



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Vorg.: Beschluss Nr. III-242 des Regionalvorstandes vom 13.11.2014
Beschluss Nr. III-210 der Verbandskammer vom 17.12.2014 zu DS III-77
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Gemeinde Egelsbach, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der 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 öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
2. Ort und Dauer der Auslegung 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 öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 05.01.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 1-2/15 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2015 beteiligt.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Erzhausen

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

Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und -bauamt
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Fachbereich Stadtplanung

haben Stellungnahmen abgegeben:

Magistrat der Stadt Langen, Fachdienst 13

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Langen/Egelsbach/Erzhausen
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessisches Immobilienmanagement
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
HSE Technik GmbH & Co. KG, HEAG Südhessische Energie AG
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
Kreisausschuss des Kreises Offenbach

Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Offenbach
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Wissenschaftsstadt Darmstadt, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung

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

Amprion GmbH
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Technische Infrastruktur, Niederlassung Mitte
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main
IHK Offenbach am Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsgruppe Langen/Egelsbach
Tennet TSO GmbH
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

haben Stellungnahmen abgegeben:

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Bundesnetzagentur
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt
Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Kreisausschuss des Kreis Offenbach, Fachdienst 64
Regierungspräsidium Darmstadt, III 31.2
Stadtwerke Langen GmbH
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modaugebiet

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 öffentlich auszulegen:

- Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes
- Landschaftsplan UVF 2000 des ehemaligen Umlandverbandes Frankfurt
- Stellungnahme DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
- Stellungnahme Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach
- Stellungnahme Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
- Stellungnahme Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
- Stellungnahme Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
- Stellungnahme Kreisausschuss des Kreis Offenbach, Fachdienst 64
- Stellungnahme Regierungspräsidium Darmstadt, 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 öffentlich ausgelegt werden.

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

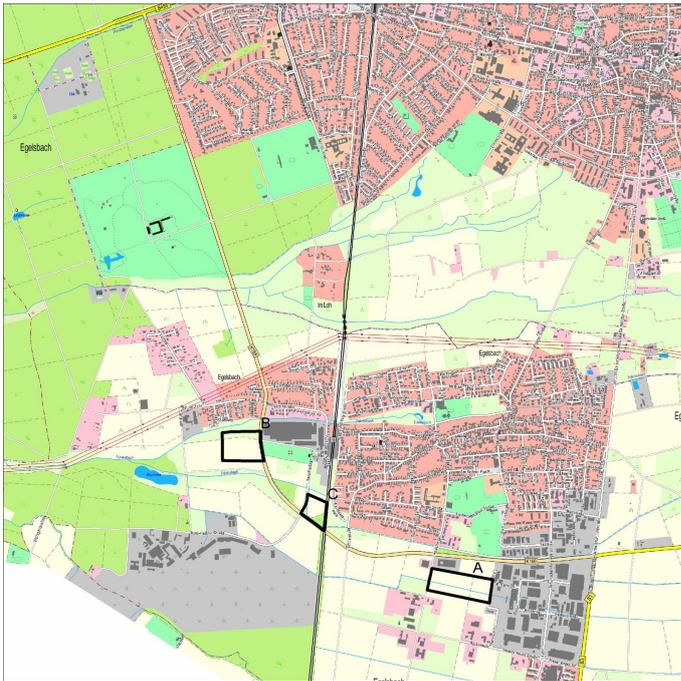
Änderungsunterlagen

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

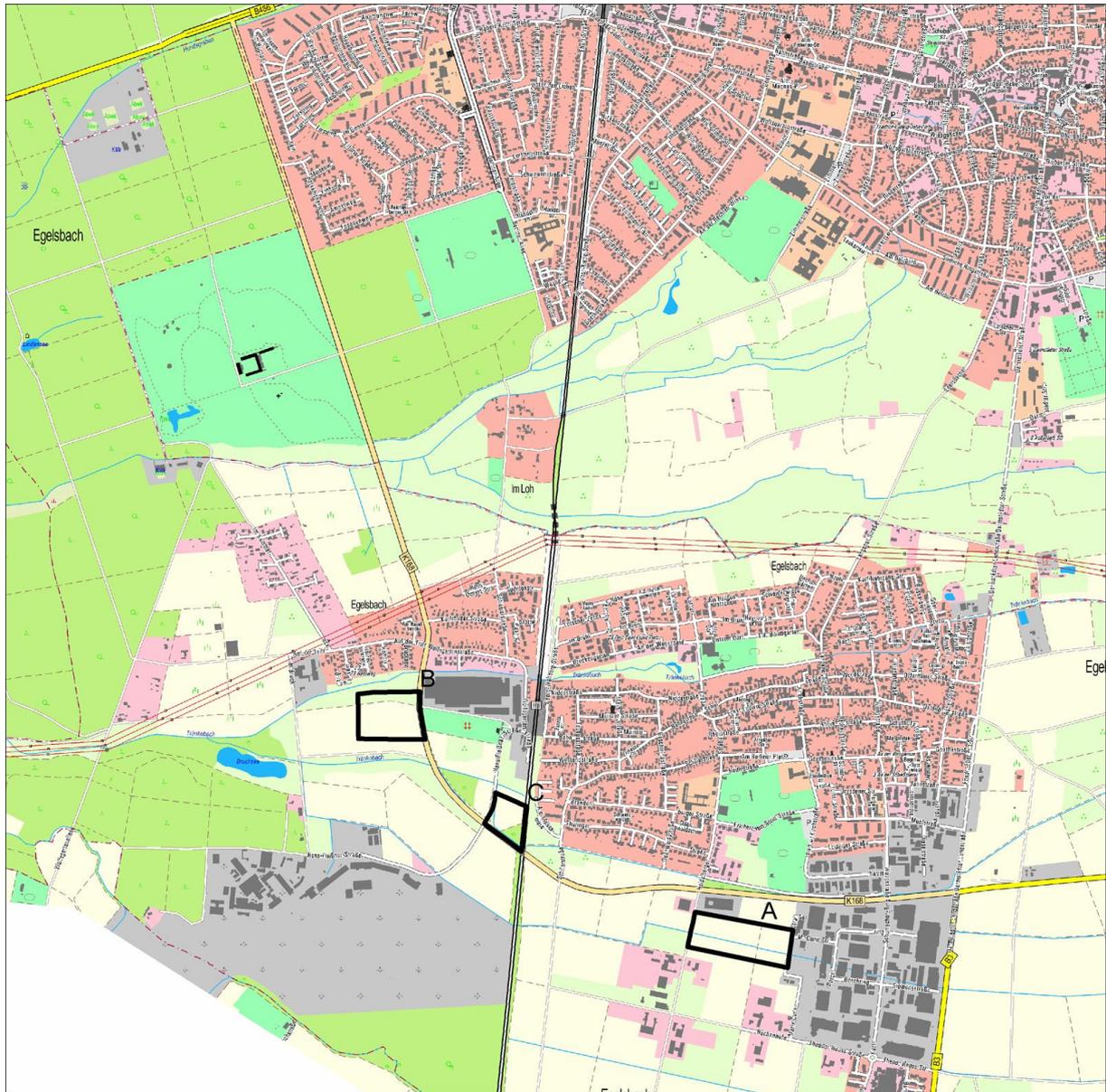


INHALTSVERZEICHNIS

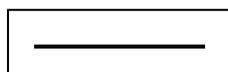
1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
Gebiet C: "Holzwiese"

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



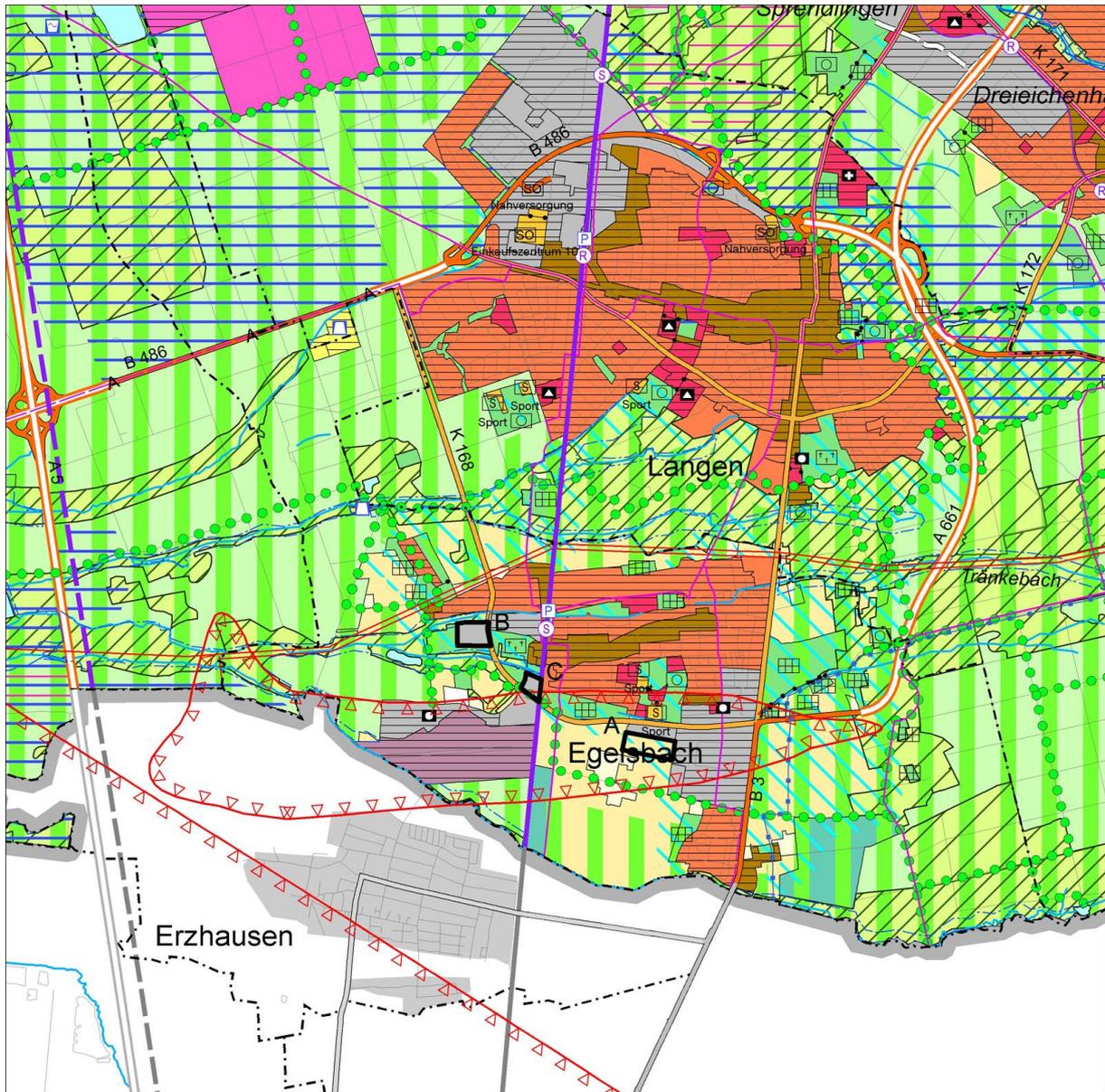
Ohne Maßstab



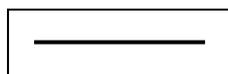
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
Gebiet C: "Holzwiese"

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan
2010, Planstand 31.12.2013

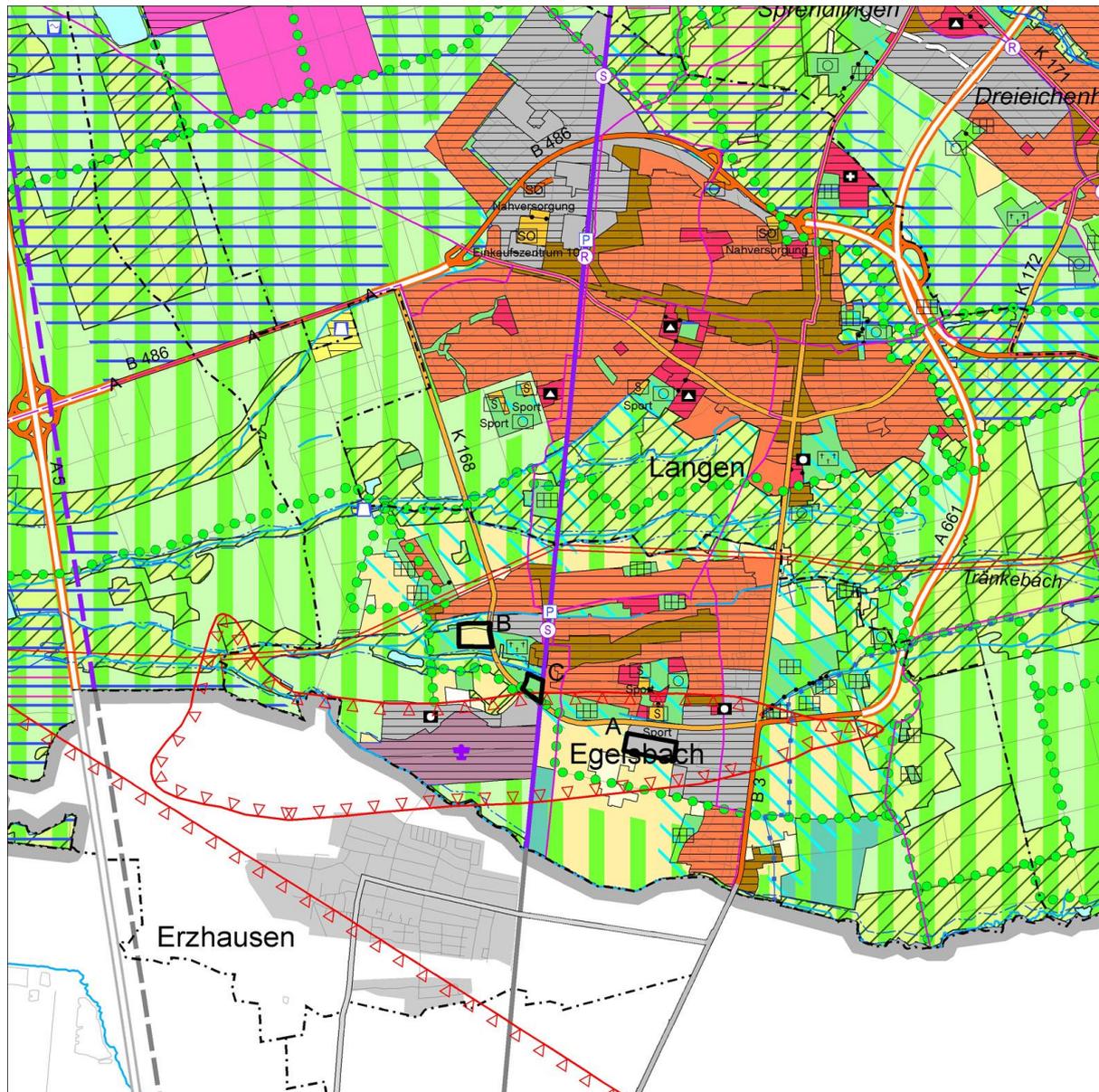


M. 1 : 50 000

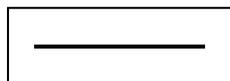


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

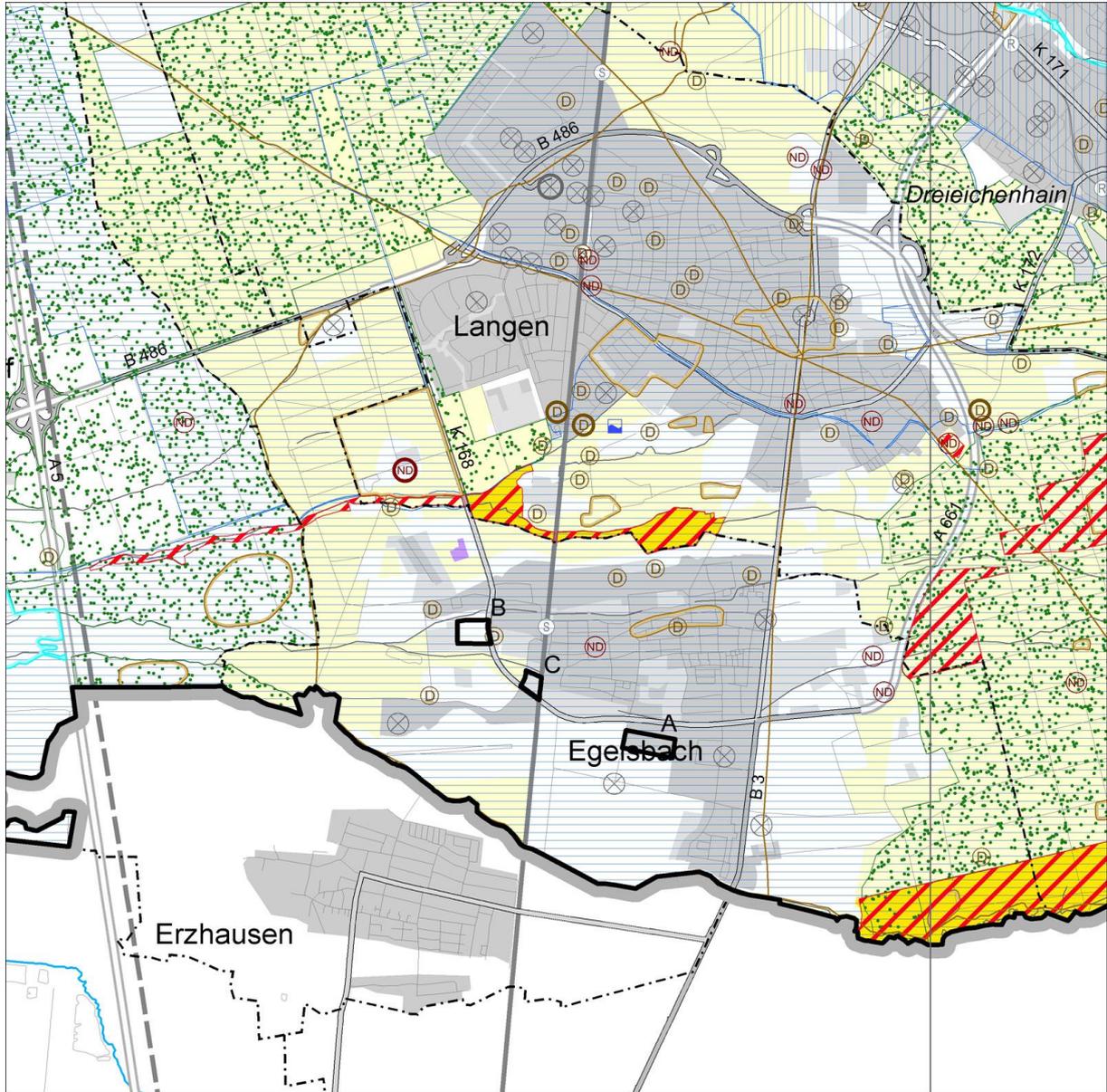
Gebiet A:
"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 4,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 3,0 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)"

Gebiet C:
"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche-Parkanlage"

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
Gebiet C: "Holzwiese"

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



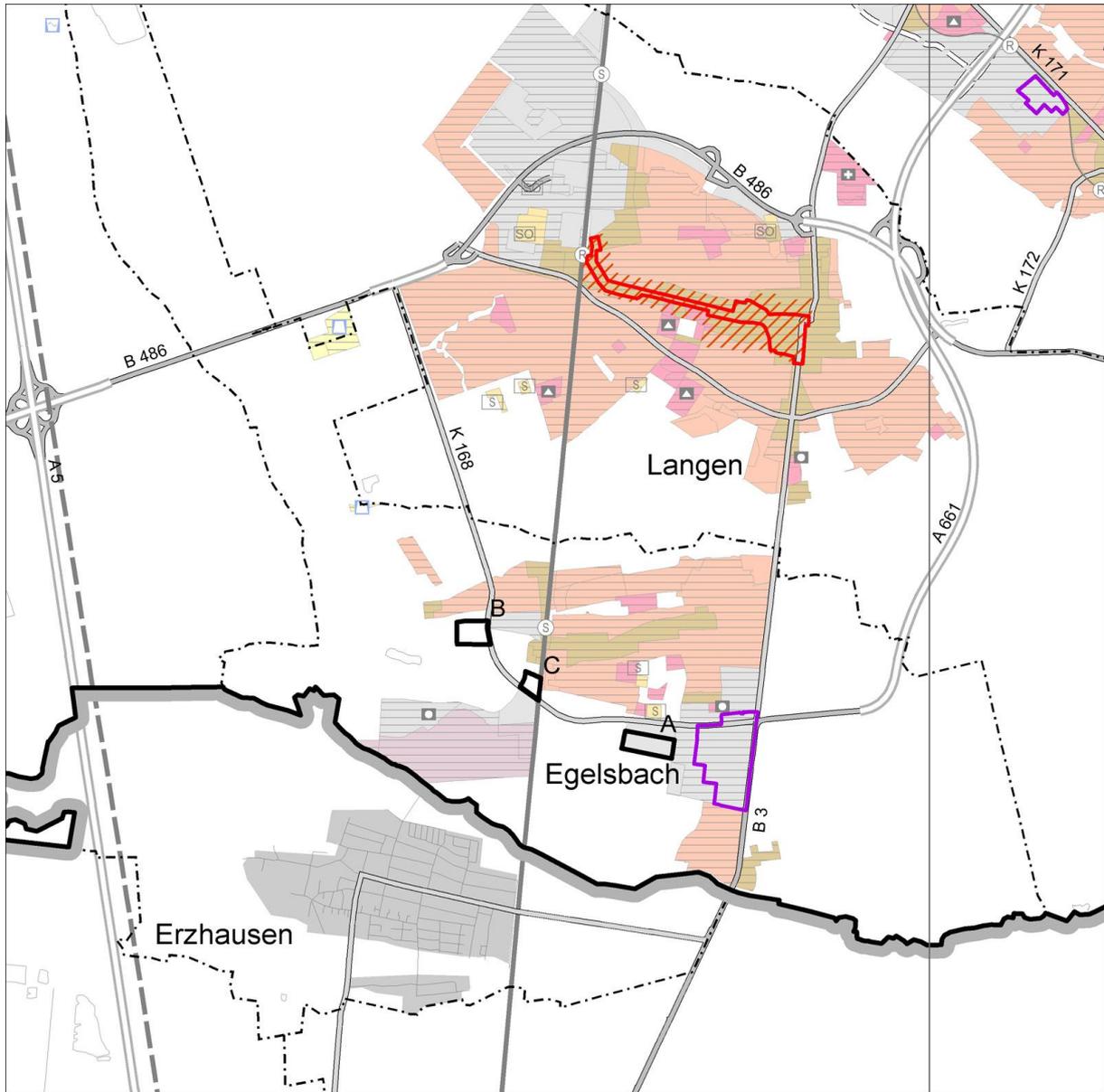
M. 1 : 50 000



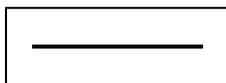
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
Gebiet C: "Holzwiese"

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



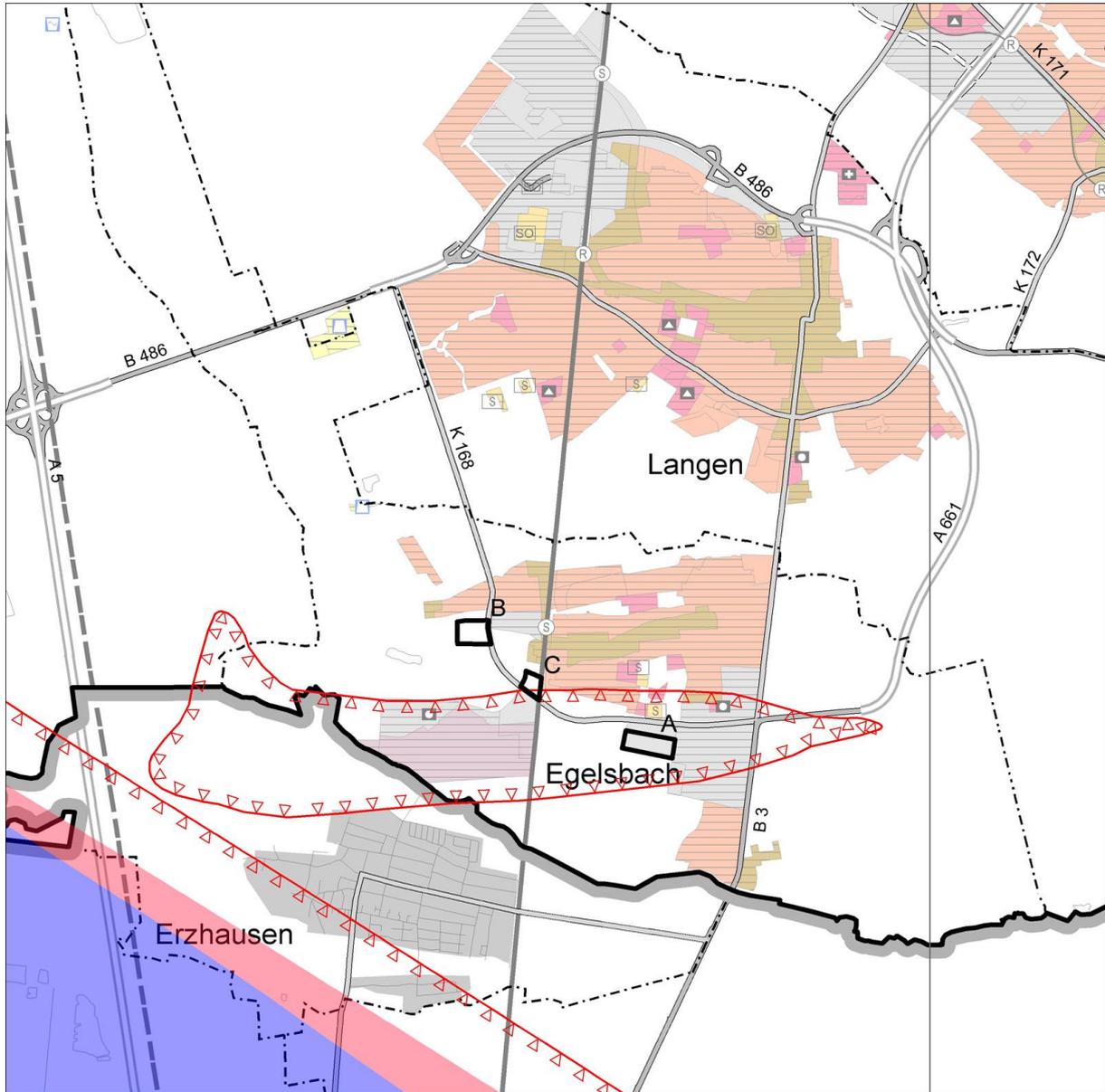
M. 1 : 50 000



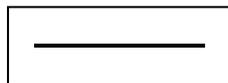
Grenze des Änderungsbereiches

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach
 Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
 Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
 Gebiet C: "Holzwiese"

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP
 Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

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

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

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 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 (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

Begründung

zur **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A: "Eulensee Erweiterung", B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof" und C: "Holzwiese" in der Gemeinde Egelsbach zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus drei Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 10,6 ha.

Das Gebiet A (ca. 4,9 ha) liegt etwa 100 m südlich der K 168 zwischen der Straße "Büchenhöfe" (Verlängerung der Heidelberger Straße) und der Marie-Curie-Straße. Im Norden grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant", im Osten an bestehende Gewerbeflächen, im Westen an die Straße "Büchenhöfe" und im Süden an landwirtschaftliche Fläche.

Das Gebiet B (ca. 3,9 ha) liegt westlich der K168 im Westen von Egelsbach. Im Norden des Gebietes verläuft die Tränkbachau, im Osten grenzt das Gebiet an die K 168 und im Süden an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage". Die westliche Grenze verläuft ca. 230 m westlich der K 168.

Das Gebiet C (1,8 ha) liegt westlich der Bahnstrecke Frankfurt/Heidelberg und der S-Bahn Linie S 3 sowie nördlich der K 168. Im Norden grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage", im Osten an eine Bahntrasse, im Süden an die K 168 und im Westen an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage".

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Gemeinde Egelsbach beabsichtigt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (Gebiet A) südlich der K 168 zwischen der Straße "Büchenhöfe" (Verlängerung der Heidelberger Straße) und dem bestehenden Gewerbegebiet "An der Knappeswiese". Ziel ist es, das be-

stehende Gewerbegebiet zu erweitern, um einem dort ansässigen Unternehmen zu ermöglichen am bisherigen Standort zu expandieren. Die Erweiterungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Durch die Erweiterung wird die Summe der gewerblichen Bauflächen in Egelsbach nicht erhöht, da im Rahmen des Flächenausgleichs zwei geplante Gewerbebestandorte (Gebiet B und C) aufgegeben werden. Gleichzeitig bietet sich dadurch die Möglichkeit bislang in Egelsbach verteilte Gewerbebestandorte auf einen Bereich der unmittelbar an das bestehende Gewerbe angrenzt zu konzentrieren.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Eulensee-Erweiterung" am 24.07.2014). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und um einen Flächenausgleich für das Gebiet A im Gebiet B und C zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 4,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 3,0 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)"

Gebiet C:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche-Parkanlage"

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 Festlegung "Vorranggebiet für Landwirtschaft". In diesem hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solches 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.

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

Das Gebiet A wird vollständig vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Diese regionalplanerischen Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Da es sich bei der Änderung um geplante gewerbliche Bauflächen handelt, bleiben diese von der Regelung zur Siedlungsbeschränkung unberührt.

Die Gebiete B und C liegen innerhalb des regionalplanerischen "Vorranggebietes Industrie und Gewerbe". Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die geplante Gewerbefläche soll vorrangig von Westen über die gemeindeeigene Straße "Büchenhöfe" erschlossen werden, die nördlich des Änderungsbereichs an die Kreisstraße K 168 angebunden ist. Über die K 168 ist die Autobahn A 661 (Autobahnende Egelsbach) in etwa einem Kilometer Entfernung über anbaufreie Straßen zu erreichen. Eine weitere anbaufreie Straßenverbindung besteht über die B 486 zur Autobahn A 5. Der Knoten K 168 / "Büchenhöfe" verfügt über gesonderte Linksabbiegespuren (aus östlicher und westlicher Fahrtrichtung) bzw. Aufstellmöglichkeiten für Linksabbieger (aus Richtung der geplanten Erweiterungsfläche).

Der bestehende Betrieb, dessen Erweiterung mit der Planung vorbereitet werden soll, ist über den Boschring erschlossen. Diese Erschließung soll insbesondere für den Besucherverkehr beibehalten werden. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten der Schaffung einer zusätzlichen Anbindung insbesondere für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der Marie-Curie-Straße geprüft werden. Eine Abwicklung von Lastkraftverkehren soll über den Boschring und die Marie-Curie-Straße nicht bzw. nur in einer untergeordneten Größenordnung erfolgen.

Im Rahmen des parallel zu der Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens wird die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung nachgewiesen. Soweit Anpassungen von Erschließungsanlagen erforderlich sind, werden diese im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gesichert.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Gebiet A:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet als "Fläche für die Landbewirtschaftung" teilweise mit "Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§3 (2) Ziff. 4 HeNatG) dargestellt". In der Mitte des Änderungsbereiches und am westlichen Rand, entlang des befestigten Feldweges, verläuft ein Grabenzug mit unterschiedlichem Bewuchs, der im Westen im Landschaftsplan als "Fließgewässer mit Uferbereich" dargestellt ist.

Das Gebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und weist innerhalb der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche keine weiteren Gehölzbestände auf. Am östlichen Rand verläuft als Abgrenzung zur Marie-Curie-Straße ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen.

Durch die Erweiterung der Gewerbefläche nach Süden entsteht ein neuer Ortsrand. Ein Teil der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann durch die Gestaltung eines Überganges zur freien Landschaft erbracht werden. Zur Abschirmung der gewerblichen Bauten bietet sich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an. Weitere Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Planbereiches z. B. durch die Bepflanzung von Freiflächen und Fassaden- und Stellplatzbegrünung umgesetzt werden.

Für Ausgleichsmaßnahmen, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Gebiet B:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000" dargestellt mit der Signatur "Acker" und im Nordwesten "Grünland" sowie im Nordosten "Ruderaflur" als tatsächliche Nutzung.

Der überwiegende Teil der bisher für eine gewerbliche Erweiterung vorgehaltenen Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des von Ost nach West verlaufenden Feldweges schließt eine Wiesenfläche an, in deren Randbereichen sich infolge von Sukzession verschiedene Gehölze entwickelt haben. Noch weiter nördlich bildet der Grünzug der Tränkbachau den Übergang zu der Bebauung.

Durch die Rücknahme der bisherigen Planungsabsichten können die derzeitigen Nutzungen erhalten werden und es erfolgt kein Eingriff in den Freiraum westlich der Kreisstraße.

Gebiet C:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000" dargestellt mit der Signatur für "Acker" und zwei Parzellen mit "Kleingärten und Grabeland" als tatsächliche Nutzung. Dies entspricht dem heutigen Erscheinungsbild mit einer kleinflächigen Bewirtschaftung als Acker, Grünland und Kleingarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen befinden sich vor allem im Bereich der Gärten sowie im Osten entlang der Bahnlinie.

Am südlichen Rand des Gebietes verläuft der Regionalparkkorridor, der aus Südosten kommend nach der Querung der K 168 in Richtung Raute und Bruchsee führt.

Durch die Herausnahme der geplanten gewerblichen Baufläche wird die zwischen der Kreisstraße und Ortslage verlaufende Grünfläche vervollständigt und langfristig von Bebauung freigehalten.

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

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planungen im Gebiet A werden Baumaßnahmen und Flächenversiegelungen vorbereitet, wodurch unter anderem mit dem Verlust oder der Einschränkung von Bodenfunktionen (Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von Lebensräumen für Flora und Fauna und von kaltauflerproduzierenden Flächen zu rechnen ist. Die geplante weitgehende Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gebiet A stellt einen erheblichen Eingriff mit Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (siehe B 2.3) zu minimieren, können jedoch nicht vermieden werden. Außerdem sollte auf der verbindlichen Planungsebene eine Erfassung der Tier - und Pflanzenwelt erfolgen.

Aufgrund der Lage des Gebietes A in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zonen III, IIA, IIIB) sind die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die gut einsehbare Lage und die Dimension des Vorhabens ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, die durch entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen gemildert werden kann.

Mit den Änderungen in den Gebieten B und C werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt.

Im Gebiet B ist nördlich des Feldweges eine Altablagerung von Bauschutt bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer 438.003.000-000.002 geführt wird.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach, muss mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb gerechnet werden. Der Verkehrslandeplatz unterliegt strengen nationalen und internationalen Vorschriften hinsichtlich der freizuhaltenen Höhen und Hindernisfreiflächen. Diese sind insbesondere bei der Festlegung der Bauhöhen für das Gebiet A zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. 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 freizuhaltenen Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Auf den gewerblich genutzten Flächen östlich von Gebiet A ist ein international operierendes Unternehmen mit deutschem Hauptfirmensitz ansässig. Das Unternehmen hat bereits im Jahr 2013 seine Büro- und Logistikflächen erweitern können und plant jetzt eine Erweiterung der Produktionskapazität. Da im bestehenden Gewerbegebiet der zukünftige Flächenbedarf nicht verfügbar ist, benötigt die Firma für diese Expansion zusätzliche Flächen. Die dafür vorgesehene Erweiterungsfläche (Gebiet A) befindet sich im direkten Anschluss an den derzeitigen Standort und bildet im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden bereits zum Teil bebauten Gewerbeflächen einen städtebaulichen Gesamtkontext.

Zum Ausgleich der Neuinanspruchnahme einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche durch gewerbliche Bauflächen im Gebiet A werden gemäß den Ausführungen im Änderungsantrag der Gemeinde Egelsbach im Gebiet B und C geplante gewerbliche Bauflächen zurückgenommen.

Das Gebiet B wurde Anfang der 90er Jahre als Erweiterungsmöglichkeit für eine ortsansässige Firma in den Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt aufgenommen. Diese Firma wurde in der Zwischenzeit mehrfach verkauft und die als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellten Grundstücke werden nicht mehr benötigt. Außerdem ist die Fläche durch eine regional bedeutsame Straße von dem eigentlichen Firmengelände getrennt. Entsprechend der vorhandenen naturräumlichen Situation wird die Fläche von geplanter gewerblicher Baufläche in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und entlang der Tränkbachau in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" umgewidmet.

Das Gebiet C ist nur mittelbar an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Da die Fläche an zwei Seiten an Grünfläche-Parkanlage grenzt, wird sie entsprechend der Umgebungsnutzung künftig als Grünfläche-Parkanlage dargestellt. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP 2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung Grünfläche-Parkanlage und kann somit erhalten bleiben.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
Gebiet C: "Holzwiese"

Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und darüber hinaus, werden wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A).

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Auf den Gewerbeflächen östlich des Gebietes A ist ein Unternehmen ansässig, dass eine Erweiterung der Produktionskapazität plant. Für diese Expansion benötigt die Firma Flächen im direkten Anschluss an den derzeitigen Standort, die durch die Änderung im Gebiet A zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Verfahren. Damit die geänderte Planung als entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Darstellung des RPS/RegFNP 2010 im Gebiet A von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu ändern.

Im Rahmen des Flächenausgleiches werden in den Gebieten B und C zwei im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Bauflächen im Rahmen dieser Änderung in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (Gebiet B) sowie in "Grünfläche - Parkanlage" (Gebiet C) geändert.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6

Sie lauten:

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

§ 1 Zweck des Gesetzes

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

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im

Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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.

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.

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

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

§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung

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

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Gebiet A grenzt im Norden und Osten an gewerbliche Bauflächen und gehört zu den landwirtschaftlichen Flächen, die die südwestlich gelegenen Büchenhöfe umgeben. Die Böden besitzen eine hohe Lebensraum- und Archivfunktion (oberflächennaher Grundwassereinfluss) und werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ackerflächen und im Randbereich des Gebietes verläuft ein ökologisch wertvoller Graben mit ausgeprägtem Schilfbestand, der zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört. Innerhalb der bewirtschafteten Fläche sind keine weiteren Vegetationsbestände vorhanden. Am östlichen Rand verläuft als Abgrenzung zur Marie-Curie-Straße ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes und in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Gebiet B grenzt im Osten an die K168 und ist in diesem Bereich von Straßenverkehrslärm (65-70 dB (A) Tags) betroffen. Entlang dieser Straße verläuft ein Grünstreifen mit vereinzelt Gehölzen. Der Änderungsbereich liegt in dem von Bächen und Gräben durchzogenen Freiraum zwischen der Ortslage und dem Flugplatz Egelsbach und ist Teil einer großen Ackerfläche, die im Süden Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion aufweist. Nördlich des Feldweges schließt eine Wiesenfläche an, in deren Randbereichen haben sich infolge von Sukzession verschiedene Gehölze entwickelt. Noch weiter nördlich bildet der Grünzug der Tränkbachau den Übergang zu der Bebauung.

Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.02.2015 befindet sich im Gebiet B die Altablagerung mit ALTIS Nummer 438.003.000-000.002 (Bodenaushub und Bauschuttalagerung). Da die Analyse von Bodenproben keine auffälligen Werte ergab und von der Altablagerung keine Gefährdung ausgeht, wird sie in der Altflächendatei mit dem Status "Altlastenverdacht aufgehoben" geführt.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Gebiet C grenzt im Süden an die K168 und im Osten an die Schienenstrecke wodurch die Fläche teilweise sowohl von Straßen- als auch Schienenverkehrslärm (65-75 dB (A) Tags) betroffen ist. Das Änderungsgebiet ist geprägt durch eine kleinflächigen Bewirtschaftung als Acker, Grünland und Kleingarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen befinden sich vor allem im Bereich der Gärten sowie im Osten entlang der Bahnlinie. Am südlichen Rand des Gebietes verläuft der Regionalparkkorridor, der aus Südosten kommend nach der Querung der K 168 in Richtung Raute und Bruchsee führt.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes, in einem Gebiet mit hoher

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie einer hohen Grundwasserneubildung und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Die Böden in den Änderungsgebieten A, B, und C haben gemäß Bodenviewer Hessen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial und geringe bis sehr geringe Bodenfunktion.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A:

Die bisherige Planung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ermöglicht eine Beibehaltung der jetzigen Nutzung als Acker. Die bisherige Darstellung verhindert eine Bebauung und Versiegelung der Flächen, sodass dadurch keine neuen Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet werden.

Gebiet B:

Die Umsetzung der bisher geplanten gewerblichen Bauflächen hätte die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen bedeutet. Eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden mit hoher Lebensraum und/oder Archivfunktion wäre die Folge. Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und hoher Grundwasserneubildung sowie hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt wären beeinträchtigt. Des weiteren hätte die Bebauung einen Eingriff in einen bisher unzerschnittenen Landschaftsraum bedeutet.

Gebiet C:

Die bisherige vorgesehene Nutzung als geplante gewerbliche Baufläche ermöglicht die Bebauung unversiegelter Böden mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt. Durch eine

Überbauung wären Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und hoher Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

Auswirkungen der Planänderung

Aufgrund der geplanten Änderungen im Gebiet A ist mit Umweltauswirkungen wie Versiegelung von Flächen, Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Ob Lebensräume von Arten beeinträchtigt werden, die dem Artenschutzrecht unterliegen, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Die gewerblichen Bauten werden als massive Baukörper das Landschaftsbild verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung im nördlichen Bereich und östlich der Planfläche nicht als erheblich eingestuft wird.

Gebiet B und C:

Durch die geplante Änderung werden die bisher möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und der Erhalt der weitgehend un bebauten Flächen sichergestellt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

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

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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 und Bauplanung sind Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorzusehen wie:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation

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. 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. (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*)

- 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.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs vorzusehen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt. Daher werden in diesem Fall keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme dieser Bauflächen wird ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entwickelt und eine weitere Zerschneidung der Landschaft verhindert. Anderen Planungsflächen für eine Rücknahme kommen aufgrund der seitens der Gemeinde Egelsbach aktuell angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage.

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

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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: Langen Fachdienst 13
Gruppe: Gemeinde

001_EGEL_B-00987

Dokument vom: 20.01.2015
Dokument-Nr.: S-02351

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir bitten darum, dass Einzelhandelsnutzungen in dem Gewerbegebiet ausgeschlossen werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten ist insbesondere durch Ziel 3.4.3-3 im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 geregelt und ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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: Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried
Wasserverband Modaugebiet
Gruppe: TöB**

001_EGEL_B-00988

**Dokument vom: 26.01.2015
Dokument-Nr.: S-02369**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der Zuleiter des Tränkebachs ist von den Maßnahmen im Gebiet A betroffen. Wir bitten Sie wegen seiner Eigenschaft als Zuleiter, bei der Konkretisierung der Planung dafür Sorge zu tragen, dass alle Möglichkeiten zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser, unter Berücksichtigung der Belange für Trinkwasserschutzgebiete (hier Zonen III, IIA und MB), ausgeschöpft werden (wie bereits in Abschnitt B 2.3 der Begründung beschrieben). Eine geringstmögliche, direkte Beaufschlagung der Abflussvolumina infolge zusätzlicher Versiegelung sollte bei der weiteren Planung als Zielrichtung gelten.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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: Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach
Gruppe: TöB

001_EGEL_B-00989

Dokument vom: 15.01.2015
Dokument-Nr.: S-02337

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die zu beplanenden Gebiete A, B und C liegen in unmittelbarer Nähe des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach sowie innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone und innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs nach §17 LuftVG. Eine Einbindung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 33.3 Luft- & Güterkraftverkehr als Aufsichts- & Genehmigungsbehörde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach ist erforderlich.

Weiterhin befinden sich die Flächen innerhalb der Kontrollzone Frankfurt / Sektor Egelsbach (Luftraum "D"), der durch die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) betrieben wird. Eine Einbindung der DFS ist erforderlich.

Hinsichtlich der "Grünordnerischen Festsetzungen" teilen wir nach mündlicher Beratung durch den "Deutschen Ausschuss zur Verhinderung von Vogelschlag im Luftverkehr" (DAWL) folgendes mit:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Flugbetriebsgelände des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach müssen die auszuweisenden Grünflächen für Vögel unattraktiv gehalten werden, um einer potenziellen Vogelschlaggefahr vorzubeugen.

Aus diesem Grund dürfen auf den Flächen und Dächern keine fruktifizierenden und ausreifenden Sträucher ausgebracht werden. Bei der Auswahl von ggf. anzupflanzenden Bäumen ist deren Endwuchshöhe unter Berücksichtigung der jetzigen und zukünftigen Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatzes zu beachten.

Um keine Wasservögel anzuziehen, dürfen keine offenen Flutmulden oder Versickerungsrigolen angelegt werden. Die sonstige Begrünung der Flächen ist so vornehmen, dass keine offenen Wasserflächen entstehen können.

Der Verkehrslandeplatz unterliegt strengen nationalen und internationalen Vorschriften hinsichtlich der freizuhaltenden Höhen und Hindernisfreiflächen. Diese sind insbesondere bei der Festlegung der Bauhöhen für das Gebiet A zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollte folgender Hinweis auf Fluglärm gegeben werden: "Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach liegt. Mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb muss gerechnet werden."

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird das Regierungspräsidium Darmstadt und die Deutsche Flugsicherung beteiligt.

Die Hinweise zu den "Grünordnerischen Festsetzungen" und zum Vogelschlag sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

In der Begründung und im Umweltbericht werden unter Punkt A7 und B 2 entsprechende Hinweis ergänzt:

A7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach, muss mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb gerechnet werden. Der Verkehrslandeplatz unterliegt strengen nationalen und internationalen Vorschriften hinsichtlich der freizuhaltenden Höhen und Hindernisfreiflächen. Diese sind insbesondere bei der Festlegung der Bauhöhen für das Gebiet A zu berücksichtigen.

B 2.1 Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Gruppe: TöB

001_EGEL_B-00990

Dokument vom: 29.01.2015
Dokument-Nr.: S-02379

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus rohstoffgeologischer Sicht des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie bestehen keine Einwände gegen das Planvorhaben.

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Mörfelden (WSG-ID 433-005). Bei Einhaltung der für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung bestehen auch aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 baut sich der Untergrund des Plangebiets „A“ aus feinen Sanden (Flugsande) sowie schluffigen, tonigen Bachablagerungen auf. Unter weiteren quartären Ablagerungen folgen Sedimente des Tertiärs. Die Sande bilden allgemein einen belastbaren und die bindigen Bachablagerungen einen stark setzungsfähigen Baugrund. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Aus ingenieurgeologischer Sicht werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. Gründungsgutachten gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Gegebenenfalls ist mit hohen bauwerksrelevanten Grundwasserständen zu rechnen. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig ist, wird die Erstellung von Versickerungsgutachten gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Unter Punkt A7 der Begründung wird auf die Lage des Plangebietes in der Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes und auf die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung hingewiesen. Die Einhaltung der geltenden Verbote sowie die weiteren Punkte zu Gründungsbedingungen, Baugrunduntersuchungen, Grundwasserständen und Versickerungsgutachten betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Egelsbach**
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
Gebiet C: "Holzwiese"

**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: Bundesnetzagentur
Gruppe: TöB**

001_EGEL_B-00999

**Dokument vom: 14.01.2015
Dokument-Nr.: S-02333**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten, habe ich keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.
Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und der Bauausführung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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 Hochtaunuskreises
Fachbereich Ländlicher Raum
Gruppe: TöB

001_EGEL_B-01004

Dokument vom: 23.01.2015
Dokument-Nr.: S-02360

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

2.1 Gebiet A: Eulensee Erweiterung (ca. 4,9 ha)

Bei dem vorgesehenen Änderungsbereich des Gebietes A handelt es sich um einen vollständig landwirtschaftlich genutzten Bereich, der als Urproduktionsfläche eine hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft hat. Dies dokumentiert sich planerisch in der Darstellung im RPS/RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie in den einzelnen Fachplanungen der Landwirtschaft, wie dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2010 (LFS 2010) und der Standortkarte für die landbauliche Nutzung des Landes Hessen. Die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes widerspricht der derzeitigen regionalplanerischen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des Regionalplanes, unter Ziffer 10.1 Landwirtschaft formulierten Grundsätzen. Dies betrifft unter anderem die Grundsätze

G10.1-1: Nachhaltige Sicherung landwirtschaftlicher Flächen,

G10.1-2: Versorgung der Bevölkerung, mit hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln, G10.1-4: Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte ist zu vermeiden,

G10.1-5: Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen, für den Gartenbau und den Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen sind besonders zu schützen.

Daraus resultierend, ist als Ziel Z10.1-10 der Vorrang der landwirtschaftlichen Bodennutzung vor anderen Nutzungsansprüchen formuliert und derzeit noch gewahrt. Konkret auf die Änderungsfläche des Gebietes A bezogen, ist fachbehördlich mitzuteilen, dass nach hiesigem Kenntnisstand 3 landwirtschaftliche Betriebe in dem Bereich Flächen bewirtschaften. Besonders zu erwähnen ist dabei ein nach ökologischen Grundsätzen wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb, der direkt südlich, Büchenhöfe 6, seinen Betriebsstandort hat. Dies ist, neben dem Flächenverlust, insoweit besonders schwerwiegend für den landwirtschaftlichen Betrieb, weil es sich hierbei um direkte Hofanschlussflächen handelt, die für landwirtschaftliche Betriebe im allgemeinen, hier insbesondere aus arbeits- und betriebswirtschaftlichen Gründen, eine besondere Bedeutung haben. Dies kann auch nicht durch mögliche Hofferne Ersatzflächen kompensiert werden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb ist dies insoweit besonders schwerwiegend, da der Betrieb Sonderkulturen, hier u. a. Erdbeeren und Gemüse selbst anbaut und im eigenen Hofladen selbst vermarktet.

Insoweit bestehen nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft grundsätzliche Bedenken zu der Änderung im Gebiet A von Vorranggebiet für Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche, geplant. Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des RegFNP formulierten Grundsätzen und Zielen, ist im weiteren Planverfahren der Landwirtschaft besonders Rechnung zu tragen. Es genügt dabei nicht, rein planerisch, einen Flächenausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

Nach hiesigem Kenntnisstand, ist bisher auch nicht ersichtlich, dass die Gemeinde Egelsbach besondere Anstrengungen unternimmt, unterstützend und flankierend für die betroffenen Landwirte tätig zu werden. Hier z. B. durch Verkauf oder langfristige Verpachtung von Ersatzflächen. Im Gegenteil, es werden sogar von der Gemeinde angepachtete Flächen gekündigt.

2.2 Gebiet B: Im Brücken / Hinterm Kirchhof

Dem Flächenausgleichsprinzip folgend, wird planerisch, für den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Gebiet A, im Gebiet B Gewerbliche Baufläche, geplant (a. 3,9 ha) in Vorranggebiet für Landwirtschaft (ca. 3,9 ha) und Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha) geändert. Die zweigeteilte Änderung ist hierbei durch die

naturräumlichen Gegebenheiten begründet, so dass, neben der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft auf 3,9 ha, 0,9 ha entlang der Tränkbachau in Ökologisch bedeutsame Flächennutzung geändert wird. Der Bestand bzw. die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird damit planerisch abgesichert, was im Grundsatz zu begrüßen ist.

2.3 Gebiet C: Holzwiese

Ebenfalls als Flächenausgleich für die beabsichtigte Darstellung im Gebiet A, wird im Gebiet C eine Änderung von Gewerbliche Baufläche, geplant (ca. 1,8 ha) in Grünfläche-Parkanlage statt.

Gemäß vorgelegter Planunterlagen und Luftbild, ist der Änderungsbereich für das Gebiet C im Bestand durch ein kleinflächiges Nutzungs mosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet.

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen Bedenken zu der geplanten Darstellung der Fläche als Grünfläche-Parkanlage. Es wird vielmehr angeregt, der Änderungsfläche des Gebietes C eine der beiden landwirtschaftlichen Flächenkategorien zuzuweisen. Dies wird wie folgt begründet:

Auf die Flächenkategorie Gewerbliche Baufläche, geplant bezogen, und des erforderlichen planerischen Flächenausgleichs für die im Gebiet A zukünftig vorgesehenen 4,9 ha, entfallen im Gegenzug, auf die Gebiete B und C bezogen, zusammen 5,7 ha Gewerbliche Baufläche, geplant. Für den Verlust von 4,9 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft im Gebiet A, stehen demgegenüber aber nur 3,9 ha im Gebiet B. Da ein Flächenausgleich für Grünfläche-Parkanlage im Gebiet A nicht erforderlich ist, wird angeregt, dass Gebiet C ebenfalls nach der Planungs- und Darstellungssystematik des RegFNP landwirtschaftlich, hier als Vorranggebiet für Landwirtschaft oder Fläche für Landbewirtschaftung darzustellen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und es werden, wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A). Dies bietet die Möglichkeit, ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in Egelsbach zu entwickeln und eine weitere Zerschneidung der Landschaft durch mehrere Einzelstandorte zu verhindern.

Für die im Gebiet A vorgesehene gewerbliche Nutzung von 4,9 werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet 5,7 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen. In der Summe werden damit rund 0,8 ha mehr Bauflächen zurückgewidmet als neue Bauflächen entstehen. Von den 5,7 ha wird darüber hinaus der überwiegende Anteil - rund 3,9 ha - wieder als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche im Gebiet A ist durch diese Maßnahmen nicht gänzlich vermeidbar, es wird durch den Flächenausgleich jedoch die landwirtschaftliche genutzte Fläche im Gebiet B planerisch gesichert.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In der Abwägung wird der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf die wirtschaftlichen Bedeutung für die Gemeinde Egelsbach der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Auf dieser Ebene wird auch die Veräußerung der Flächen geklärt.

Gebiet C ist durch ein kleinflächiges Nutzungs mosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Die landwirtschaftliche Nutzung steht in diesem Bereich nicht im Vordergrund. Die Fläche bildet mit den angrenzenden "Grünflächen" einen zusammenhängenden Grünzug als Übergangsbereich von der Bebauung zur freien Landschaft und kennzeichnet gleichzeitig den südlichen Siedlungsabschluss. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP 2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung "Grünfläche-

Parkanlage" und kann somit weiterhin erhalten bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 ist zu prüfen, ob im städtebaulichen Gesamtzusammenhang in der Gemeinde Egelsbach größere zusammenhängende Flächen, die aktuell als Grünflächen dargestellt sind, wie z.B. der Bereich westlich des Gebietes B durch Umwidmung für die Landwirtschaft gesichert werden können.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Gemeinde Egelsbach**
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"
Gebiet C: "Holzwiese"

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: Stadtwerke Langen GmbH
Gruppe: TöB

001_EGEL_B-01011

Dokument vom: 03.02.2015
Dokument-Nr.: S-02399

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 9. Januar 2015 haben wir die oben genannten Gebiete aus Sicht der Gas-, Wasser-, Wärme- und Stromversorgung überprüft. Wir können Ihnen mitteilen, dass in keinem der genannten Gebiete bisher irgendwelche Versorgungsleitungen verlegt sind.

Sollte es zu Erschließungen kommen, ist es im Gebiet A „Eulensee Erweiterung“ recht einfach möglich, da dieses an eine bereits bestehende Gewerbefläche angrenzt. Die Gebiete B und C liegen fernab jeglichen Versorgungsleitungen und müssen dann im Bebauungsfall speziell geplant werden. Vor jeder Baumaßnahme muss jedoch in jedem Fall Planauskunft bei uns eingeholt werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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
Darmstadt
Gruppe: TöB**

001_EGEL_B-01012

**Dokument vom: 04.02.2015
Dokument-Nr.: S-02398**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die oben genannte Änderung des Regionalplanes bestehen seitens Hessen Mobil grundsätzlich keine Einwände. Wie in der Begründung ausgeführt, beachten sie bitte unbedingt im Rahmen des parallel zu der Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung nachzuweisen. Soweit Anpassungen von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen diese im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gesichert werden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie unter Punkt A5 in der Begründung bereits dargelegt sind die detaillierten verkehrlichen Belange, insbesondere die Leistungsfähigkeitsnachweise von Knotenpunkten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend nachzuweisen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung
Frankfurt
Gruppe: TöB**

001_EGEL_B-01015

**Dokument vom: 03.02.2015
Dokument-Nr.: S-02400**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet C: Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. **Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

**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
Gruppe: TöB

001_EGEL_B-01024

Dokument vom: 06.02.2015
Dokument-Nr.: S-02410

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die oben aufgeführte Planung können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden, betroffen sind unsere Radaranlagen des Flughafens Frankfurt. Bauvorhaben die eine Höhe von 149 m ü NN überschreiten, sind zur Begutachtung über die zuständige Landesluftfahrtbehörde vorzulegen. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten. In der Begründung wird unter Punkt A7 der entsprechende Hinweis ergänzt:
A7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange:
Der Verkehrslandeplatz unterliegt strengen nationalen und internationalen Vorschriften hinsichtlich der freizuhaltenden Höhen und Hindernisfreiflächen. Diese sind insbesondere bei der Festlegung der Bauhöhen für das Gebiet A zu berücksichtigen.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Gruppe: TöB**

001_EGEL_B-01025

**Dokument vom: 06.02.2015
Dokument-Nr.: S-02411**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Durch die Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als der Planungsbereich in den Anlagenschutzbereichen der Radaranlagen Götzenhain und Frankfurt Süd, sowie Frankfurt West belegen ist. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, bleibt von dieser Aussage jedoch unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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 Hochtaunuskreises

001_EGEL_B-01026

Fachbereich: Umwelt, Naturschutz

Gruppe: TöB

Dokument vom: 31.01.2015

Dokument-Nr.: S-02387

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

2.1 Gebiet A: Eulensee Erweiterung (ca. 4,9 ha)

Bei dem vorgesehenen Änderungsbereich des Gebietes A handelt es sich um einen vollständig landwirtschaftlich genutzten Bereich, der als Urproduktionsfläche eine hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft hat. Dies dokumentiert sich planerisch in der Darstellung im RPS/RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie in den einzelnen Fachplanungen der Landwirtschaft, wie dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2010 (LFS 2010) und der Standortkarte für die landbauliche Nutzung des Landes Hessen.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes widerspricht der derzeitigen regionalplanerischen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des Regionalplanes, unter Ziffer 10.1 Landwirtschaft formulierten Grundsätzen. Dies betrifft unter anderem die

Grundsätze

G10.1-1: Nachhaltige Sicherung landwirtschaftlicher Flächen,

G10.1-2: Versorgung der Bevölkerung, mit hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln,

G10.1-4: Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung

landwirtschaftlicher Betriebsstandorte ist zu vermeiden,

G10.1-5: Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen, für den Gartenbau und den Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen sind besonders zu schützen.

Daraus resultierend, ist als Ziel Z10.1-10 der Vorrang der landwirtschaftlichen Bodennutzung vor anderen Nutzungsansprüchen formuliert und derzeit noch gewahrt. Konkret auf die Änderungsfläche des Gebietes A bezogen, ist fachbehördlich mitzuteilen, dass nach hiesigem Kenntnisstand 3 landwirtschaftliche Betriebe in dem Bereich Flächen bewirtschaften. Besonders zu erwähnen ist dabei ein nach ökologischen Grundsätzen wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb, der direkt südlich, Büchenhöfe 6, seinen Betriebsstandort hat. Dies ist, neben dem Flächenverlust, insoweit besonders schwerwiegend für den landwirtschaftlichen Betrieb, weil es sich hierbei um direkte Hofanschlussflächen handelt, die für landwirtschaftliche Betriebe im allgemeinen, hier insbesondere aus arbeits- und betriebswirtschaftlichen Gründen, eine besondere Bedeutung haben. Dies kann auch nicht durch mögliche Hofferne Ersatzflächen kompensiert werden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb ist dies insoweit besonders schwerwiegend, da der Betrieb Sonderkulturen, hier u. a. Erdbeeren und Gemüse selbst anbaut und im eigenen Hofladen selbst vermarktet. Insoweit bestehen nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft grundsätzliche Bedenken zu der

Änderung im Gebiet A von Vorranggebiet für Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche, geplant.

Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des RegFNP formulierten Grundsätzen und Zielen, ist im weiteren Planverfahren der Landwirtschaft besonders Rechnung zu tragen. Es genügt dabei nicht, rein planerisch, einen Flächenausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

Nach Kenntnis des Fachbereichs Ländlicher Raum, ist bisher auch nicht ersichtlich, dass die Gemeinde Egelsbach besondere Anstrengungen unternimmt, unterstützend und flankierend für die betroffenen Landwirte tätig zu werden. Hier z. B. durch Verkauf oder langfristige Verpachtung von Ersatzflächen. Im Gegenteil, es werden sogar von der Gemeinde angepachtete Flächen gekündigt.

2.2 Gebiet B: Im Brücken / Hinterm Kirchhof

Dem Flächenausgleichsprinzip folgend, wird planerisch, für den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Gebiet A, im Gebiet B Gewerbliche Baufläche, geplant (ca. 3,9 ha) in Vorranggebiet für Landwirtschaft (ca. 3,9 ha) und Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha) geändert. Die zweigeteilte Änderung ist hierbei durch die naturräumlichen Gegebenheiten begründet, so

dass, neben der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft auf 3,9 ha, 0,9 ha entlang der Tränkbachau in Ökologisch bedeutsame Flächennutzung geändert wird.
Der Bestand bzw. die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird damit planerisch abgesichert, was im Grundsatz zu begrüßen ist.

2.3 Gebiet C: Holzwiese

Ebenfalls als Flächenausgleich für die beabsichtigte Darstellung im Gebiet A, wird im Gebiet C eine Änderung von Gewerbliche Baufläche, geplant (ca. 1,8 ha) in Grünfläche-Parkanlage statt. Gemäß vorgelegter Planunterlagen und Luftbild, ist der Änderungsbereich für das Gebiet C im Bestand durch ein kleinflächiges Nutzungsmosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen Bedenken zu der geplanten Darstellung der Fläche als Grünfläche-Parkanlage. Es wird vielmehr angeregt, der Änderungsfläche des Gebietes C eine der beiden landwirtschaftlichen Flächenkategorien zuzuweisen. Dies wird wie folgt begründet:

Auf die Flächenkategorie Gewerbliche Baufläche, geplant bezogen, und des erforderlichen planerischen Flächenausgleichs für die im Gebiet A zukünftig vorgesehenen 4,9 ha, entfallen im Gegenzug, auf die Gebiete B und C bezogen, zusammen 5,7 ha Gewerbliche Baufläche, geplant.

Für den Verlust von 4,9 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft im Gebiet A, stehen demgegenüber aber nur 3,9 ha im Gebiet B. Da ein Flächenausgleich für Grünfläche-Parkanlage im Gebiet A nicht erforderlich ist, wird angeregt, dass Gebiet C ebenfalls nach der Planungs- und Darstellungssystematik des RegFNP landwirtschaftlich, hier als Vorranggebiet für Landwirtschaft oder Fläche für Landbewirtschaftung darzustellen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und es werden, wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A). Dies bietet die Möglichkeit, ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in Egelsbach zu entwickeln und eine weitere Zerschneidung der Landschaft durch mehrere Einzelstandorte zu verhindern.

Für die im Gebiet A vorgesehene gewerbliche Nutzung von 4,9 werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet 5,7 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen. In der Summe werden damit rund 0,8 ha mehr Bauflächen zurückgewidmet als neue Bauflächen entstehen. Von den 5,7 ha wird darüber hinaus der überwiegende Anteil - rund 3,9 ha - wieder als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche im Gebiet A ist durch diese Maßnahmen nicht gänzlich vermeidbar, es wird durch den Flächenausgleich jedoch die landwirtschaftliche genutzte Fläche im Gebiet B planerisch gesichert.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In der Abwägung wird der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf die wirtschaftlichen Bedeutung für die Gemeinde Egelsbach der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Auf dieser Ebene wird auch die Veräußerung der Flächen geklärt.

Gebiet C ist durch ein kleinflächiges Nutzungsmosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Die landwirtschaftliche Nutzung steht in diesem Bereich nicht im Vordergrund. Die Fläche bildet mit den angrenzenden "Grünflächen" einen zusammenhängenden Grünzug als Übergangsbereich von der Bebauung zur freien Landschaft und kennzeichnet gleichzeitig den südlichen Siedlungsabschluss. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP 2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung "Grünfläche-Parkanlage" und kann somit weiterhin erhalten bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 ist zu prüfen, ob im städtebaulichen Gesamtzusammenhang in der

Gemeinde Egelsbach größere zusammenhängende Flächen, die aktuell als Grünflächen dargestellt sind, wie z.B. der Bereich westlich des Gebietes B durch Umwidmung für die Landwirtschaft gesichert werden können.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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 Kreis Offenbach Fachdienst

001_EGEL_B-01036

64

Gruppe: TöB

Dokument vom: 09.02.2015

Dokument-Nr.: S-02423

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung":

Das Gebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B. Im Gebiet "A" verläuft in der Mitte des Änderungsbereiches und am westlichen Rand, entlang des befestigten Feldweges, ein Grabenzug mit unterschiedlichem Bewuchs, der im Westen im Landschaftsplan als "Fließgewässer mit Uferbereich" dargestellt ist. Das Gewässer ist so zu bewirtschaften, dass seine Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten und verbessert wird, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften. Es sind so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten (Wasserhaushaltsgesetz § 6 Absatz 1 und 2. Das Gewässer sollte in einem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten bleiben. Zudem existiert beidseitig des Gewässers ein jeweils 10 m breiter Gewässerrandstreifen, welche besonderen Schutz genießen (Hessisches Wassergesetz HWG § 23). Außerdem ist der Graben einschließlich seiner Ufer und der zugehörigen Vegetation nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz als gesetzlich geschützter Biotop zu behandeln.

Der durch die Gewerbeansiedlung nach Süden und Westen hin verschobene Ortsrand sollte ausreichend tiefe Randflächen mit Eingrünungsfunktion erhalten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu klären, inwiefern dem Artenschutz unterliegende Tierarten durch die flächenhafte Gebietserschließung betroffen sind. Neben geeigneten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung innerhalb des Baugebietes sind darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen auf geeigneten Flächen mit Aufwertungspotential zu planen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und die einzuhaltenden Verbote wird bereits im Umweltbericht unter den Punkten B 2.1 und B 2.3 hingewiesen.

Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs zu prüfen. Entsprechende Hinweise werden im Umweltbericht unter Punkt B 2 ergänzt: B 2.1: Durch die Ackerflächen und im Randbereich des Gebietes verläuft ein ökologisch wertvoller Graben mit ausgeprägtem Schilfbestand, der zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört.

B 2.3: Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs vorzusehen.

Unter Punkt A.6 wird bereits auf die Notwendigkeit einer Ortsrandgestaltung zur Abschirmung der gewerblichen Bauten hingewiesen und dass dort durch geeignete Anpflanzungen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden können. Des weiteren werden Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen innerhalb des

Planbereichs als auch geeignete im RPS/RegFNP dargestellte Flächen genannt. Unter Punkt B 2.2 wird angemerkt, dass im weiteren Planverfahren zu prüfen ist, ob die Lebensräume von Arten beeinträchtigt werden, die dem Artenschutz unterliegen.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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 III 31.2
Gruppe: TöB

001_EGEL_B-01037

Dokument vom: 11.02.2015
Dokument-Nr.: S-02414

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die geplante Änderung besteht aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.
Die Teilfläche A beinhaltet die Änderung einer 4,9 ha großen Fläche „Vorranggebiet für die Landwirtschaft“ mit „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“. Zum Ausgleich werden bislang geplante gewerbliche Bauflächen im Gebiet B (3,9 ha) zurückgenommen und geändert in „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ sowie im Gebiet C (ca. 1,8 ha) in „Grünfläche-Parkanlagen“. Die Planung führt zu einer Konzentration der Gewerbeflächen im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Gewerbegebiete und wirkt der durch die seitherige Festlegung gegebenen verstreuten Gewerbeansiedlung entgegen.
Gegen die Rücknahme der Teilflächen B und C und die geplanten Ausweisungen bestehen ebenfalls keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Stellungnahme ergänzt die Aussagen unter Punkt A 4 Regionalplanerische Aspekte der Begründung und führt aus, dass gegen die geplanten Flächenumwidmungen keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht bestehen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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 III 31.2

001_EGEL_B-01038

Gruppe: TöB

Dokument vom: 11.02.2015

Dokument-Nr.: S-02414

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ergeht folgende Stellungnahme:

Standort A:

Die Konzentrierung der Gewerbeplanung auf den Standort A westlich des bestehenden Gewerbegebiets von Egelsbach ist sinnvoll und hat eine geringere Zersiedelungswirkung in Natur und Landschaft zur Folge als die bisherige Planung. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie der ökologisch wertvolle Graben mit ausgeprägtem Schilfbestand, der zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört, erhalten wird.

Standort B:

Die Aufgabe der gewerblichen Baufläche auf dem Standort B wird begrüßt. Bei dem Standort handelt es sich um einen ökologisch wertvollen Bereich, der zwischen zwei Fließgewässern liegt. Gegen die großflächige Umwidmung zu einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft" von 3,0 ha und die geringe Ausweisung einer "ökologisch bedeutsamen Flächennutzung" von 0,9 ha bestehen Bedenken. Anhand der vorgelegten Planunterlagen ist nicht ersichtlich, wo die differenzierten Umwidmungskategorien liegen. Im weiteren Verfahren sollten die genaue Lage der beiden Umwidmungskategorien dargestellt und die Ausweisung der "ökologisch bedeutsamen Flächennutzung" deutlich erweitert werden.

Standort C:

Die Aufgabe der gewerblichen Baufläche auf dem Standort C und die Ausweisung als "Grünfläche Parkanlage" werden begrüßt.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Gebiet A: Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs zu prüfen. Entsprechende Hinweise werden im Umweltbericht unter Punkt B 2 ergänzt:

B 2.1: Durch die Ackerflächen und im Randbereich des Gebietes verläuft ein ökologisch wertvoller Graben mit ausgeprägtem Schilfbestand, der zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört.

B 2.3: Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs vorzusehen.

Gebiet B: Aus der Änderungsskizze "Vorgesehene Änderung" geht hervor, dass die "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." am nördlichen Rand des Gebietes B liegt. Die vorgesehene Abgrenzung der Nutzungskategorien ermöglicht nördlich des Feldweges eine Ergänzung der dort bereits z.T. dargestellten "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." gemäß der derzeitigen Grünlandnutzung. Südlich des Feldweges soll als Kompensation für den Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Gebiet A der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang eingeräumt werden. Das entspricht auch der Bewertung dieser Flächen im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004, der Grundlage

der Festlegung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" im RPS/RegFNP 2010 ist.

Änderungsbedarf:
Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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 III 31.2

001_EGEL_B-01039

Gruppe: TöB

Dokument vom: 11.02.2015

Dokument-Nr.: S-02414

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus Sicht der Belange Landwirtschaft/Feldflur:

Gebiet A: Eulensee Erweiterung (ca. 4,9 ha)

Bei dem vorgesehenen Änderungsbereich des Gebietes A handelt es sich um einen vollständig landwirtschaftlich genutzten Bereich, der als Urproduktionsfläche eine hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft hat. Dies bekundet sich planerisch in der Darstellung im RPS/RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie in den einzelnen Fachplanungen der Landwirtschaft, wie dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2010 (LFS 2010) und der Standortkarte für die landbauliche Nutzung des Landes Hessen.

Bezogen auf die Änderungsfläche des Gebietes A ist festzustellen, dass nach meinem Kenntnisstand drei landwirtschaftliche Betriebe in dem Bereich Flächen bewirtschaften. Besonders zu erwähnen ist dabei ein nach ökologischen Grundsätzen wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb, der direkt südlich, Büchenhöfe 6, seinen Betriebsstandort hat. Dies ist, neben dem Flächenverlust, insoweit besonders schwerwiegend für den landwirtschaftlichen Betrieb, weil es sich hierbei um direkte Hofanschlussflächen handelt, die für landwirtschaftliche Betriebe im allgemeinen, hier insbesondere aus arbeits- und betriebswirtschaftlichen Gründen, eine besondere Bedeutung haben. Dies kann auch nicht durch mögliche "Hofferne Ersatzflächen" kompensiert werden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb ist dies insoweit besonders schwerwiegend, da der Betrieb Sonderkulturen, hier u. a. Erdbeeren und Gemüse selbst anbaut und im eigenen Hofladen direkt vermarktet.

Insoweit bestehen nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft Bedenken zu der Änderung im Gebiet A von Vorranggebiet für Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche, geplant. Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des RegFNP formulierten Grundsätzen und Zielen ist im weiteren Planverfahren der Landwirtschaft besonders Rechnung zu tragen. Es reicht dabei nicht aus, rein planerisch, einen Flächenausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

Gebiet B: Im Brücken / Hinterm Kirchhof

Dem Flächenausgleichsprinzip folgend wird planerisch für den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Gebiet A im Gebiet B "Gewerbliche Baufläche, geplant(ca. 3,9 ha)" geändert in "Vorranggebiet für Landwirtschaft(ca. 3,0 ha)" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)". Die zweigeteilte Änderung ist hierbei durch die naturräumlichen Gegebenheiten begründet, so dass, neben der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft auf 3,0 ha, eine Fläche von 0,9 ha entlang der Tränkbachau in Ökologisch bedeutsame Flächennutzung geändert werden soll. Der Bestand bzw. die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird damit planerisch abgesichert, was im Grundsatz zu begrüßen ist.

Gebiet C: Holzwiese

Ebenfalls als Flächenausgleich für die beabsichtigte Darstellung im Gebiet A wird im Gebiet C eine Änderung von "Gewerbliche Baufläche, geplant(ca. 1,8 ha)" in "Grünfläche- Parkanlage" vorgenommen. Gemäß vorgelegter Planunterlagen und Luftbild ist der Änderungsbereich für das Gebiet C im Bestand durch kleinflächige Nutzungen aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen Bedenken zu der geplanten Darstellung der Fläche als Grünfläche-Parkanlage. Es wird vielmehr angeregt, der Änderungsfläche des Gebietes C eine der beiden landwirtschaftlichen Flächenkategorien zuzuweisen. Dies wird wie folgt begründet: Bezogen auf die Flächenkategorie Gewerbliche Baufläche geplant und den erforderlichen planerischen Flächenausgleich für die im Gebiet A zukünftig vorgesehenen 4,9 ha, entfallen im Gegenzug, auf die Gebiete B und C bezogen, zusammen 5,7 ha Gewerbliche Baufläche, geplant. Für den Verlust von 4,9 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft im Gebiet A, stehen demgegenüber aber nur 3,0 ha im Gebiet B. Es wird daher angeregt, das Gebiet C ebenfalls nach der Planungs- und Darstellungssystematik des RegFNP landwirtschaftlich, hier als Vorranggebiet für Landwirtschaft oder Fläche für Landbewirtschaftung darzustellen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und es werden, wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A). Dies bietet die Möglichkeit, ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in Egelsbach zu entwickeln und eine weitere Zerschneidung der Landschaft durch mehrere Einzelstandorte zu verhindern.

Für die im Gebiet A vorgesehene gewerbliche Nutzung von 4,9 werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet 5,7 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen. In der Summe werden damit rund 0,8 ha mehr Bauflächen zurückgewidmet als neue Bauflächen entstehen. Von den 5,7 ha wird darüber hinaus rund 3 ha wieder als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche im Gebiet A ist durch diese Maßnahmen nicht gänzlich vermeidbar, es wird durch den Flächenausgleich jedoch die landwirtschaftliche genutzte Fläche im Gebiet B planerisch gesichert.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In der Abwägung wird der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf die wirtschaftlichen Bedeutung für die Gemeinde Egelsbach der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die Planung wurde im Vorfeld der Änderung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Gegen die Rücknahme der Teilflächen B und C und die geplanten Ausweisungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Auf dieser Ebene wird auch die Veräußerung der Flächen geklärt.

Gebiet C ist durch ein kleinflächiges Nutzungsmosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Die landwirtschaftliche Nutzung steht in diesem Bereich nicht im Vordergrund. Die Fläche bildet mit den angrenzenden "Grünflächen" einen zusammenhängenden Grünzug als Übergangsbereich von der Bebauung zur freien Landschaft und kennzeichnet gleichzeitig den südlichen Siedlungsabschluss. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP 2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung "Grünfläche-Parkanlage" und kann somit weiterhin erhalten bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 ist zu prüfen, ob im städtebaulichen Gesamtzusammenhang in der Gemeinde Egelsbach größere zusammenhängende Flächen, die aktuell als Grünflächen dargestellt sind, wie z.B. der Bereich westlich des Gebietes B, durch Umwidmung für die Landwirtschaft gesichert werden können.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

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 III 31.2
Gruppe: TöB

001_EGEL_B-01040

Dokument vom: 11.02.2015
Dokument-Nr.: S-02414

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Stellungnahme aus der Sicht der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt:

Allgemeines

In der „Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel“ (Seite 6 der Unterlagen) wurde neben den Gebieten A, B, und C ein weiterer schraffierter Änderungsbereich dargestellt. Hier ist deshalb zu erläutern um welchen Bereich es sich dabei handelt.

Die Ausführungen im Abschn. A 7. - Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange - (Seite 13) sind wie folgt zu ändern:

Die geplante weitgehende Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gebiet A stellt einen erheblichen Eingriff mit Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (B 2.3) zu minimieren, können jedoch nicht vermieden werden. Demzufolge muss es im Abschn. B 2.3 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (Seite 18) heißen:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sind Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorzusehen wie:...."

Grundwasser

Alle geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf (Verordnung vom 03.08.1983, StAnz. 45/83 S.2156). Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Zur Änderung des Gebiets A bestehen folgende Bedenken:

Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung bestehen insofern Bedenken, als durch die Planung Fläche in einem bestehenden Wasserschutzgebiet versiegelt wird und zukünftig nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht.

Anhand der mir vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden für Bauwerke in Trockenperioden halte ich eine Änderung der Fläche von „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ mit „Vorbehalt für besondere Klimafunktionen“ in „Gewerbliche Baufläche, geplant“ nicht für sinnvoll.

Oberflächengewässer

In den Plangebiet A und C befinden sich verschiedene namenlose Gewässer. Auf die Vorgaben der §§ 38 WHG und 23 HWG - Gewässerrandstreifen - wird deshalb hingewiesen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Eine fachliche Beurteilung hierzu ist nicht möglich, da in den Unterlagen keine Aussagen zur Entwässerung getroffen werden. Insofern muss die Entwässerung als nicht gesichert angesehen werden.

Bodenschutz

1. Nachsorgender Bodenschutz

Im Gebiet B (Im Brücken / Hinterm Kirchhof) befindet sich die Altablagerung mit ALTIS Nummer 438.003.000-000.002 (siehe Anlage). Es handelt sich hierbei um das Grundstück Flur 13, Flurstück 272, auf dem im östlichen Teil Bodenaushub und Bauschutt abgelagert wurden.

In einer Sondierung wurden Schlackereste und Glas- und Folienreste erbohrt. Die Tiefe der Auffüllungen liegt bei bis zu 1,7 m. Die Analysen der Bodenproben ergaben keine auffälligen Werte. Von der Altablagerung geht keine Gefährdung aus. Sie wird in der Altflächendatei mit dem Status „Altlastenverdacht aufgehoben“ geführt.

Folgenden Hinweis bitte ich in die Unterlagen aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen.

Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

2. Vorsorgender Bodenschutz

Die vorgesehenen Planungen im Gebiet B und Gebiet C werden unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch.

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 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz.

In den Unterlagen zur Änderung des RegFNP 2010 finden diese Grundsätze in Ansätzen Berücksichtigung. Die gewählte Form ist zudem gut geeignet, die Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes abzuhandeln. Nach Prüfung der Planunterlagen (Begründung zum Umweltbericht) wurden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nur teilweise betrachtet und sind daher unter Zuhilfenahme der folgenden Punkte zu ergänzen. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:

1. Bodenziele (S.15)

- o Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht

2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen (S.16, wird ansatzweise betrachtet)

- o Es sollte eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers erfolgen.

<http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)

3. Vorbelastungen Boden

- o Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)

4. Zusammenfassende Bewertung Boden

- o Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen

5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes

- o Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffes, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung

6. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung (S. 17)

Eine Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung wird ansatzweise betrachtet.

- o Erarbeitung einer Bilanzierung

- o Ableitung des Kompensationsbedarfs

7. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes

- o Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

- o Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad

8. Bodenausgleichsmaßnahmen

9. Planungsalternativen Boden

Aussagen zu Planungsalternativen sind in der Begründung zum Umweltbericht vorhanden.

10. Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden

- o Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen

11. Monitoring Boden

Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, da das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung erheblichen nachteiligen Wirkungen ausgesetzt ist.

- o Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar.

Von dem Dezernat "Immissionsschutz" werden gegen die Änderungsplanung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Allgemeines:

Bei der östlich der Fläche A umgrenzten Fläche in der Beikarte 2 handelt es sich um die Kennzeichnung "Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand" in dieser Karte.

Den Anregungen zur Textänderung im Abschnitt A 7 und B 2.3 wird gefolgt.

Grundwasser:

Auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und die einzuhaltenden Verbote wird bereits im Umweltbericht unter den Punkten B 2.1 und B 2.3 hingewiesen.

Die Bedenken aus Sicht des Grundwasserschutzes im Gebiet A werden zur Kenntnis genommen. Der Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Bebauung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung - wie unter Punkt B 2.3 beispielhaft aufgeführt - durch entsprechende Maßnahmen wie Regenwasserbewirtschaftung, Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücken etc. entgegenzuwirken. Die Gefahr von Setzrissschäden für Bauwerke ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer:

Auf die in Gebiet A und B vorhandenen Gewässer bzw. Gräben wird im Umweltbericht unter Punkt B 2.1 hingewiesen. Im Gebiet C ist kein Gewässer betroffen. Vorgaben zur Freihaltung bzw. Bewirtschaftung von Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan für Gebiet A bzw. im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gebiet B zu berücksichtigen und betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Abwasser:

Diesbezügliche Aussagen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Da nördlich und östlich angrenzend an Gebiet A bereits eine gewerbliche Nutzung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass die Entwässerung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung geregelt werden kann.

Bodenschutz:

Die Aussage zur Bauschuttablagerung im Gebiet B wird dem Hinweis entsprechend wie folgt ergänzt:

Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.02.2015 befindet sich im Gebiet B (Im Brücken / Hinterm Kirchhof) die Altablagerung mit ALTIS Nummer 438.003.000-000.002 (Bodenaushub und Bauschuttablagerung). Da die Analyse von Bodenproben keine auffälligen Werte ergab und von der Altablagerung keine Gefährdung ausgeht, wird sie in der Altflächendatei mit dem Status "Altlastenverdacht aufgehoben" geführt.

Einen Hinweis zur Meldung des Verdachts schädlicher Bodenveränderungen im Rahmen von Baumaßnahmen halten wir nicht für erforderlich, da im Gebiet die bisher geplante gewerbliche Nutzung zugunsten der Beibehaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Im Rahmen seiner Dienstleistungen für Verbandsmitglieder erstellt der Regionalverband FrankfurtRhein Main generell eine Strategischen Umweltprüfung (SUP). Das automatisierte Verfahren zur Prüfung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen wenden wir auch bei einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans an. Folgende Aussagen zur Bodenfunktionsbewertung werden im Umweltbericht unter Punkt B 2.1 ergänzt:

Die Böden in den Änderungsgebieten A, B, und C haben gemäß Bodenviewer Hessen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial und geringe bis sehr geringe Bodenfunktion.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden, zu Kompensationsmaßnahmen, zu detaillierten bodenschutzbezogenen Maßnahmen sowie zur bodenkundlichen Baubegleitung sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung
Texte/Umweltbericht