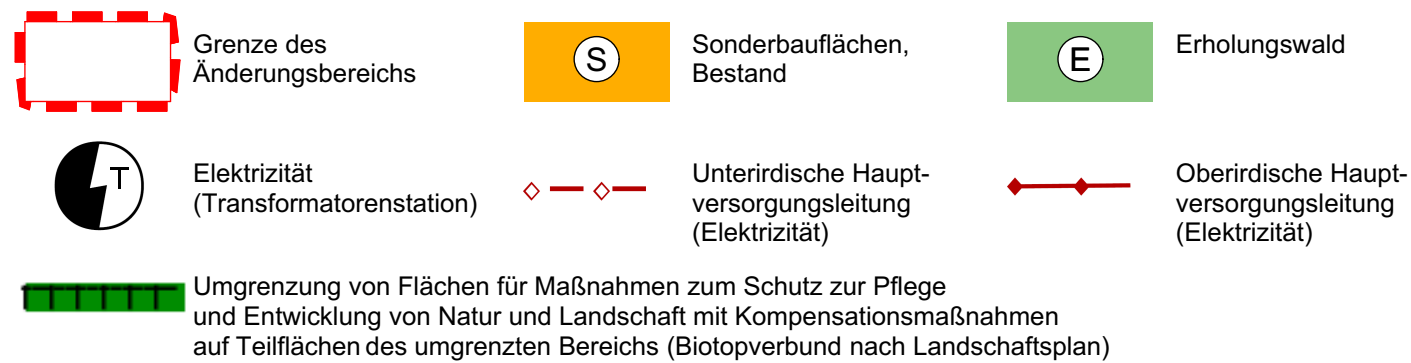
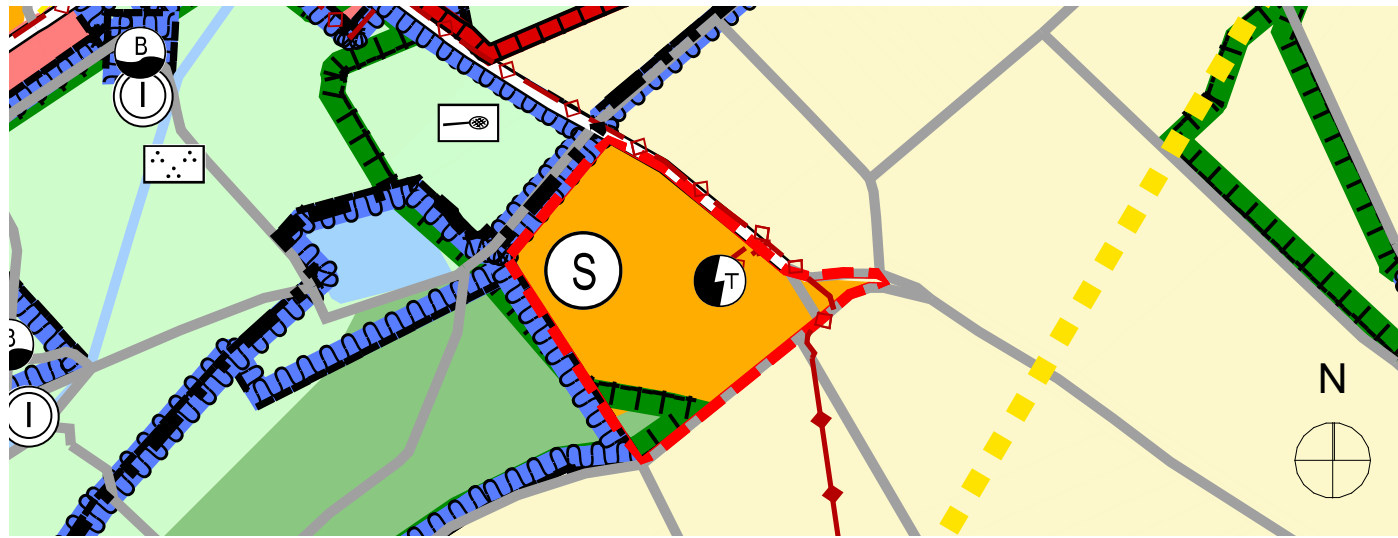
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

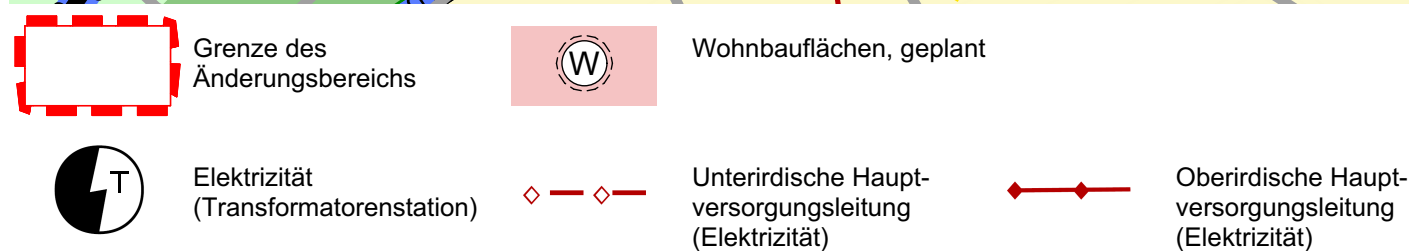
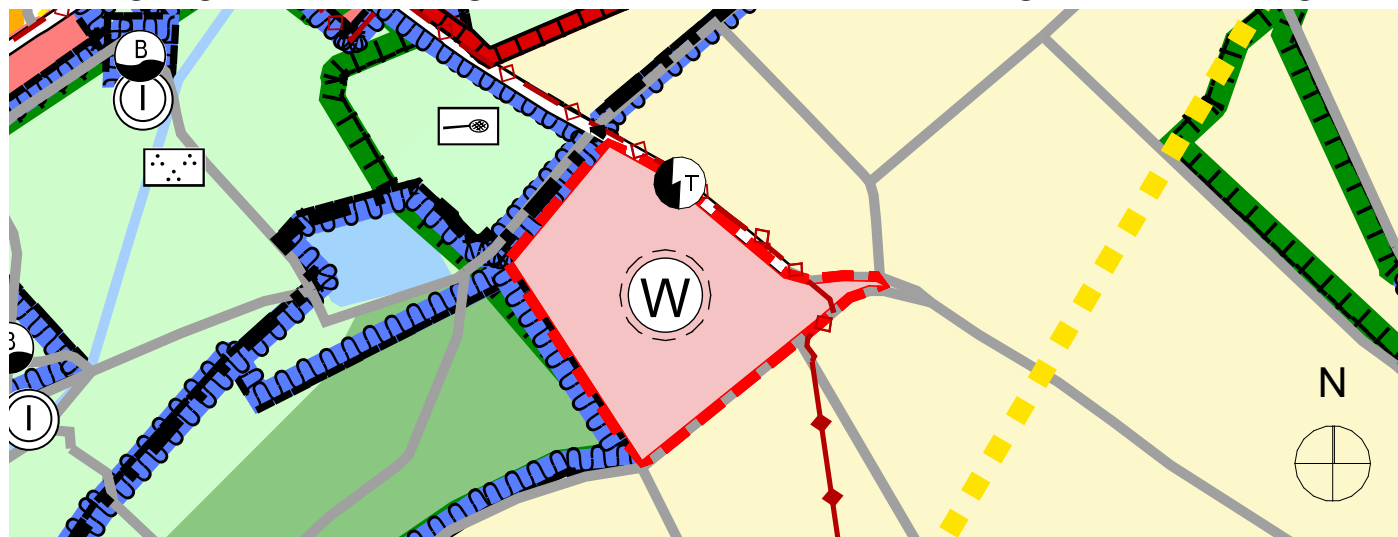
Es ergibt sich hieraus kein Änderungs- oder Ergänzungserfordernis der FNP-Planunterlagen.



## Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs



## Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs und der beabsichtigten Darstellung



## Verfahrensvermerke

1. Nach Beschluss der Verbandskammer vom 14.12.2022 zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband gem. § 2 Abs. 1 und § 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 7 Abs. 4 und § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52 / 22, vom 26.12.2022, hat die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 02.01.2023 stattgefunden. Gleichzeitig hat die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, letztere in der Zeit vom 04.01.2023 bis 03.02.2023, stattgefunden.

Frankfurt am Main,  
den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungs-  
verfahren und Stellungnahmen

2. Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: "Die Kurstraße", sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend dem Beschluss der Verbandskammer vom 12.07.2023, bekanntgemacht im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 30 / 22 vom 24.07.2023, in der Zeit vom 01.08.2023 bis 08.09.2023 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der benachbarten Gemeinden, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Frankfurt am Main,  
den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungs-  
verfahren und Stellungnahmen

3. Die Verbandskammer hat in ihrer Sitzung vom \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_ über die Bedenken und Anregungen entschieden und die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: "Die Kurstraße" mit Begründung abschließend beschlossen.

Frankfurt am Main,  
den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_

Der Regionalvorstand

i.A. Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungs-  
verfahren und Stellungnahmen

4. Das Regierungspräsidium Darmstadt hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: "Die Kurstraße" durch Verfügung vom \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_ Aktenzeichen \_\_\_\_\_ genehmigt.

Darmstadt,  
den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_

Regierungspräsidium Darmstadt

5. Die Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda), Gebiet: "Die Kurstraße" ist gemäß § 6 Abs. 5 BauGB im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. \_\_\_ vom \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_ öffentlich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf des Erscheinungstages der Bekanntmachung wurde der Flächennutzungsplan für den oben genannten Bereich wirksam.

Frankfurt am Main,  
den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_

Der Regionalvorstand

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

Frankfurt am Main,  
den \_\_\_ . \_\_\_ .20 \_\_

Der Regionalvorstand

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Gesetz über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) i.d.F. vom 08.03.2021 (GVBl. I S.153) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2018 (GVBl. I S. 387)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

## Bauleitplanung der Stadt Nidda

Magistrat der Stadt Nidda  
Wilhelm-Eckhardt-Platz  
63667 Nidda

## 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Gebiet "Die Kurstraße"

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

## Abschließender Beschluss

Bearbeitungsstand: September 2023

Maßstab: 1:5000



Stadt Nidda

**4. Änderung des Flächennutzungsplans**  
der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen  
(Gemarkung Nidda) im Gebiet „Die Kurstraße“

durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain

Begründung  
**- Abschließender Beschluss -**

September 2023

**Im Auftrag von:**

Adolf Lupp GmbH + Co KG  
Alois-Thums-Straße 1-3  
63667 Nidda

**Erstellt von:**

blfp planungs gmbh  
Bearbeiter: Philipp Dierschke, Richard Besel  
Straßheimer Straße 7  
61169 Friedberg  
Tel: 06031/6002-0  
e-mail: info@blfp.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1. Plandarstellung.....</b>	<b>4</b>
1.1. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans .....	4
1.2. Beabsichtigte Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans .....	5
<b>2. Erläuterung der Planänderung .....</b>	<b>5</b>
2.1. Rechtliche Grundlagen.....	5
2.2. Standort und Geltungsbereich .....	6
2.3. Anlass und Zielsetzung .....	7
<b>3. Regionalplan Südhessen 2010.....</b>	<b>9</b>
<b>4. Verkehrsplanung / Erschließung MIV .....</b>	<b>9</b>
4.1. Prognose-Planfall 1 (2035).....	10
4.2. Prognose-Planfall 2 (2035).....	10
<b>5. ÖPNV .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>12</b>
6.1. Heil- und Trinkwasserschutzgebiete.....	12
6.2. Grundwasserschutz .....	12
6.3. Wasserversorgung .....	14
6.4. Entwässerung .....	14
<b>7. Bodenschutz.....</b>	<b>14</b>
7.1. Vorsorgender Bodenschutz .....	14
7.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten.....	14
<b>8. Planerische Abwägung .....</b>	<b>15</b>
<b>9. Anlagen .....</b>	<b>15</b>

# 1. Plandarstellung

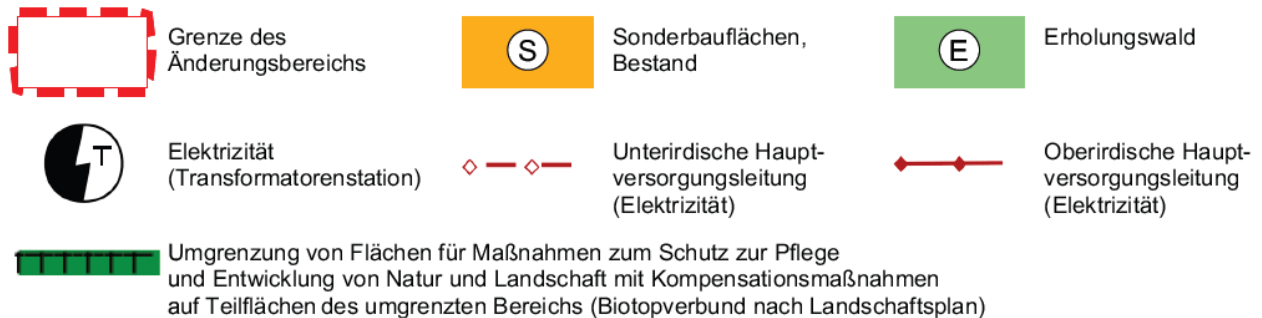
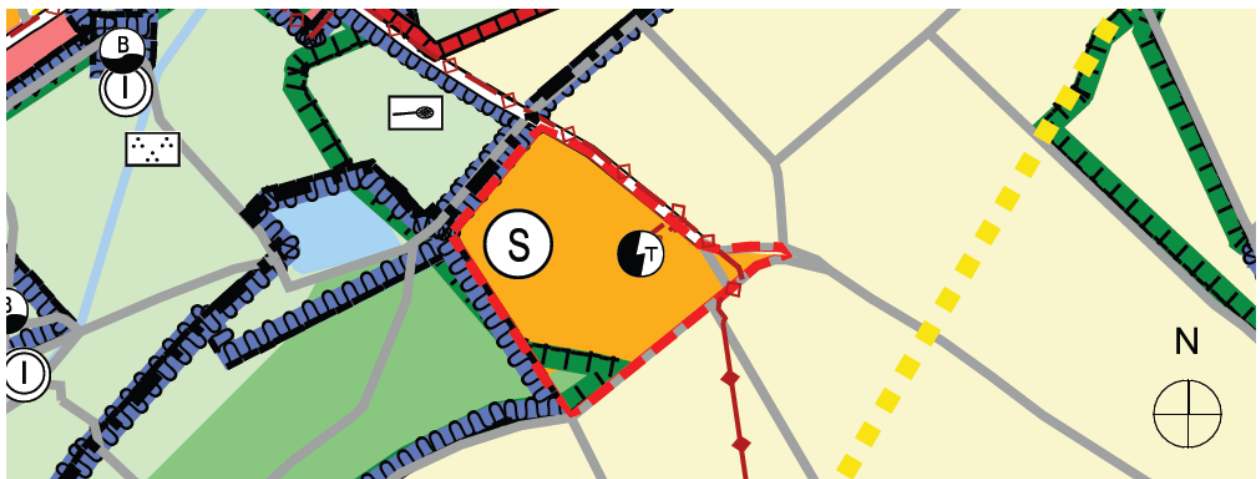
## 1.1. Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist das Plangebiet zum Großteil als Sonderbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Süden ist zudem als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Nordwestlich des Plangebiets ist eine Grünfläche mit Zweckbestimmung Tennisplatz dargestellt. Im Nordosten des Plangebiets verläuft die Roland-Krug-Straße und die dahinterliegenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zur Roland-Krug-Straße ist eine unterirdische Hauptversorgungsleitung für Elektrizität dargestellt. Diese liegt vermutlich innerhalb des Straßenkörpers und führt zu einer Transformatorstation innerhalb des Plangebiets. Südlich des Plangebiets verläuft die Leitung als oberirdische Hauptversorgungsleitung weiter in Richtung Nidda. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich des Plangebiets sind die angrenzenden Bereiche als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Das gesamte Plangebiet ist als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Trinkwasserschutzgebiet Zone IIIA und Heilquellenschutzgebiet Zone IIIB/C) dargestellt.

Abb. 1 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs

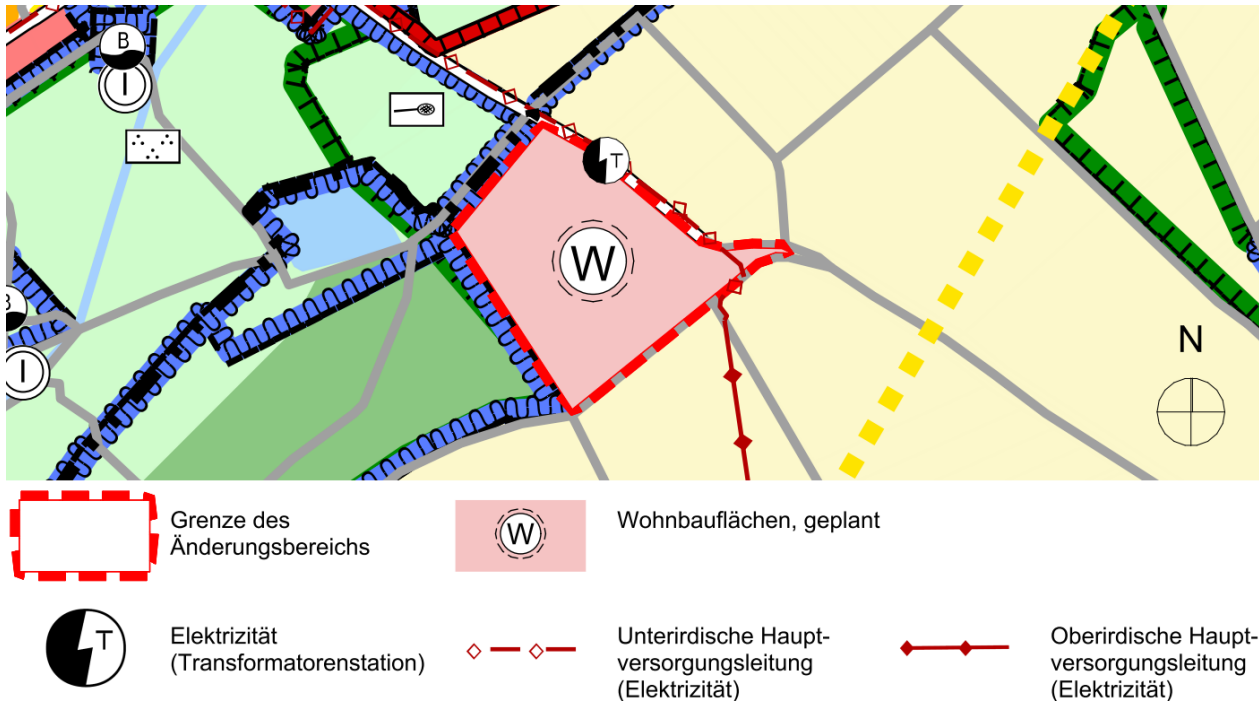


Quelle: Stadt Nidda (2007)

## 1.2. Beabsichtigte Darstellung des geänderten Flächennutzungsplans

Der gesamte FNP-Änderungsbereich wird künftig als Wohnbaufläche, geplant dargestellt.

**Abb. 2** Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda mit Eintragung des Änderungsbereichs und der beabsichtigten Darstellung



Quelle: Stadt Nidda (2007), blfp planungs gmbh (2023)

## 2. Erläuterung der Planänderung

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.

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.



## 2.2. Standort und Geltungsbereich

Der FNP-Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,75 ha am östlichen Ortsrand des Niddaer Stadtteils Bad Salzhausen. Er umfasst die Flurstücke Gemarkung Nidda, Flur 3, Nr. 20, 106/2 und 106/4.

**Abb. 3** Luftbild mit Eintragung des FNP-Änderungsbereichs



Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation (2022)

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Sportanlagen des Tennisclub 1971 Nidda und den denkmalgeschützten Kurpark an. Nördlich und östlich wird der Änderungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen eingefasst. Die Bahnhöfe Nidda (Kernstadt) und Bad Salzhausen sind sowohl mit dem Fahrrad (ca. 10 Min.) als auch zu Fuß (ca. 20 Min.) erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 300m entfernt. Die Anbindung an das lokale und regionale Radwegenetz wird durch den hessischen Radfernweg R4 hergestellt, der auf der Roland-Krug-Straße verläuft.

**Abb. 4** Vereinshaus Tennisclub, Kurpark und Landgrafenteich, Fernradweg R4 Richtung Nidda (von links nach rechts)



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Ein großer Teil des Grundstücks ist derzeit mit einem 4-geschossigen Gebäude bebaut. Die verbleibenden Freiflächen sind auf der Nordseite des Gebäudes überwiegend als Parkplatz und auf der Südseite als parkähnlicher Garten gestaltet. Das Gelände steigt innerhalb des Plangebiets von Norden nach Süden um ca. 17m an.

Der im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (FNP) als Erholungswald sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte kleine Teilbereich im Süden ist Bestandteil des parkähnlich gestalteten Gartens. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass diese Flächen keinen Waldcharakter besitzen und als Baumhecken zu bewerten sind. Zudem standen die Grundstücksflächen, die sich in Privateigentum befinden, vermutlich nie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung.

Von Seiten des Kampfmittelräumdienstes wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Hinweis gegeben, dass das Plangebiet innerhalb eines Bombenabwurfgebiets liegt und vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf den Flächen ausgegangen werden muss.

**Abb. 5 Blick von Südosten in das Plangebiet, Eingangsbereich, Parkplatz (von links nach rechts)**



Quelle: blfp planungs gmbh (2021)

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei dem Standort des Konversionsvorhabens (FNP-Änderungsbereich) um ein zu großem Teil bereits bebautes und versiegeltes Grundstück handelt, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, wurden keine alternativen Standorte untersucht.

### **2.3. Anlass und Zielsetzung**

Der Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda (FNP) ist die beabsichtigte Neuordnung des Areals „Haus am Landgrafenteich“ und die damit verbundene Änderung des Bebauungsplans BS 3.4 „Die Kurstraße“. Die Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in Ihrer Sitzung am 22.02.2022 die Änderung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ beschlossen. Gleichzeitig wurde auch der Beschluss gefasst die Änderung des Flächennutzungsplans für den betreffenden Bereich beim Regionalverband FrankfurtRheinMain zu beantragen. Anstelle der derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbaufläche sowie der Waldfläche und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft soll künftig eine Wohnbaufläche dargestellt werden.

Das Haus am Landgrafenteich wurde aufgrund eines Vertrages zwischen dem Landeswohlfahrtsverband Hessen (LWV) und dem Verband der Kriegsbeschädigten, Kriegshinterbliebenen und Sozialrentner Deutschlands (heute: Sozialverband VdK) errichtet und 1978 als Kriegsoffer-Erholungsheim in Betrieb genommen. Die bundesweit zunächst einmalige Mustereinrichtung verfügte über 120 Betten, Schwimmbad, Sauna und Gymnastikräume. In Folge der demographischen Entwicklung gingen die Nachfrage und damit auch die Betten-Belegung durch Kriegsbeschädigte und Hinterbliebene in den Jahrzehnten nach der Eröffnung zurück.

Im Rahmen einer Neukonzeptionierung der Nutzungen begann die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) die Räumlichkeiten zu nutzen und übernahm bis Ende 2004 stufenweise die LWV-



Geschäftsanteile. Seither befindet sich das Gebäude im Eigentum der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) und wird durch diese genutzt.

Heute weist das rd. 44 Jahre alte Haus am Landgrafenteich verschiedene bauliche Mängel und einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. Vor allem entspricht der Energiestandard des Gebäudes nicht den heutigen Anforderungen und das vorhandene Raumangebot ist für die Nutzungen der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) zu groß dimensioniert.

Eine Prüfung hat ergeben, dass die erforderlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen aus wirtschaftlicher Sicht nicht vertretbar sind. Insbesondere da von den Nutzern andere Anforderungen an das Raumprogramm und die Ausstattung gestellt werden.

Um vor diesem Hintergrund eine zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, wurde ein städtebaulicher Entwurf für die innerörtliche Konversionsfläche erarbeitet und mit den Eigentümern, den künftigen Nutzern und der Stadt Nidda abgestimmt (vgl. Abb. 6).

Angrenzend an die Quartiersmitte mit verschiedenen Pflege- und Betreuungsangeboten (z.B. Pflegeheim, Kita, Praxisräume) sollen attraktive und abwechslungsreiche Wohnraumangebote bereitgestellt werden. In diesem Sinne werden im städtebaulichen Entwurf verschiedene Bereiche mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung sowie Bereiche für Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans, mit der die Zielsetzung verfolgt wird, die durch den Rückbau des Gebäudebestands freiwerdenden Flächen für die künftige Stadt-/Innenentwicklung zu nutzen.

Da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans (Allgemeine Wohngebiete) nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Nidda (Sonderbauflächen) entsprechen, ist neben der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Änderung des FNP erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.

**Abb. 6 Städtebaulicher Entwurf (Stand: Februar 2023)**



Quelle: blfp planungs gmbh (2023)

### 3. Regionalplan Südhessen 2010

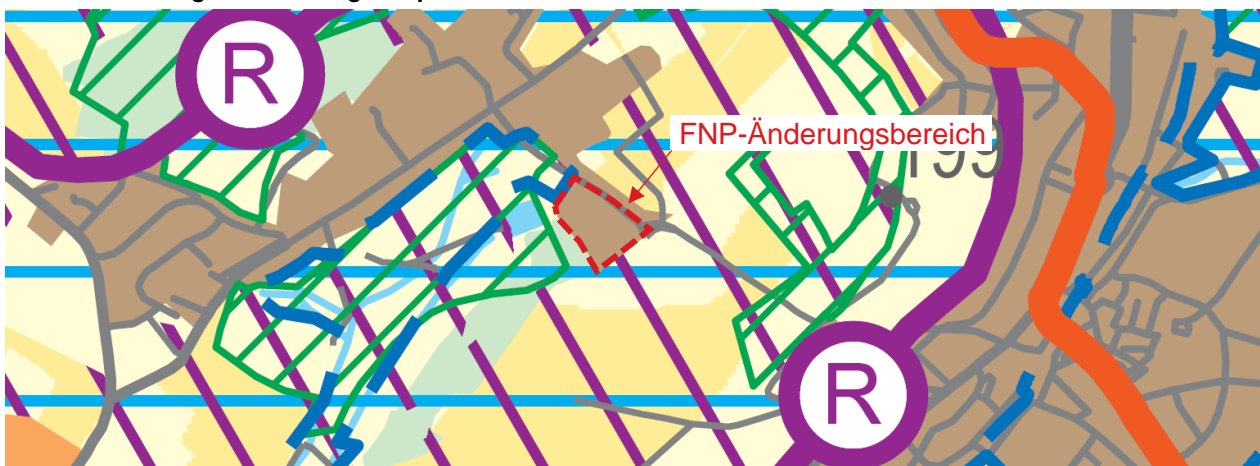
Im Regionalplan Südhessen 2010 ist der FNP-Änderungsbereich als Vorranggebiet Siedlung, Bestand dargestellt (vgl. Abb. 7).

Gemäß Ziel Z3.4.1-3 hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen stattzufinden. Die "Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung" beinhalten u.a. auch Kleingartenanlagen, Grünflächen, Verkehrsflächen und Flächen für sonstige Infrastruktureinrichtungen.

Darüber hinaus wird im Ziel Z3.4.1-4 formuliert, dass der Bedarf nach Flächen für Wohnsiedlungszwecke vorrangig in den ausgewiesenen „Vorranggebieten Siedlung, Planung / Bestand“ zu decken ist. Die Innenentwicklung soll dabei Vorrang vor der Entwicklung neuer Siedlungsgebiete haben.

Die beabsichtigte Änderung der FNP-Darstellungen von Sonderbaufläche, Erholungswald und der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in Wohnbaufläche, Planung ist demnach aus dem Regionalplan Südhessen 2010 entwickelt. Die Planung entspricht den oben aufgeführten regionalplanerischen Zielsetzungen Z3.4.1-3 und Z3.4.1-4. Zudem ist das Vorhaben aufgrund der geringen Größe des FNP-Änderungsbereichs von ca. 2,75 ha in Verbindung mit der bereits vorhandenen Bebauung und Nutzung als nicht raumbedeutsam einzustufen.

**Abb. 7 Auszug aus dem Regionalplan Südhessen 2010**



Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt (2010)

### 4. Verkehrsplanung / Erschließung MIV

Um im Rahmen der Bauleitplanung den Nachweis der verkehrlichen Erschließung zu erbringen und die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Wohn- und Erschließungsstraßen zu beurteilen, wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Die Verkehrsuntersuchung von April 2023 betrachtet mehrere Varianten und bezieht aktuelle Planungsvorhaben im Stadtteil Bad Salzhausen mit ein.

Im Prognose-Planfall 1 werden die Auswirkungen der geplanten Nutzungen innerhalb des FNP-Änderungsbereichs „Die Kurstraße“ untersucht und im Prognose-Planfall 2 wird zusätzlich die Entwicklung des Wohngebiets West und der damit in Zusammenhang stehende Verkehr berücksichtigt.

Die verkehrliche Erschließung des FNP-Änderungsbereichs ist wie bisher über das vorhandene, angrenzende Wohnstraßennetz vorgesehen. Die prognostizierten Neuverkehrsfahrten werden alle über die Roland-Krug-Straße geführt und verteilen sich anschließend etwa 70 % in Richtung der B 457 sowie etwa 30 % in Richtung Ortslage von Bad Salzhausen.

Maßgebend für die Qualität des Verkehrsnetzes sind daher der Knotenpunkt „B 457 / Kurstraße“ (KP-1) sowie der innerörtliche Knotenpunkt „Kurstraße / Roland-Krug-Straße“ (KP-2). Als Grundlage für die Berechnungen, Prüfungen und Nachweise diente eine ausführliche Analyse der Bestandssituation mit Knoten- und Querschnittszählungen im Untersuchungsraum. Unter Hinzunahme der aus dem Plangebiet „Die Kurstraße“ zu erwartenden Neuverkehre (maximal +1.500 Kfz/24h) sowie der allgemeinen Verkehrsentwicklung bis zum Prognosehorizont 2035 konnten im Anschluss die Belastungen des Prognose-Planfall 1 (2035) ermittelt werden.

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Gebietes „Die Kurstraße“, 4. Änderung im Stadtteil Bad Salzhausen ist auch zukünftig sowohl für das vorliegende Bebauungskonzept im Prognose-Planfall 1 (2035) als auch unter Einbeziehung des „Wohngebiets West“ im Prognose-Planfall 2 (2035) als gesichert zu beurteilen.

#### **4.1. Prognose-Planfall 1 (2035)**

Die mit den prognostizierten Verkehrsbelastungen des Prognose-Planfall 1 (2035) durchgeführten Berechnungen und Prüfungen zeigen, dass die vorhandene, nicht signalisierte Eimündung „B457 / Kurstraße (KP-1)“ künftig in der morgendlichen Spitzenstunde mindestens „gute“ (QSV = B) und in der abendlichen Spitzenstunden mindestens „befriedigende“ (QSV = C) Verkehrsabläufe aufweisen wird. Nennenswerter Rückstau entsteht weder in den Haupt- noch in den Nebenströmen.

Für den Knotenpunkt „Kurstraße / Roland-Krug-Straße (KP-2)“ zeigen die Berechnungsergebnisse, dass die vorhandenen Kapazitätsreserven der nicht signalisierten Kreuzung mit der Verkehrsregelung „rechts-vor-links“ noch mindestens „gute“ Verkehrsabläufe (QSV = B) aufweisen wird. Auch hierbei ist kein nennenswerter Rückstau zu erwarten.

Insgesamt wird das vorhandene Verkehrsnetz auch in Zukunft (Prognose-Planfall 1) über den gesamten Tag mindestens „befriedigende“ Verkehrsqualitäten aufweisen und die prognostizierten Neuverkehre in ausreichender Weise aufnehmen und abwickeln können. Maßnahmen sind aufgrund der noch vorhandenen Kapazitätsreserven nicht erforderlich.

#### **4.2. Prognose-Planfall 2 (2035)**

In einem weiteren Untersuchungsschritt wurde die geplante Baugebietsentwicklung „Wohngebiet West“ analysiert und einbezogen. Die Fahrtenprognose erfolgte nach den aktuellen Konzepten des Planungsbüros BLFP mit rund 85 Wohneinheiten und bis ca. 250 Einwohnern und weist ca. 570 Kfz/24h auf. Von diesen prognostizierten Neuverkehrsfahrten werden ca. 175 Kfz/24h in Richtung Ortslage Bad Salzhausen fahren und somit die untersuchten Knotenpunkte KP-1 und KP-2 belasten.

Auch im Prognose-Planfall 2 (2035) zeigen die Berechnungsergebnisse für die nicht signalisierte Eimündung (KP-1), analog zum Prognose-Planfall 1 (2035) morgens „gute“ und abends „ausreichende“ Kapazitätsreserven. Die mittleren Wartezeiten steigen zwar gemäß Prognose morgens von 16,5 auf 17,3 Sekunden bzw. abends von 28,8 auf 31,0 Sekunden an. Allerdings entsteht hierdurch weder in den Haupt- noch in den Nebenströmen nennenswerter Rückstau.

Für den Knotenpunkt KP-2 errechnen sich auch im Prognose-Planfall 2 (2035) mit dem bestehenden Ausbau und der Verkehrsregelung „rechts-vor-links“ sowohl morgens als auch abends „sehr gute“ bis „gute“ Verkehrsabläufe und Kapazitätsreserven. Die mittleren Wartezeiten liegen sowohl morgens als auch abends bei rund 9 Sekunden.

Die vorhandenen Streckenabschnitte weisen regelkonforme und mindestens ausreichende Querschnitte auf und können sowohl den geplanten Neuverkehr als auch den Fußgänger- und Radverkehr erfolgreich aufnehmen. Zusätzliche Maßnahmen am bestehenden Verkehrsnetz sind derzeit nicht erforderlich.

## 5. ÖPNV

Die Anbindung an den Öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) erfolgt für den Stadtteil Bad Salzhausen über den Bahnhaltelpunkt Bad Salzhausen sowie über mehrere Buslinien. Zudem ist der Bahnhof Nidda lediglich rd. 700 m vom Plangebiet entfernt.

Den Rahmen für die Entwicklung sowie die Bewertung des öffentlichen Personennahverkehrs in Nidda bildet der Nahverkehrsplan des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe. Im aktuellen Nahverkehrsplan für den Bereich des ZOV, Fortschreibung 2020 wird der Stadtteil Bad Salzhausen in die Kategorie 3 eingeordnet. Insgesamt wird die Stadt Nidda in Kategorie 2 eingeordnet. Aus der Einordnung ergeben sich unterschiedliche Zielwerte, die zu erreichen sind, damit die ÖPNV-Versorgung als gesichert angesehen werden kann. Grundsätzlich erfolgt eine Bewertung in den Bereichen Erschließungsqualität sowie Verbindungs- und Bedienungsqualität.

Zur Bewertung der Erschließungsqualität werden im Nahverkehrsplan Radien von 600 m um die Bahnhöfe und Haltepunkte des SPNV sowie 400 m um die Haltestellen des BPNV verwendet. Um vorhandene ÖPNV-Angebote zu sichern und zu stärken, soll gemäß Nahverkehrsplan die künftige Siedlungstätigkeit der Kommunen entlang schon bestehender Verkehrsachsen erfolgen.

Um eine im öffentlichen Verkehrsinteresse ausreichende Verkehrsbedienung sicherzustellen, sind entsprechend der regionalen und örtlichen Gegebenheiten differenzierte Anforderungen an die Verbindungs- und Bedienungsqualität zu stellen. Damit eine Bewertung und ein Vergleich möglich sind, wird im Nahverkehrsplan ein „Grundangebot“ definiert, das während des gesamten Jahres, also auch während der Schulferien, vorgehalten werden muss und in Kategorien gegliedert ist (vgl. Abb. 8, Abb. 9, Abb. 10).

**Abb. 8 Grundangebot Montag bis Freitag**

Kategorie	Grundtakt	von - bis	Fahrtenpaare
1	1/2 h-Takt	5:30 - 21:30 Uhr	34
2	1 h-Takt	6:00 - 21:00 Uhr	18
3	2 h-Takt	6:00 - 20:00 Uhr	10

Quelle: Nahverkehrsplan für den Bereich des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Fortschreibung 2020

**Abb. 9 Grundangebot Samstag**

Kategorie	Grundtakt	von - bis	Fahrtenpaare
1	1/2 h-Takt	6:00 - 20:00 Uhr	20
2	1 h-Takt	6:00 - 20:00 Uhr	15
3	2 h-Takt	6:00 - 20:00 Uhr	8

Quelle: Nahverkehrsplan für den Bereich des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Fortschreibung 2020

**Abb. 10 Grundangebot Sonn- und Feiertage**

Kategorie	Grundtakt	von - bis	Fahrtenpaare
1	nach Bedarf	nach Bedarf	10
2	nach Bedarf	nach Bedarf	8
3	nach Bedarf	nach Bedarf	6

Quelle: Nahverkehrsplan für den Bereich des ZOV Zweckverband Oberhessische Versorgungsbetriebe, Fortschreibung 2020



Die Überprüfung der Verbindungsqualität im Nahverkehrsplan hat ergeben, dass die im Sinne des Grundangebots geforderten Verbindungs- und Bedienungsqualitäten in Bad Salzhausen erfüllt und übertroffen werden. Insbesondere die Anbindung an die Bahnlinie Friedberg – Nidda sichert hier eine hohe Verbindungs- und Bedienungsqualität für den Stadtteil.

Das Plangebiet selbst liegt mit Entfernungen von rd. 900 m zum Bahnhof Bad Salzhausen und rd. 700 m zum Bahnhof Nidda knapp außerhalb des für Bahnhöfe angesetzten Einzugsradius von 600 m. In Anbetracht der Lage im ländlichen Raum, der Übererfüllung des Grundangebots hinsichtlich der Verbindungs- und Bedienungsqualität sowie einer Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung erscheint die größere Entfernung zu den Bahnhöfen zumutbar und die Erschließungsqualität wird als gegeben bewertet.

Eine Überlastung der bestehenden ÖPNV-Angebote durch die Darstellung der Wohnbaufläche im FNP der Stadt Nidda und die damit einhergehende Entwicklung des neuen Wohnquartiers wird nicht erwartet. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die bestehenden ÖPNV-Angebote durch zusätzliche Inanspruchnahme gesichert und gestärkt werden.

## **6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

### **6.1. Heil- und Trinkwasserschutzgebiete**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda ist der FNP-Änderungsbereich als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen dargestellt. Die großflächige Darstellung wird nicht geändert und bezieht sich auf die folgenden Heil- und Trinkwasserschutzgebiete.

Der FNP-Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb der qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088) sowie innerhalb der qualitativen Schutzzone IIIB und der quantitativen Schutzzone C des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen (WSG-ID 440-085). Zudem liegt der FNP-Änderungsbereich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Wasserwerke Kohden, Rainrod, Orbes“ (WSG-ID 440-043).

Die in den jeweiligen Schutzgebieten geltenden Ge- und Verbote sind bei der weiteren Planung sowie deren Realisierung zu berücksichtigen (vgl. Abb. 11).

Die Hydrogeologische Bewertung von April 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass aus gutachterlicher Sicht nachteilige Veränderungen an den Mineralquellen im Kurpark ausgeschlossen werden können.

### **6.2. Grundwasserschutz**

Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden insgesamt 50 Sondierungen im gesamten FNP-Änderungsbereich vorgenommen. Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Aufschlussarbeiten an verschiedenen Stellen festgestellt. Zudem zeigen die Erkundungsergebnisse, dass bereichsweise Schichtwasserhorizonte vorliegen. Dies wird umso auffällig, je näher die Sondieransatzpunkte im nordwestlichen Teil des FNP-Änderungsbereichs, also im Einflussbereich des Landgrafenteichs, liegen.

Es muss davon ausgegangen werden, dass Schichtwasserhorizonte jahreszeitlich bedingt und/oder nach Starkregenereignissen bzw. länger anhaltenden Niederschlägen / der Schneeschmelze zumindest bis knapp unter die Geländeoberfläche vorkommen können.

Aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens ist durch die geplante Bebauung und die damit zusammenhängende Versiegelung keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung zu erwarten.

**Abb. 11 Auszüge aus der „Verordnung zur Festsetzung eines Heilquellenschutzgebietes für die staatlich anerkannten Heilquellen des Landes Hessen in Nidda Bad Salzhausen, Wetteraukreis, vom 6. Oktober 1992“**

- § 4**
- Verbote in der Zone IV**
- In der Zone IV sind verboten:
1. das Versenken von Abwasser einschließlich des Wassers der Stadtentwässerung,
  2. das Versenken oder Versickern radioaktiver Stoffe,
  3. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen als Reststoffe radioaktive Stoffe, wassergefährdende Stoffe oder Betriebsabwässer anfallen, wenn diese Stoffe nicht vollständig aus den Zonen zum Schutz gegen qualitative Beeinträchtigungen hinausgeleitet, hinausgebracht, ausreichend behandelt oder zulässigerweise in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, mit Ausnahme von landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Anlagen, deren Reststoffe im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung verwertet werden,
  4. das Beseitigen von radioaktiven oder wassergefährdenden Stoffen durch Ablagern, Aufhalten oder Einbringen in den Untergrund,
  5. das Errichten und Betreiben von Rohrleitungen für wassergefährdende Stoffe außerhalb eines Werksgeländes (Fernleitungen).

- § 5**
- Verbote in der Zone III B**
- In der Zone III B gelten die Verbote der Zone IV.  
Darüber hinaus sind verboten:
1. das Errichten und Betreiben von gewerblichen und industriellen Anlagen, in denen radioaktive oder wassergefährdende Stoffe hergestellt oder verwendet werden, mit Ausnahme landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Anlagen,
  2. das Halten von Tieren in Großbeständen, wenn das ordnungsgemäße Verwerten oder Beseitigen der tierischen Ausscheidungen nicht gesichert ist,
  3. das offene Lagern boden- oder wasserschädigender Mittel für Pflanzenschutz (einschließlich Mittel zur Aufwuchs- und Schädlingsbekämpfung) und zur Wachstumsregelung; die Anwendung ist nur unter genauer Beachtung der Gebrauchsanweisung zulässig,
  4. das Einbringen (z. B. Verregnen, Verrieseln, Versickern, Einleiten oder Versenken) von Abwasser und Kühlwasser in den Untergrund; davon ausgenommen ist die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei günstiger Untergrundbeschaffenheit,
  5. das Verändern des Wärmeflusses im Untergrund,
  6. die Bebauung ohne besonders gesicherten Anschluß an die Kanalisation,
  7. das Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe sowie innerhalb eines Werksgeländes deren Befördern in Rohrleitungen, soweit hierzu nicht Anlagen i. S. des § 15 Abs. 2 der Anlagenverordnung (VAwS) vom 23. März 1982 (GVBl. I S. 74) verwendet werden,
  8. Start-, Lande- und Sicherheitsflächen des Luftverkehrs,
  9. militärische Anlagen sowie Manöver und Übungen der Streitkräfte oder anderer Organisationen, soweit sie nicht den zwischen dem Bundesministerium der Verteidigung und der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) abgestimmten Vorgaben für die Zone III B entsprechen,
  10. Abfallbeseitigungsanlagen sowie Anlagen, die der Lagerung und Behandlung von Autowracks dienen,
  11. das Aufbringen von Fäkalschlamm,
  12. das Aufbringen von tierischen Ausscheidungen, soweit das übliche Maß der landwirtschaftlichen Düngung überschritten wird,
  13. Erdaufschlüsse mit wesentlicher Minderung der Grundwasserüberdeckung, sofern nicht fachbehördlich festgestellt worden ist, daß eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist,
  14. das Verwenden von wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Materialien zum Straßen-, Wege- und Wasserbau, wie z. B. Bauschutt, Müllverbrennungsrückstände, Schlacken und phenolhaltige Stoffe,
  15. Abwasserbehandlungsanlagen (Kläranlagen – mit Ausnahme zugelassener Kleinkläranlagen) und Sammelgruben,
  16. das Neuanlegen und Erweitern von Friedhöfen.

- § 9**
- Genehmigungen in der Zone D**
- In der Zone D sind genehmigungspflichtig:
1. Bodeneingriffe über 100 m unter Gelände,
  2. das Absenken des Grundwassers über 5 m unter Gelände,
  3. die Entnahme von Grundwasser, wenn im Wasser mehr als 250 mg/kg gelöste freie Kohlensäure oder gasförmige Kohlensäure enthalten sind,
  4. die Entnahme von Mineralwasser,
  5. die Entnahme von Gas aus dem Untergrund und die unterirdische Gasspeicherung.

- § 10**
- Genehmigungen in der Zone C**
- In der Zone C gilt die Genehmigungspflicht für die Zone D.  
Darüber hinaus sind genehmigungspflichtig:
1. Bodeneingriffe über 20 m unter Gelände,
  2. die Entnahme von Grundwasser,
  3. das Absenken, Aufstauen, Umleiten oder Anreichern des Grundwassers,
  4. Regulierungen an oberirdischen Gewässern,
  5. Sprengungen im Untergrund.

Quelle: Staatsanzeiger für das Land Hessen – 9. November 1992

### **6.3. Wasserversorgung**

Die Trink- und Löschwasserversorgung im FNP-Änderungsbereich erfolgt über die Fernwasserleitung der ovag sowie über das Leitungsnetz der Stadt Nidda. Nach Auskunft der Stadt Nidda ist die erforderliche Wassermenge über die bestehenden Lieferverträge gesichert.

### **6.4. Entwässerung**

In der Heilquellenschutzzone IIIB ist die Einbringung von Abwasser in den Untergrund verboten. Ausgenommen ist eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone bei günstiger Untergrundbeschaffenheit. Nach dem Ergebnis der Baugrunderkundung scheidet eine planmäßige / gezielte Versickerung von Niederschlagswasser aus, weil die Untergrundverhältnisse dafür gemäß den einschlägigen Regelwerken zu wenig wasser-durchlässig sind.

Parallel zur Bauleitplanung wurde ein Konzept zur Entwässerung und Regenwasserrückhaltung erarbeitet. Dieses sieht vor, dass die Entwässerung des neuen Wohngebiets im Trennsystem erfolgt. Das Abwasser wird dabei gesammelt in den bestehenden Kanal geleitet und das Regenwasser wird in einem nördlich der Roland-Krug-Straße geplanten Regenrückhaltebecken gesammelt und von dort gedrosselt über den parallel zur Roland-Krug-Straße verlaufenden Graben in den Salzbach geleitet. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung sind so zu dimensionieren, dass sie auch bei Starkregenereignissen ihre Funktion erfüllen können.

Zudem werden Festsetzungen zu Zisternen auf den einzelnen Baugrundstücken sowie zur Dachbegrünung in den Bebauungsplan aufgenommen. Somit wird sichergestellt, dass auch die privaten Grundstücke für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden und selbst die Dachflächen einen Beitrag als Retentionsraum leisten.

## **7. Bodenschutz**

### **7.1. Vorsorgender Bodenschutz**

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes soll die Inanspruchnahme von neuen Flächen für Siedlungstätigkeiten vermieden werden. Da es sich bei dem FNP-Änderungsbereich um bereits zu großen Teilen bebaute Flächen handelt, entspricht die Umnutzung den übergeordneten Zielen einer Begrenzung des Flächenverbrauchs und eines schonenden Umgangs mit der Ressource Boden.

Der Bodenhaushalt im Plangebiet unterliegt relevanten Vorbelastungen. Insbesondere sind hier die existierenden versiegelten Flächen wie z.B. Gebäude, Straße, Parkplatz, Zufahrten zu nennen. Allerdings stellen auch die gärtnerisch gestalteten Grünflächen einen (wesentlich weniger erheblichen) Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der die natürliche Entwicklung des Bodens verhindert.

Insgesamt sind die Flächen anthropogen überformt und es ist von einem mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen auszugehen.

### **7.2. Nachsorgender Bodenschutz / Altlasten**

Schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten innerhalb des FNP-Änderungsbereichs sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden Proben aus der Auffüllung sowie aus dem gewachsenen Boden einer abfalltechnischen Deklarationsanalyse unterzogen. Die Untersuchungen lieferten erste Hinweise zu den Zuordnungswerten der Bodenproben aus dem Kernmarsch. Im Ergebnis wurden die Proben den Zuordnungswerten LAGA Z0 und LAGA Z1 zugeordnet.

## **8. Planerische Abwägung**

Die Stadt Nidda plant auf der Fläche des ehemaligen Kriegsoffer-Erholungsheims ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit überwiegend Wohnnutzungen. Zudem soll die derzeitige Nutzung durch die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) auch zukünftig innerhalb des Quartiers fortgeführt und durch passende Nutzungen ergänzt werden. Durch die Schaffung von neuen Räumlichkeiten kann das Angebot der Behindertenhilfe Wetterau (BHW) am Standort gehalten und zeitgemäß ausgerichtet bzw. weiterentwickelt werden.

Der im Flächennutzungsplan als Erholungswald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellte Teilbereich besitzt im Planungsgebiet keinen Waldcharakter und wird im Umweltbericht als Baumhecke bewertet. Zudem standen die Grundstücksflächen, die sich in Privateigentum befinden, vermutlich nie für forstwirtschaftliche Zwecke oder für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Verfügung. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan BS 3.4 „Die Kurstraße“ wurde der Bereich, abweichend von der FNP-Darstellung, als Grünfläche festgesetzt.

Aufgrund der geringen Größe der Fläche in Verbindung damit, dass der im FNP dargestellte Waldcharakter aufgrund der anthropogenen Überformung nicht gegeben ist, ist die Aufgabe der Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft aus städtebaulicher Sicht angemessen. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass ein einheitliches Planungskonzept realisiert werden soll, was ohne die betreffenden Flächen unangemessen erschwert würde. Geeignete walddrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung mit der Unteren Forstbehörde – Forstamt Nidda abgestimmt und nach Rechtskraft des Bebauungsplans umgesetzt.

Im vorliegenden Fall ist die Aufgabe einer Sonderbaufläche gerechtfertigt, da die Darstellung des Sondergebiets im Flächennutzungsplan ursprünglich erfolgte, um den Bau und den Betrieb einer Kureinrichtung (Kriegsoffer-Erholungsheim) zu ermöglichen. Diese Nutzung ist seit vielen Jahren nicht mehr vorhanden und die aktuelle Entwicklung zeigt, dass kein Bedarf besteht eine vergleichbare Nutzung am Standort zu etablieren. Zudem stellt der Flächennutzungsplan neben dem Plangebiet weitere Sonderbauflächen, Bestand sowie Sondergebiete, geplant im Stadtteil Bad Salzhausen dar, die auch in Zukunft den Erhalt und die Weiterentwicklung der Angebote im Kur- und Gesundheitsbereich sicherstellen.

Gleichzeitig besteht im gesamten Wetteraukreis eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen, die in Bad Salzhausen durch das Personal der bestehenden Kureinrichtungen und Kliniken verstärkt wird. Zudem kann davon ausgegangen werden, dass die Wohnraumnachfrage durch die geplante Entwicklung des „Interkommunalen Gewerbegebiets“ im benachbarten Stadtteil Nidda Harb weiter steigen wird.

Aufgrund der attraktiven Lage des Plangebiets im direkten Umfeld des Kurparks und der für den ländlichen Raum guten ÖPNV-Anbindung (Nähe zu den Bahnhaltdepunkten Nidda und Bad Salzhausen) in Verbindung damit, dass die derzeitige Nutzung durch die Behindertenhilfe Wetterau (BHW) auch in Zukunft möglich sein wird, wird der Entwicklung eines Wohngebiets Vorrang gegenüber anderen Nutzungen gegeben.

## **9. Anlagen**

**Umweltbericht gem. §2a BauGB**  
(Naturprofil, September 2023)

# Stadt Nidda – Bad Salzhausen

## Umweltbericht

**Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung sowie dazugehörige 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda, Stadtteil Bad Salzhausen (Gemarkung Nidda) im Bereich „Die Kurstraße“ durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain**

### **Auftraggeber:**

Adolf Lupp GmbH + Co KG  
Alois-Thums-Straße 1-3  
63667 Nidda

für den:

### **Magistrat der Stadt Nidda**

Fachbereich Stadtentwicklung  
Wilhelm-Eckhardt-Platz 1  
63667 Nidda

### **Auftragnehmer:**

**natur  
Profil**

Planung und Beratung  
Dipl. Ing. M. Schaefer  
Alte Bahnhofstraße 15  
61169 Friedberg  
Tel.: 0 60 31-20 11  
Fax: 0 60 31-76 42  
E-Mail: [info@naturprofil.de](mailto:info@naturprofil.de)

Stand: September 2023

**Bearbeitung:**

Projektleitung: M. Schaefer (Dipl.-Ing.)

Sachbearbeitung: J. Puschner (M. Sc.)  
H. Krummenauer (Dipl.-Biol. – Göfa GmbH)

Layout: M. Schulzek (Sekretariat)



## Inhalt

<b>1</b>	<b>GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>BESTANDSANALYSE .....</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGSANALYSE .....</b>	<b>22</b>
6.1	SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	22
6.2	SCHUTZGUTBEZOGENE AUSWIRKUNGEN BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG ....	26
6.3	WECHSELWIRKUNGEN, KUMULATION .....	26
<b>7</b>	<b>SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN .....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG .....</b>	<b>30</b>
<b>9</b>	<b>UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER.....</b>	<b>33</b>
<b>10</b>	<b>NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIE-EINSPARUNG.....</b>	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB.. .....</b>	<b>34</b>
<b>12</b>	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN.....</b>	<b>34</b>
<b>13</b>	<b>HINWEISE ZUM MONITORING.....</b>	<b>34</b>
<b>14</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>35</b>
<b>15</b>	<b>QUELLEN.....</b>	<b>37</b>

## Abbildungen

Abbildung 1: Lage im Raum .....	4
Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ .....	4
Abbildung 3: Darstellungen des Bebauungsplans - Entwurf .....	5
Abbildung 4: Grünanlage hinter dem Wohnheim .....	13
Abbildung 5: Insektenhotel .....	13
Abbildung 6: Rasenfläche und Ziergehölze vor dem Wohnheim .....	13
Abbildung 7: Rasenfläche östlich des Wohnheims .....	14
Abbildung 8: Ackersaum .....	14
Abbildung 9: Baumhecke im Westen .....	15
Abbildung 10: Blick auf die Baumhecke vom Parkplatz aus .....	15
Abbildung 11: links: lichterere Bereich der Baumhecke, rechts: Blutbuche .....	16
Abbildung 12: Künstlich angelegter Teich .....	16
Abbildung 13: Intensiv begrünte Dachfläche .....	17
Abbildung 14: Avifauna mit Revieren im Geltungsbereich und der angrenzenden Waldfläche .....	18
Abbildung 15: Abgrenzung der Gesamten Aufforstungsfläche .....	30

## Tabellen

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens .....	6
Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich .....	8
Tabelle 3: Emissionen des Kfz.-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010 .....	11
Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter .....	20
Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Planungsfall .....	25
Tabelle 6: Auswirkungsanalyse Nullvariante .....	26
Tabelle 7: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....	31

## **1 GESETZLICHER RAHMEN UND ANLASS DER PLANUNG**

Die Stadt Nidda hat die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ im Osten von Bad Salzhausen beschlossen. Mit dem Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet mit Straßenverkehrsflächen, Parkplatz, Regenrückhaltebecken und öffentlichen Grünflächen entstehen.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung für die Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 u. § 1a BauGB durchzuführen. Die ermittelten und bewerteten Umweltbelange sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzustellen, der zu einem gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes wird. Die Bewertungsmaßstäbe für die Umweltprüfung und die Inhalte des Umweltberichts werden aus den §§ 1, 1a, 2 und 2a BauGB bzw. Anlage 1 BauGB abgeleitet.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde das Büro NaturProfil, Dipl.-Ing. M. Schaefer beauftragt.

## **2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ liegt südöstlich des Kurparks von Bad Salzhausen. Als Planungsgebiet ausgewiesen ist eine Fläche von ca. 3 ha (Gemarkung Nidda, Flur 003, Flurstücke 20, 106/2, 106/4, teilweise 14 und 15; Gemarkung Bad Salzhausen, Flur 002 133/12, teilweise 160/7). Enthalten sind neben den Gebäuden und den Parkplatzflächen, Grünflächen, Einzelbäume, Baumhecken und ein Teil einer größeren Ackerfläche. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück das Bildungshaus und Wohnheim der Behindertenhilfe Wetteraukreis.

Nordöstlich und südlich des Gebiets befinden sich Ackerflächen und Grünland, westlich liegt eine schmale Waldfläche. Im Nordwesten folgen ein Tennisplatz sowie der Kurpark. Der Geltungsbereich ist durch die „Roland-Krug-Straße“ erschlossen.



Abbildung 1: Lage im Raum (rot = Planungsgebiet und näheres Umfeld) (Quelle: Google Maps)

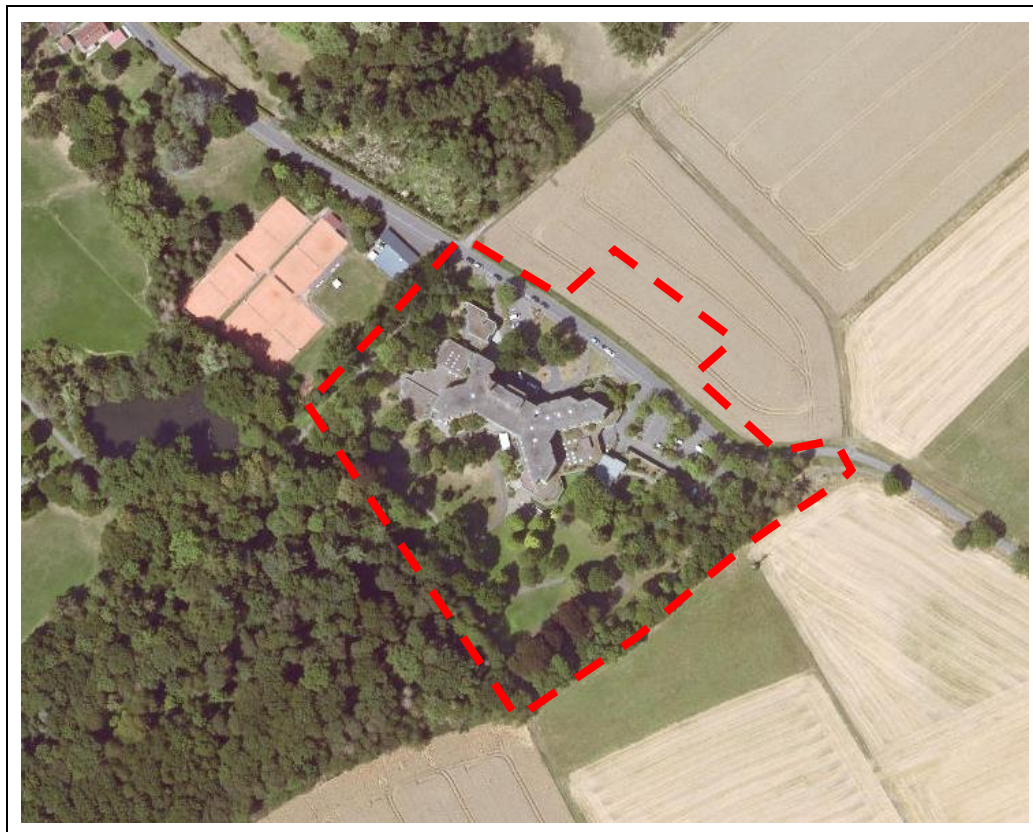


Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ (rot gestrichelt) (Quelle: Natureg)





Abbildung 3: Darstellungen des Bebauungsplans - Entwurf (Quelle: BLFP Architekten, Mai 2023)

### 3 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

Der Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ beinhaltet folgende umweltrelevanten Festsetzungen:

- **Allgemeines Wohngebiet** (ca. 21.800 m<sup>2</sup>)
  - WA<sub>1-2</sub> maximale Grundflächenzahl 0,8
  - WA<sub>3-6</sub> maximale Grundflächenzahl 0,7
  - Teilweiser Erhalt des Baumbestands
  - Anpflanzung von Bäumen
- **Fläche für Versorgungsanlagen** (1.300 m<sup>2</sup>)
  - Begrünung der Fläche
- **Straßenverkehrsflächen** (ca. 3.700 m<sup>2</sup>)
  - mit Parkplätzen
- **Öffentliche Grünfläche** (ca. 2.600 m<sup>2</sup>)
  - Teilweiser Erhalt des Baumbestands
  - Anpflanzung von Bäumen

In der nachfolgenden Tabelle sind die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans zusammengefasst:

Tabelle 1: Kurzbeschreibung des Vorhabens

<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geltungsbereich: ca. 30.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Allgemeines Wohngebiet (ca. 21.800 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Fläche für Versorgungsanlagen (1.300 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Straßenverkehrsfläche (ca. 3.700 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Öffentliche Grünfläche (ca. 2.600 m<sup>2</sup>)</li> </ul>
<b>Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schutz von Oberboden</li> <li>• Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle</li> <li>• Versickerungsfähige Flächenbefestigung</li> <li>• Oberflächenabfluss-Management</li> <li>• Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze</li> <li>• Durchgrünung</li> <li>• Dachbegrünung</li> </ul>
<b>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumpflanzungen</li> <li>• Ersatzmaßnahmen (ggf. Zuordnung von Ökokontomaßnahmen)</li> </ul>



## 4 RECHTLICHE RESTRIKTIONEN UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans sind anhand der in den für den Bauleitplan relevanten einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes zu bewerten. Dabei sind u. a. die Aussagen des Naturschutz-, Denkmal-, Abfall-, Wasser- und Immissionsschutzrechts von Bedeutung.

### Naturschutzrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://natureg.hessen.de> liegt das Planungsgebiet innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Das Gebiet ist ansonsten kein Teil eines flächenbezogenen Schutzgebiets (z.B. Natura 2000-Gebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet) noch sind gem. § 30 (2) BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützte Einzelbiotope vorhanden.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 5619-305 „Buchenwälder östlich von Echzell“ befindet sich westlich ca. 2,2 km entfernt. In der gleichen Richtung liegt in 12,5 km Entfernung das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“. Südlich liegen das VSG 5519-401 „Wetterau“ und das LSG 2440001 „Auenverbund Wetterau“ ca. 2,1 km entfernt. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist durch die Entfernung und den geringen Umfang des Vorhabens ausgeschlossen.

### Wasserrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://gruschu.hessen.de> liegen die Flurstücke in der Gemarkung Nidda innerhalb der folgenden Schutzzonen:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
- Quantitative Schutzzone C
- Qualitative Schutzzone IIIB
- Trinkwasserschutzgebiet OVAG
- Schutzzone IIIA

Die Flurstücke in der Gemarkung Bad Salzhausen liegen innerhalb der folgenden Schutzzonen:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
- Quantitative Schutzzone B
- Qualitative Schutzzone II
- Trinkwasserschutzgebiet OVAG
- Schutzzone IIIA

Die entsprechende Schutzgebietsverordnung (24.10.1984) ist zu beachten.

### Denkmalschutzrecht:

Gemäß der Darlegungen unter <http://denkxweb.denkmalpflege-hessen.de> gehört die nördliche Wegeparzelle (Flurstück 133/12, Flur 2) zur Gesamtanlage Kurpark. Auf der östlichen Grünfläche befindet sich das Roland-Krug-Denkmal, dieses ist nicht unter denkxweb zu finden.

Übergeordnete Planungen:

Das Planungsgebiet wird im Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/ RegFNP 2010) als „Vorranggebiet Siedlung - Bestand“ dargestellt. Zudem liegt es am Randbereich eines „Vorbehaltsgebiet mit besonderer Klimafunktion“. Im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda von 2007 ist das Gebiet hauptsächlich als Sonderbaufläche - Bestand ausgewiesen, die südliche Ecke ist als Wald und Fläche für Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet. Für die Umwandlung der als Wald gekennzeichneten Fläche ist nach § 2 HWaldG eine Ersatzaufforstung vorzuweisen oder eine Walderhaltungsabgabe zu zahlen (vgl Kapitel 8).

Tabelle 2: Darstellungen übergeordneter Planungen für den Geltungsbereich

<b>Regionalplan Südhessen (2010)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorranggebiet Siedlung - Bestand</li> </ul>
<b>Flächennutzungsplan der Stadt Nidda (2007)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonderbaufläche - Bestand</li> <li>• Wald (Süden)</li> <li>• Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen des umgrenzten Bereichs (Biotopverbund nach Landschaftsplan) (Süden)</li> </ul>

## 5 BESTANDSANALYSE

Nachfolgend werden die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt und hinsichtlich ihrer Bestandssituation bewertet. Dabei sind zum einen bestehende Vorbelastungen und zum anderen ggf. bereits zulässige Eingriffe oder Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Hierzu wurden eine Erfassung der Vegetations- und Biotopstrukturen vorgenommen und faunistische Kartierung (Avifauna, Fledermäuse) durchgeführt. Neben der schalltechnischen Untersuchung (Ingenieurbüro LP Akustik, 2023), der geotechnisch-hydrogeologischen Bewertung (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 2023) und der Verkehrsuntersuchung (IMB-Plan GmbH, 2023) werden die verfügbaren webbasierte Datengrundlagen zu den verschiedenen Schutzgutthemen ausgewertet.

- **Mensch und menschliche Gesundheit**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Gebäude, die dahinter liegende Grünanlage sowie die umgebenden Baumhecken.

Die im Planungsgebiet gelegene kleine Parkanlage hat eine hohe private Erholungsfunktion für die Anwohner, neben Sitzmöglichkeiten bietet die Anlage durch Schachspiel und Tischtennisplatte auch weitere Beschäftigungsmöglichkeiten. Der nordwestlich angrenzende Tennisplatz und die nordöstlich verlaufende Roland-Krug-Straße mindern die Erholungseignung nicht, laut Lärmviewer Hessen befindet sich der Geltungsbereich in einem potentiell ruhigen Gebiet (< 45 dB(A)). Die schalltechnische Untersuchung prognostiziert, dass die Orientie-

rungswerte (Tags 55 dB(A), Nachts 40 dB(A)) im zukünftigen Wohngebiet eingehalten werden.

Südlich des Plangebietes verläuft eine 20 kV Leitung in Richtung Nidda. In Richtung der Roland-Krug-Straße wird die Leitung unterirdisch. Als maßgeblicher Immissionsort ist die Breite des jeweils an den ruhenden äußeren Leiter angrenzenden Streifens definiert. Für Freileitungen unter 110 kV beträgt dieser 5 m (LAI, 2014). Der nächstgelegenen Mast befindet sich in einer Entfernung von ca. 15 m der Einwirkungsbereich reicht somit nicht bis in den Geltungsbereich hinein.

Das nähere Umfeld des Bebauungsgebiets hat ebenfalls eine hohe bis sehr hohe Erholungsfunktion, der nördliche Weg im Gebiet führt zum Kurpark. Bad Salzhausen zeichnet sich durch seine großflächige landschaftliche Parkanlage aus. Nördlich und Südlich grenzt ein Erholungswald nach § 23 HEForstG an den Kurort an. In der Darstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Nidda ragt die südliche Waldfläche in den Geltungsbereich hinein. Dieser kleine Ausläufer besitzt im Planungsgebiet, jedoch keinen Waldcharakter und wird daher als Baumhecke bewertet. Der Bahnhof von Bad Salzhausen befindet sich ca. 900 m nordwestlich des Plangebiets, außerdem ist der Ort mit überörtlichen Rad- und Wanderwegen durchzogen.

#### • **Bodenhaushalt**

Das geologische Ausgangsmaterial bilden im Geltungsbereich Abschwemmassen lössbürtiger Substrate, hieraus hat sich im Holozän Kolluvialschluff entwickelt. Als Bodeneinheit sind hieraus Kolluvisole (vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen) entstanden (vgl. Bodenviewer Hessen).

Im Bodenviewer ist das Ertragspotenzial, Nitratrückhaltevermögen und Filtervermögen mit mittel bewertet. Es werden keine Aussagen zur Standorttypisierung, nutzbarer Feldkapazität oder Grundwassereinfluss getroffen.

Im Rahmen der geotechnisch-hydrogeologischen Bewertungen wurden im nördlichen Bereich des Planungsgebiets Kleinrammbohrungen durchgeführt. Den Ergebnissen nach stehen unterhalb von bis zu ca. 1,7 m mächtigen bindigen bis gemischtkörnigen Auffüllungen Schluffe mit unterschiedlichen Gemengeanteilen an kiesigen, sandigen und tonigen Beimengungen an, die mit Konsistenzen von weich über steif bis halbfest aufgeschlossen wurden. Es handelt sich um Löss bzw. Lösslehm, z.T. vermutlich auch um Schwemmlöss quartären Alters (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 2023).

Das Planungsgebiets unterliegt relevanten Vorbelastungen des Bodenhaushalts zum einen sind hier die befestigten Flächen (Gebäude, Straße, Parkplatz, Zufahrten) zu nennen, zum anderen stellt auch die Grünfläche einen Eingriff in den Bodenhaushalt dar, der die natürliche Entwicklung der Böden verhindert. Die Grünflächennutzung stellt im Vergleich zur Versiegelung des Bodens einen wesentlich weniger erheblichen Eingriff dar.

In der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers von Hessen wird der Funktionserfüllungsgrad der jeweiligen Standorte für das Standortpotenzial, die Ertragsfunktion, die Filter- und Pufferfunktion und das Wasserspeichervermögen zusammengeführt. Die Bodenfunktionsbewertung trifft keine Aussage für das Planungsgebiet, da die Flächen bereits einer anthropogenen Überformung unterlegen sind. Aufgrund der oben beschriebenen Bodeneigenschaften ist, aber von einem mittleren Funktionserfüllungsgrad auszugehen.

- **Grundwasser und Oberflächengewässer**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke Nr. 20, Nr. 106/2 und Nr. 106/4 in Flur 3 der Gemarkung Nidda, Stadt Nidda sowie die Flurstücke Nr. 133/12 und Nr. 160/7 (teilw.) in Flur 2, Gemarkung Bad Salzhausen, Stadt Nidda.

Die Flurstücke in der Gemarkung Nidda liegen innerhalb der folgenden Schutzzonen:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
  - Quantitative Schutzzone C
  - Qualitative Schutzzone IIIB
- Trinkwasserschutzgebiet OVAG
  - Schutzzone IIIA

Die Flurstücke in der Gemarkung Bad Salzhausen liegen innerhalb der folgenden Schutzzonen:

- Heilquellenschutzgebiet Bad Salzhausen
  - Quantitative Schutzzone B
  - Qualitative Schutzzone II
- Trinkwasserschutzgebiet OVAG
  - Schutzzone IIIA

Die Belange des Heilquellen- und Trinkwasserschutzes sind entsprechend zu berücksichtigen.

Allgemein zählt das Gebiet zur hydrogeologischen Einheit „Nordhessisches Tertiär“ des Osthessischen Berglands, Teileinheit „Vogelsberg“, Großraum Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär. Diese Einheit weist basaltische Vulkanite aus dem Tertiär, sowie Magmatit und silikatisches Festgestein auf. Der Boden wird als Kluftgrundwasserleiter eingestuft. Laut geotechnisch-hydrogeologischer Bewertung werden die Bodenschichten als schwach durchlässig eingestuft (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, 2023).

Im direkten Planungsgebiet gibt es lediglich einen kleinen künstlich angelegten Teich, weitere Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Salzbach verläuft in ca. 400 m südwestlich. Der Geltungsbereich selbst ist nach Nordwesten geneigt. Der Oberflächenabfluss erreicht vermutlich teilweise die Salzbach, zu dem wird ein Teil versickern bzw. der Kanalisation zugeführt.

In westlicher Richtung befinden sich der Landgrafenteich (ca. 40 m) und die Salzquelle (ca. 500 m) sowie nördlich ca. 200 m entfernt ein weiterer Teich. Der Oberflächenabfluss erreicht, aufgrund der Neigung nach Nordwesten und der geringen Distanz, den Landgrafenteich zu geringen teilen möglicherweise auch die Salzquelle.

In räumlicher Nähe zum Planungsgebiet befinden sich einige Gewinnungsanlagen, die Stahlquelle (ca. 280 m nordwestlich), die Schwefelquelle (ca. 380 m westlich), die Lithiumquelle (ca. 700 m westlich) sowie die Tiefbrunnen II und III (ca. 700 m südwestlich).

- **Klima / Luft**

In Nidda (132 m ü. NN) kann das Klima als gemäßigt warm eingestuft werden. Die durchschnittliche Niederschlagshöhe liegt im Stadtgebiet bei ca. 725 mm mit einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von ca. 8 °C.

Im Regionalplan sind die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete sowie die Kalt-, und Frischluftabflussschneisen, die im räumlichen Zusammenhang mit belasteten Siedlungsbereichen stehen und wichtige Aufgaben für den Klima- und Immissionsschutz erfüllen, als „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ ausgewiesen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzt lediglich an ein Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Das Planungsgebiet ist umgeben von einem größeren potenziell aktiven Kaltluftentstehungsgebiet. Die Fläche befindet sich am Rand des Siedlungsbereichs von Bad Salzhausen und liegt nur im Nordwesten an einem Tennisplatz, die restlichen Seiten grenzen an weitere Wald-, Acker- und Grünlandflächen an. Die umliegende Offenlandschaft wirkt als Kaltluftentstehungsfläche, während der Baumbestand v. a. für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung von Luftschadstoffen durch die Filterwirkung der Gehölze von Bedeutung ist. Das direkte Planungsgebiet ist zwar zu einem Großteil befestigt bzw. bebaut, besitzt aber auch eine große Grünanlage mit Baumbestand. Es trägt daher nicht zur Ausgleichsfunktion bei aber auch nicht zum Überwärmungseffekt.

Die tabellarische Auflistung ist dem Online-Service „Emissionskataster Hessen“ (<https://emissions-kataster.hlnug.de/>) entnommen und gibt beispielhaft die Emissionen des Kfz-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010 auf Raster-Ebene wieder. Die Luftqualität wird durch Stoffeinträge weiterer Emittenten, wie z. B. Industrie, Kleingewerbe und Gebäudeheizungen, weiter verschlechtert (vgl. Tabelle 3 beispielhafte Werte für Feinstaub, Stickstoffoxide), jedoch ist der Einfluss im Vergleich zum Stadtgebiet Nidda als gering einzustufen. Die lufthygienische Belastung ist somit als gering und die lufthygienische Qualität mit hoch zu bewerten.

Tabelle 3: Emissionen des Kfz.-Verkehrs in Bad Salzhausen im Jahr 2010  
(<https://emissionskataster.hlnug.de/>)

Stoffbezeichnung	Emission [kg / (km <sup>2</sup> x a)] (weitere Emittenten)
Ammoniak (NH <sub>3</sub> )	30,3
Benzol	10,1
Distickstoffoxid (N <sub>2</sub> O)	5,78
Feinstaub (PM10)	65
flüchtige organische Verbindungen ohne Methan (NMVOC)	183
Kohlendioxid (CO <sub>2</sub> )	264.000
Kohlenmonoxid (CO)	1.320
Methan (CH <sub>4</sub> )	10,2
Schwefeloxide (SO <sub>x</sub> /SO <sub>2</sub> )	1,32
Stickstoffoxide (NO <sub>x</sub> /NO <sub>2</sub> )	784

Die nächstgelegene Wetterstation befindet sich in Schotten ca. 15 km von Bad Salzhausen entfernt (<https://www.hlnug.de>). 2019 gab es 51 Tage mit einer Temperatur von über 25° C, wovon 17 Tage über 30° C erreichten. Die 30-jährigen Mittelwerte zeigen, dass im Zuge des Klimawandels mit einer Zunahme in den kommenden Jahrzehnten gerechnet werden muss. Von 1981 bis 2010 gab es durchschnittlich 34 Sommertage, von 1991 bis 2020 sind es bereits sieben Tage mehr. Demgegenüber stehen 85 Tage mit einer Temperatur unter 0° C.

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### **Vegetation und Nutzungstypen**

Auf Grundlage der „heutigen potenziell natürlichen Vegetation (hpnV)“ wären bei natürlichen Standortbedingungen im Umfeld „Hainsimsen-Buchenwälder“ entwickelt. Nachstehend werden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich des Bebauungsplans beschrieben. Die Angaben in Klammern entsprechen dem Code der Hessischen Kompensationsverordnung:

#### **Grünfläche:**

Hinter dem Wohnheim befindet sich eine Grünanlage mit Parkcharakter (11.222). Die Rasenfläche wird häufig gemäht und setzt sich aus den typischen Rasenarten zusammen, wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Breitwegerich (*Plantago major*), Gundermann (*Glechoma hederacea*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale agg.*), Hahnenfuß (*Ranunculus spec.*) und Feld-Hainsimse (*Luzula campestris*). Teilbereiche sind durch Rasengittersteine (10.540) befestigt. Ein schmaler Streifen wird nicht gemäht und als insektenfreundlicher Blühstreifen, bestehend aus Gamander Ehrenpreis (*Veronica chamaedrys*), Zaun-Wicke (*Vicia sepium*), Weißklee (*Trifolium repens*), Gundermann, Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*), Hahnenfuß, Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Stinkender Storchschnabel (*Geranium robertianum*), Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Lupine (*Lupinus polyphyllus*), Beinwell (*Symphytum officinale*), Rapunzel (*Valerianella locusta*), Kleiner Sauerampfer (*Rumex acetosella*), Löwenzahn, Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) erhalten. Neben dem Blühstreifen befinden sich zu dem zwei Insektenhotels. Die Anlage ist durch zahlreiche Bäume gestaltet, neben jüngeren Ziergehölzen kommen auch mittelalte Eichen (*Quercus petraea & robur*), Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*), Ahorne (*Acer pseudoplatanus & platanoides*), Linden (*Tilia platyphyllos & cordata*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) vor. Zu den Eschen ist zu erwähnen das einige Exemplar krank sind. An einigen der Bäume hängen Nistkästen.

Vor dem Wohnheim sowie im Osten des Planungsgebiets befinden sich weitere gärtnerisch gepflegte Flächen (11.221) abgesehen von den durch Zierpflanzen strukturierten Bereichen befinden sich auch hier von Bäumen bestandene Rasenflächen. Die Rasenflächen unterscheiden sich in ihrer Zusammensetzung nicht wesentlich voneinander, im Osten kommen wenige Disteln und Knäuel-Hornkraut (*Cerastium glomeratum*) hinzu.





*Abbildung 4: Grünanlage hinter dem Wohnheim*



*Abbildung 5: Insektenhotel*



*Abbildung 6: Rasenfläche und Ziergehölze vor dem Wohnheim*





Abbildung 7: Rasenfläche östlich des Wohnheims

Acker:

Die Ackerfläche wird intensiv bewirtschaftet.

Saumstrukturen:

Entlang des nordöstlich gelegenen Ackers verläuft ein Saum mit einer Mulde zur Straßenentwässerung. Der Saum (09.151) setzt sich aus Obergräsern wie Wiesenfuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) und Gemeinem Rispengras sowie krautigen Arten darunter Ackerschachtelhalm (*Equisetum arvense*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Wiesenlabkraut (*Galium mollugo*) und Zaunwicke zusammen.



Abbildung 8: Ackersaum

Gehölzstrukturen:

Der Geltungsbereich ist dreiseitig von Baumhecken (04.600) umgeben und setzt sich neben den bereits genannten Baumarten aus Feld-Ahorn (*Acer campstre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Walnuss (*Juglans regia*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und wenigen Birken (*Betula pendula*) sowie Kirschen (*Prunus spec.*) zusammen, vereinzelt kommen Ziergehölze hinzu. Der Baumbestand ist überwiegend mittleren Alters vereinzelt sind ältere, dickstämmige Bäume vorhanden, hervorzuheben sind drei alte Blutbuchen



(04.210) in der südöstlichen Baumhecke. Überwiegend ist die Baumhecke durch eine dichte Strauchschicht geprägt, vor allem im Südosten gibt es aber auch lichte Bereiche nahezu ohne Strauchschicht. In den überwiegenden Bereichen mit stark ausgeprägter Strauchschicht fehlt die Krautschicht weitgehend, dort wo sie ausgebildet ist, wird sie von Goldnessel dominiert, vereinzelt kommen Zaunwicke und Berg-Ehrenpreis (*Veronica montana*) hinzu, im Südosten sind es neben Goldnesseln vor allem Wald-Zwenke (*Brachypodium sylvaticum*) und Kleines Springkraut (*Impatiens parviflora*).

An der nördlichen Ecke des Gebiets befindet sich eine Baumgruppe aus überwiegend Schwarzkiefer (04.220). Der Parkplatz ist durch Baumreihen (04.210) aus Ahorn strukturiert, im Unterwuchs befinden sich niedrige Hainbuchenhecken. Um das Wohngebäude sind teilweise Ziergehölze (02.500) und heimische Sträucher (02.200) aus bspw. Hasel gepflanzt.

Die gärtnerisch gepflegten Bereiche vor dem Wohngebäude sind von sieben Trauben-Eichen (*Quercus petraea*) bestanden. Die östliche Rasenfläche ist ebenfalls von verschiedenen heimischen Bäumen (Walnuss, Birke, Spitz-Ahorn und Berg-Ahorn) bestanden (04.110).

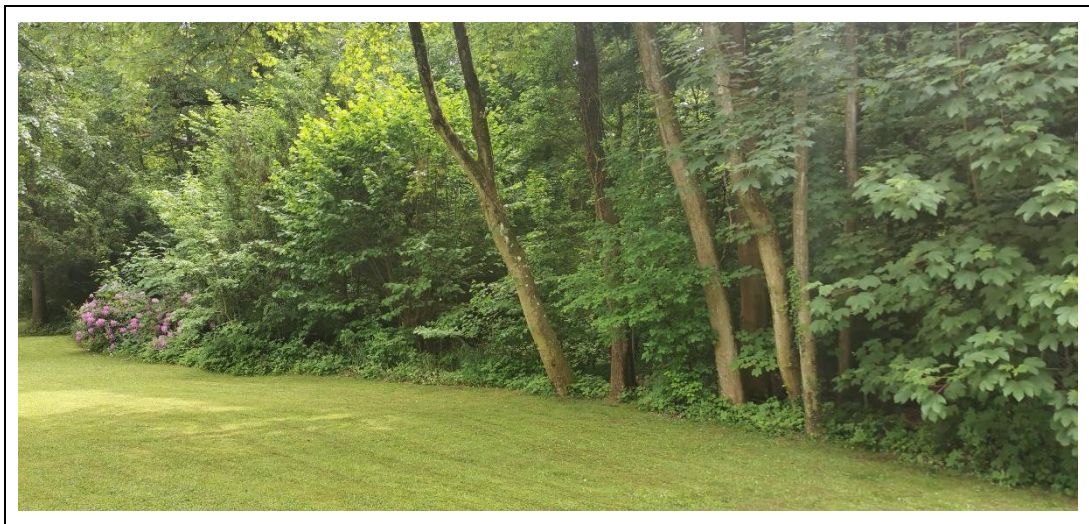


Abbildung 9: Baumhecke im Westen

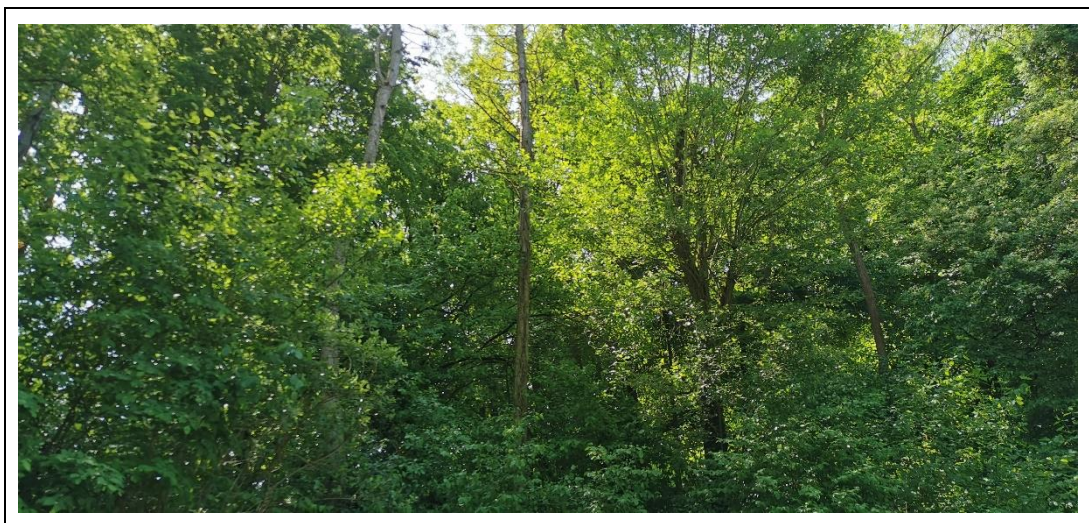


Abbildung 10: Blick auf die Baumhecke vom Parkplatz aus





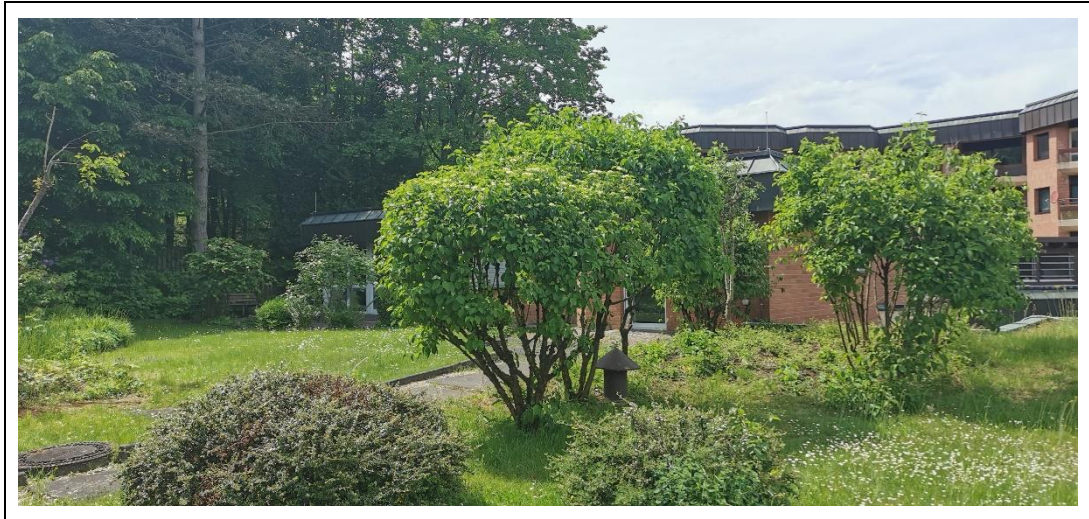
Abbildung 11: links: lichterer Bereich der Baumhecke, rechts: Blutbuche

#### Gewässer:

Im Osten, erreichbar über die intensiv begrünte Dachfläche, befindet sich ein kleiner künstlich angelegter Teich (05.352). Es schwimmen Wasserlinsen (*Lemna spec.*) an der Oberfläche, der Rand ist von Frauenmantel (*Alchemilla vulgaris*) dominiert sowie von jungem Ahorn, Birken und Hartriegel bestanden.



Abbildung 12: Künstlich angelegter Teich



*Abbildung 13: Intensiv begrünte Dachfläche*

Als sonstige Biotopstrukturen sind neben der nordöstlich anliegenden Roland-Krug-Straße (10.510) und dem Parkplatz (10.510), die extensiv & intensiv begrünten Dachflächen (10.730/10.720) zu nennen.

Aus Sicht der Vegetations- und Biotopstrukturen hat das Planungsgebiet eine teils geringe, teils höhere Bedeutung. Die häufig gemähten Rasenflächen sind aufgrund des geringen Artenspektrums von weniger Bedeutung, die Einzelbäume und Baumhecken bilden die wertgebenden Strukturen und sind vor allem für die Fauna von Bedeutung.

### **Fauna**

Das Planungsgebiet kommt in erster Linie als Lebensraum für Vögel und Fledermäuse in Betracht. Die Einzelbäume und Baumhecken mit verschiedenen Gehölzarten sind als Brut- und Nahrungshabitat wertgebend. Bodenbrütende Offenlandarten, wie die Feldlerche oder die Wiesenschafstelze sind aufgrund der Nutzung und Biotoptypen nicht zu erwarten. Im Zuge der faunistischen Kartierungen wurden 13 Vogelarten nachgewiesen, die ihr Revier im Planungsgebiet oder der angrenzenden Waldfläche haben.





Abbildung 14: Avifauna mit Revieren im Geltungsbereich (ungefähre Lage rot) und der angrenzenden Waldfläche



Der Schwerpunkt der Nachweise liegt im Bereich der Gehölze, wo als Teilsiedler die beiden gefährdeten Arten Grünspecht (*Picus viridis*) und Pirol (*Oriolus oriolus*) hervorzuheben sind. Während der Grünspecht nach BNatSchG 2009 streng geschützt ist, wird der Pirol in der Vorwarnliste von Deutschland und Hessen aufgeführt und ist in einem ungünstigen Erhaltungszustand.

Im direkten Planungsgebiet sind vor allem die beiden Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling planungsrelevant. Letzterer befindet sich in Hessen in einem ungünstigen Erhaltungszustand und wird auf der Vorwarnliste geführt.

Für Höhlenbrüter nutzbare Baumhöhlen oder Dauernester wurden bei der Begehung nicht festgestellt. An einzelnen Bäumen sind Nistkästen befestigt, die sich für höhlenbrütende Arten eignen. Waldohreule oder Mäusebussard, die auf größere Baumbestände angewiesen sind, finden ggf. in dem weiter gelegenen Kurpark bzw. Waldbereichen geeignete Niststätten, sind im Wirkraum des Vorhabens jedoch allenfalls bei der Nahrungssuche anzutreffen.

Sehr seltene oder stark gefährdete Arten fehlen im Plangebiet und sind aufgrund der vorhandenen Strukturen und Nutzungen auch nicht zu erwarten.

An Kleinsäugetern sind Vorkommen von u. a. Feldmaus, Maulwurf, Eichhörnchen und Igel zu erwarten. Außerdem wurden siedlungsorientierte Fledermaus-Arten nachgewiesen. Für einzelne Fledermausarten bilden der Gehölzbestand und die Grünanlage einen Teil eines ausgedehnten Jagdreviers, wobei in erster Linie siedlungsorientierte Arten, wie die Zwergfledermaus, zu erwarten sind. Im Baumbestand des Planungsgebiets wurden Horchboxen angebracht, um nachzuvollziehen wann die Tiere das Gebiet frequentieren und um welche Arten es sich im Einzelnen handelt. Die vollständige Auswertung ist Teil des Fachbeitrags Artenschutz (NaturProfil, 2023).

Im Planungsgebiet wurden im Rahmen der Begehung keine Reptilien, auch keine Zauneidechsen in den Krautsäumen beobachtet. Das Planungsgebiet bietet keine geeigneten Strukturen, es fehlt bspw. an offenen, grabbaren Stellen zur Eiablage. Die Rasenflächen sind durch die intensive Pflege unattraktiv für Reptilien. Die Baumhecken sind zu stark beschattet. Ein Vorkommen von Reptilien kann im Planungsgebiet ausgeschlossen werden.

Die Gehölzränder und der Blühstreifen mit Insektenhotels kommen als Lebensraum einer artenreicheren Insektenfauna, insbesondere Käfer, Heuschrecken und Schmetterlinge in Betracht, wenngleich auch hier in der Stadtrandlage in erster Linie verbreitete und ungefährdete Arten zu erwarten sind.

Der Geltungsbereich hat als Lebensraum für wildlebende Tiere eine mittlere Bedeutung, wobei der Gehölzbestand und die insektenfreundliche Freiraumgestaltung Habitatstrukturen für eine artenreiche Fauna überwiegend häufiger Arten bieten.

- **Landschaftsbild**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gehört zum Landschaftsraum „Salzhausener Parklandschaft“. Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 155 m ü. NN. und fällt in Richtung Nordwesten ab bzw. steigt in Richtung Südosten an. Das Gebiet teilt sich in die Nutzungsformen Wohngebäude mit kleiner Parklandschaft, die von Baumhecken umgeben ist sowie einer Parkplatzfläche und gärtnerisch gepflegten Bereichen. Die nördliche Wegeparzelle führt zum nahegelegenen Kurpark. Im Osten verläuft die Roland-Krug-Straße.

Der Beitrag des Gebiets zum Orts- und Landschaftsbild ist als mäßig einzustufen, da ausgehend von der Roland-Krug-Straße der anthropogene Einfluss (Wohngebäude und Parkplatz) stark wahrnehmbar ist. Die anderen Seiten des Grundstücks sind so stark eingegrünt, dass Gebäude und Parkplatz nicht wahrnehmbar sind. Im direkten Gebiet ist die strukturreiche und attraktiv gestaltete Parkanlage hervorzuheben.

Die Errichtung des Wohngebiets wird das Landschaftsbild verändern, aber nicht zwingend verschlechtert, statt wenigen großen, veralteten Wohngebäuden werden mehrere moderne Wohngebäude entstehen. Das Regenrückhaltebecken wird möglichst naturnah gestaltet, der vorgelagerte Parkplatz und die kleine Trafostation werden den anthropogenen Einfluss weiter nach Westen verlagern.

• **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Kulturgüter, die von einer Bebauung betroffen werden könnten im direkten Umfeld der geplanten Wohnbaufläche.

Tabelle 4 fasst die Ergebnisse der Bestandsanalyse zusammen:

Tabelle 4: Bestandsbeschreibung und –bewertung der einzelnen Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsbewertung</b>
<b>Mensch</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnheim mit Grünanlage, nahe Kurpark</li> <li>• Bedeutende private Erholungsfunktion</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Lärm-Immissionen durch Roland-Krug-Straße und Tennisplatz</li> <li>• geringe lufthygienische Belastung.</li> </ul>
<b>Boden</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Holozän entstanden aus Abschwemmassen lössbürtiger Substrate, Kolluvialschluff bzw. die Bodeneinheit Kolluvisol (vergleyt und Kolluvisole, pseudovergleyt mit Gley-Kolluvisolen).</li> <li>• Mittleres Ertragspotenzial, Nitratrückhaltevermögen und Filtervermögen</li> <li>• keine Aussagen bzw. Informationen zur Standorttypisierung, nutzbarer Feldkapazität oder Grundwassereinfluss</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringfügige Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der Grünflächennutzung</li> <li>• Beeinträchtigung der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der befestigten Straßen, Zufahrten, Parkplätze und Gebäude.</li> </ul>
	<u>Zusammenfassende Bewertung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittlere Bewertung der Bodenfunktionen</li> </ul>

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsbewertung</b>
<b>Wasser</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• HQSG Bad Salzhausen <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Quantitative Schutzzone C</li> <li>○ Quantitative Schutzzone B</li> <li>○ Qualitative Schutzzone IIIB</li> <li>○ Qualitative Schutzzone II</li> </ul> </li> <li>• TWS OVAG <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Schutzzone IIIA</li> </ul> </li> <li>• Kluffgrundwasserleiter, mit einer schwachen Durchlässigkeit</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> -
<b>Klima, Luft</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umgebende Offenlandschaft wirkt als potenziell aktives Kaltluftentstehungsgebiet</li> <li>• Baumbestand sorgt für eine ausgeglichene Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung von Luftschadstoffen</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe lufthygienische Belastung.</li> </ul>
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• artenarme Rasenflächen, wertgebender großer Gehölzbestand mit Nistkästen</li> <li>• insektenfreundliche Freiraumgestaltung (Blühstreifen, Insektenhotels)</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• geringe Störeffekte durch Bewohner und Roland-Krug-Straße</li> <li>• häufiges Mähen der Rasenflächen</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsraum „Salzhausener Parklandschaft“</li> <li>• Attraktive Parkanlage</li> <li>• Stark eingegrüntes Grundstück</li> <li>• Mittlere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild</li> </ul>
	<u>Vorbelastung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Infrastruktureinrichtungen (Straße, Zufahrt, Parkplatz)</li> <li>• Veraltetes Wohngebäude</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<u>Bedeutung bzw. Empfindlichkeit:</u> -
	<u>Vorbelastung:</u> -

## 6 AUSWIRKUNGSANALYSE

### 6.1 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Bauleitplanung auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt und ihre Erheblichkeit festgestellt. Die Auswirkungsanalyse enthält eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung – in diesem Fall die umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans. Den Ausgangszustand für die Auswirkungsanalyse stellt die in der Bestandsbewertung beschriebene Situation der Schutzgüter dar, wobei die vorhandene Bebauung und die damit verbundenen Vorbelastungen Berücksichtigung finden.

Den jeweiligen Auswirkungen werden die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Eingriffe in das jeweilige Schutzgut gegenüber gestellt. Diese Maßnahmen können einen wesentlichen Beitrag zur Unerheblichkeit der Umweltauswirkungen leisten.

Die Relevanz der umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird folgendermaßen bewertet:

- **Allgemeines Wohngebiet:**

Auf einer ca. 21.800 m<sup>2</sup> Fläche entstehen Einzel- und Doppelhäuser, sowie mehrgeschossige Wohnhäuser, hierzu werden die Bestandsgebäude abgerissen und die Grünanlage überbaut bzw. überformt. Um das Wohngebiet zu erschließen werden neue Straßen angelegt. Die Grundstücke werden durchgrünt, teilweise wird der vorhandene Baumbestand erhalten und neue Bäume angepflanzt.

- **Straßenverkehrsfläche**

Im Allgemeinen Wohngebiet entstehen neue Straßen mit einer Fläche von ca. 3.700 m<sup>2</sup>. Im Bestand gibt es ca. 1.520 m<sup>2</sup> Straßenverkehrsflächen.

- **Fläche für Versorgungsanlagen**

Auf einer Fläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> entsteht ein naturnahes Regenrückhaltebecken.

- **Öffentliche Grünfläche:**

Es werden ca. 2.600 m<sup>2</sup> Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Osten kann hierdurch die bestehende Grünfläche erhalten werden.

Demnach sind überwiegend mit der Festsetzung der Fläche für den Wohnungsbau und der Straßenverkehrsfläche umweltrelevante Auswirkungen verbunden. Dabei handelt es sich um:

- ⇒ **Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung bisher unbebauter Gehölz- und Grünflächen: 9.100 m<sup>2</sup>** (Im Bestand sind bereits ca. 10.400 m<sup>2</sup> befestigt)  
Einfamilienhäuser, mehrgeschossige Wohnbebauung, Versorgungsanlagen, Nebenanlagen, Pkw-Stellplätze: ca. 15.900 m<sup>2</sup>,  
neue Straßenverkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet: ca. 3.700 m<sup>2</sup>

⇒ **Überformung von Standorten und Vegetation: 20.900 m<sup>2</sup>**

privat nutzbare Gartenflächen und Grünanlagen im Allgemeinen Wohngebiet, sowie naturnahes Regenrückhaltebecken: ca. 10.400 m<sup>2</sup>

Von den mit den Nutzungsänderungen verbundenen Eingriffen sind die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Lokalklima, Tiere, Pflanzen und Lebensräume sowie das Landschaftsbild in unterschiedlicher Intensität betroffen:

- **Mensch und menschliche Gesundheit**

Das künftige Wohngebiet reduziert zwar im Plangebiet den Anteil der Grünfläche, es wird aber weiterhin privat nutzbare Gartenflächen sowie öffentliche Grünflächen geben. Ein Teil des Baumbestands wird erhalten.

Mit Aufnahme der beabsichtigten Nutzung ist im Vergleich zur bestehenden Situation mit einer nur unwesentlichen Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Die Verkehrsuntersuchung zeigt, dass die bestehenden Kapazitätsreserven ausreichen um mindestens ausreichende Verkehrsqualitäten aufzuweisen (IMB-Plan GmbH, 2023). Verkehrsbedingte Schadstoff- oder Lärmbelastigungen sind als vernachlässigbar gering zu bewerten und verändern sich im Kurbezirk nicht. Die Wohnbebauung rückt näher an die 20 kV Leitung, befindet sich aber weiterhin außerhalb des Einwirkungsbereiches. Negative Auswirkungen für das Schutzgut Mensch sind nicht zu erkennen.

- **Bodenhaushalt**

Durch den Wohnungsbau, neue Straßen und Pkw-Stellplätze wird (ca. 9.100 m<sup>2</sup>) bisher unversiegelter Boden überbaut bzw. befestigt. Durch die großflächige Versiegelung kommt es weitgehend zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese werden bereits im Bestand vom Bodenvierer nicht bewertet, da es sich um ein anthropogen überformtes Gebiet handelt. Die sinnvolle Nachverdichtung des Planungsgebietes verringert die Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aus diesen Gründen wird keine Zusatzbewertung der Bodenfunktion innerhalb der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Für weitere ca. 10.400 m<sup>2</sup> des Planungsgebietes wird von einer zumindest zeitweisen Überformung der Standorte ausgegangen. Dabei handelt es sich zum einen um Flächen, die zur Geländeangleichung abgegraben oder aufgeschüttet werden müssen, sowie um Bereiche, die für Lagerung und Baustelleneinrichtung oder Arbeitsstreifen benötigt werden.

- **Grundwasser und Oberflächengewässer**

Die Versiegelung des Bodens verhindert die Versickerung des Wassers und erhöht somit den Oberflächenabfluss, folglich wird auch die Grundwasserneubildungsrate vermindert.

- **Klima / Luft**

Das Planungsgebiet ist bereits zu einem Großteil bebaut und wirkt daher nicht als Kaltluftentstehungsgebiet, durch die zusätzliche Versiegelung wird sich der Überwärmungseffekt nur geringfügig erhöhen, die umgebende Offenlandschaft und Gehölze wirken dem entgegen. Die lufthygienische Qualität wird nur in geringem Ausmaß durch Heizungsanlagen und Kfz-Verkehr verschlechtert.

- **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

Der Bau des Wohngebiets führt zum Verlust der vorhandenen Lebensräume im Bereich der Grünanlage, die hier vorkommenden Tier- und Pflanzenarten verlieren ihren Lebensraum. Der vorhandene Baumbestand wird dagegen nur vermindert, die Tier- und Pflanzenarten werden beeinträchtigt. Das neue Wohngebiet wird die Störungsintensität dieses Lebensraums weiter erhöhen.

- **Landschaftsbild und Erholung**

Die Bebauung verändert das Landschaftsbild deutlich, statt wenigen großen, veralteten Wohngebäuden werden mehrere moderne Wohngebäude entstehen. Aufgrund der Zunahme der Bebauung wird der Parkcharakter der Grünanlage nicht zu erhalten sein. Es entstehen aber neue Gartenflächen im Wohngebiet. Die westlich gelegene Ackerfläche wird teilweise überformt.

- **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Es befinden sich keine Kulturgüter im Umfeld des geplanten Wohngebiets.

Die Bewertung dieser Beeinträchtigungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.



Tabelle 5: Auswirkungsanalyse Planungsfall

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Geringfügige Zunahme des Straßenverkehrs</li> <li>+ Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets</li> <li>+ Privat nutzbare Freifläche, Hausgärten</li> </ul>		unerheblich
<b>Boden/Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Bodenfunktion durch die Bebauung/Versiegelung auf ca. 19.600 m<sup>2</sup> Fläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschränkung der zusätzlichen Versiegelung (maximale Grundfläche) auf das unabdingbare Maß</li> <li>- Begrenzung bzw. Reduzierung der befestigten Flächen für Stellplätze</li> <li>- Sicherung und Wiederverwendung des Oberbodens</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>	<b>erheblich</b>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauung und Befestigung bisher unversiegelter Flächen (ca. 9.100 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Verringerung der versickerungsfähigen Fläche</li> <li>• Erhöhter Oberflächenabfluss</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Begrenzung bzw. Reduzierung der befestigten Flächen für Stellplätze</li> <li>- Verwendung durchlässiger Befestigungen</li> </ul>	unerheblich
<b>Klima, Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduktion der Gehölze und somit auch deren Funktionen</li> <li>• Erhöhung der Bebauungsdichte, Abnahme der Grünflächen</li> <li>• Temperaturanstieg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweiser Erhalt des Baumbestands</li> <li>- Anpflanzung von Bäumen, Durchgrünung</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>	unerheblich
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust von Biotopstrukturen mit hoher Bedeutung (Gehölze) &amp; geringer Bedeutung (Rasenfläche) durch Bebauung (ca. 9.100 m<sup>2</sup>) und zeitweise Überformung (ca. 10.400 m<sup>2</sup>).</li> <li>• Verlust von Teillebensräumen (Baumbestand), ggf. auch Brutstandorten häufiger, ungefährdeter Vögel (ca. 4.600 m<sup>2</sup>).</li> <li>• Geringe Zunahme der Störeffekte durch das Wohngebiet</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Teilweiser Erhalt des Baumbestands</li> <li>- Anpflanzung von Bäumen, Durchgrünung</li> <li>- Begrünung der nicht überbauten bzw. befestigten Flächen</li> <li>- Dachbegrünung</li> </ul>	<b>erheblich</b>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erweiterung der Siedlungsfläche</li> <li>• Verlust der parkartigen Grünanlage</li> <li>• Moderne Bebauung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dachbegrünung</li> <li>- Teilweiser Erhalt des Baumbestands</li> <li>- Eingrünung</li> <li>- Gestalterische Festsetzungen</li> </ul>	unerheblich
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	-	-	unerheblich

• Negative Auswirkungen, Beeinträchtigungen; + Positive Auswirkungen, Aufwertung; - Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme im Rahmen der Bauleitplanung

## 6.2 Schutzgutbezogene Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Wie aus der Bestandsanalyse hervorgeht, unterliegt das Planungsgebiet bereits Vorbelastungen, die im Wesentlichen aus der Bebauung, dem Verkehr und der Siedlungstätigkeit im Umfeld herrühren. In der nachfolgenden Tabelle wird zusammengestellt, welche Vorbelastungen fortauern und welche Auswirkungen nicht zum Tragen kommen, wenn auf die Aufstellung des Bebauungsplans verzichtet würde.

Tabelle 6: Auswirkungsanalyse Nullvariante

Schutzgut	Auswirkungsprognose im Vergleich zum Planungsfall
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>= geringe bioklimatische und lufthygienische Belastung.</li> <li>= geringe Lärm-Immissionen durch Kfz-Verkehr und Tennisplatz</li> <li>– keine weitere Wohnfläche</li> <li>– keine geringfügige Zunahme des Straßenverkehrs</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Fortbestand der bestehenden Versiegelung</li> <li>– keine Bebauung bzw. Befestigung an anderer Stelle.</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine Bebauung bzw. Befestigung an anderer Stelle.</li> </ul>
<b>Klima, Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>= geringe bioklimatische und lufthygienische Belastung.</li> <li>– keine Zunahme der versiegelten Fläche (Überwärmungseffekt)</li> </ul>
<b>Pflanzen, Tiere, Lebensräume</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>= geringe Beeinträchtigung der Lebensräume in Folge von Störungen durch den umliegenden Straßenverkehr</li> <li>– kein Verlust hoch bedeutender Biotopstrukturen (Gehölze)</li> <li>– kein Verlust gering bedeutender Biotopstrukturen (Rasen)</li> <li>– kein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten</li> <li>– keine Zunahme von Störungen durch neues Wohngebiet</li> </ul>
<b>Landschaftsbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>= Erhalt des angestammten Landschaftsbildes insgesamt (Wohngebäude, Parkanlage, Baumhecken).</li> <li>– Keine Verringerung der Gehölzbestände.</li> </ul>
<b>Kulturgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>–</li> </ul>

- = Fortbestand der aktuellen Situation bzw. von Vorbelastungen
- Ausbleiben von negativen oder positiven Auswirkungen der Planung

## 6.3 Wechselwirkungen, Kumulation

### • Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Landschaftsfunktionen und Schutzgütern bestehen naturgemäß Wechsel- und Austauschbeziehungen. Diese Wechselwirkungen werden in der Auswirkungsanalyse berücksichtigt, indem die jeweiligen Beeinträchtigungen ggf. bei mehreren Schutzgütern behandelt werden. Spezielle Wechselwirkungen, die zu einer geänderten Bewertung der Umwelterheblichkeit führen, sind nicht zu erkennen.

- **Kumulation**

Im Umfeld des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ sind keine weiteren Vorhaben geplant, die zu einer Kumulation nachteiliger Umweltauswirkungen führen können.

## **7 SCHUTZ-, VERMEIDUNG- UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

Wie aus Tabelle 5 ersichtlich ist, können die Umweltauswirkungen überwiegend als nicht erheblich eingestuft werden, da die Beeinträchtigungsintensität nur gering ist oder geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Lediglich für Pflanzen, Tiere und Lebensräume sowie Boden verbleibt trotz Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen eine Erheblichkeit. Um diese negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren, sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Hierfür werden - soweit möglich – Maßnahmen im Planungsgebiet vorgesehen (z. B. Baumpflanzungen). Darüber hinaus werden bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen zugeordnet. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist in den Umweltbericht integriert.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen:

- **Schutz von Oberboden**

Die humose Oberbodenschicht wird abgetragen, gelagert und soweit möglich innerhalb des Wohngebiets und der Straßenflächen wieder verwendet.

- **Versickerungsfähige Flächenbefestigungen:**

Stellplätze, Zufahrten und Wege werden soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt. Häufigere und weniger ergiebige Niederschläge können so auf diesen Flächen direkt zur Versickerung gebracht werden. Für stärkere Niederschlagsereignisse müssen diese Flächen jedoch ausreichend entwässert werden, um den Oberflächenabfluss schadlos in die Kanalisation abzuleiten.

- **Oberflächenabfluss-Management:**

Gemäß §55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Gem. §37 Abs. 4 HWG soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.

Das Regenrückhaltebecken ermöglicht die gedrosselte Einleitung von Niederschlägen in den Salzbach. Die extensive Dachbegrünung trägt ebenfalls dazu bei Niederschläge zurückzuhalten; Substrat und Schichtstärke sind so zu wählen, dass ein effektiver Rückhalt von Dachflächenwasser gegeben ist.

- **Bauzeitenregelung und Baufeldkontrolle**

Die vorgesehene und unvermeidbare Beseitigung von Gehölzen ist nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar des Folgejahres zulässig. Sofern diese Fristen nicht eingehalten werden können, kann zu anderen Zeiten auch eine Nachsuche in den zu beseitigenden Gehölzen auf genutzte Vogelnester und besetzte Tagesquartiere von Fledermäusen erfolgen. Wenn sich dabei keine positiven Befunde auf eine Nutzung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte ergeben, wäre eine Beseitigung der Gehölze aus artenschutzrechtlicher Sicht auch zu anderen Zeiten unkritisch. Die Gebäude sind, aufgrund der Tagesquartiere, vor Abriss auf Fledermäuse zu überprüfen.

- **Vermeidung von Vogelschlag**

Bei einem erhöhten Anteil von Glasflächen an den geplanten Wohngebäuden erhöht sich das Risiko für Vogelschlag. Dem kann beispielsweise durch den Einsatz von speziell entspiegeltem Glas, dem Auftrag von Linien- oder Punktmuster oder dem Verzicht auf Überdeckverglasungen vorgebeugt werden.

- **Vermeidung von Lichtemissionen**

Durch eine entsprechende Ausstattung (LED) und Ausrichtung (nach unten abstrahlend) der Außenbeleuchtung von Gebäuden und Straßenverkehrsflächen können Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen reduziert werden. Dies betrifft zum einen die Wohnbevölkerung aber auch nachtaktiver Insekten, Säugetiere und ggf. Eulen. Zwar ist bei dem geringen nächtlichen Verkehrsaufkommen und den niedrigen Fahrgeschwindigkeiten im Wohngebiet nicht mit einem erhöhten Kollisionsrisiko für Fledermäuse zu rechnen. Dennoch werden die Anlockungseffekte von Straßenlampen vorsorglich vermieden.

- **Anbringung von Nisthilfen und künstlichen Ersatzquartieren**

Durch die Anbringung künstlicher Niststätten und Quartiere kann das Angebot wertgebender Strukturen im neuen Wohngebiet für Vogel- und Fledermausarten sowie ggf. für Bilche erhöht werden. Dafür kommen sowohl geeignete Gebäude als auch zu erhaltende Bäume in Betracht.

- **Tierfreundliche Gestaltung**

Beispielsweise durch Trockenmauern, Gartenteiche sowie Verwendung heimischer Gehölzarten und unbehandelter Hölzer kann die Besiedlung des neuen Wohngebietes durch wildlebende Tiere gefördert werden.

- **Schutz und Erhalt der vorhandenen Gehölze**

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Baumreihen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen, um Verbotstatbestände durch den Verlust ggf. dort vorkommender Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vögeln zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen, die sich im Kontaktbereich zu den angrenzenden Bäumen und Gehölzen befinden, sind gemäß der DIN 18320 (Allg. Technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen - Landschaftsbauleistungen) Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

In den mit Erhaltungsfestsetzung gekennzeichneten Bereichen (siehe Vorentwurf des Bebauungsplans, Abbildung 3) sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 25 cm zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- **Durchgrünung des Wohngebiets und der Parkplatzflächen**

Zur Durchgrünung werden sämtliche nicht befestigten Flächen gärtnerisch gestaltet. Innerhalb des Wohngebiets werden je angefangener 200 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger heimischer Laubbaum gepflanzt, zusätzlich werden 25% der Grundstücksfreiflächen mit freiwachsenden Sträuchern der Artenverwendungsliste (Anhang 1) bepflanzt, die zum einen den Anwohnern Schatten spenden aber gleichzeitig auch Zusatzstrukturen, v. a. für wildlebende Vögel bieten. Die Anpflanzungen sind zu pflügen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Für Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen sollte zertifiziertes Wildsaatgut aus kontrolliertem Anbau mit gesicherter regionaler Herkunft verwendet werden. Ebenso sollten Gehölze aus regionaler Herkunft ohne züchterische Veränderungen bevorzugt werden.

Laut Stellplatzsatzung der Stadt Nidda, ist für je 5 Stellplätze ein standortgerechter Baum (Stammumfang mind. 10 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Vorhandene Bäume sind auf die zu pflanzenden Bäume anrechenbar.

- **Ansaat der Fläche für Versorgungsanlagen**

Die Fläche wird naturnah gestaltet und mit einer Frischwiesenmischung angesät (Ursprungsgebiet 21).

- **Dachbegrünung**

Auf flachen oder flachgeneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, sowohl als zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna als auch aufgrund der lokalklimatischen Ausgleichswirkung und des Rückhalts von Niederschlagswasser.

- **Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Für den Verlust der im Flächennutzungsplan dargestellten Waldfläche wird eine Aufforstungsmaßnahme der Stadt Büdingen in der Gemarkung Calbach Flurstück 1/0, Flur 6 zugeordnet. Die Gesamtfläche der Maßnahme beträgt 59.690 m<sup>2</sup>, für den forstrechtlichen Ausgleich werden 1.548 m<sup>2</sup> benötigt. Die bei der Maßnahme entstandenen Ökopunkte werden ebenfalls erworben.



Abbildung 15: Abgrenzung der Gesamten Aufforstungsfläche (grün)

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden die Teilfläche der Aufforstungsmaßnahme sowie bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen der Firma Lupp in entsprechender Höhe zugeordnet.

## 8 EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSBILANZIERUNG

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt die tatsächliche Bestandssituation im Planungsgebiet den Festsetzungen des Bebauungsplans gegenüber. Hierfür werden die Biotope vor und nach dem geplanten Eingriff bewertet.

Für den Zustand vor Eingriff werden die tatsächlich vorgefundenen Nutzungstypen – dargestellt im Bestandsplan– aufgeführt. Die dargestellten Einzelbäume werden lediglich auf dem Biotoptyp 11.221 zusätzlich angerechnet, in den weiteren Bereichen sind die Bäume Teil der Biotope. Für die Bewertung des Planungszustandes werden die Festsetzungen des Bebauungsplans und die daraus abzuleitenden Nutzungstypen als Grundlage herangezogen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit Verkehrsflächen.

Das Bilanzierungsergebnis zeigt ein Defizit von 293.905 Biotopwertpunkten.

Zur Kompensation des verbleibenden Defizits werden die Teilfläche der Aufforstungsmaßnahme sowie bereits umgesetzte Ökokonto-Maßnahmen der Firma Lupp in entsprechender Höhe zugeordnet.



Tabelle 7: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Blatt Nr. **Ausgleichsberechnung nach § 15ff BNatSchG, § 7 HAGBNatSchG und KV (ggf. zusätzliche Zeilen vor den Zeilen 16 bzw. 24 einfügen)**

Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung																
Nutzungstyp nach Anlage 3 KV					WP	Fläche je Nutzungstyp in qm					Biotopwert [WP]				Differenz [WP]	
ggfs. ankreuzen, ob gesetzl. Schutz, LRT oder Zusatzbewertung						/qm	vorher		nachher			vorher		nachher		
Teilfläche Nr.	Typ-Nr	Bezeichnung Kurzform		§30 LRT	Zus-Bew		Sp. 3 x Sp. 4		Sp. 3 x Sp. 6			Sp. 8 - Sp. 10				
1	2a	2b		2c	2d	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>gliedern in 1. Bestand u. 2. n. Ausgleich</b>					Übertr.v.Bl. Nr.											
<b>1. Bestand vor Eingriff</b>																
	2.200	Gebüsch, Hecken, Säume heimischer Arten auffrischen Standorten				39	186				7254		0		7254	
	2.500	Standortfremde Hecken-/Gebüsch				20	202				4.040		0		4.040	
	4.110	Einzelbaum, einheimisch (16 Stk. auf 11.221)				34	989				33.626		0		33.626	
	4.210	Baumgruppe einheimisch				34	253				8.602		0		8.602	
	4.220	Baumgruppe nicht heimisch				23	167				3.841		0		3.841	
	4.600	Baumhecke				50	6.108				305.400		0		305.400	
	5.352	Naturferner Teich				25	20				500		0		500	
	9.151	Artenarmer Ackersaum				29	531				15.399		0		15.399	
	10.152	Mauer				16	18				288		0		288	
	10.510	Asphalt				3	6.119				18.357		0		18.357	
	10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung				6	48				288		0		288	
	10.540	Befestigte und begrünte Fläche				7	425				2.975		0		2.975	
	10.710	Dachfläche nicht begrünt				3	1.958				5.874		0		5.874	
	10.720	Dachfläche extensiv begrünt				19	937				17.803		0		17.803	
	10.730	Dachfläche intensiv begrünt				13	978				12.714		0		12.714	
	11.191	Acker				16	2.591				41.456		0		41.456	
	11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage, arten- und strukturarm				14	2.890				40.460		0		40.460	
	11.222	Arten- und strukturreiche Grünanlage				25	7.052				176.300		0		176.300	

2. Zustand nach Ausgleich / Ersatz												
4.110	Einzelbaum, einheimisch (41 Stk.)			34		123		0		4.182		-4.182
4.600	Baumhecke (Erhalt)			50		1.525		0		76.250		-76.250
6.350	Ansaat einer Frischwiese			21		936				19.656		
10.510	Asphalt			3		7.753		0		23.259		-23.259
10.530	Wasserdurchlässige Flächenbefestigung			6		2.697		0		16.182		-16.182
10.690	Neuanlage Schotterrasenweg			9		387		0		3.483		-3.483
10.710	Dachfläche nicht begrünt			3		49		0		147		-147
10.720	Dachfläche extensiv begrünt			19		8.749		0		166.231		-166.231
11.221	Gärtnerisch gepflegte Anlage, arten- und strukturarm			14		7.967		0		111.538		-111.538
	Korrektur Bäume				-1.409	-123		0		0		0
<b>Summe/ Übertrag nach Blatt Nr.</b>				<b>30.063</b>		<b>30.063</b>		<b>695.177</b>		<b>420.928</b>		<b>293.905</b>
Zusatzbewertung (Siehe Blätter Nr.: )												
Anrechenbare Ersatzmaßnahme (Siehe Blätter Nr _____)												
Su												<b>293.905</b>
Ort, Datum und Ihre Unterschrift für die Richtigkeit der Angaben						Auf dem letzten Blatt: Umrechnung in EURO		Kostenindex KI		0,40 EUR		
						Summe EURO		+reg. Bodenwertant.				
								=KI+rBwa		0,40 EUR		
<b>Die grauen Felder werden von der Naturschutzbehörde benötigt, bitte nicht beschriften!</b>											<b>EURO Ersatzgeld</b>	
*: Abwertung um 5 WP wegen artenarmer Ausprägung												

## 9 UMGANG MIT EMISSIONEN, ABFALL UND ABWASSER

- **Emissionen**

Zusätzliche Emissionen durch einen höheren Anwohnerverkehr (Lärm, Schadstoffe) können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht vernachlässigt werden.

Mit dem Bau und Betrieb des Allgemeinen Wohngebiets und des Parkplatzes sind keine immissionsschutzrechtlich relevanten Nutzungen verbunden.

- **Immissionen**

Neben den mit dem Vorhaben verbundenen bzw. aus den Festsetzungen des Bebauungsplans resultierenden Emissionen (v. a. Heizung, Verkehr) sind die auf das geplante Gebiet und die darin zulässigen schutzwürdigen Nutzungen einwirkenden Immissionen zu betrachten. Das Wohngebiet weist eine hohe Schutzwürdigkeit auf, es liegt in einem potentiell ruhigen Gebiet (< 45 [dB(A)] (vgl. Lärmviewer Hessen). Die Obergrenze der Orientierungswerte wird auch nach Bau des Wohngebiets eingehalten. Die Untergrenze wird zwischen 1 und 4 dB(A) überschritten. Die Beurteilungspegel liegen trotz Überschreitung der Untergrenze der Orientierungswerte noch im Rahmen des Umgebungslärms von Allgemeinen Wohngebieten (55 dB). Lärmschutzmaßnahmen werden daher nicht notwendig (Ingenieurbüro LP Akustik, 2023). Es werden für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, höhere Werte für die Schalldämm-Maße eingeplant als die Mindestwerte um ein niedrigen Innenraumpegel durch passiven Schallschutz sicherzustellen

- **Abfall**

Mit dem neuen Wohngebiet sind zusätzliche Abfallmengen verbunden. Die ordnungsgemäße Entsorgung erfolgt getrennt nach Biomüll, Restmüll, Wert- und Schadstoffen. Die Entsorgung zusätzlicher Mengen in dem zu erwartenden Umfang bringen keine umwelterheblichen Probleme mit sich. Hierfür stehen die Entsorgungsbetriebe der Stadt Nidda mit ausreichenden Kapazitäten zur Verfügung.

- **Abwasser**

Das geplante Wohngebiet wird im Trennsystem entwässert. Niederschlagswasser soll verwertet, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

## 10 NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN, ENERGIE-EINSPARUNG

Die Flach- bzw. flachgeneigten Dächer eignen sich zur Anlage von Solarpanelen, die extensive Dachbegrünung ist hiermit zu kombinieren.

## 11 ERGÄNZENDE VORSCHRIFTEN ZUM UMWELTSCHUTZ GEMÄSS §1A BAUGB

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Der Bau des Allgemeinen Wohngebiets geht nicht mit der Beanspruchung von landwirtschaftlich genutzten Flächen einher. Durch die Zuordnung von Ökokontomaßnahmen kann ggf. der Verlust von aktuell genutzten Landwirtschaftsflächen für Ausgleichsflächen vermieden werden.

- **Eingriffsregelung**

Der vorliegende Bebauungsplan berücksichtigt die Vermeidung, Minimierung und den Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes (vgl. Kapitel 7 und 8).

- **Natura 2000-Gebiete**

Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna-Habitat-Gebiete) oder Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

## 12 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es ist sinnvoll bereits bebaute Flächen, wie das Planungsgebiet, nachzuverdichten um die Versiegelung weiterer Offenlandschaft zu reduzieren.

## 13 HINWEISE ZUM MONITORING

Im Rahmen eines Monitorings ist die Umsetzung der Planung zu überwachen. Dabei ist zu prüfen, ob sich die dem Umweltbericht zugrunde liegenden Voraussetzungen ändern und aus den Änderungen erhebliche Umweltauswirkungen resultieren. Außerdem ist die Umsetzung der im Umweltbericht angenommenen Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von schädlichen Umweltauswirkungen zu überwachen.

Die Überwachung der Planung auf den nachgelagerten Planungsebenen (Bauantrag) und der Realisierung wird durch die zuständigen Aufsichtsbehörden bzw. die beteiligten Fachbehörden gewährleistet.

## 14 ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ der Stadt Nidda überplant Flächen im Osten von Bad Salzhausen und setzt Flächen für ein Allgemeines Wohngebiet, Straßenverkehrsflächen und Öffentliche Grünflächen fest. Die Errichtung des Wohngebiets mit den Straßenverkehrsflächen stellen die wesentlichen Nutzungsänderungen gegenüber dem Ist-Zustand dar. Die Größe des Geltungsbereichs liegt bei ca. 30.000 m<sup>2</sup>, von denen ca. 21.800 m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und ca. 3.700 m<sup>2</sup> für die Verkehrsflächen vorgesehen werden. Die öffentlichen Grünflächen haben zusammen eine Größe von ca. 2.600 m<sup>2</sup>. Die Fläche für Versorgungsanlagen beträgt 1.300 m<sup>2</sup>.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Naturparks „Hoher Vogelsberg“. Es existieren keine nach § 30 BNatSchG oder § 13 (1) HAGBNatSchG geschützten Einzelbiotope. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Vorkommen geschützter Tierarten (Lebensstätten häufiger und ungefährdeter Vogelarten, nachrangige Nahrungsreviere und ggf. Tagesschlafplätze von Fledermäusen) nachgewiesen. Ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann durch geeignete Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden. Der Geltungsbereich liegt innerhalb verschiedener Schutzzonen des Heilquellenschutzgebiets Bad Salzhausen und der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebiets OVAG. Das Planungsgebiet weist eine mäßige Vorbelastung hinsichtlich der verschiedenen Schutzgüter auf, die v. a. aus dem Straßenverkehr und der Siedlungstätigkeit im Gebiet sowie dem Umfeld resultieren.

Die Auswirkungsanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass sich umweltrelevante Nutzungsänderungen in erster Linie durch die Bebauung, Versiegelung bzw. Befestigung (maximal 9.100 m<sup>2</sup>) bisher unbebauten Flächen sowie dem teilweisen Verlust des Baumbestandes ergeben. Im Rahmen der Prüfung wurden Umweltauswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Lebensräume und Boden mit Erheblichkeit festgestellt, die nicht durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter die Erheblichkeitsschwelle reduziert werden können. Mit der Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen, ggf. in Form von vorgeföhlich umgesetzten Ökokonto-Maßnahmen, können die negativen Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgeglichen werden. Für die übrigen Schutzgüter können erhebliche Umweltauswirkungen - ggf. durch geeignete Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen (z. B. Durchgrünung der Grundstücke, Erhalt von Gehölzen als Eingrünung, Begrenzung befestigter Flächen auf ein Minimum) ausgeschlossen werden.

Die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung stellt ein verbleibendes Defizit fest, das durch die Zuordnung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird.

Eine nennenswerte Zunahme von Emissionen durch zusätzlichen Anwohnerverkehr ist nicht zu erwarten, sowie auch Emissionen aus der Wohnnutzung immissionsschutzrechtlich irrelevant sind.

Mit der Abfall- und Abwasserentsorgung sind im Bebauungsplangebiet keine umweltrelevanten Probleme verbunden.

*Zusammenfassend wird festgestellt, dass - vorbehaltlich der Umsetzung der Vermeidungs-, Minimierungsmaßnahmen bzw. der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen - bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“ insgesamt keine erheblichen Umweltauswirkungen zurück bleiben.*

Friedberg, den 03.05.2023





## 15 QUELLEN

Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH (2023): Quartiersentwicklung in Nidda – OT Bad Salzhausen, Roland-Krug-Straße 15, 63667 Nidda - Fachtechnische Stellungnahme zu den projektierten Standorten für den Eisspeicher und das Regenrückhaltebecken (19. April 2023)

IMB-Plan GmbH (2023): Verkehrsuntersuchung, Stadtteil Bad Salzhausen, Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung in Bad Salzhausen, August 2022 (Aktualisierung April 2023).

Ingenieurbüro LP Akustik (2023): Schalltechnische Untersuchung, Quartiersentwicklung in Nidda - Bad Salzhausen, Roland-Krug-Straße, 63667 Nidda.

LAI (2014): Hinweise zur Durchführung über elektromagnetische Felder, mit Beschluss der 54. Amtschefkonferenz in der Fassung des Beschlusses der 128. Sitzung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz am 17. und 18.09.2014, Landshut.

NaturProfil (2023): Fachbeitrag Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zum Bebauungsplan Nr. BS 3.4 „Die Kurstraße“, 4. Änderung, im Auftrag des Magistrats der Stadt Nidda (Mai 2023).

Regierungspräsidium Darmstadt (2011): Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (*RegFNP*).

### aus Seiten des öffentlichen „Internet“

- <http://hessenviewer.hessen.de>
- <http://bodenviewer.hessen.de>
- <http://natureg.hessen.de>
- <http://gruschu.hessen.de>
- <http://laerm.hessen.de>
- <https://emissionskataster.hlnug.de/>

## 1. Artenverwendungslisten

### 1. Sträucher

Qualität: Sträucher, leichte Heister, mindestens 60-100 cm

Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Blut-Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana.
Weißdorn	Crataegus i. A.
Hecken-Rose	Rosa canina
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

1.1 Als **Hecke** eignen sich:

Hainbuche	Carpinus betulus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘, Ligustrum ovalifolium

### 2. Bäume

Qualität: Hochstämme, 3 x v., mit Ballen, mindestens StU 14-16 bzw. 16-18

Feld-Ahorn	Acer campestre i. S.
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotdorn	Crataegus laevigata
Weißdorn	Crataegus monogyna i. S.
Stiel-Eiche	Quercus robur i. S.
Mehlbeere	Sorbus aria i. S.
Thüringer Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata i. S.
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos i. S.

sowie Obstbäume als Hochstamm