



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

Ansprechpartner: Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungen STN zu
BPlänen
Telefon: +49 69 2577-1541
Telefax: +49 69 2577-1547
bauer@region-frankfurt.de

14 November 2024

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 14. November 2024 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hofheim am Taunus**, Stadtteil Diedenbergen, Marxheim, Hofheim am Taunus

Gebiet A: "Gewerbepark In der Lach"

Gebiet B: "Gewerbegebiet Delkenheimer Straße"

Gebiet C: "Gewerbegebiet Nord"

Drucksache Nr. V-2024-58

Hinweis: Für den Bereich der 2. Änderung für die Stadt Hofheim am Taunus hat die Regionalversammlung Südhessen eine Zulassung auf Zielabweichung beschlossen (Drs. Nr. X/106.2). Aufgrund der Nebenbestimmung II. 5. „Die erneute Änderung der in den Ziffern II.1 bis II.3 genannten Flächen im Regionalen Flächennutzungsplan bedarf der erneuten Beteiligung der Regionalversammlung Südhessen.“ wird die Änderung mit den geänderten „Rückgabeflächen“ dem Haupt- und Planungsausschuss zur Zustimmung vorgelegt.

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld
Gebiet: "In der Us" (Pflegecampus Kleeblatt)
Drucksache Nr. V-2024-59

7. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld
Gebiet: "Westerfeld-West"
Drucksache Nr. V-2024-60

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Ostheim
Gebiet: "Mühlweide II"
Drucksache Nr. V-2024-61

Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:
DS-Nr. V-2024-58 - 61



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2024-61

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Ostheim
Gebiet: "Mühlweide II"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandsversammlung möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Ostheim
Gebiet: "Mühlweide II" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Damit der Bebauungsplan "Mühlweide II" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist die folgende Änderung der Darstellung erforderlich:

Fläche 1: "Sonderbaufläche Sport und Erholung", geplant (ca. 1,2 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha); Fläche 2: "Vorranggebiet für Landwirtschaft", teilweise überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,0 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf ohne nähere Zweckbestimmung, geplant" (ca. 1,0 ha); Fläche 3: "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,0 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,0 ha)

2. Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbe-
reich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

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

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum hat die Stadt Nidderau die Entwicklung eines größeren Wohngebietes, verbunden mit sozialen Einrichtungen westlich der Ortslage des Stadtteils Ostheim vorgesehen. Westlich der Wohnbebauung ist in zentraler Lage die Errichtung eines Feuerwehrstandortes als Ersatz für die akuten Stützpunkte in den Ortsteile Windecken und Ostheim geplant, da diese nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Vorgaben entsprechen. Südlich der Wonnecker Straße ist die Ausweisung weiterer Baugrundstücke für gemischte Nutzungen vorgesehen, die ursprünglich vorgesehene Nutzung als Sonderbaufläche, Sport wird nicht mehr weiter verfolgt. Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

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

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich, kann auf einen Flächenausgleich verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.

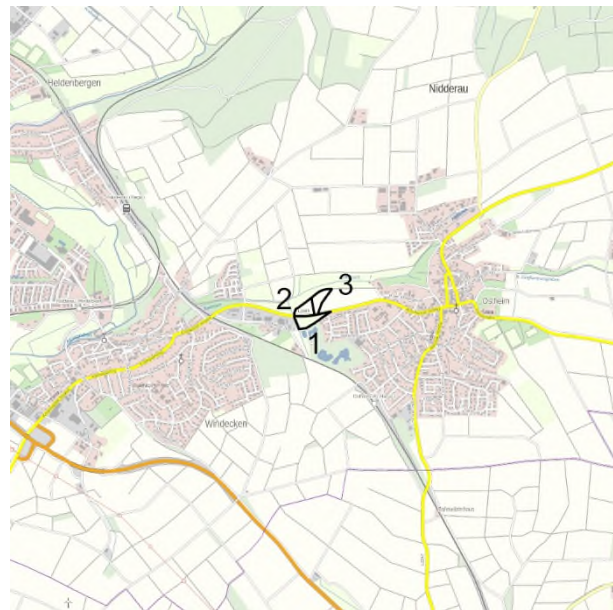
Flächenneuinanspruchnahmen für **Gemeinbedarfsflächen** sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und gemäß Beschluss vom 11.12.2019 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Stadt Nidderau Stadtteil Ostheim Gebiet: Mühlweide II

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

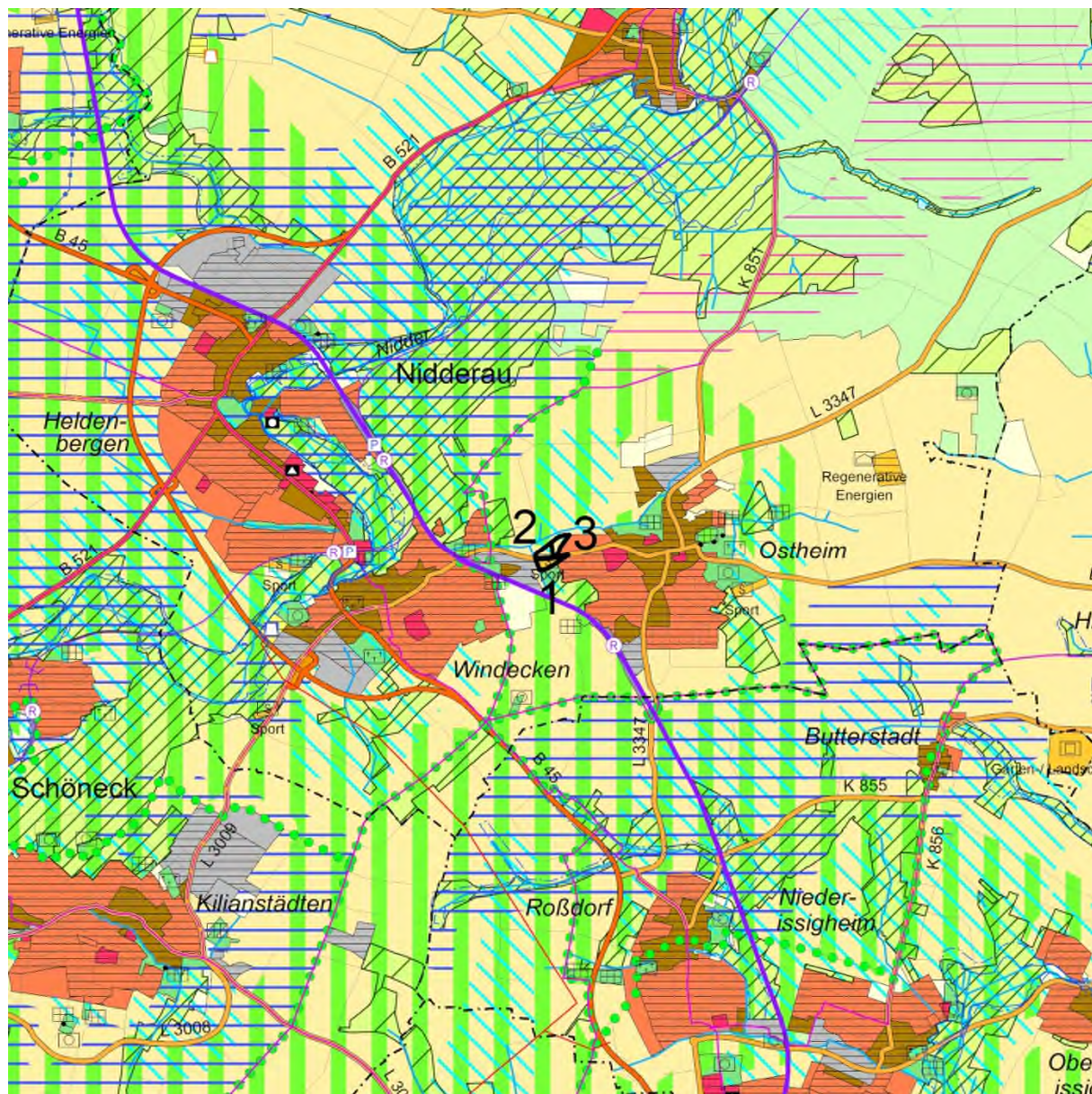
Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Entwicklung eines größeren Wohngebietes, verbunden mit sozialen Einrichtungen westlich der Ortslage des Stadtteils Ostheim. Westlich der Wohnbebauung Errichtung eines Feuerwehrstandortes als Ersatz für die akutellen Stützpunkte in den Ortsteile Windecken und Ostheim in zentraler Lage. Südlich der Wonnecker Straße Ausweisung weiterer Baugrundstücke für gemischte Nutzungen. Die dort ursprünglich vorgesehene Nutzung als Sonderbaufläche, Sport wird nicht mehr weiter verfolgt.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	3,2 ha
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	01.06.2023
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Mühlweide II“
FFH-Vorprüfung	nicht erforderlich
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Archäologie Artenschutz Geotechnik Verkehr

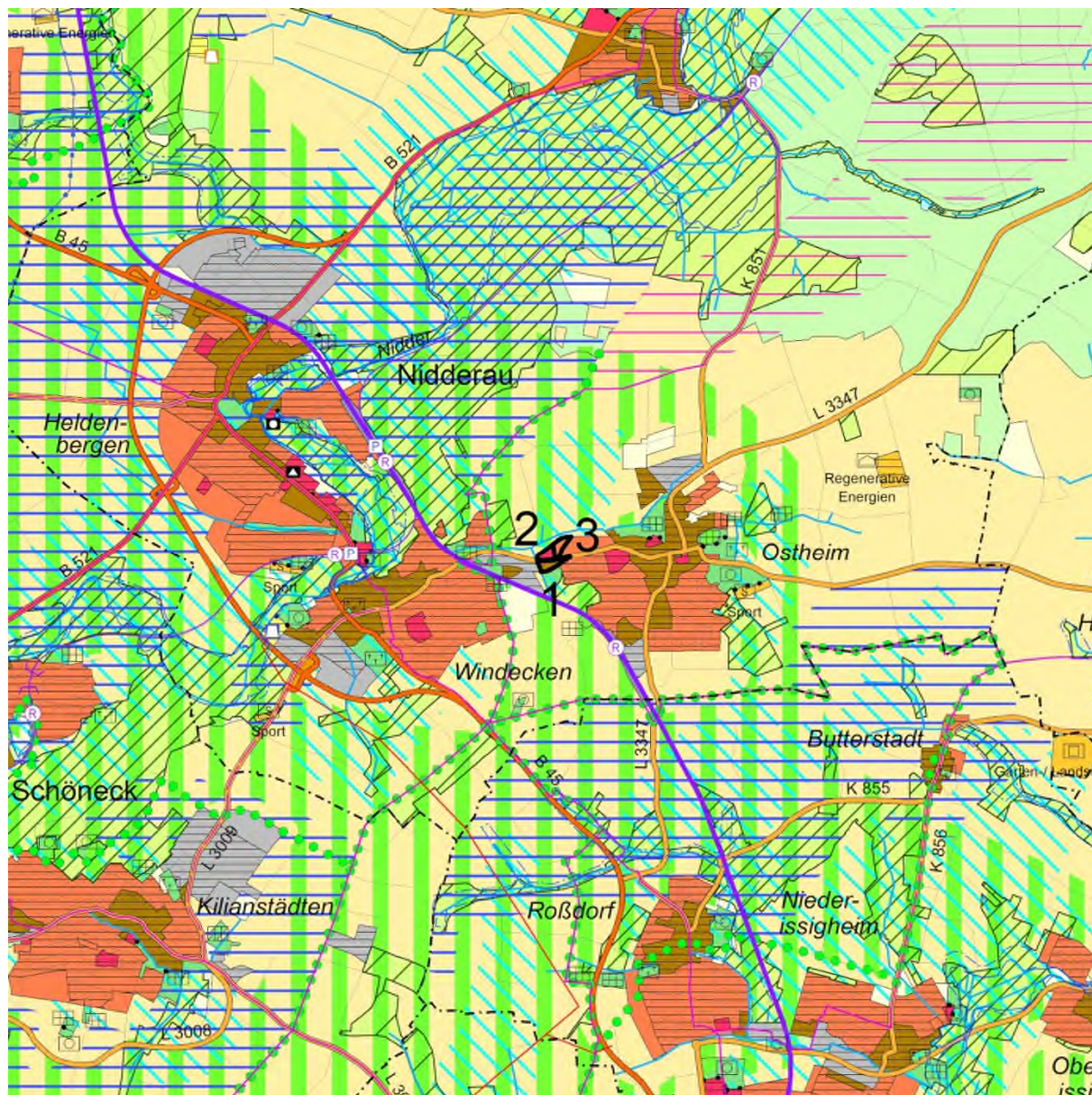
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

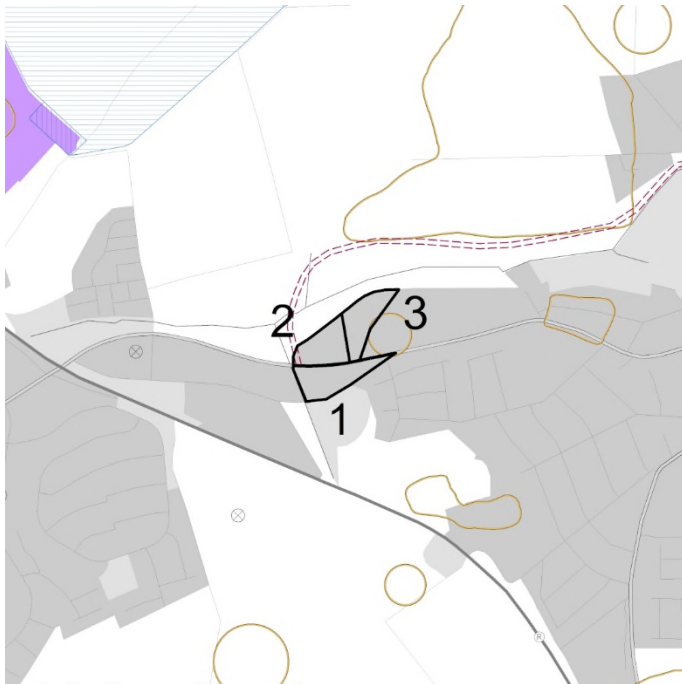



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Damit der Bebauungsplan "Mühlweide II" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist die folgende Änderung der Darstellung erforderlich:
Fläche 1: "Sonderbaufläche Sport und Erholung", geplant (ca. 1,2 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha); Fläche 2: "Vorranggebiet für Landwirtschaft", teilweise überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,0 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf ohne nähere Zweckbestimmung, geplant" (ca. 1,0 ha); Fläche 3: "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,0 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,0 ha)

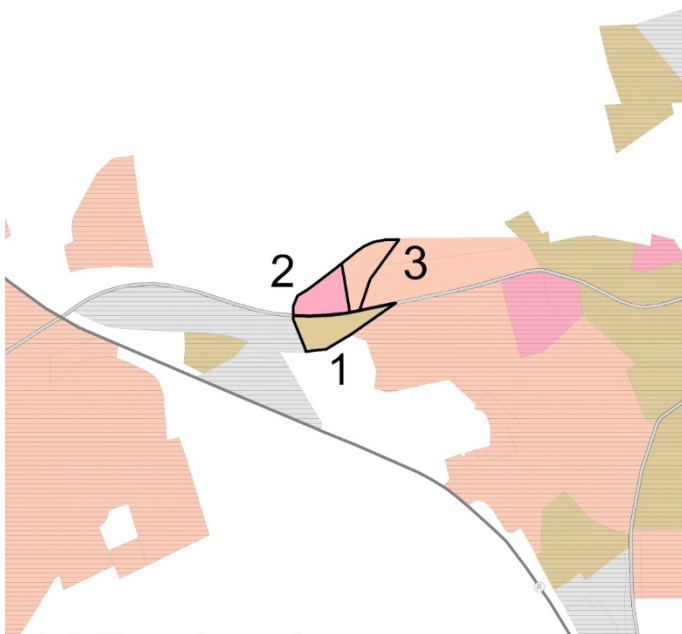
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2021)



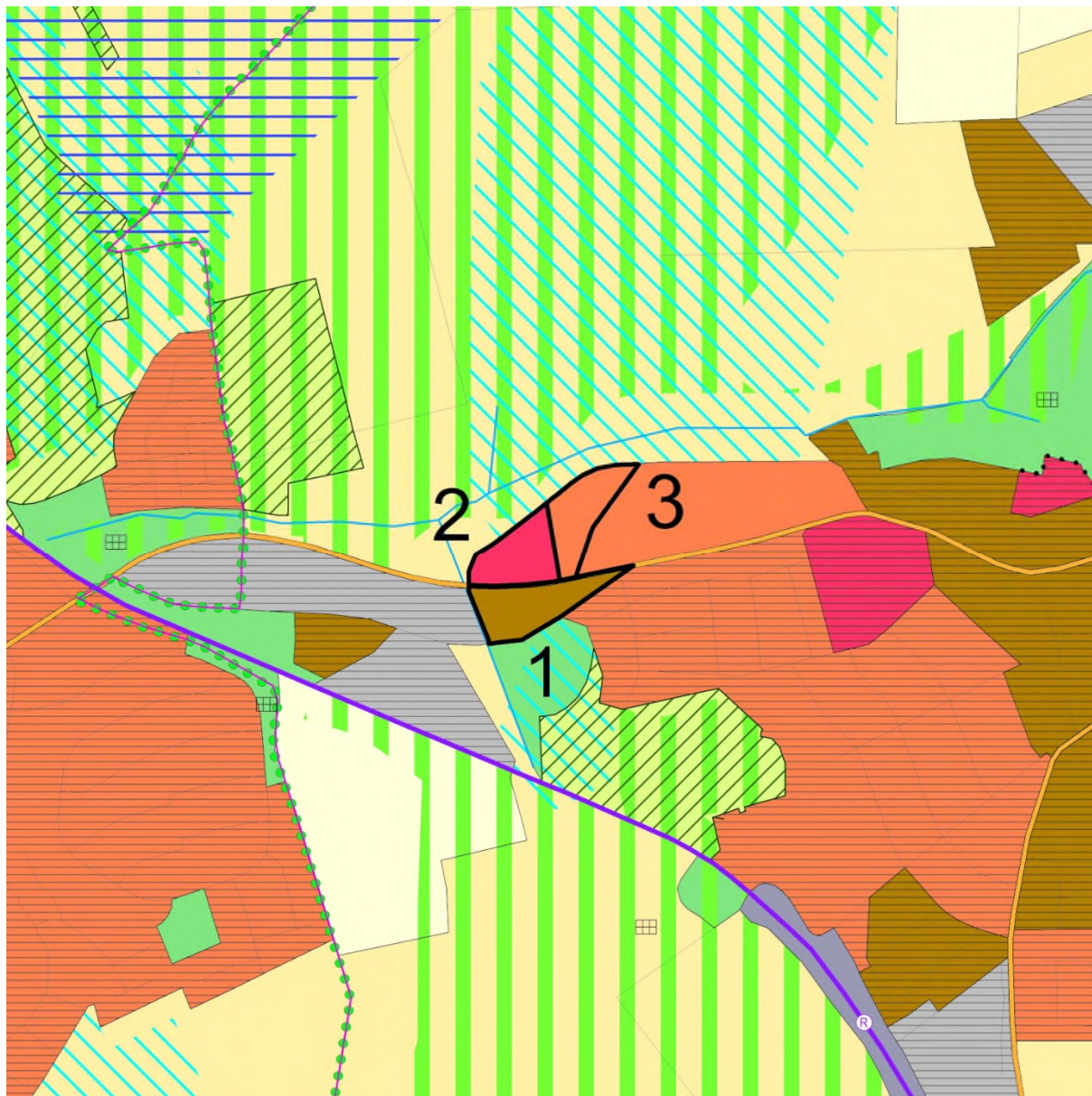
Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
s.o.
§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB
Nr. 15.14 PlanzV
Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst drei aneinander angrenzende Teilflächen südlich und nördlich der Wonnecker Straße im Stadtteil Ostheim.

Die Wonnecker Straße / L 3009 bildet die nördliche Grenze der annähernd dreieckigen Fläche 1 (ca. 1,2 ha). Südlich grenzt sie an die Bebauung an der Weierstraße und zwei Teiche. Die östliche Grenze bildet der Abzweig der Ostheimer Straße Richtung L 3009.

Auch Fläche 2 (ca. 1,0 ha) bildet ebenfalls ungefähr ein Dreieck, wobei die Wonnecker Straße / L 3009 an der südlichen Grenze verläuft. Die westliche und nördliche Grenze bildet ein von der Landesstraße abzweigender Feldweg. Die östliche Abgrenzung verläuft ungefähr in Nord-Süd-Richtung durch die Ackerfläche.

Fläche 3 (ca. 1,0 ha) schließt östlich an Fläche 2 an. Im Norden bildet ebenfalls der von der L 3009 ausgehende Feldweg die Grenze, die östliche Grenze verläuft entlang der im Reg-FNP als Wohnbaufläche, geplant dargestellte Fläche. Im Süden grenzt die Fläche an die Wonnecker Straße / L 3009.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Nidderau besitzt auch dank ihrer günstigen Standortbedingungen eine hohe Attraktivität als Wohnstandort in der Rhein-Main-Region. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum hat die Stadt gemeinsam mit der Bauland-Offensive Hessen Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme (Bebauungsplan „Mühlweide II“) ist die Entwicklung eines größeren Wohngebietes, verbunden mit sozialen Einrichtungen westlich der Ortslage des Stadtteils Ostheim vorgesehen. Westlich der Wohnbebauung soll in zentraler Lage ein Feuerwehrstandort als Ersatz für die akuten Stützpunkte in den Ortsteile Windecken und Ostheim entstehen, da diese nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Vorgaben entsprechen. Südlich der Wonnecker Straße ist die Ausweisung weiterer Baugrundstücke für gemischte Nutzungen geplant. Die ursprünglich hier vorgesehene Nutzung Sonderbaufläche, Sport wird nicht mehr weiter verfolgt.

Der östliche Teilbereich des Bebauungsplanes "Mühlweide II" ist bereits als „Wohnbaufläche, geplant“ im RPS/RegFNP 2010 enthalten. Die Abgrenzung orientiert sich an der Trasse

der seinerzeit noch geplanten Ortsumgehung für Ostheim. Da diese Planung nicht weiter verfolgt wird, ist nun eine Arrondierung bis an die Ortsteilgrenze Ostheim/Windecken möglich.

Das Änderungsgebiet erweitert die im Plan dargestellte geplante Wohnbaufläche auf die im Bebauungsplan vorgesehene Größe (Fläche 3), ergänzt um den geplanten Feuerwehrstandort (Fläche 2). Da südlich der Wonnecker Straße eine neue Planungsabsicht (gemischte Baufläche) vorliegt, ist die vorhandene RegFNP-Darstellung entsprechend zu ändern (Fläche 1).

Damit der Bebauungsplan "Mühlweide II" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist die folgende Änderung der Darstellung erforderlich:

Fläche 1: "Sonderbaufläche Sport und Erholung", geplant (ca. 1,2 ha) in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 1,2 ha); Fläche 2: "Vorranggebiet für Landwirtschaft", teilweise überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,0 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf ohne nähere Zweckbestimmung, geplant" (ca. 1,0 ha); Fläche 3: "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,0 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,0 ha)

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

Der in Beikarte 1 enthaltene Vermerk für die Trasse der Ortsumgehung Ostheim wird entfernt, da der Planungsträger HessenMobil diese Planung nicht weiter verfolgt.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

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

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

Der als „Sonderbaufläche - Sport“ dargestellte Teil des Änderungsgebietes liegt innerhalb des regionalplanerischen Vorranggebiets Siedlung, das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt zum Bebauungsplan-Verfahren "Mühlweide II" stellt die Änderung der im RPS/RegFNP 2010 dargestellten "Vorranggebiet für Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche, geplant" bzw. "Fläche für den Gemeinbedarf" und "Sonderbaufläche Sport" in "gemischte Baufläche" keine Abweichung von der regionalplanerischen Zielausweisung dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die in der Beikarte 1 vermerkte Umfahrung für Ostheim im Zuge der L 3347 wird im Rahmen des Änderungsverfahrens herausgenommen. Seitens des Planungsträgers Hessen Mobil wird die Maßnahme nicht weiter verfolgt.

Das Änderungsgebiet ist über die L 3009/Wonnecker Straße an das überörtliche Straßenverkehrsnetz, u.a. die B 45 und die A 45, angebunden.

Im Westen erfolgt der Hauptanschluss des Gebietes an die L 3009 über einen neu zu errichtenden, als Kreisverkehr ausgestalteten Knotenpunkt. Eine zweite Anbindung erfolgt weiter östlich, in Gegenlage zur Wohnbebauung am Pfaffenstein in Form eines vorfahrtgeregelten Knotenpunktes. Der bestehende Abzweig Wonnecker Straße/In den Pfortenwiesen dient nicht für den motorisierten Verkehr, sondern als Anbindung des Fuß- und Radverkehrs Richtung Ostheim und als untergeordnete Zufahrt für die Feuerwehr/Müllabfuhr. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über ringartig mit einer verschwenkten Hauptachse und eingehängten Wohnstraßen. Die Fläche 1 (künftig: gemischte Baufläche) wird mit einer Stichstraße an den neuen Kreisverkehr angeschlossen.

Gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan ist das umliegende Straßennetz ausreichend leistungsfähig, um die prognostizierten Verkehrsmengen im jetzigen Ausbauzustand abzuwickeln.

Das Plangebiet ist auch für Radfahrende und zu Fuß gehende gut erreichbar und berücksichtigt das bestehende Wegenetz (u.a. Fußweg südlich der Wonnecker Straße, hessischer "BahnRadweg" nördlich des Gebietes).

Der Änderungsbereich ist über den Bahnhof Ostheim und zwei Bushaltestellen an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Bahnhof Ostheim der Bahnstrecke Gießen-Friedberg-Hanau (RB 49) ist fußläufig in ca. 800 m Entfernung erreichbar. Die Bushaltestellen Windecken-Mühlberg und Ostheim-Schule an der Wonnecker Straße sind jeweils ca. 300 m vom Änderungsgebiet entfernt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Nidderau ist Fläche 1 als "Grünland" dargestellt. Am nördlichen Rand entlang der L 3009 und in einem an der südlichen Grenze liegenden Teilbereich sind "Feldgehölze" ausgewiesen. Entlang der westlichen Grenze ist das Entwicklungsziel "Anlage von Grünland" am Rand der geplanten Ortsumgehung Ostheim angegeben. Die Flächen 2 und 3 nördlich der L 3009 sind als "Ackerland" ohne weitere Hinweise oder Entwicklungsziele dargestellt.

Die geplante Ortsumgehung Ostheim wird nicht weiter verfolgt, so dass das Entwicklungsziel Grünland als Straßenbegleitgrün/Böschungsrain nicht mehr relevant ist.

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

A 7. Planerische Abwägung

Das Änderungsgebiet ist Teil einer größeren städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Rahmen des Bebauungsplanes "Mühlweide II" der Stadt Nidderau.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 werden sehr erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung, Mensch und seine Gesundheit sowie Sach- und Kulturgüter zu erwarten.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Kühl-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von

Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen, Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen sowie Verlust von Bodendenkmalen.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung auf Fläche 3 und der geplanten gemischten Baufläche (Fläche 1) ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch oder für Eingrünungen genutzt werden. So werden auch die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens vermindert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist durch den Verlust klimawirksamer Flächen nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Ortslage von Ostheim zu rechnen.

Um trotz des Vorhandenseins geschützter Arten eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich und im Umfeld des Bebauungsplan-Gebietes vorgesehen.

Sollten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein, ist davon auszugehen, dass diese durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung erfolgen können.

Bei Umsetzung der Planung ist von einer Beeinträchtigung bzw. dem Verlust eines Bodendenkmals auszugehen.

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sowie Sach- und Kulturgüter 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.

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

Flächenausgleich:

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

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Nidderau besitzt auch dank ihrer günstigen Standortbedingungen eine anhaltend hohe Attraktivität als Wohnstandort in der Rhein-Main-Region. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum hat die Stadt gemeinsam mit der Bauland-Offensive Hessen Entwicklungsmöglichkeiten geprüft.

Vorgesehen ist nun die Entwicklung eines größeren Wohngebietes, verbunden mit sozialen Einrichtungen westlich der Ortslage des Stadtteils Ostheim (Fläche 3). Westlich der Wohnbebauung ist in zentraler Lage die Errichtung eines Feuerwehrstandortes als Ersatz für die akuten Stützpunkte in den Ortsteile Windecken und Ostheim vorgesehen, da diese nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Vorgaben entsprechen (Fläche 2). Südlich der Wonnecker Straße ist die Ausweisung weiterer Baugrundstücke für gemischte Nutzungen geplant (Fläche 1). Die ursprünglich hier vorgesehene Nutzung Sonderbaufläche, Sport wird nicht mehr weiter verfolgt.

Damit der Bebauungsplan "Mühlweide II" als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist die folgende Änderung der Darstellung erforderlich:

Fläche 1: "Sonderbaufläche Sport und Erholung", geplant (ca. 1,2 ha) in "Gemischte Baufläche", geplant (ca. 1,2 ha); Fläche 2: "Vorranggebiet für Landwirtschaft", teilweise überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,0 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf ohne nähere Zweckbestimmung" (ca. 1,0 ha); Fläche 3: "Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,0 ha) in "Wohnbaufläche" (ca. 1,0 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf

den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
(§ 1 BBodSchG)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. (§ 1 HAItIBodSchG)

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 und durch Beschluss Nr. V-76 der Verbandsversammlung vom 14.12.2022 zur Drucksache Nr. V-2022-68).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Flächen der Änderungsgebiete werden überwiegend als Ackerland landwirtschaftlich genutzt.

Am südlichen Rand der Flächen 2 und 3 sowie als nördliche und südliche Begrenzung der Fläche 1 verlaufen baumbestandene Streifen von jeweils ca. 10 m Breite.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad der Flächen unter 25%)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet derzeit nicht bekannt
- kein begründeter Verdacht auf Vorhandensein von Kampfmitteln
- Bodenformen (gemäß Bodenkarte SUP-Grundlagendaten):
- Fläche 1 - Auengley aus Auenschluff (westlicher Rand) und Pseudogley-Parabraunerde aus lössführendem Schluff
- Fläche 2 - Pseudogley-Parabraunerde aus lössführendem Schluff
- Fläche 3 - Pararendzina aus Löss
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD5L:
- Fläche 1 - mittel; Fläche 2 - hoch bis sehr hoch; Fläche 3 - mittel bis sehr hoch, wobei bei Fläche 2 und 3 der als sehr hoch bewertete Bereich am nördlichen Rand des Gebietes verläuft
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial auf den Flächen 1 und 3 sowie hohes bis sehr hohes Nitratfiltervermögen und mittlere Feldkapazität auf allen drei Flächen)

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

- Fläche 3: Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion (Pararendzina aus Löss)
- Ackerzahl: Fläche 1 zwischen 50 bis <70, Fläche 2 70-80, Fläche 3 65-80 (aus Bodenvierer HLNUG bei landwirtschaftlich genutzten Böden)
- hohe bis sehr hohe Erosionsgefährdung im gesamten Änderungsgebiet

Wasser

- Lage des Änderungsgebietes im Anschluss an die Aue des Mühlgrabens/Katzbaches
- südlich der Fläche 1 befinden sich zwei Stillgewässer
- geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Versickerung voraussichtlich nicht möglich

Luft und Klima

- mäßiges bis kräftiges Kaltluftströmungssystem
- hohe Starkregengefährdung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden 2022 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die Vögel, Amphibien, Reptilien und Fledermäuse.
- Erfasst wurden 12 Brutvogelarten (vorherrschend Amsel, Blaumeise, Grünfink), Haussperling (Erhaltungszustand ungünstig/unzureichend). Brutvögel des Offenlandes, z.B. Feldlerche, wurden nicht festgestellt. Als Nahrungsgäste wurden Elster, Ringeltaube, Star, Mehlschwalbe, Grünspecht erfasst.
- Bei den Begehungen wurden keine Reptilienarten nachgewiesen. In der benachbarten Aue des Mühlgrabens wurden 2022 Zauneidechsen beobachtet.
- Die Begehungen ergaben ebenfalls keine Hinweise auf Amphibienarten. Südlich von Fläche 1 wurde an den Teichen eine Erdkröte beobachtet.
- Ein Vorkommen von Fledermäusen kann nicht ausgeschlossen werden. Das Gebiet weist mögliche Zwischen- und Sommerquartiere in den Hecken entlang der Ostheimer Straße auf. Mit Winterquartieren wird nicht gerechnet.
- Die Planfläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen. Eine Begehung in 2023 ergab keine Hinweise auf ein Vorkommen von Feldhamstern.

Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Ronneburger Hügelland und Kinzigauen
- sehr hochwertiges und vielfältiges Landschaftsbild
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung

Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Schienen- und Straßenverkehrslärm:
- Fläche 1 Straße: LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): ≥ 75 dB(A)
- Fläche 1 Schiene: LNGT (22-06 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A)
- Fläche 2 Straße: LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): ≥ 75 dB(A)
- Fläche 2 Schiene: LNGT (22-06 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A)

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

- Fläche 2 Schiene: LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 45-49 dB(A)
- Fläche 3 Straße: LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 65-69 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 65-69 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55-59 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 70-74 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): ≥ 75 dB(A)
- Fläche 3 Schiene: LNGT (22-06 Uhr): 45-49 dB(A)
- Erschütterungen ausgehend von der vorbeiführenden Bahntrasse.
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Bahntrasse (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Hinweise auf Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Siedlung) im Umfeld des Änderungsgebietes
- Magnetometerprospektion lieferte Hinweise auf erhöhtes archäologisches Potenzial
- vorbereitende archäologische Untersuchung mit Ausgrabung und Dokumentation der angetroffenen Befunde ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt
- Flächen östlich des Änderungsgebietes werden von in der Vergangenheit auf Braunkohle verliehenem Bergwerkseigentum überdeckt, genaue Lage und Umfang der bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht mehr nachvollziehbar

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung sieht für Fläche 1 eine "Sonderbaufläche, Sport" vor. Da diese Planung bisher nicht umgesetzt wurde, sind bei Umsetzung durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Kühl-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen.

Die bisherige Planung im Bereich der Flächen 2 und 3 sieht "Vorranggebiet für Landwirtschaft" vor. Da die geplante Nutzung der derzeitigen ackerbaulichen Nutzung der Planflächen entspricht, sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung bei einer Flächeninanspruchnahme für "gemischte Baufläche" (Fläche 1), "Gemeinbedarf" (Fläche 2) und "Wohnbaufläche" (Fläche 3) folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer-, Filter- und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung bzw. Vegetationsänderung
- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, KSG, BNatSchG, HAItlBodSchG, BauGB dar.

- mögliche Grundwasserverschmutzung
- hohes Starkregen-Gefährdungspotenzial
- Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Ostheim nicht relevant sind

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Haussperling, weitere Vogelarten, Fledermäuse
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese im oder in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

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

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen

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

- Belastung der Bewohner bzw. Nutzer durch Straßen- und Schienenverkehrslärm (Fläche 1 Straße: LDEN (0-24 Uhr): 55 bis \geq 75 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 55 bis 69 dB(A) Fläche 1 Schiene: LNGT (22-06 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A); Fläche 2 Straße: LDEN (0-24 Uhr): 55 bis \geq 75 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45 bis 69 dB(A) Fläche 2 Schiene: LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-06 Uhr): 45-49 dB(A); Fläche 3 Straße: LDEN (0-24 Uhr): 55 bis \geq 75 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45 bis 69 dB(A) Fläche 3 Schiene: LNGT (22-06 Uhr): 45-49 dB(A))

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

- mögliche Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

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

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

Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Versiegelung und Lebensraumverlust.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. vorgesehen.

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

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss (s. Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): "Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen" bzw. Hessische Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (2019): Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB").

FFH-Verträglichkeit

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren.
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird ist die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung lt. Bebauungsplan vorgesehen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz, Anpflanzen von Erosionsschutzhecken
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Vom Gewässer "Mühlbach" bzw. "Katzbach" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachaue und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Berücksichtigung des Gewässerrandstreifens des Mühlbaches
- Versickerung von Niederschlagswasser voraussichtlich nicht möglich
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen

- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege / innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans / im XXX Teil des Änderungsgebietes / in den angrenzenden Waldbeständen, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzung von CEF-Maßnahmen (geeignete Nistkästen für den Haussperling)
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Pflanzung von Straßenbegleitgrün, Begrünung von Fahrzeugstellplätzen
- extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- ökologische Baubegleitung
- zeitliche Beschränkung der / Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10), Meldung ggfs. vorkommender geschützter Tierarten an die zuständige Naturschutzbehörde
- Bei Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr Kontrolle von Baumhöhlen / Gebäuden auf Winterquartiere von Fledermäusen und ggfs. Durchführung geeigneter Sicherungsmaßnahmen
- Anbringung von Nisthilfen und Fledermausquartieren an geeigneten Gebäudefassaden oder Bäumen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Vermeidung von großflächigen Glasfassaden bzw. spiegelnden Fassaden zur Verhinderung von Vogelschlag
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- Schaffung und Gestaltung von Flächen für die Naherholung im Plangebiet
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßen- und Schienenverkehrslärm wird ggfs. die Durchführung schalltechnischer Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens empfohlen
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im RPS/RegFNP 2010 ist eine Teilfläche des Bebauungsplanes "Mühlweide II" bereits als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt. Der Bau einer Ortsumgehung für Ostheim, an deren Trassenführung sich diese Darstellung orientierte, wird nicht mehr weiter verfolgt. Somit kann eine sinnvolle Arrondierung des Ortsteiles bis zur Gemarkungsgrenze erfolgen, um der Nachfrage nach weiteren Wohnbauflächen nachzukommen. Die südlich der Wonnecker Straße gelegene, als "Sonderbaufläche, Sport" dargestellte Fläche soll einer Mischbaunutzung zugeführt werden. Für die Zusammenlegung der beiden Feuerwehrstandorte von Windecken und Ostheim ist die nun überplante Fläche hinsichtlich der zentralen Lage, der

Einhaltung der Rettungsfristen und des Anschlusses an die Verbindungsstraße zwischen beiden Stadtteilen ohne geeignetere Alternativen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,
- zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima sowie deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels,

- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen und
- zu den Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch schwere Unfälle oder Katastrophen.

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind Auswirkungen für Boden und Fläche (Flächenverlust, Funktionsverlust natürlicher Böden), Wasser (Reduzierung der Grundwasserneubildung), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Lebensraumverlust), Klima und Luft (kleinklimatische Veränderung), Landschaft (Veränderung des Landschaftsbildes) und Kultur- und Sachgüter (Verlust von Bodendenkmalen) zu erwarten.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 - 8 herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes Frankfurt
abgerufen am 29.08.2024
- [2] Luftbild 2021
- [3] Bebauungsplan mit Umweltbericht "Mühlweide II"
Vorentwurf
Planungsbüro Fischer, Wettenberg
Stand Juni 2024
- [4] Artenschutzgutachten Bebauungsplan Mühlweide in Nidderau
Büro BFL Heuer & Döring, Wiesbaden
Juni 2023
- [5] Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Nidderau-Ostheim
Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg
Oktober 2022
- [6] Geotechnische Untersuchung - Versickerungsfähigkeit
Ingenieurgesellschaft für Geotechnik Geo-Consult, Büdingen
Februar 2021
- [7] Verkehrsgutachten
R+T Verkehrsplanung GmbH, Darmstadt
Juli 2022
- [8] Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt
zum Bebauungsplan "Mühlweide II" der Stadt Nidderau
September 2024