



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz", Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A:

"Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ..." (ca. 1,4 ha) mit Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. 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:

Nachdem im Sommer 2013 die "Nahkauf"-Filiale in Nieder-Wöllstadt geschlossen wurde, entfiel mit dem einzigen Nahversorger die Grundsicherung der dort lebenden Bevölkerung. Die Hoffnungen seitens der Gemeinde, einen neuen Betreiber für die leerstehende Immobilie zu finden erfüllten sich nicht.

In einer gründlichen Alternativenprüfung stellte sich der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als bester realisierungsfähiger Standort heraus. Die Fläche beansprucht den nördlichen Bereich des bisherigen Sportplatzes. Da der geplante Standort im Nordosten unmittelbar an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang und ein künftiges Neubaugebiet angrenzt sowie ein planerisches Gesamtkonzept vorliegt, kann das Vorhaben als städtebaulich integriert angesehen werden.

Im Zusammenhang mit dem erforderlichen Flächenausgleich wird eine bisher geplante gewerbliche Baufläche im Süden von Nieder-Wöllstadt zurückgenommen.

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

# Änderungsunterlagen

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"



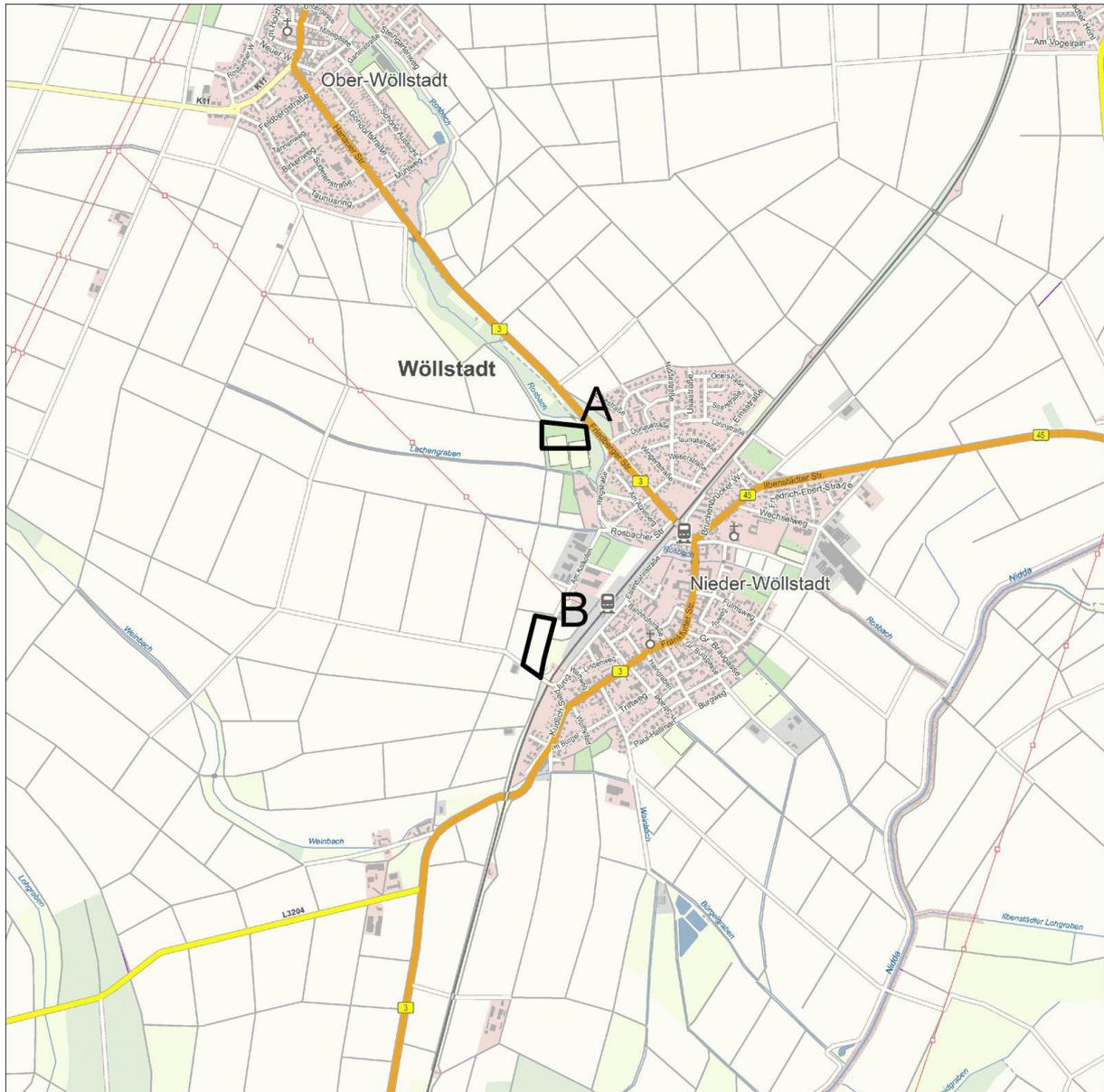
## INHALTSVERZEICHNIS

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

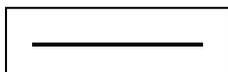


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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



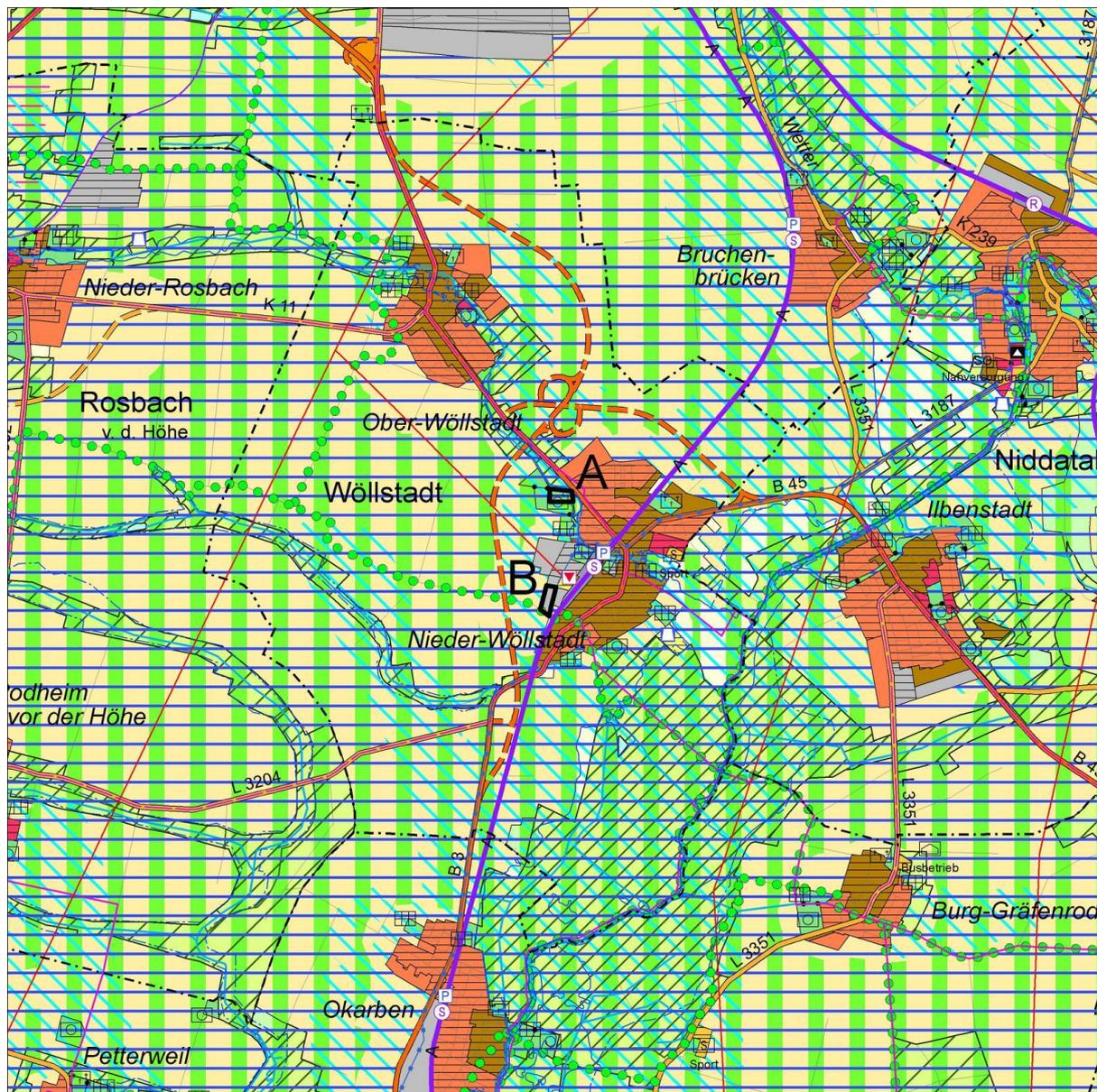
Ohne Maßstab



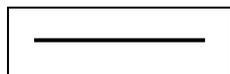
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz" Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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

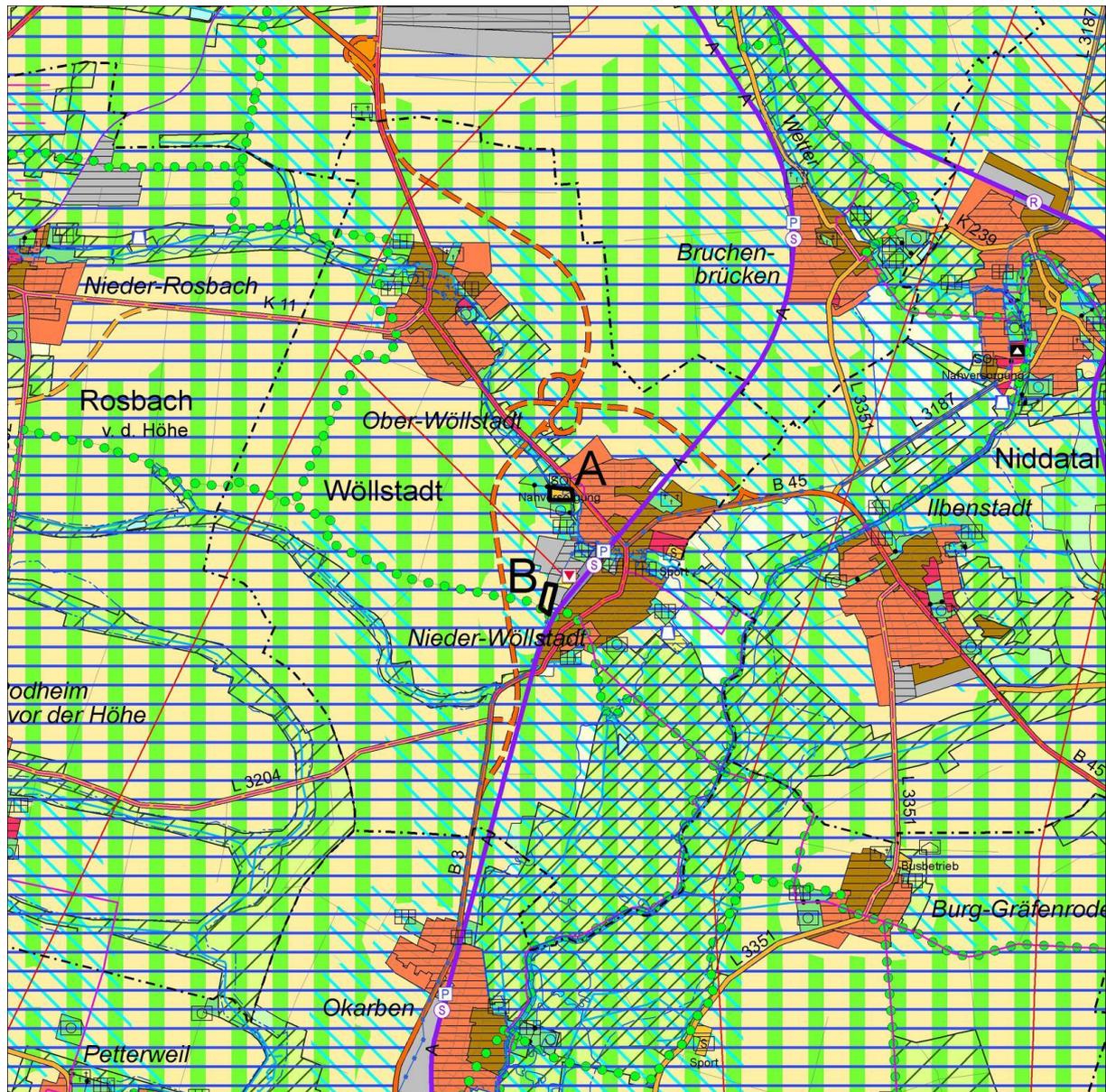


M. 1 : 50 000

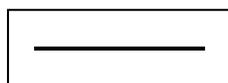


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Gebiet A:

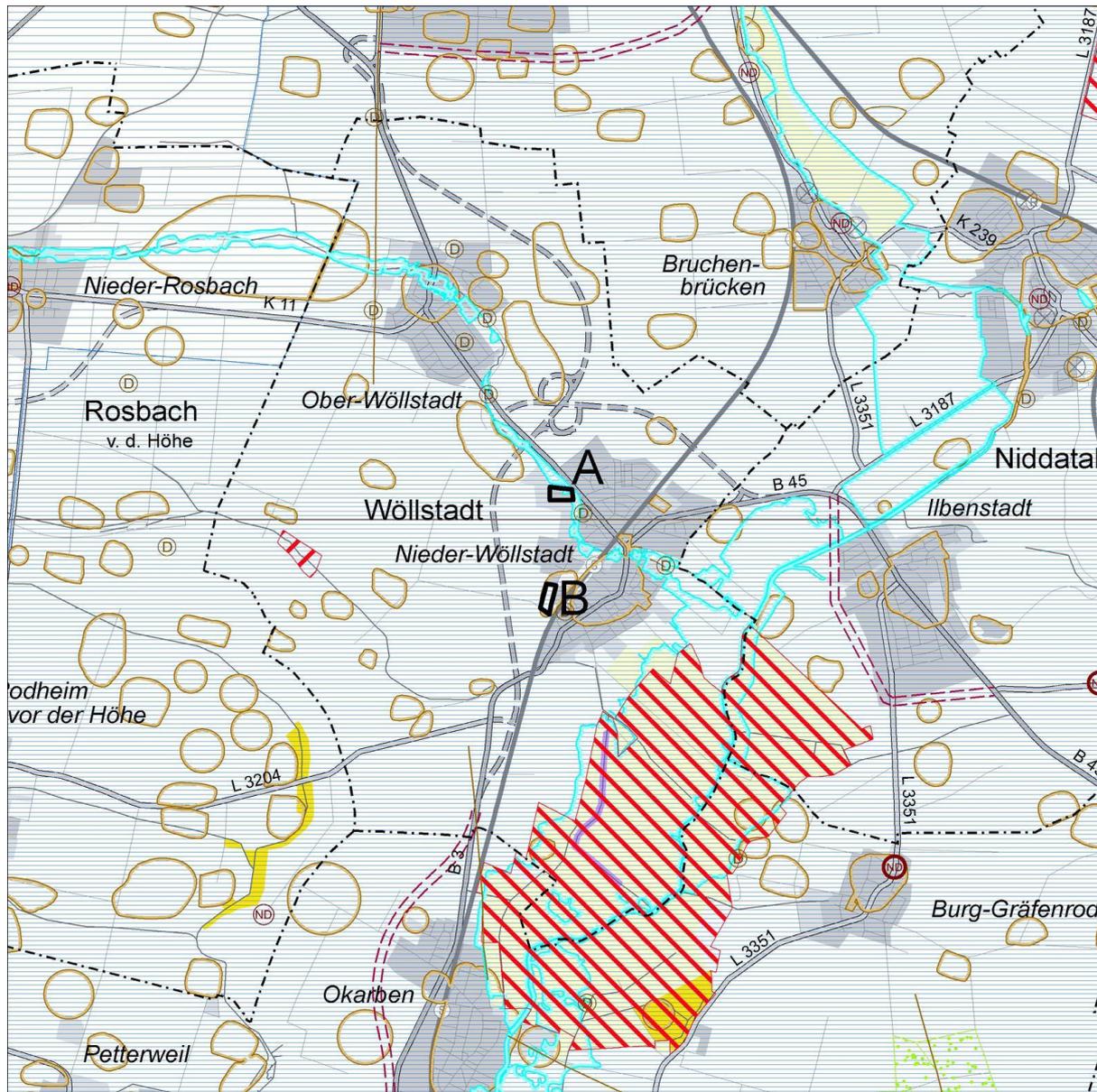
"Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ..." (ca. 1,4 ha) mit Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B:

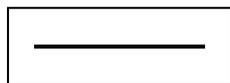
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

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



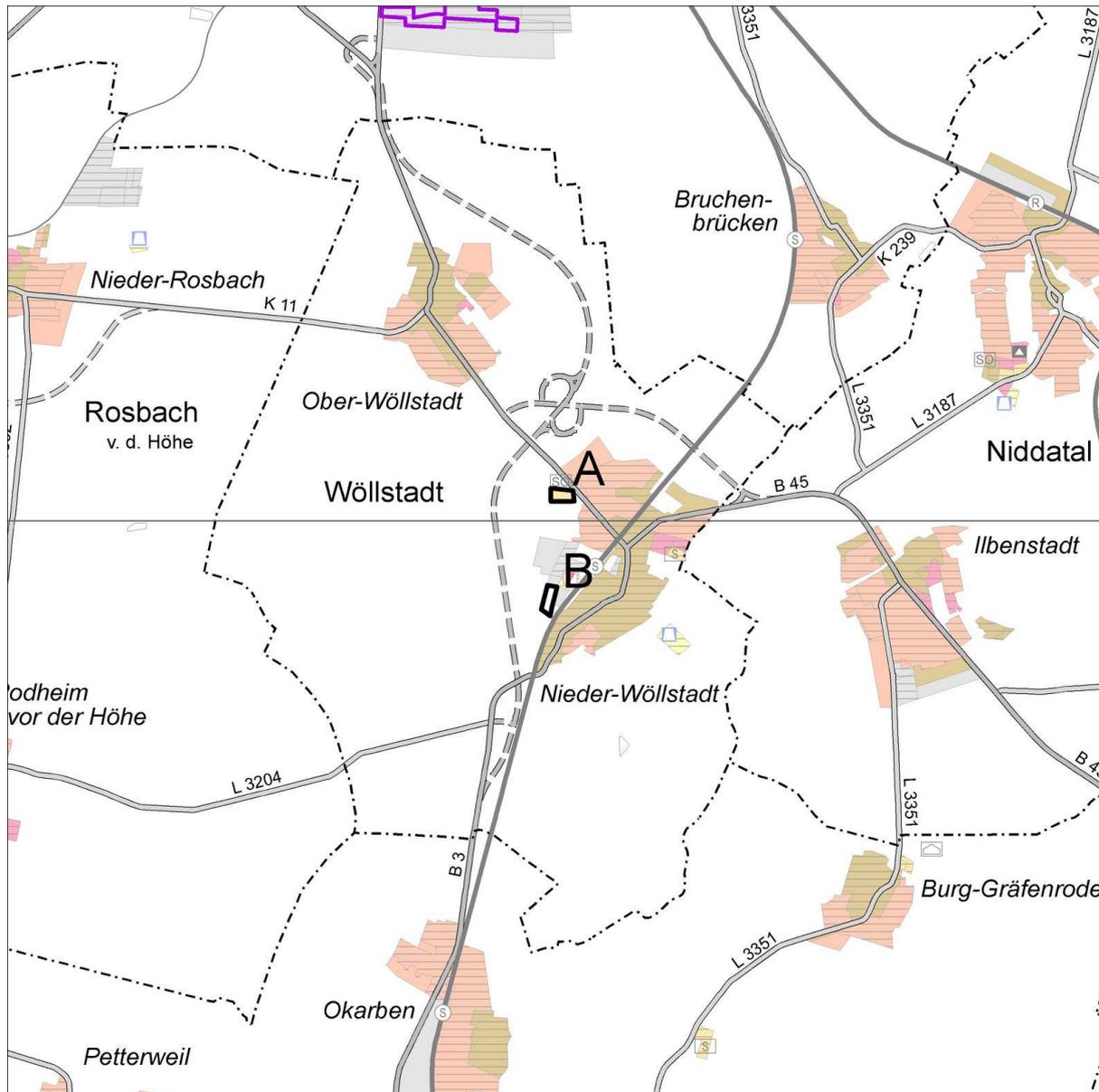
M. 1 : 50 000



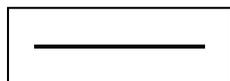
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## **Begründung**

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt,  
Gebiet A: "Nahversorgung am Sportplatz"  
Gebiet B: "Westlich Am Kalkofen"

### **A: Erläuterung der Planung**

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

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A "Nahversorgung am Sportplatz" und B "Westlich Am Kalkofen" in der Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt zu überarbeiten.

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

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 2,8 ha.

Beide Teilflächen des Änderungsbereiches liegen im Westen des Ortsteiles Nieder-Wöllstadt.

Gebiet A wird im Norden und Osten begrenzt durch die Aue des Rosbachs, an der weiter östlich entlang die Bundesstraße 3 verläuft. Im Süden liegt der nicht von der Änderung betroffene Teil der Sportplätze (Rasen- und Hartplatz), an den sich der Lachengraben anschließt. Im Westen grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Gebiet B grenzt im Norden an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Im Nordosten befindet sich ein Umspannwerk. Östlich des Gebietes B verläuft die Bahnstrecke Frankfurt - Friedberg - Gießen, zwischen dieser und dem Plangebiet liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, teilweise mit Gehölzbestand, sowie ein von Bäumen eingerahmtes Anwesen. Westlich der Planfläche befinden sich weitere landwirtschaftliche Flächen und am südwestlichen Rand eine von einer Baumreihe umgebene Halle.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Nach dem Wegfall des bisherigen Einkaufsmarktes in Nieder-Wöllstadt im Jahr 2013 möchte die Gemeinde ihrem Auftrag nachkommen, die Grundversorgung der Bevölkerung durch die Ansiedelung eines Nahversorgers sicherzustellen. Deshalb plant die Kommune, auf einem Teil der bisherigen Sportplatzflächen einen entsprechenden Markt anzusiedeln (Gebiet A). Der Sportplatz soll als Kunstrasenplatz auf der verbliebenen Grünfläche südlich davon neu errichtet werden. Geeignete Flächen im Ortskern konnten nicht zur Errichtung des Marktes

mobilisiert werden. Der Auswahl dieses Standortes ging eine intensive Prüfung möglicher Alternativstandorte voraus.

Die Inanspruchnahme bisher durch den Sportplatz genutzter Flächen in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha wird durch Rücknahme einer geplanten Gewerbefläche im Süden von Nieder-Wöllstadt ausgeglichen (Gebiet B).

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A:

"Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ..." (ca. 1,4 ha) mit Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (Nahversorgung)" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,4 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 1,4 ha)

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

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

Das Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Im Norden grenzt das Gebiet A an ein "Vorranggebiet Natur und Landschaft".

Das Gebiet B liegt in einem Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung". Im Westen, Süden und Südwesten grenzt ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft" an das Gebiet, überlagert mit den Festlegungen "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz". Im Norden und Osten grenzt ein "Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Planung" an die Fläche, im Süden ein "Vorranggebiet Regionalparkkorridor".

Mit diesen Festsetzungen sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden: In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ dienen dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotop- und Arten- und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

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

Der Regionalpark dient der Sicherung sowie zeitgemäßen Weiterentwicklung der Kulturlandschaft in den Freiräumen. Gemäß Ziel Z4.4-3 hat im „Vorranggebiet für Regionalparkkorridor“ die Schaffung und Erhaltung von Grünverbindungen für die Gliederung, Gestaltung und ökologische Verbesserung der Landschaft einschließlich des Fuß- und Radwegenetzes zur Erschließung des Erholungs- und Erlebnisraums Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die diese Funktionen beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

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.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzungen ab, liegt aber mit einer Größe von jeweils ca. 1,4 ha im Gebiet A und Gebiet B unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Im Gebiet A ist die Ansiedlung eines Nahversorgers vorgesehen. Gemäß Ziel Z3.4.3-2 ist großflächiger Einzelhandel grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. In begründeten Ausnahmefällen, z. B. für die örtliche Grundversorgung und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes, ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig. Zur Sicherung der Grundversorgung und unter Einhaltung der sonstigen Verträglichkeitsanforderungen kann für einen Lebensmittel-Vollversorger bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche oder für einen Lebensmitteldiscounter bis zu 1.200 qm Verkaufsfläche die Raumverträglichkeit in städtebaulich integrierten Lagen angenommen werden. Die Gemeinde Wöllstadt ist gemäß Ziel Z3.2.3-9 als Kleinzentrum mit zentralem Ortsteil Nieder-Wöllstadt ausgewiesen. Vorgesehen ist die Errichtung eines Lebensmittel-Vollversorgers mit bis zu 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Ortsteil Nieder-Wöllstadt. Gegenwärtig gibt es in Wöllstadt keinen Lebensmittelmarkt mehr, sodass die Grundversorgung in Wöllstadt gegenwärtig nicht mehr als gesichert anzusehen ist. Dem Antrag der Gemeinde Wöllstadt auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 für dieses Vorhaben ist zu entnehmen, dass das Vorhaben zukünftig ca. 80 % der Kaufkraft vor Ort binden wird. Anhaltspunkte für eine über die Grundversorgung hinausgehende Dimensionierung des Vorhabens liegen gegenwärtig nicht vor.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt auf der bisherigen Zufahrt zu den Sportplätzen über die Bundesstraße B 3, die nach der Fertigstellung der Ortsumgehung Wöllstadt zur Gemeindestraße abgestuft wird. Durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neue Umgehungsstraße werden die gegenwärtig unzureichenden Verkehrsverhältnisse in den Ortsdurchfahrten von Ober-Wöllstadt und Nieder-Wöllstadt nachhaltig verbessert. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass der aus dem Plangebiet zu erwartende Neuverkehr (Beschäftigten-, Kunden- und Andienverkehr) über die zukünftige Gemeindestraße (alte B 3) problemlos abgewickelt werden kann. Die detaillierte Darlegung des Erschlie-

ßungskonzeptes sowie der Nachweis der Verkehrserschließung erfolgt im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanverfahrens.

Der Änderungsbereich liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes "Wöllstadt-Nieder-Wöllstadt Bahnhof" der S-Bahn-Linie 6 (Frankfurt Südbahnhof - Friedberg). Der Haltepunkt ist mit mehreren Buslinien verknüpft (FB-05, FB-06, FB-07 und FB-71), die den Änderungsbereich über die nächstgelegenen Haltestelle "Friedberger Straße" erschließen.

Über die entlang der bisherigen B 3 verlaufende überörtliche Fahrradroute ist der Änderungsbereich für den Radverkehr an die Ortsteile Ober- und Nieder-Wöllstadt angebunden. Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Stellplätze unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Wöllstadt vorgesehen.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Leitbild des landschaftsplanerischen Gutachtens stellt für das Plangebiet A den Sportplatz, Flächen zur Biotopvernetzung, Wald Bestand und Waldzuwachsflächen, Ruderalflur sowie ökologisch bedeutsames Grünland dar. Die Fläche ist umgeben von einer geplanten Grünfläche Sportplatz, einem Fließgewässer mit Uferstreifen und Ackerlächen. Für die Waldzuwachsfläche ist eine aktive Neuaufforstung als Maßnahme dargestellt. In die Planfläche ragt das Überschwemmungsgebiet des Rosbachs. Das landschaftsplanerische Gutachten empfiehlt darüber hinaus die Erhaltung des Auwaldes und Berücksichtigung des Sportplatzes als klimabedeutsame Fläche.

Das Gebiet B des Änderungsbereiches ist eine an der Verlängerung der Straße "Am Kalkofen" gelegene Ackerfläche mit einem Strommast, unmittelbar südlich des Umspannwerkes. In der Entwicklungskarte ist das Gebiet als "Fläche für mögliche Siedlungserweiterungen aus dem Regionalplan Südhessen 2000" dargestellt, wobei die Realnutzung als Acker gekennzeichnet ist. Östlich schließen sich Ausgleichsflächen, südlich u. westlich aus klimatischen Gründen freizuhaltenden Flächen an. Die Hessische Apfelwein- und Obstwiesenroute führt im Osten am Plangebiet vorbei.

Beide Teilgebiete liegen am Rand der intensiv ackerbaulich genutzten freien Feldflur. Sie sind gemäß Konfliktkarte des landschaftsplanerischen Gutachtens wenig geeignet für die naturbezogene Erholung. Das Gebiet B ist zudem durch Lärmimmissionen der vorbeiführenden Bahnstrecke Frankfurt-Gießen und zukünftig von der in geringer Entfernung gelegenen Ortsumgehung (B 3 neu) belastet.

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.

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

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

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die Planung werden in Gebiet A Maßnahmen 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 hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen, von Lebensräumen für Flora und Fauna, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Behinderung von Kaltluftabfluss zu Lasten der Durchlüftung der östlich und südöstlich angrenzenden Siedlungsgebiete, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Bei der beabsichtigten intensiven Flächenausnutzung sind diese Beeinträchtigungen unvermeidbar.

Die vorliegende Planung folgt dem Grundsatz, dass der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen immer Vorrang eingeräumt werden sollte vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist zu beachten, dass Teile der Baufläche in einem „Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz“ liegen, das der Sicherung des Hochwasserabflusses und der Retentionsräume dient. Dem ist ggf. durch Ausgleich von Retentionsraum Rechnung zu tragen.

Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch das Gebiet B verläuft eine Hochspannungsleitung, am östlichen Rand ist eine Fernwasserleitung vorhanden. Da die künftige Nutzung der Realnutzung entspricht, ist von der Einhaltung der erforderlichen Schutzabstände und Schutzbestimmungen für diese Leitungen auszugehen, bzw. sind diese im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Entsprechende Schutzzonen und -bestimmungen sind bei der weiteren Planung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die den o.g. Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken.

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

Nach der Schließung der "Nahkauf"-Filiale in Nieder-Wöllstadt im Sommer 2013 entfiel mit dem einzigen Nahversorger die Grundversorgung der hier lebenden Bevölkerung. Insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen stellt sich die Versorgungssituation als problematisch dar. Die Gemeinde Wöllstadt ist im Rahmen der Neuansiedlung eines Marktes an einer bestmöglichen Versorgungssituation für beide Ortsteile interessiert. Diese Überlegungen führten zur Auswahl der nun zur Änderung anstehenden, bisher als Sportplatz genutzten Fläche.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main (REHK) und die Beikarte 2 "Regionaler Einzelhandel" des RPS/RegFNP 2010 treffen für Wöllstadt keine Aussage. Die Verbandskammer des damaligen Planungsverbandes hat das REHK 2008 mit der Vorgabe beschlossen, dass eine leistungsfähige Nahversorgung auch in den Unter- und Kleinzentren dauerhaft ermöglicht werden soll. Im Interesse der Sicherung der ortsnahe Grundversorgung wird bei städtebaulich integrierten Standorten eine Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m<sup>2</sup> als verträglich angese-

hen. Dies ist mit der Erwartung verbunden, dass die Gemeinden die Einzelhandelsentwicklung für eine klare Zentrenausbildung nutzen. Seit Schließung der "Nahkauf"-Filiale in Nieder-Wöllstadt im Sommer 2013 bemühte sich die Gemeinde nachvollziehbar, doch leider erfolglos um einen neuen Betreiber für die leerstehende Immobilie, wie auch um andere innerörtliche Potenziale für einen neuen Lebensmittelmarkt. In einer gründlichen Standortalternativenprüfung stellte sich der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung als bester realisierungsfähiger Standort heraus. Er grenzt im Nordosten an die Wohnbebauung "In den Weingärten" und das Neubaugebiet "Weingärten II", wird von diesen jedoch durch die Bundesstraße B 3 getrennt. Die B 3 wird nach Fertigstellung der Ortsumgehung zur Gemeindestraße zurückgestuft werden. Durch die Verkehrsverlagerung auf die Ortsumgehung wird sich die Trennwirkung der B 3 aufgrund der Verkehrsbelastung deutlich reduzieren. Da der Standort an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang unmittelbar angrenzt und ein planerisches Gesamtkonzept zugrunde liegt, kann er als städtebaulich integriert angesehen werden. Angesichts der geringen aus dem Vorhaben resultierenden Zentralität liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte dafür vor, dass von dem Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des projektierten Lebensmittelvollversorgers zu erwarten sind. Diese Änderung entspricht daher den Regelungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main.

Die Änderung beansprucht den nördlichen Teil des bisherigen Sportplatzes. Auf der verbleibenden Restfläche, die nicht Bestandteil dieses Änderungsverfahrens ist, ist die Neuanlage der Sportanlage mit einem Kunstrasenplatz vorgesehen.

Die Flächenneuanspruchnahme erfolgt im Tausch mit der bisher geplanten gewerblichen Baufläche "Am Kalkofen", die nun zurückgewidmet wird, so dass die bestehende landwirtschaftliche Nutzung weitergeführt werden kann.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Der Änderungsbereich besteht aus den Teilflächen A und B und umfaßt eine Fläche von ca. 2,8 ha. Er liegt im Westen des Ortsteiles Nieder-Wöllstadt in dem von der künftigen Ortsumgehung B 3 umgebenen Gebiet. Die Teilflächen befinden sich auf dem Gelände des Sportplatzes (Gebiet A) und im Süden des geplanten Gewerbegebietes "Am Kalkofen" südlich des Umspannwerkes (Gebiet B).

Nach der Schließung des "Nahkauf"-Marktes in Nieder-Wöllstadt in 2013 ist die Neuansiedlung eines Einkaufsmarktes erforderlich, um die Nahversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Die Gemeinde hat seitdem im Rahmen einer ausführlichen Standortsuche sowohl innerörtliche als auch im Umfeld von Nieder-Wöllstadt gelegene Alternativen geprüft. Der Bereich im nördlichen Teil des bisherigen Sportplatzes (Gebiet A) stellte sich als einzige der untersuchten Flächen als geeignet für die Ansiedlung des geplanten Einkaufsmarktes heraus. Die Inanspruchnahme dieses bisher nicht als Siedlungsfläche genutzten Bereiches wird durch den Tausch mit der geplanten Gewerbefläche (Gebiet B) ausgeglichen.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

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

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz  
**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

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

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

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

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

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

**§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

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

**§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

**§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

**BauGB:** Baugesetzbuch

**§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

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

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

## **BauGB: Baugesetzbuch**

### **§ 1 Abs. 5**

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

## **BauGB: Baugesetzbuch**

### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

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

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

#### Gebiet A

Der Änderungsbereich liegt westlich der Ortslage von Nieder-Wöllstadt und wird von diesem durch die vorbeiführende Bundesstraße B 3 getrennt. Im Norden und Osten grenzt der Auwald des Rosbaches an, im Süden befindet sich der nicht vom vorliegenden Änderungsverfahren betroffene Abschnitt der Sportplätze, an den sich getrennt durch einen Bachgraben

eine Kleingartennutzung anschließt. Im Westen ist der Änderungsbereich begrenzt durch eine Baumreihe, hinter der die offene Feldflur beginnt. Der Änderungsbereich selbst besteht aus einer befestigten Parkplatzfläche, zwei Rasenflächen und jeweils dem nördlichen Teil eines Rasen- und eines Hartplatzes.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltfaktoren sind relevant:

Boden:

- Vorliegen von Böden mit sehr hoher Gesamtbewertung (hohes Biotopentwicklungspotenzial, hohe bis sehr hohe Seltenheit (Auenböden und Altläufe, tertiäre Bodenbildung aus Basalt) und sehr hohes Ertragspotenzial im unmittelbaren Umfeld der Planfläche. Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- anthropogene Veränderung und Versiegelung der Böden im Planbereich durch Anlage der Sportplätze und Nebenanlagen
- keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen

Wasser:

- Verlauf des Rosbaches in geringer Entfernung nördlich und östlich des Plangebietes
- Lage einer Teilfläche im Osten des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet des Rosbaches (ca. 0,3 ha). Die erforderliche Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde erfolgt parallel zum Änderungsverfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung
- Lage des Planbereiches in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Klima und Luft:

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Im Nordwesten grenzt ein Gehölz feuchter bis nasser Standorte an, bei dem es sich potenziell um ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz handeln könnte.
- Hinweise auf besonders oder streng geschützte Arten bzw. naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen liegen für die Planfläche nicht vor. Auf Grund der Habitatausstattung ist mit Vorkommen gehölbewohnender Vogelarten sowie von Fledermäusen (Jagdhabitats) zu rechnen. Auf den westlich angrenzenden Ackerflächen besteht der Hinweis auf ein Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt derzeit eine Erfassung artenschutzrechtlich relevanter Arten, deren Ergebnisse im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Landschaft:

- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP;  $\geq 6$  km<sup>2</sup> im Ballungsraum und  $\geq 9$  km<sup>2</sup> im Ordnungs- und ländlichen Raum)

Gebiet B

Der Änderungsbereich liegt ebenfalls westlich der Ortslage von Nieder-Wöllstadt und grenzt südwestlich an das Umspannwerk an. In geringer Entfernung führt im Osten die Trasse der Bahnstrecke Frankfurt-Gießen vorbei. Die Fläche wird als Acker genutzt.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

- hohe bis sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratrückhaltevermögen). Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.
- Lage des Planbereiches in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzgebietes
- Auf der Ackerfläche ist potenziell mit Feldhamstervorkommen sowie mit Brutrevieren von Offenlandvogelarten, wie Feldlerche oder Rebhuhn, zu rechnen.
- Vorhandensein von Bodendenkmälern (Körpergräber aus dem Frühmittelalter)

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### Gebiet A

Für das Gebiet A entspricht die Realnutzung mit Teilen des Rasen- bzw. Hartplatzes, einer Parkplatzfläche und weiteren Grünbereichen der bisherigen Planung "Grünfläche Sportanlage, Freibad, Festplatz, ...". Weitere bauliche Anlagen und damit einhergehende Versiegelung und Bodenveränderung wären lediglich in untergeordnetem Umfang zulässig.

#### Gebiet B

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung bei einer Flächeninanspruchnahme durch gewerbliche Baufläche folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna
- Funktionsbeeinträchtigungen für folgende potenziell vorhandene, artenschutzrechtlich relevante Artenvorkommen: Feldhamster, Feldlerche, Rebhuhn
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Verdichtung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Beeinträchtigung bzw. möglicher Verlust eines Bodendenkmals

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### Gebiet A

Die Planänderung bereitet durch die vorgesehene Ausweisung als "Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel" eine Versiegelung und Überbauung der Fläche vor.

Hierdurch werden folgende Auswirkungen erwartet:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Vegetationsänderung; Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden
- Mögliche Einschränkung des Hochwasserretentionsraums durch Zufahrtsstraße und Parkplatzfläche; die erforderliche Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde erfolgt auf Ebene des aufzustellenden Bebauungsplanes
- mögliche Grundwasserverschmutzung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna durch Vegetationsflächen- und Funktionsverluste
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

#### Gebiet B

Für das Gebiet B entspricht die neue Planung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" der Realnutzung, sodass hierdurch keine Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

#### Gebiet A:

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgebli-

chen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche. Gebiet B liegt in einer Entfernung von ca. 800 m zum Natura 2000-Gebiet "Vogelschutzgebiet Wetterau". Da die Realnutzung der künftigen Planung entspricht und auch für die ursprüngliche Planung "gewerbliche Baufläche" eine Beeinträchtigung ausgeschlossen war, ist in Folge der Planänderung nicht von einer Betroffenheit des Vogelschutzgebietes auszugehen.

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

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung 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. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind für Gebiet A Festsetzungen zu treffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen entgegen wirken, wie:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren, soweit dies wasserrechtlich zulässig ist
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- Das Heilquellenschutzgebiet und entsprechenden Vorschriften sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und durch entsprechende Festsetzungen zu sichern.
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Die entsprechenden Vorschriften und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen und ggfs. ein entsprechender Ausgleich an Retentionsraum vorzusehen.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung

- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung

Im Gebiet B entspricht die Realnutzung der geplanten Nutzung, so dass hier keine Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Nach der Schließung des "Nahkauf"-Marktes in Nieder-Wöllstadt wurden durch die Kommune verschiedene Alternativen zur Ansiedlung eines neuen Nahversorgers geprüft.

Vorrangig wurde eine Lösung im Innenbereich von Nieder-Wöllstadt angestrebt. Das hierzu erarbeitete Nutzungskonzept für eine als geeignet angesehene Innenbereichsfläche war unter Beachtung der Denkmalschutzaspekte jedoch wirtschaftlich nicht darstellbar. Darüber hinaus lagen weitere Restriktionen vor, die die Kommune veranlaßten, von dieser Fläche Abstand zu nehmen.

In der bebauten Ortslage bestand somit keine realistische Möglichkeit, den Nahversorgermarkt anzusiedeln. Im folgenden Prozeß wurden insgesamt fünf Projektflächen in der unmittelbaren Umgebung von Nieder-Wöllstadt überprüft, wobei vier dieser Flächen wegen raumplanerischer und umweltschutzfachlicher Konflikte nicht herangezogen werden konnten. Bei diesen Konflikten handelte es sich im Einzelnen um:

- städtebaulich als nicht integriert anzusehender Standort (Projektflächen 1, 3 und 4)
- Nutzung der Fläche als Ausgleichs- und Maßnahmenfläche für den Neubau der Ortsumgehung (Projektfläche 2)
- fehlende verkehrliche Anbindung (Projektfläche 3)
- eingeschränkte Bebaubarkeit durch Hochspannungsleitungen (Projektfläche 3)
- Verwirklichung einer zu geringen Verkaufsfläche eines Discounters (Projektfläche 4)
- anderweitige Verwendung der Fläche als "Wohnpark" vorgesehen (Projektfläche 4)

Somit konnte nur das nun als Plangebiet A ausgewiesene Sportplatzgelände als geeignet eingestuft werden, das näher als die Projektfläche 3 an der bisherigen B 3 liegt. Die städtebaulich integrierte Lage und verkehrliche Situation wird insbesondere nach Realisierung der Ortsumgehung, Rückstufung der bisherigen B3 zur Gemeindestraße und Entwicklung des Neubaugebietes "Weingärten II" als gegeben angesehen.

Zum Ausgleich der Inanspruchnahme der Sportplatz-Teilfläche für Siedlungszwecke wird ein Flächentausch mit einer bisher als "gewerbliche Baufläche, geplant" ausgewiesenen Fläche im südlich gelegenen Gebiet "Am Kalkofen" vorgenommen. Diese Fläche wird künftig entsprechend der aktuellen Nutzung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Seit dem Jahr 2013 hat der "Nahkauf"-Markt in Nieder-Wöllstadt geschlossen, ein Nachfolger konnte nicht etabliert werden. Von den in einer ausführlichen Alternativenprüfung untersuchten Standorten konnte weder die im Innenbereich liegende Fläche noch vier der im Umkreis des Ortsteiles geprüften Bereiche für die Ansiedlung des erforderlichen Nahversorgers in Anspruch genommen werden. Hier standen u.a. fehlende wirtschaftliche Machbarkeit, naturschutzfachliche oder städtebauliche Bedenken entgegen. Allein dem nun mit dem Änderungsverfahren belegten Standort im Bereich der Sportplätze (Teilgebiet A) werden realistische Möglichkeiten der Umsetzung eingeräumt.

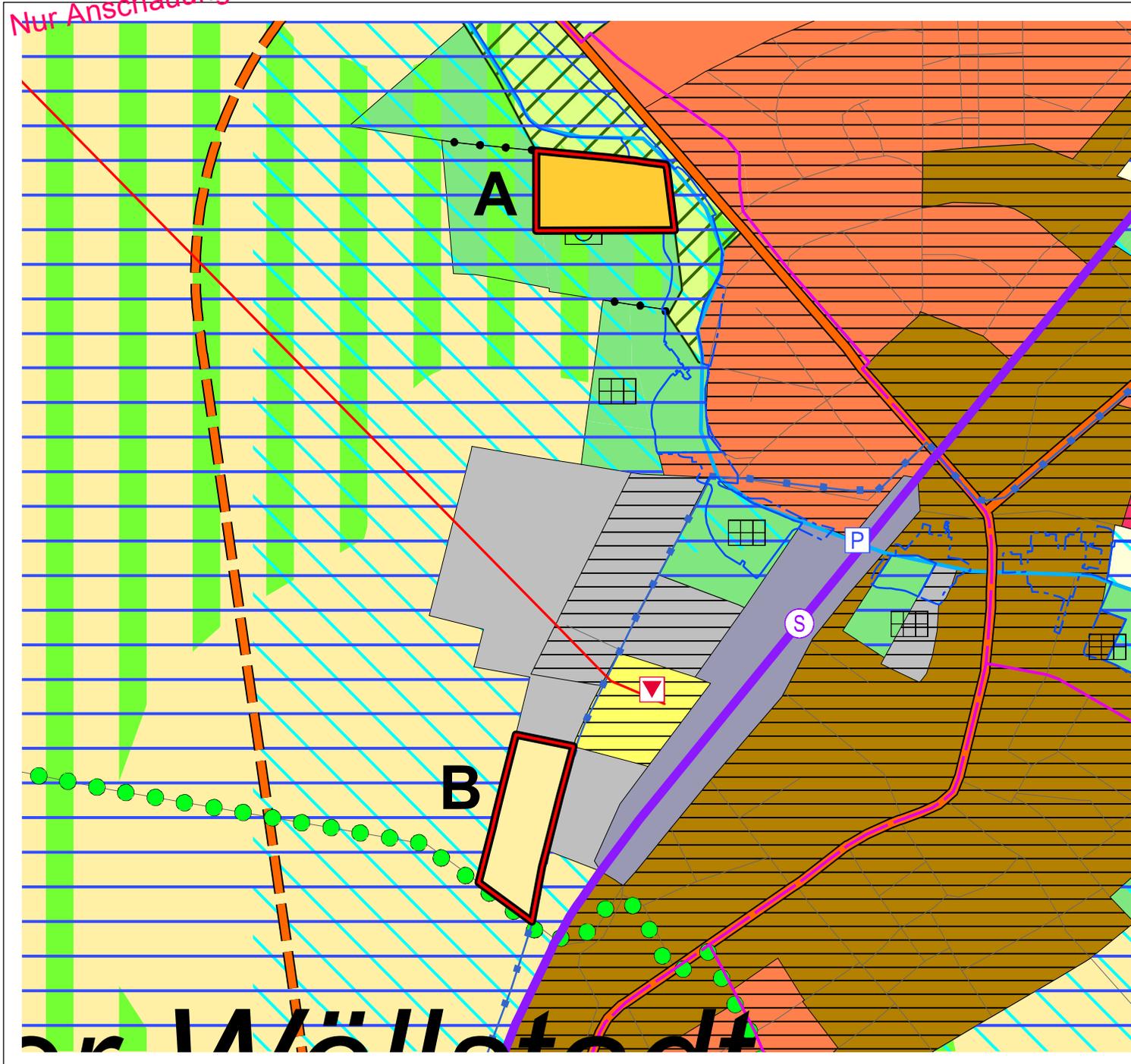
Das Vorhaben "Ansiedlung eines Nahversorgers" wird zu Bodenveränderungen, Versiegelung bisher nicht versiegelter Böden, Zerstörung von Biotopen und Inanspruchnahme von Retentionsraum des Rosbachs führen.

Im Teilgebiet B wird eine bisher als "gewerbliche Baufläche, geplant" gekennzeichnete Fläche zu "Vorranggebiet für Landwirtschaft" umgewidmet, was der Realnutzung entspricht.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

Nur Anschauungsmaterial



## Wöllstadt, Nieder-Wöllstadt WOELL\_001\_A Nahversorgung Am Sportplatz

RegFNP-Änderungsverfahren  
Vorbereitung - Aufstellungsbeschluss mit anschließender  
frühzeitiger Beteiligung

Gesamtfläche: 2,9 ha

Gebiet A  
Sondergebiet Einkauf, geplant: 1,46ha

Gebiet B  
Vorranggebiet für Landwirtschaft: 1,44ha

### Datengrundlagen:

- Realnutzungsinterpretation, Regionalverband FrankfurtRheinMain.  
- ATKIS®-Basis-DLM, 2005, Hessisches Landesamt für Boden-  
management und Geoinformation.

Regionalplan/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Genehmigt von der Hessischen Landesregierung mit Bescheid  
vom 27. Juni 2011, bekannt gemacht im Staatsanzeiger für das Land  
Hessen Nr. 42/2011 vom 17. Oktober 2011.

Berücksichtigt sind ferner die vom 17. Oktober 2011 bis  
31. Dezember 2014 abgeschlossenen und bekannt gemachten  
RegFNP-Änderungsverfahren sowie Verfahren der Innenentwicklung  
nach §13a BauGB, die bis zum 31. Oktober 2014 abgeschlossen  
und rechtswirksam geworden sind.

Das übrige Gebiet des Regierungsbezirkes Darmstadt gibt  
nicht den aktuellen Planungsstand wieder.

### RegFNP 2010

Planstand: 31.12.2014

Maßstab 1:7.000

erstellt am 09.10.2015

Herausgeber und Druck:  
Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

