



## BEKANNTMACHUNG

### 16. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses

am 26. April 2024, 10:00 Uhr

Regionalverband FrankfurtRheinMain, Raum 8a/b im Untergeschoss,  
Poststraße 16, 60329 Frankfurt am Main

### Tagesordnung

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 15. Sitzung vom 8. März 2024
2. Vorlage 2. Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019  
**Drs. Nr. X / 67.4**
3. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich  
**Drs. Nr. X / 120.1**
4. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel, Stadtteil Roßdorf, Gebiet: "Neue Brückenschule"  
**Drs. Nr. X / 124**
5. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 5. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach  
Gebiet A: "Im Büchensaal II"  
Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"  
**Drs. Nr. X / 125**
6. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen, Gebiet: "Allee Süd V"  
**Drs. Nr. X / 126**
7. Anfragen

Darmstadt, 12. April 2024



Darmstadt, den 29. April 2024

## Ergebnisprotokoll

der 16. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses am 26. April 2024

**Tagungsort:** Regionalverband FrankfurtRheinMain, Raum 8a/b im Untergeschoss, Poststraße 16,  
60329 Frankfurt am Main

**Beginn: 10:05 Uhr**

**Ende: 10:44 Uhr**

### Vorsitz:

Kraft, Uwe (CDU)

vertritt Herr Gerhard Herbert (SPD)

### Mitglieder:

Röttger, Bernd (CDU) - stellv. Ausschussvorsitzender

Banzer, Jürgen (CDU)

vertritt Herr Jan Schneider (CDU)

Burghardt, Horst (DIE GRÜNEN)

Engelhardt, Christian (CDU)

Fink, Christof (DIE GRÜNEN)

Gerfelder, Kai (SPD)

vertritt Herr Roger Podstatny (SPD)

Horn, Thomas (CDU)

Kötter, Rouven (SPD)

Kummer, Gerald (SPD)

Dr. Müller, Helmut (CDU)

Dr. Naas, Stefan (FDP)

Rinn, Annette (FDP)

Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)

Schindler, Harald (SPD)

vertritt Frau Rekha Krings (SPD)

Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Julia Frank-Millman (DIE  
GRÜNEN)

Schmitt, Stefan (CDU)

Sommer, Gregor (CDU)

Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)

Walther, Katy (DIE GRÜNEN)

Wysocki, Sebastian (CDU)

**Fraktionsvorsitzende:**

Rock, René (FDP)

**Mitglieder des Präsidiums:**

Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)

**Fraktionsgeschäftsführer:**

Swirschuk, Andreas (LINKE)

Vogt, Christian (DIE GRÜNEN)

Würz, Rolf (FDP)

**Obere Landesplanungsbehörde:**

Prof. Dr. Hilligardt, Jan (Regierungspräsident)

Dr. Fuhrmann, Stefan (Regierungsvizepräsident)

Bleher, Daniel

Güss, Ulrike

Hennig, Udo

Langsdorf, Markus

Martin, Guido

**Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Hees, Alexander (CDU)

Knöfel, Sabine

**Gäste:**

./.

**Schriftführerin:**

Barthel, Manuela

## Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 15. Sitzung vom 8. März 2024
2. Vorlage 2. Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019  
**Drs. Nr. X / 67.4**
3. Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich  
**Drs. Nr. X / 120.1**
4. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel, Stadtteil Roßdorf, Gebiet: "Neue Brückenschule"  
**Drs. Nr. X / 124**
5. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 5. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach  
Gebiet A: "Im Büchensaal II"  
Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"  
**Drs. Nr. X / 125**
6. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen, Gebiet: "Allee Süd V"  
**Drs. Nr. X / 126**
7. Anfragen

## Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 15. Sitzung vom 8. März 2024

**Herr Kraft** begrüßt die Teilnehmenden der 16. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses. Er stellt fest, dass form- und fristgerecht eingeladen wurde und es zum letzten Protokoll keine Einwände gibt. Es gelte somit als genehmigt. Des Weiteren entschuldigt Herr Kraft den Vorsitzenden des Haupt- und Planungsausschusses, Herrn Herbert, und auch dessen Stellvertreter, Herrn Kasseckert, die beide verhindert sind.

Vor Eintritt in die heutige Tagesordnung erteilt **Herr Kraft** das Wort an Herrn Regierungspräsidenten Prof. Hilligardt, der in Abstimmung mit Frau Verbandsdirektorin Jäger heute einige Erläuterungen zum Sachstand und weiteren Verfahren der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans machen möchte: Man befinde sich aktuell eng im Austausch mit dem Regionalverband und stimme das weitere Vorgehen miteinander ab. Er habe mit **Frau Jäger**, die heute wegen eines wichtigen persönlichen Termins nicht anwesend sein könne, abgestimmt, dass er heute dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung zum Sachstand der Arbeiten beim Regionalverband berichte. Frau Jäger habe in der Verbandskammer erläutert, dass

die Webinare mit den achtzig Verbandskommunen erfolgreich und unter großer Teilnahme der Kommunen erfolgt seien. Die Vertreter der Kommunen hätten nun bis 24. Mai Gelegenheit ihre Änderungen in den Planentwurf online einzutragen. Danach würden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet und anschließend die Kommunengespräche terminiert. Frau Jäger habe in der Verbandskammer vorgetragen, dass sie vor dem Hintergrund des aktuellen Verfahrensstands eine Beschlussfassung zur 1. Offenlage des Planentwurfs vor der Sommerpause für unrealistisch halte. Auf Nachfrage von **Herrn Urhahn (DIE GRÜNEN)** erläutert Herr Prof. Hilligardt, dass der frühestmögliche Termin für den Beschluss der RVS über die Offenlage daher der 27. September 2024 sei.

**Zu TOP 2** Vorlage 2. Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019  
**Drs. Nr. X / 67.4**

Es gibt keine Wortmeldungen.

Die **Drs. Nr. X / 67.4** wird vom Haupt- und Planungsausschuss zur Kenntnis genommen.

**Zu TOP 3** Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich  
**Drs. Nr. X / 120.1**

**Sprecher:**

Herr Gerfelder (SPD)

Herr Horn (CDU)

Herr Kummer (SPD)

Herr Rock (FDP)

**Herr Martin (PRDA)** gibt eine Zusammenfassung der vorgelagerten Ausschusssitzungen. Er erläutert, dass es in der Beschlussvorlage einen Rechenfehler beim Verhältnis der Freiflächenphotovoltaik zur Gesamtfläche der Kommune gebe, welcher an verschiedenen Stellen Grundlage der Bewertung gewesen sei. Die Verwaltung habe inzwischen diese Fehler berichtigt und lege der RVS bis zur Sitzung der Regionalversammlung am 3. Mai 2024 (voraussichtlich am Montag) eine neue Fassung der Vorlage zur Beschlussfassung vor.

*☞ Nachtrag: Die korrigierte, aktualisierte Drs. Nr. X / 120.1 wurde zwischenzeitlich im Gremienportal veröffentlicht*

**Herr Rock (FDP)** informiert, dass sich seine Fraktion auf Grund der Bodengüte der beanspruchten landwirtschaftlichen Flächen bei der Beschlussfassung enthalten und in der RVS ggf. dagegen stimmen werde.

**Herr Horn (CDU)** zitiert einen Absatz von Seite 40 der Beschlussvorlage und bittet nach erläuternden Ausführungen zur Verwendung des Begriffs „Perzentile“ und dessen Bedeutung in Bezug auf den atypischen Fall im Vergleich zum typischen Fall eines Zielabweichungsverfahrens.

**Herr Bleher** erläutert, dass in diesem Fall das Perzentil als statistisches Maß für die Streuung von Werten angewendet werde. So könne man die Ertragsmesszahlen der Böden der Flurstücke zueinander in Vergleich stellen. Daraufhin merkt **Herr Gerfelder (SPD)** an, dass es sich seiner Meinung nach um den Versuch handele, eine absolute Beschränkung der Freiflächenphotovoltaik

(F-PV) in bestimmten Regionen Hessens zu vermeiden. Die SPD-Fraktion begrüße diese Vorgehensweise.

**Herr Martin (RPDA)** fügt hinzu, es handle sich um den Versuch, objektive Kriterien mit regionalem Bezug als Kennwerte zur Verfügung zu stellen. Zur Abgrenzung typischer / atypischer Fall erklärt Herr Martin, dass bei einem atypischen Fall die Freiflächenphotovoltaik nicht abgelehnt werden müsse. Aus der Sollbestimmung des § 6 (2) Raumordnungsgesetz eine Abweichung zuzulassen, werde dann ein „kann“. Die Regionalversammlung habe in atypischen Fällen daher ein Ermessen, eine Abweichung zuzulassen oder abzulehnen.

**Herr Rock (FDP)** fragt, ob das Verfahren mit den Perzentilen in allen Regierungsbezirken Hessens so angewendet werde. **Herr Martin (RPDA)** erläutert, dass dies erst einmal ein südhessischer Vorschlag zur Vorgehensweise als Arbeitsgrundlage sei. Es sei davon ausgehen, dass auch von Seiten des Wirtschaftsministeriums an einer Vorlage gearbeitet werde. Durch die Abstimmung darüber zwischen Umwelt- und Wirtschaftsministerium könne es natürlich auch zu einer anderen Abgrenzung kommen. **Herr Gefelder (SPD)** gibt zu Protokoll, dass dies für seine Fraktion keinen Präzedenzfall für die weitere Entwicklung darstelle. Es gäbe leider noch immer keine einheitlichen Kriterien für den Umgang mit F-PV. **Herr Kummer (SPD)** ergänzt, dass er eigentlich vom Gesetzgeber die Vorgabe der Kriterien zur Abgrenzung von typischen zu atypischen Fällen erwarte. Für ihn stellten die Bodenwerte kein Kriterium dar im Vergleich zum überragenden öffentlichen Interesse der erneuerbaren Energien. Dazu führt **Herr Langsdorf (RPDA)** aus, dass der Gesetzgeber den Gremien gerade die Möglichkeit eröffne, die regionalen Kenntnisse in ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und die Kriterien zwischen Atypik und Typik festzulegen. Die Regionalversammlung werde ermächtigt, auch unter fachpolitischen Gesichtspunkten der Regionalplanung, tätig zu werden. Zum anderen würden bestimmte Kommunen nur bei der Anwendung von absoluten Werten von der F-PV ausgeschlossen werden.

**Herr Kummer (SPD)** fragt, ob das Ermessen mit Aufnahme der „Soll-Vorschrift“ nicht stark reduziert sei.

**Herr Langsdorf (RPDA)** führt aus, das beim intendierten Ermessen im typischen Fall die Abweichung zuzulassen sei. Beim atypischen Fall habe man, wie nach der früheren Rechtslage, ein Ermessen und müsse sich fragen, ob es zweckmäßig sei, im jeweils vorliegenden Fall die Abweichung zuzulassen, obwohl ein atypischer Fall vorliege.

**Herr Langsdorf (RPDA)** erläutert das Zustandekommen des Begriffs „80 Perzentil“ im Bezug auf die Definition des typisch und atypischen Falls.

**Herr Kraft (CDU)** lässt über die Beschlussvorlage - **Drs. Nr. X / 120.1** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Beschlussvorlage einstimmig zu.

**Abstimmungsergebnis:** Zustimmung der Fraktionen: CDU, SPD und DIE GRÜNEN.

Enthaltung der FDP-Fraktion.

**Zu TOP 4** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel, Stadtteil Roßdorf, Gebiet: "Neue Brückenschule"  
**Drs. Nr. X / 124**

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Herr Kraft (CDU)** lässt über die Beschlussvorlage - **Drs. Nr. X / 124** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Beschlussvorlage einstimmig zu.

**Abstimmungsergebnis:** Zustimmung der Fraktionen: CDU, SPD, DIE GRÜNEN und FDP.

**Zu TOP 5** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 5. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach  
Gebiet A: "Im Büchensaal II"  
Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"  
**Drs. Nr. X / 125**

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Herr Kraft (CDU)** lässt über die Beschlussvorlage - **Drs. Nr. X / 125** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Beschlussvorlage einstimmig zu.

**Abstimmungsergebnis:** Zustimmung der Fraktionen: CDU, SPD, DIE GRÜNEN und FDP.

**Zu TOP 6** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen, Gebiet: "Allee Süd V"  
**Drs. Nr. X / 126**

Es gibt keine Wortmeldungen.

**Herr Kraft (CDU)** lässt über die Beschlussvorlage - **Drs. Nr. X / 126** abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Beschlussvorlage einstimmig zu.

**Abstimmungsergebnis:** Zustimmung der Fraktionen: CDU, SPD, DIE GRÜNEN und FDP.

**Zu TOP 7** Anfragen

**Sprecher:**

Herr Kummer (SPD)

Herr Röttger (CDU)

Herr Schindler (SPD)

**Herr Kummer (SPD)** spricht Projekte der Fa. Amprion an, die u. a. Hochspannungsleitungen im Kreis Groß-Gerau betreffen. Die RVS habe seinerzeit die Auffassung vertreten, dass bestehende Masten nur dann Verwendung finden dürfen, wenn sie sich in einem 400 m Abstand zur nächsten Wohnbebauung befänden. Nach Meinung von Herrn Kummer sei die Bundesnetzagentur dieser Auffassung nicht nachgekommen. Es werde weiterhin geplant, auch Masten mit geringerem Abstand zur Wohnbebauung zu verwenden. **Herr Kummer (SPD)** bittet darum, die damalige Einlassung der RVS als Antwort der neuerlichen Aufforderung der Bundesnetzagentur nochmals zu bekräftigen.

**Frau Güss (RPDA)** führt aus, dass seinerzeit eine fristwahrende Stellungnahme für die RVS am 16.03.2022 gegenüber der Bundesnetzagentur abgegeben worden sei. Die RVS habe sich dann in ihrer Stellungnahme mit Beschluss vom 13.05.2022 entsprechend positioniert. Die ergänzte Stellungnahme sei am 19.05.2022 an die Bundesnetzagentur gesendet worden. Der vorliegende Fall sei zeitlich vergleichbar. Die Möglichkeit, hier analog zu verfahren, sei gegeben und mit der Bundesnetzagentur abgestimmt.

**Herr Schindler (SDP)** vertritt die Meinung, dass eine neuerliche Stellungnahme der RVS nicht notwendig sei. Die Verwaltung werde beauftragt, in ihrer Stellungnahme auf den LEP mit entsprechenden Siedlungsabständen hinzuweisen. **Herr Kummer (SPD)** fasst zusammen, dass die Verwaltung in ihrer Stellungnahme den damaligen Beschluss der RVS vom 13.05.2022 nochmals aufgreifen solle. **Herr Röttger (CDU)** ergänzt, dass Herr Kummer wohl auch den Rhein-Main-Link meine. Die Thematik zum Rhein-Main-Link und Umspannwerken wolle man in der nächsten Sitzung des Arbeitskreises Grundsatzfragen aufgreifen. Abschließend sagt **Frau Güss (RPDA)** zu, auf die damalige Stellungnahme der RVS im aktuellen Fall zu verweisen. Des Weiteren weist Frau Güss darauf hin, dass aufgrund der Änderung des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes (NABEG) im Dezember letzten Jahres, nahezu keine Möglichkeit mehr bestünde, dass die landesplanerischen Ziele der Raumordnung von der Bundesnetzagentur zu beachten seien, insbesondere, wenn es um die Verwendung bereits bestehender Masten oder Trassen gehe.

Da es keine weiteren Wortmeldungen mehr gibt, schließt **Herr Kraft** um 10:44 Uhr die heutige Sitzung und bedankt sich bei allen Teilnehmenden.

gez. Uwe Kraft  
stellv. Ausschussvorsitzender

gez. Manuela Barthel  
Schriftführerin





**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 67.4  
3. April 2024**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

25. April 2024 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

26. April 2024 - Haupt- und Planungsausschuss

3. Mai 2024 - Regionalversammlung Südhessen

**Vorlage 2. Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der beiliegende 2. Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 gemäß Beschlussdrucksache Nr. X / 67.1 für den Zeitraum vom 1. März 2023 bis zum 29. Februar 2024 wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Prof. Hilligardt

Regierungspräsident

## **2. Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 – Zeitraum 01.03.2023 – 29.02.2024**

Die Regionalversammlung Südhessen hat mit ihrem Beschluss zur Drucksache Nr. X / 67 am 16.12.2022 der oberen Landesplanungsbehörde aufgetragen, einen jährlichen Monitoringbericht zur Umsetzung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 vorzulegen. Darin soll insbesondere dokumentiert werden:

1. der Zubau an Leistung der Erneuerbaren Energien
2. die Inanspruchnahme von Flächen für Erneuerbare Energien
3. der Rückbau der Leistung der Erneuerbaren Energien (Repoweringverbot)
4. die Rückführung von Flächen der Nutzung für Erneuerbare Energien
5. die vorliegenden Anträge zur Errichtung von Anlagen im Bereich der Erneuerbaren Energien
6. die Bearbeitungszeiträume zur Genehmigung von Anlagen im Bereich der Erneuerbaren Energien
7. die Zahl der versagten Genehmigungen für Anlagen der Erneuerbaren Energien inklusive Versagungsgrund

### **Vorbemerkung**

Dieser Bericht umfasst das zweite Jahr nachdem die 1. Änderung des TPEE 2019 wirksam geworden ist, also den Zeitraum vom 1. März 2023 bis zum 29. Februar 2024.

Der TPEE 2019 steuert die Windenergienutzung in Südhessen durch die Festlegung von Vorranggebieten zur Nutzung der Windenergie (VRG). Im Berichtszeitraum galt bis 29. Januar 2024 die Ausschlusswirkung des TPEE 2019. Eine Ausweisung zusätzlicher Windgebiete durch Kommunen hat bisher nicht stattgefunden, da diese Möglichkeit erst seit dem Wegfall der Ausschlusswirkung besteht und dieser Zeitraum zu gering für eine Flächennutzungsplanänderung war. Zu den anderen Erneuerbaren Energien (Freiflächen-Photovoltaik, Bioenergie, Geothermie und Wasserkraft) enthält der TPEE 2019 Aussagen mit Grundsatzcharakter.

Dies, und die Tatsache, dass lediglich für die Windenergie aufgrund der in Zuständigkeit des Regierungspräsidiums (RP) Darmstadt durchgeführten Genehmigungsverfahren auf eine bereits vorliegende eigene Datenbasis zurückgegriffen werden konnte, führen dazu, dass die im Beschluss formulierten Punkte 1 – 7 nur für die Windenergie beantwortet werden können. Die Aussagen zur tiefen Geothermie wurden mit der ebenfalls im RP Darmstadt angesiedelten Bergaufsicht abgestimmt.

Für die weiteren potenziell regional bedeutsamen Erneuerbaren Energieträger Freiflächen-Photovoltaik (Freiflächen-PV), Biomasse, und Wasserkraft sind im Anhang Informationen zum aktuellen Anlagenbestand und dessen räumlicher Verteilung in Südhessen aufgeführt.

### **Windenergie**

Mit Datum vom 28.02.2023 waren in Südhessen 226 nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigende Windenergieanlagen (WEA) mit einer summierten Leistung von 539,85 Megawatt (MW) in Betrieb. Weitere 12 WEA mit einer summierten Leistung von 53,8 MW waren zu diesem Zeitpunkt genehmigt.

Mit Datum vom 29.02.2024 waren in Südhessen 229 nach Bundesimmissionsschutzgesetz zu genehmigende Windenergieanlagen (WEA) mit einer summierten Leistung von 556,65 Megawatt (MW) in Betrieb. Weitere 22 WEA mit einer summierten Leistung von 115,86 MW waren zu diesem Zeitpunkt genehmigt.

Für die in der Beschlussdrucksache Nr. X / 67.1 enthaltenen Punkte ergeben sich für den Zeitraum vom 01.03.2022 – 29.02.2024 folgende Parameter:

|   | 01.03.2022 – 28.02.2023  | 01.03.2023 – 29.02.2024   |
|---|--|---|
| Zubau (Anzahl WEA und summierte Leistung)           | 5 WEA, 23,8 MW   | 3 WEA, 16,8,MW  |
| Inanspruchnahme von Flächen                         | VRG 2-45 Schlüchtern-Elm – 2 WEA<br>VRG 2-449 Gründau-Breitenborn – 2 WEA<br>VRG 2-122 Lützelbach – 1 WEA  | VRG 2-449 Gründau-Breitenborn – 3 WEA   |
| Rückbau der Leistung (Re-poweringverbot)            | keine  | keine   |
| Rückführung von Flächen                             | keine  | keine   |
| Anzahl eingereichte Anträge auf Genehmigung von WEA | 3 Anträge für insgesamt 9 WEA  | 11 Anträge für insgesamt 39 WEA   |
| Genehmigte Anträge für WEA                          | 1 Antrag für 2 WEA   | 3 Anträge für 13 WEA  |
| Bearbeitungszeiträume der Genehmigungsverfahren     | Durchschnittliche Dauer von Antragstellung bis Bescheid: 46,7 Wochen<br>Durchschnittliche Dauer von Vollständigkeit der Unterlagen bis Bescheid: 23 Wochen | Durchschnittliche Dauer von Antragstellung bis Bescheid: 143,4 Wochen (Spannbreite von 65,7 bis 173 Wochen)<br>Durchschnittliche Dauer von Vollständigkeit der Unterlagen bis Bescheid: 21,5 Wochen |
| Anzahl der versagten Genehmigungen                  | keine  | keine   |

Erläuterungen zu den deutlich längeren Genehmigungszeiträumen im 2. Monitoringbericht im Vergleich zum 1. Monitoringbericht:

- Sämtliche Vorhaben, die im aktuellen Monitoring-Zeitraum genehmigt wurden, waren bereits (teilweise deutlich) vor Einrichtung der Projektgruppe Windenergieanlagen eingereicht und konnten damit nur eingeschränkt von den inzwischen verbesserten Rahmenbedingungen profitieren.
- Die Erreichung der Vollständigkeit war bei allen hier aufgeführten Verfahren die entscheidende Hürde. Bei allen Anträgen waren umfangreiche Nachbesserungen der Antragsunterlagen erforderlich. Zwischen Antragseinreichung und Vollständigkeit lag

eine durchschnittliche Dauer pro WEA von 121,97 Wochen. Alle aufgeführten Anträge haben erst Mitte 2023 die Vollständigkeit erreicht und konnten anschließend recht zügig beschieden werden.

- Der Umfang der Nachforderungen durch die Fachbehörden ist oft nicht das entscheidende Problem. Vielmehr zeigt sich bei der seit Anfang 2023 deutlich angestiegenen Anzahl an Genehmigungsanträgen, dass auch die Antragsteller und deren zuarbeitende Planungsbüros und Gutachter oftmals mit Personalengpässen zu kämpfen haben und sie eigene Terminankündigungen für Nachreichungen nicht einhalten können. Auch der Wechsel von Ansprechpartnern bei Antragstellern führt leider immer wieder zu Verzögerungen.

Ergänzender Hinweis zur Dauer der Genehmigungsverfahren: Der Projektgruppe Windenergie liegen seit deren Einrichtung keinerlei Beschwerden von Antragstellern vor, dass die Verfahren behördlicherseits zu langsam bearbeitet oder sogar verschleppt würden. Vielmehr gibt es immer mal wieder positive Anmerkungen der Antragsteller dahingehend, dass 1.) die Antragsbearbeitung durch digitale Prozesse flüssiger läuft als bei anderen Genehmigungsbehörden und dass 2.) die zur Verfügung stehenden Ermessensspielräume von der PG Windenergieanlagen pragmatisch genutzt werden.

## **Tiefe Geothermie**

Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die tiefe Geothermie. Im Vergleich zum 1. Monitoringbericht gibt es keine Änderung.

Im Bereich der tiefen Geothermie (> 1000 m Tiefe) gibt es in Südhessen aktuell kein Kraftwerk, welches der Stromerzeugung dient. Es liegt auch kein konkretes Projekt (Antrag Betriebsplan) für die Stromgewinnung aus tiefer Geothermie vor.

Es laufen derzeit lediglich diverse Voruntersuchungen (Seismik, Erkundungsbohrungen) zur Erkundung des Untergrundes und um potentielle Standorte zu entwickeln.

RPDA - Dez. III 31.1-93 d 02/6-2023/1

22.03.2024

Till Felden  
Angelika Buschkühl-Lindermann  
Stephan Frucht  
Myriam Gieselmann  
Udo Hennig  
Verena Schmieg

Tel.: 12-8932  
Tel.: 12-8940  
Tel.: 12-8936  
Tel.: 12-5586  
Tel.: 12-8916  
Tel.: 12-8944

## Anhang – Daten zu Freiflächen-PV, Biomasse, Wasserkraft

**Tabelle 1: Bestand Freiflächen-PV-Anlagen Südhessen nach Kreisen mit Genehmigungszeitraum - Februar 2024**

| Kreis / kreisfreie Stadt | Anzahl der F-PV-Anlagen | Rechtskraft |             |                   |
|--------------------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------------|
|                          |                         | vor 2010    | 2010 - 2019 | 2020 – 29.02.2024 |
| Bergstraße               | 8                       | -           | 4           | 4                 |
| Darmstadt-Dieburg        | 9                       | 2           | 5           | 2                 |
| Groß-Gerau               | 2                       | -           | 1           | 1                 |
| Hochtaunuskreis          | 4                       | -           | 3           | 1                 |
| Main-Kinzig-Kreis        | 16                      | 1           | -           | 15                |
| Main-Taunus-Kreis        | 2                       | 1           | -           | 1                 |
| Odenwaldkreis            | 5                       | 1           | 2           | 2                 |
| Offenbach                | 3                       | 2           | -           | 1                 |
| Rheingau-Taunus-Kreis    | 7                       | 2           | 4           | 1                 |
| Wetteraukreis            | 6                       | 2           | 4           | -                 |
| Darmstadt                | -                       | -           | -           | -                 |
| Frankfurt am Main        | -                       | -           | -           | -                 |
| Offenbach am Main        | 1                       | -           | 1           | -                 |
| Wiesbaden                | 1                       | 1           | -           | -                 |
| <b>Gesamt</b>            | <b>64</b>               | <b>12</b>   | <b>24</b>   | <b>28</b>         |

Datengrundlage: Raumordnungskataster

### Änderungen im Berichtsjahr 2023

Von den oben aufgeführten 64 Anlagen wurden im aktuellen Berichtsjahr, vom 01.03.2023 bis zum 29.02.2024, insgesamt folgende 5 Anlagen rechtskräftig:

1. 8,9 ha in Jossgrund mit Bekanntgabe vom 25.05.2023
2. 5 ha in Brachtal mit Bekanntgabe vom 16.06.2023
3. 3 ha in Brachtal mit Bekanntgabe vom 16.06.2023
4. 1,7 ha in Großkrotzenburg mit Bekanntgabe vom 25.08.2023 (2 Teilbereich zum bereits 2022 bekanntgegebenen 1 Teilbereich, Gesamtgröße 11,14 ha)
5. 4,5 ha in Bad Soden-Salmünster mit Bekanntmachung vom 01.02.2024

**Tabelle 2: Bestand Freiflächen-PV-Anlagen in Südhessen nach Kommunen mit Flächeninanspruchnahme – Februar 2024**

| <b>Kommune</b>       | <b>Anzahl der F-PV-Anlagen</b> | <b>Gesamtfläche (ha)</b> |
|----------------------|--------------------------------|--------------------------|
| Aarbergen            | 2                              | 2,83                     |
| Alsbach-Hähnlein     | 1                              | 2,35                     |
| Babenhausen          | 1                              | 25,80                    |
| Bad Soden-Salmünster | 2                              | 13,81                    |
| Bickenbach           | 1                              | 4,22                     |
| Biebesheim am Rhein  | 1                              | 0,19                     |
| Brachtal             | 2                              | 8,00                     |
| Brombachtal          | 1                              | 1,43                     |
| Bruckköbel           | 1                              | 5,93                     |
| Büdingen             | 2                              | 7,74                     |
| Bürstadt             | 2                              | 5,52                     |
| Butzbach             | 1                              | 4,63                     |
| Dreieich             | 1                              | 16,60                    |
| Flörsheim am Main    | 2                              | 4,83                     |
| Gelnhausen           | 2                              | 4,88                     |
| Grävenwiesbach       | 1                              | 0,91                     |
| Griesheim            | 2                              | 11,71                    |
| Großauheim           | 1                              | 9,20                     |
| Großkrotzenburg      | 1                              | 11,14                    |
| Hasselroth           | 2                              | 9,80                     |
| Heidenrod            | 2                              | 3,40                     |
| Heppenheim           | 1                              | 3,70                     |
| Idstein              | 1                              | 8,12                     |
| Jossgrund            | 1                              | 8,90                     |
| Lampertheim          | 5                              | 17,72                    |
| Lützelbach           | 2                              | 15,48                    |
| Mossautal            | 1                              | 5,35                     |
| Neu-Anspach          | 2                              | 12,65                    |
| Neuberg              | 1                              | 4,52                     |
| Nidda                | 2                              | 0,96                     |
| Nidderau             | 1                              | 2,64                     |
| Niedernhausen        | 1                              | 0,42                     |
| Oberzent             | 2                              | 3,75                     |
| Offenbach am Main    | 1                              | 6,72                     |
| Riedstadt            | 1                              | 5,72                     |
| Schlüchtern          | 2                              | 2,78                     |
| Seligenstadt         | 2                              | 0,50                     |

| <b>Kommune</b> | <b>Anzahl der F-PV-Anlagen</b> | <b>Gesamtfläche (ha)</b> |
|----------------|--------------------------------|--------------------------|
| Taunusstein    | 1                              | 1,83                     |
| Usingen        | 1                              | 9,91                     |
| Weiterstadt    | 3                              | 4,62                     |
| Wiesbaden      | 1                              | 1,39                     |
| Wölfersheim    | 1                              | 14,94                    |
| <b>Gesamt</b>  | <b>64</b>                      | <b>287,54</b>            |

Datengrundlage: Raumordnungskataster

Mit dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04. Januar 2023 (Bundesgesetzblatt Teil I, 11. Januar 2023, Nr. 6) wurde die Nutzung solarer Strahlungsenergie auf bestimmten Flächen privilegiert. Für Vorhaben in diesem Bereich müssen keine Bebauungspläne aufgestellt werden. Entsprechend werden sie im Raumordnungskataster nicht systematisch erfasst.



**Tabelle 3: Biomasse Februar 2024 (in Klammern Veränderung zu Bericht 2023)**

| Landkreis/kreisfreie Stadt | Anzahl der Einheiten | Nettoleistung (KW)    | Größenkategorie                    | Inbetriebnahme           |
|----------------------------|----------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------------|
| Bergstraße                 | 25                   | 5507                  | A=12<br>B=11<br>C=2                | a=7<br>b=16<br>c=2       |
| Darmstadt-Dieburg          | 15 (+1)              | 5527 (+100)           | A=1<br>B=11<br>C=3                 | a=5<br>b=5<br>c=5        |
| Groß-Gerau                 | 7                    | 2471                  | A=3<br>B=2<br>C=2                  | a=2<br>b=5               |
| Hochtaunuskreis            | 14 (+1)              | 3936 (+949)           | A=7<br>B=5<br>C=2                  | a=3<br>b=10<br>c=1       |
| Main-Kinzig-Kreis          | 39 (+1)              | 19243 (+84)           | A=5<br>B=23<br>C=7<br>D=4          | a=12<br>b=24<br>c=3      |
| Main-Taunus-Kreis          | 20                   | 27160                 | A=2<br>B=1<br>C=14<br>D=2<br>E=1   | a=13<br>b=7              |
| Odenwaldkreis              | 11                   | 3372                  | A=3<br>B=5<br>C=3                  | a=2<br>b=8<br>c=1        |
| Offenbach                  | 11                   | 2625                  | A=7<br>B=2<br>C=2                  | a=4<br>b=6<br>c=1        |
| Rheingau-Taunus-Kreis      | 1                    | 3045                  | D=1                                | b=1                      |
| Wetteraukreis              | 33                   | 10234                 | A=9<br>B=16<br>C=8                 | a=8<br>b=22<br>c=3       |
| Darmstadt                  | 7                    | 3023                  | A=1<br>B=2<br>C=4                  | a=3<br>b=2<br>c=2        |
| Frankfurt am Main          | 15                   | 19530                 | A=6<br>B=3<br>D=5<br>E=1           | a=7<br>b=8               |
| Offenbach am Main          | 3                    | 774                   | A=1<br>B=1<br>C=1                  | b=3                      |
| Wiesbaden                  | 3                    | 12052                 | B=1<br>D=1<br>E=1                  | a=1<br>b=2               |
| <b>Gesamt</b>              | <b>204 (+3)</b>      | <b>118499 (+1133)</b> | <b>A=57, B=83, C=48, D=13, E=3</b> | <b>a=67, b=119, c=18</b> |

**Größenkategorien**

A: bis 150 KWh  
B: bis 500 KWh  
C: bis 1000 KWh  
D: bis 5000 KWh  
E: über 5000 KWh

**Kategorien der Inbetriebnahme**

a: vor 2010  
b: vor 2020  
c: nach 2020

Datengrundlage:

Marktstammregister der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

**Tabelle 4: Bestand Wasserkraftwerke in Südhessen nach Gemeinden – Standorte der Anlagen**

| <b>Gemeinde / Stadt</b> | <b>Landkreis / kreisfreie Stadt</b> | <b>Anzahl Einheiten</b> | <b>Nettoleistung (KW)</b> |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| Aarbergen               | Rheingau-Taunus-Kreis               | 1                       | 15                        |
| Bad Schwalbach          | Rheingau-Taunus-Kreis               | 1                       | 45                        |
| Bad Soden-Salmünster    | Main-Kinzig-Kreis                   | 2                       | 269,5                     |
| Bensheim                | Kreis Bergstraße                    | 1                       | 0,2                       |
| Birkenau                | Kreis Bergstraße                    | 3                       | 99                        |
| Birstein                | Main-Kinzig-Kreis                   | 5                       | 110                       |
| Brachtal                | Main-Kinzig-Kreis                   | 3                       | 146                       |
| Breuberg                | Odenwaldkreis                       | 2                       | 244                       |
| Büdingen                | Wetteraukreis                       | 1                       | 13,7                      |
| Butzbach                | Wetteraukreis                       | 2                       | 18,5                      |
| Erbach                  | Odenwaldkreis                       | 3                       | 119,8                     |
| Erlensee                | Main-Kinzig-Kreis                   | 2                       | 82,9                      |
| Flörsheim               | Main-Taunus-Kreis                   | 1                       | 16                        |
| Frankfurt               | Frankfurt                           | 4                       | 9530                      |
| Fränkisch-Crumbach      | Odenwaldkreis                       | 1                       | 7,5                       |
| Gründau                 | Main-Kinzig-Kreis                   | 1                       | 115                       |
| Hanau                   | Main-Kinzig-Kreis                   | 1                       | 98                        |
| Hirschhorn              | Kreis Bergstraße                    | 3                       | 5030                      |
| Hofheim                 | Main-Taunus-Kreis                   | 4                       | 51                        |
| Hohenstein              | Rheingau-Taunus-Kreis               | 1                       | 1                         |
| Kelsterbach             | Kreis Groß-Gerau                    | 1                       | 5400                      |
| Maintal                 | Main-Kinzig-Kreis                   | 3                       | 4870                      |
| Michelstadt             | Odenwaldkreis                       | 1                       | 14                        |
| Neckarsteinach          | Kreis Bergstraße                    | 2                       | 4400                      |
| Nidda                   | Wetteraukreis                       | 1                       | 45                        |
| Niederdorfelden         | Main-Kinzig-Kreis                   | 1                       | 12                        |
| Oberursel               | Hochtaunuskreis                     | 2                       | 67                        |
| Oberzent                | Odenwaldkreis                       | 1                       | 75                        |
| Ortenberg               | Wetteraukreis                       | 6                       | 2142,4                    |
| Sinntal                 | Main-Kinzig-Kreis                   | 6                       | 78,3                      |
| Steinau                 | Main-Kinzig-Kreis                   | 5                       | 87                        |
| Wald-Michelbach         | Kreis Bergstraße                    | 1                       | 11                        |
| Wiesbaden               | Wiesbaden                           | 2                       | 4000                      |
|                         |                                     |                         |                           |
| <b>Gesamt</b>           |                                     | <b>74</b>               | <b>37213,8</b>            |

Datengrundlage:

Marktstammregister der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen

Veränderung zu Bericht 2023: 2 weitere Anlagen in Breuberg und Fränkisch-Crumbach, hierbei handelt es sich um nachträgliche Registrierungen (Registrierung 2023, Inbetriebnahme 2000/2016).

Dargestellt ist der Anlagen-Standort laut Register, die Eintragung erfolgt durch den Betreiber und ist in der Regel korrekt. In Einzelfällen kann dieser vom allgemein bekannten Standort eines Wasserkraftwerks abweichen, dies trifft vor allem auf die Laufwasserkraftwerke des Mains an den Staustufen zu: Beispielsweise ist das Wasserkraftwerk Hochheim als Mainz-Kostheim bzw. Wiesbaden registriert, das auf der Stadtgrenze liegende Wasserkraftwerk Offenbach ist als Frankfurt registriert.



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 120.1  
5. April 2024**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

25. April 2024 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

25. April 2024 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

26. April 2024 - Haupt- und Planungsausschuss

3. Mai 2024 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Prof. Hilligardt

Regierungspräsident



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 120.1  
5. April 2024**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

25. April 2024 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

25. April 2024 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

26. April 2024 - Haupt- und Planungsausschuss

3. Mai 2024 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Steinau an der Straße auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 ROG i. V. m. § 8 HLPG zugunsten einer Freiflächenphotovoltaikanlage für den Bereich des Bebauungsplanes "Solarpark Sarrod" und der Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag aus fachlicher Sicht vor und bitte um Ihre Entscheidung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Prof. Hilligardt

Regierungspräsident



**Antrag der Stadt Steinau an der Straße  
auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des  
Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung „Solarpark Sarrod“**



**Abbildung 1: Symbolbild (Quelle: Umweltbundesamt)**





**Antrag der Stadt Steinau an der Straße vom 7. Dezember 2023 auf Zulassung einer Zielabweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugunsten der Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage „Solarpark Sarrod“**

**Entscheidung**

- I. Auf Antrag der Stadt Steinau an der Straße vom 7. Dezember 2023 wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) sowie Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/Reg FNP 2010) auf der Grundlage der Antragsunterlagen, nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie entsprechend der in Kapitel G enthaltenen Plankarte zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden:
  1. Eventuell notwendige Ausgleichsmaßnahmen dürfen die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen der Landwirtschaft nicht wesentlich beeinträchtigen. Der Ausgleich soll nach Möglichkeit ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umgesetzt werden. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.
  2. Nach Ablauf der Nutzungsdauer ist es erforderlich, als Folgenutzung der Flächen erneut eine ackerbauliche Nutzung vorzusehen und diese im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festzusetzen.



## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>Abbildungsverzeichnis</b> .....  | <b>7</b>  |
| <b>A. Zusammenfassung</b> .....   | <b>9</b>  |
| <b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....   | <b>10</b> |
| I. Ziel des Abweichungsantrags .....  | 10        |
| II. Beschreibung des Planvorhabens .....  | 10        |
| 1. Lage der Stadt Steinau an der Straße im Raum .....   | 10        |
| 2. Lage des Planvorhabens / Räumlicher Geltungsbereich .....  | 12        |
| 3. Konzeption des Vorhabens.....  | 13        |
| III. Vorgaben des RPS/Reg FNP 2010 .....  | 14        |
| IV. Begründung des Abweichungsantrags .....   | 15        |
| 1. Energiewirtschaftliche Begründung – Auswirkung auf die Stromerzeugung und die<br>Energiesicherheit .....   | 15        |
| 2. Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen der Stadt Steinau<br>an der Straße ..... | 15        |
| a) Ausschluss bestimmter Gebiete .....  | 16        |
| b) Flächenbegrenzung .....  | 16        |
| c) Keine Existenzgefährdung .....   | 16        |
| d) Zustimmungsvorbehalte .....  | 16        |
| e) Artenschutz.....   | 17        |
| f) Flächen mit hoher Empfindlichkeit .....  | 17        |
| g) Qualität landwirtschaftlicher Böden .....  | 18        |
| h) Weitere Planungsvorgaben .....   | 18        |
| 3. Alternativenprüfung.....   | 18        |
| a) Standortalternativen .....   | 18        |
| b) Alternative Agri-Photovoltaikanlagen .....   | 20        |
| c) Schwimmende Photovoltaikanlagen .....  | 21        |
| V. Ziele der Raumordnung .....  | 22        |
| 1. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung.....  | 22        |
| 2. Betroffenes Ziel Z 10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft.....   | 22        |
| a) Landwirtschaftliche Bodenfunktionen.....   | 23        |
| b) Betriebliche Agrarstruktur.....  | 25        |
| 3. Grundsätze der Raumordnung .....   | 25        |
| <b>C. Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG</b> .....   | <b>26</b> |
| <b>D. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....                                  | <b>28</b> |
| I. Regierungspräsidium Darmstadt .....  | 28        |
| 1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und<br>Verfahren).....                  | 28        |
| 2. Dezernat III 31.2 Bauleitplanung .....   | 28        |
| 3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz.....                           | 29        |
| II. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises .....  | 32        |
| 1. Allgemein .....  | 32        |
| 2. Landwirtschaft.....  | 32        |
| 3. Klimaschutz und Klimaanpassung.....  | 33        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 4.        | Naturschutz und Landschaftspflege .....                                | 34        |
| III.      | Weitere Beteiligte .....   | 34        |
| <b>E.</b> | <b>Rechtliche Würdigung .....</b>                                      | <b>35</b> |
| I.        | Erforderlichkeit der Abweichung .....                                  | 35        |
| 1.        | Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des RPS/Reg FNP 2010.....                  | 35        |
| 2.        | Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung.....                            | 35        |
| 3.        | Kein (Verstoß gegen) Ziel Z8.2.2-1 des RPS/RegFNP 2010 .....           | 36        |
| II.       | Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung ..... | 36        |
| 1.        | Zuständige Raumordnungsbehörde .....                                   | 36        |
| 2.        | Grundzüge der Planung berührt .....                                    | 37        |
| a)        | Keine erheblichen Umweltauswirkungen .....                             | 37        |
| b)        | Grundzüge der Planung im klassischen Sinn .....                        | 38        |
| 3.        | Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....            | 39        |
| 4.        | Kein atypischer Ausnahmefall .....                                     | 39        |
| a)        | Bodenqualität.....   | 40        |
| b)        | Flächenverhältnis Freiflächen Photovoltaik / Gemeindegröße.....        | 41        |
| c)        | Räume außerhalb privilegierter Flächen kein atypischer Fall .....      | 43        |
| <b>F.</b> | <b>Hinweis .....</b>   | <b>45</b> |
| <b>G.</b> | <b>Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird .....</b>            | <b>46</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|               |   |    |
|---------------|---|----|
| Abbildung 1:  | Symbolbild (Quelle: Umweltbundesamt) .....  | 1  |
| Abbildung 2:  | Lage der Stadt Steinau an der Straße im Raum (Quelle: Google Maps Kartendaten ©2024 Geobasis-DE/BKG) .....  | 11 |
| Abbildung 3:  | Auszug aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010.....  | 11 |
| Abbildung 4:  | Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2023) bearbeitet).....   | 12 |
| Abbildung 5:  | Luftbild (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet).....   | 14 |
| Abbildung 6:  | RPS/RegFNP 2010 – Ausschnitt (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt) .....  | 14 |
| Abbildung 7:  | Alternativenprüfung – Analyse RPS/Reg FNP 2010 im Stadtbereich Steinau an der Straße (Quelle: Planungsbüro Fischer) .....   | 20 |
| Abbildung 8:  | Ertragsmesszahlen (Quelle: <a href="https://www.geoportal.hessen.de">https://www.geoportal.hessen.de</a> ; geringe Flächenabweichungen rundungs- und maßstabsbedingt).....                              | 23 |
| Abbildung 9:  | Bodenfunktionsbewertung (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet).....  | 24 |
| Abbildung 10: | Jährlicher Flächenbedarf für PV-Freiflächenanlagen zur Erreichung des Zubauziels von 200 GW im Jahr 2030 bei einem Anteil von 50 % am PV-Zubau; Hochlauf gemäß BMWi, Eröffnungsbilanz Klimaschutz ..... | 42 |
| Abbildung 11: | Ausschnitt aus dem Bebauungsplan – Entwurf (Quelle: Planungsbüro Fischer)...  | 46 |



## **A. Zusammenfassung**

Die Stadt Steinau an der Straße beantragt die Zulassung einer Abweichung von Zielen des RPS/Reg FNP 2010. Auf einer Fläche von ca. 5,4 ha soll nordwestlich der Stadt Steinau an der Straße eine Freiflächen-Photovoltaikanlage entstehen.

Im RPS/Reg FNP 2010 ist das Antragsgebiet als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt. Die Errichtung der regionalplanerisch raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlage widerspricht damit – hinsichtlich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen – den regionalplanerischen Zielsetzungen.

Die Beschlussvorlage kommt auf der Grundlage der in Anlage 1 beschriebenen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Abweichungszulassung (siehe dazu Kapitel E.II.2.a), Seite 37) zu dem Ergebnis, dass die Grundzüge der Planung nicht bereits deshalb berührt sind, weil die Zulassung der Abweichung möglicherweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist. Ferner wird dargelegt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) für die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) sowie Ziel Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des RPS/Reg FNP 2010 auch im Übrigen vorliegen.

Im Rahmen der Ermessensausübung kommt die Beschlussvorlage zu dem Schluss, dass sich die Zulassung der Abweichung zwar im Hinblick auf die Bodenqualität, nicht aber hinsichtlich des Verhältnisses der Gesamtfläche der Stadt Steinau an der Straße zu den für die Nutzung der Solarenergie in Anspruch genommenen Fläche im Grenzbereich zwischen Typik und Atypik bewegt. Es wird vorgeschlagen, dass atypische Fälle aller Voraussicht nach dann vorliegen, wenn die Bauleitplanung zu Ermöglichung von Freiflächen-Photovoltaik einen Raum betrifft, dessen Bodenqualität zu den 20% der hochwertigsten Böden einer Kommune zählen (siehe Kapitel E.II.4.a), Seite 40). Es wird weiter vorgeschlagen, dass ein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG zudem dann vorliegt, wenn eine Kommune bereits 2% ihrer Flächen für die Nutzung der Solarenergie bauleitplanerisch ausgewiesen hat (siehe Kapitel E.II.4.b), Seite 41), sodass für die Stadt Steinau an der Straße mit einem entsprechenden Anteil von derzeit 0,2 % noch weit von diesem Wert entfernt ist..



## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ziel des Abweichungsantrags**

Die Stadt Steinau an der Straße hat am 21. März 2023 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Solarpark Sarrod“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemarkung Sarrod beschlossen.

Die Stadt beabsichtigt damit die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes im Sinne § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage in der nördlichen Gemarkung Sarrod. Ziel der Planung sei die Errichtung eines Solarparks in Zusammenarbeit mit der regional ansässigen Firma next energy projects 2050 GmbH.

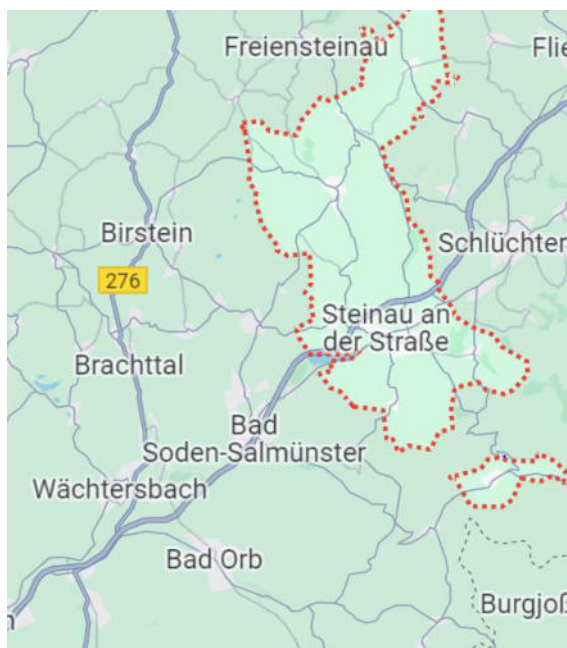
Damit solle eine nachhaltige Versorgung aus erneuerbaren Energien aufgebaut und in der Region gesichert werden. Darüber hinaus leiste die Stadt durch die Planung einen sinnvollen Beitrag zur sogenannten Energiewende und zur Förderung erneuerbarer Energien im städtischen Verantwortungsbereich.

Die Belange von Natur und Landschaft seien gemäß § 1a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu behandeln. Da die Anlage außerhalb der gemäß § 35 Abs. 1 BauGB privilegierten Bereiche errichtet und betrieben werden solle, sei die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben zu schaffen.

### **II. Beschreibung des Planvorhabens**

#### **1. Lage der Stadt Steinau an der Straße im Raum**

Die Stadt Steinau an der Straße ist ein Unterzentrum im nordöstlichen Main-Kinzig-Kreis. Sie liegt nach dem Landesentwicklungsplan Hessen in der Fassung der Fünften Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 vom 16. Juli 2021 (GVBl., Seite 394 – im Folgenden Landesentwicklungsplan Hessen 2020) im verdichteten Raum (VR) sowie an einer überregionalen Entwicklungssachse entlang der Bundesautobahn BAB66.



**Abbildung 2: Lage der Stadt Steinau an der Straße im Raum (Quelle: Google Maps Kartendaten ©2024 Geobasis-DE/BKG)**



**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010**

Die Stadt Steinau an der Straße hat eine Größe von 10.515 ha, davon sind rund 3.750 ha Vorranggebiete und rund 2.900 ha Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft. Die durchschnittliche Ertragsmesszahl (EMZ) liegt bei 39. Im Stadtteil Sarrod liegt die durchschnittliche Ertragsmesszahl mit 42 geringfügig darüber (siehe auch Kapitel B.V.2.a), Seite 23). Die besten 30% der landwirtschaftlichen Böden weisen Ertragsmesszahlen von 41, die besten 20% von 45 und die besten 10% von 50 und mehr auf.

Mit Bescheid vom 1. August 2023 wurde der Stadt Steinau an der Straße die Entscheidung der Regionalversammlung Süd Hessen über die Zulassung einer Abweichung zur bauleitplanerischen Ausweisung einer Sonderbaufläche / eines Sondergebiets für Freiflächen-Photovoltaik mit einer Größe von rund 10 ha bekanntgegeben. Eine Fläche von rund 5 ha ist bereits bauleitplanerisch als Fläche für Freiflächen-Photovoltaik ausgewiesen. Bei Verwirklichung des vorliegend verfahrensgegenständlichen Vorhabens würden insgesamt 20,6 ha oder rund 0,2% der Fläche der Stadt Steinau an der Straße zur Nutzung der Sonnenenergie genutzt.

## 2. Lage des Planvorhabens / Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets liegt nordwestlich der Stadt Steinau an der Straße, in der Gemarkung Sarrod. Das Plangebiet werde derzeit vollständig landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. Umgeben sei die Fläche von Grün- und Ackerland und werde zu allen Seiten durch landwirtschaftliche Wege eingegrenzt. Über den nördlichen Teil des Plangebiets hinweg verlaufe eine 20kV-Freileitung. In westlicher Richtung befände sich ein Aussiedlerhof mit landwirtschaftlichem Betrieb sowie Gewässerparzellen eines Bachlaufs. Das Gelände falle leicht nach Osten hin ab. Die Größe des Plangebiets umfasse insgesamt rd. 5,4 ha, die gänzlich auf das Sondergebiet entfalle.

Die verkehrliche Erschließung erfolge von der Landstraße L3178 zwischen den Stadtteilen Sarrod und Ulmbach, die auf einen landwirtschaftlichen Weg in Richtung Süden führe. Dieser wiederum verlaufe nach ca. 700 m zum Plangebiet. Die Stadt weist darauf hin, dass nur ein sehr geringes Fahrtenaufkommen durch Servicepersonal im Bedarfsfall zu erwarten sei und kein direkter Anschluss an die Landesstraße L3178 erfolge.



Abbildung 4: Lage des Plangebiets (Quelle: OpenStreetMap (www.openstreetmap.org; 05/2023) bearbeitet)

### **3. Konzeption des Vorhabens**

Gemäß den Antragsunterlagen, sei die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geplant, deren Solarmodule mittels einer Leichtmetallkonstruktionen aufgeständert werden sollen. Die übrigen Flächen seien Abstandsflächen zur Vermeidung von gegenseitiger Verschattung der Module respektive Flächen zur Zuwegung und Bewirtschaftung der Anlage und ihrer technischen Einrichtungen.

Die Module erreichten eine Höhe von zwischen 0,80 - 3,50 m. Die Gründung der Module im Untergrund erfolge mittels Ramppfählen aus Metall. Hierdurch werde ein minimaler Versiegelungsgrad gewährleistet. Die äußere Erschließung der gesamten Freiflächen-Photovoltaikanlage solle über die bereits bestehenden und weitgehend asphaltierten landwirtschaftlichen Wege erfolgen.

Nach Aussagen der Stadt seien die Voraussetzungen für die verkehrstechnische und bauplanerische Anbindung vorliegend durch vorhandene Wege gegeben. Ein mitunter temporärer Ausbau von landwirtschaftlichen Wegen außerhalb des Plangebietes sei aufgrund der Qualität und Ausgestaltung der bestehenden Zuwegungen aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

Die Anbindung an das Stromnetz soll über zu verlegende Leitungen im Bereich bestehender landwirtschaftlicher Wege an den Einspeisepunkt im Bereich des Kinzigstausees erfolgen. Laut Aussage der Antragstellerin würden Synergien mit der Anbindung des geplanten Solarparks in Ulmbach in diesem Kontext gegenwärtig geprüft. Der Bau der Kabeltrassen zum Einspeisepunkt werde weitgehend in offener Bauweise entlang bestehender Wege erfolgen und damit nur sehr geringe Eingriffswirkungen nach sich ziehen.

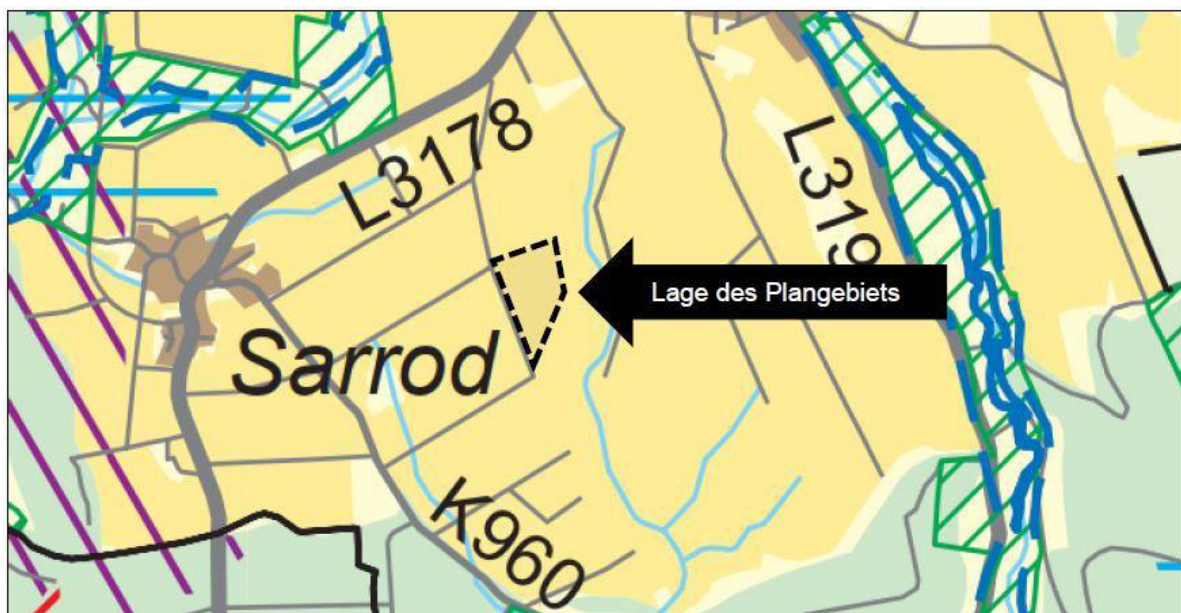




**Abbildung 5:** Luftbild (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet)

### III. Vorgaben des RPS/Reg FNP 2010

Der Bereich des Plangebietes liegt im RPS/Reg FNP 2010 vollständig in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft. Andere Gebietskategorien sind durch die Planung nicht betroffen.



**Abbildung 6:** RPS/RegFNP 2010 – Ausschnitt (Quelle: Regierungspräsidium Darmstadt)

## **IV. Begründung des Abweichungsantrags**

### **1. Energiewirtschaftliche Begründung – Auswirkung auf die Stromerzeugung und die Energiesicherheit**

Laut Angaben der Antragstellerin soll der gesamte durch das Projekt erzeugte Strom in das öffentliche Stromnetz eingespeist und durch die Vergütung durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert werden.

Die ausgewählte Fläche erfülle die Anforderungen und Förderkriterien des EEG bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur durch ihre Lage im Bereich einer „landwirtschaftlich benachteiligten Fläche“, in welchem die Freiflächen-solaranlagenverordnung seit dem 30. November 2018 in Hessen den Bau von Photovoltaikanlagen ermögliche.

Für den wirtschaftlichen Betrieb einer wettbewerbsfähigen und den Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur entsprechenden Anlage seien von Betreiberseite in aller Regel Anlagen mit einer zusammenhängenden Flächengröße von mindestens 5,0 ha zu projektieren.

Ab dieser Größenordnung seien, jeweils unter Berücksichtigung der standörtlichen Rahmenbedingungen und den jeweils herrschenden Materialkosten, Skaleneffekte zu erzielen, die eine wettbewerbsfähige Teilnahme an den Vergabe- und Ausschreibungsverfahren ermöglichen. Die vorgesehene Anlage erfülle diese Kriterien.

### **2. Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen- Photovoltaikanlagen der Stadt Steinau an der Straße**

Um den Ausbau von Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung (u.a. Freiflächen-Photovoltaik) fachlich zu begleiten, zu steuern und möglichst naturverträgliche bzw. biodiversitätsfreundliche Anlagenorte sicherzustellen, verfüge die Stadt Steinau an der Straße über einen Leitfaden für die Flächenauswahl genannter Anlagen (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 7. Februar 2023). Dieser beinhalte zu erfüllende Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die von Seiten der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen.

**a) Ausschluss bestimmter Gebiete**

„Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete ausgeschlossen (Ausschlussgebiete): Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Wald/Vorranggebiete Forst (lt. Regionalplan), Flächen mit Konflikten wie geschützten Biotopen, vorhandenen Ausgleichsflächen, sonstigen Elementen mit besonderer Wertigkeit (Naturdenkmäler, Feld- und Einzelgehölze, Gehölzgruppen, Streuobstwiesen, Alleen, ehemalige Steinbrüche) [...].“ Das Plangebiet berühre keines der genannten Ausschlussflächen.

**b) Flächenbegrenzung**

„Die für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur Verfügung stehende Fläche soll auf max. 2% der landwirtschaftlichen Nutzfläche je Stadtteil der Stadt Steinau an der Straße begrenzt sein.“

Für die Gemarkung Sarrod weise die Stadt 5,9 ha für die Errichtung von Freiflächen Photovoltaikanlagen aus, die entsprechend 2% der landwirtschaftlichen Fläche innerhalb der Gemarkung ausmachen. Mit einer Gesamtfläche von insgesamt 5,4 ha liege die geplante Anlage innerhalb der zur Verfügung stehenden Fläche. Das Kriterium sei damit erfüllt. Weitere Anlagen in der Gemarkung seien gegenwärtig nicht geplant.

**c) Keine Existenzgefährdung**

„Es darf aktiven Landwirten keine Fläche entzogen werden, die zur Existenzsicherung notwendig sind. Die gesetzlichen Grundlagen aus dem Grundstücksverkehrsgesetz und Pachtrecht sind zu beachten.“

Die Planungsfläche sei vom Verpächter selbst bewirtschaftet worden und diene letztendlich nicht mehr der Existenzsicherung durch Bewirtschaftung. Das Kriterium sei somit erfüllt.

**d) Zustimmungsvorbehalte**

„Die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete nur unter Zustimmungsvorbehalt von Fach- oder Raumordnungsbehörden (Zielabweichung) möglich:

Landschaftsschutzgebiete (Konflikt abhängig von Ausgestaltung und Einsehbarkeit – Projektierer muss Verträglichkeit nachweisen bzw. Behörden beteiligen), Vorranggebiet regionaler Biotopverbund, regionaler Grünzug und Vorranggebiet Landwirtschaft, Wasserschutzgebiete Zonen II und III, Festgesetzte und geplante Überschwemmungsgebiete.“

Das Plangebiet liege gemäß Regionalplan in einem Vorranggebiet Landwirtschaft. Auf den Sachverhalt sei unter dem Punkt „Räumlicher Geltungsbereich“ bereits eingegangen worden. Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan habe ergeben, dass zur weiteren Abstimmung ein Zielabweichungsverfahren erforderlich sei, wodurch der vorliegende Antrag begründet sei.

#### **e) Artenschutz**

„Die Berücksichtigung erforderlicher Artenschutzbelange im Rahmen der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen im Außenbereich ist durch Gutachten bzw. entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten (im Vorfeld der Planung durch den Projektierer zu erbringen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen).“

Im Zuge der weiteren Bauleitplanung werde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, dessen Ergebnisse Eingang in die Planung bzw. in die Entwurfsfassung finden würden.

#### **f) Flächen mit hoher Empfindlichkeit**

„Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich ist innerhalb folgender Gebiete nur unter besonderer Berücksichtigung anderer Aspekte möglich: Sonstige Flächen mit hoher Empfindlichkeit (Naherholungseinrichtungen, Wanderwege, Aussichtspunkte, Denkmäler.“

Die Sichtbarkeit aus dem Ortsbereich sei nicht gegeben. Naherholungseinrichtungen, Aussichtspunkte und Denkmäler seien an der Fläche nicht gegenständlich und das Plangebiet und dessen Umgebung bringe auch keine bedeutende Funktion für die Naherholung oder den Tourismus ein.



### **g) Qualität landwirtschaftlicher Böden**

„Landwirtschaftliche Flächen, die aufgrund ihrer Güte und Bewirtschaftungsart Einschränkungen für die Produktion von Lebensmitteln haben und geringere Erträge erwarten lassen. Insbesondere extensives Grünland auf Grenzstandorten sowie landwirtschaftliche Flächen mit geringem Ertragspotential erfüllen diese Kriterien. Ackerflächen sollen weiterhin ausschließlich der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben.“

Auf der Fläche habe bisher vorwiegend der Anbau von Energiepflanzen zur Vergärung in Biogasanlagen stattgefunden. Im Rahmen der Fruchtfolge könne natürlich der Anbau von Nahrungsmitteln wie Getreide, etc. nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der begrenzten Flächeninanspruchnahme könne das Projekt dennoch als vertretbar eingestuft werden.

### **h) Weitere Planungsvorgaben**

Im Rahmen ihres Freiflächen-Photovoltaikanlagen-Konzepts hat die Stadt Steinau an der Straße weitere Vorgaben für die Bauleitplanung beschlossen. Diesbezüglich wird auf Kapitel 3 des Zielabweichungsantrags der Stadt Steinau an der Straße, dort insbesondere Seiten 11 ff. verwiesen.

## **3. Alternativenprüfung**

Die Stadt Steinau an der Straße habe sich im Vorfeld und während der Durchführung der bisherigen Bauleitplanung auch auf regionalplanerischer Ebene mit Alternativflächen und -möglichkeiten beschäftigt und eine Analyse des Stadtgebietes im RPS/Reg FNP 2010 vorgenommen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit stellt die nachfolgende Karte unterschiedliche Teilbereiche (TB) des Stadtgebiets dar, die hinsichtlich ihrer Vorgaben aus dem RPS/Reg FNP 2010 analysiert worden seien:

### **a) Standortalternativen**

Dieser Bereich wird mit Ausnahme der Waldflächen und der Bereiche um die prägenden Fließgewässer fast ausnahmslos durch Vorranggebiete Landwirtschaft geprägt. Der hier vorliegend beantragte Standort befindet sich in diesem Teilbereich.

Die Freiflächen in den Gemarkungen der im Vogelsberg gelegenen Stadtteile stellen sich weitgehend und nur mit sehr wenigen Ausnahmen ebenfalls als Vorranggebiete Landwirtschaft dar.

Gleiches gilt für den räumlichen Bereich rund um Hintersteinau, der ebenfalls und fast ausnahmslos durch Vorranggebiete Landwirtschaft geprägt ist. Die in der Plankarte des RPS/Reg FNP 2010 kaum zu erkennenden Vorbehaltsgebiete Landwirtschaft sind auch hier aufgrund ihrer geringen Größe nicht als wesentliche Alternativen zu bewerten.

Die Flächen rund um Marborn stellen sich ebenfalls als Vorranggebiete Landwirtschaft und zudem als Regionaler Grünzug dar.

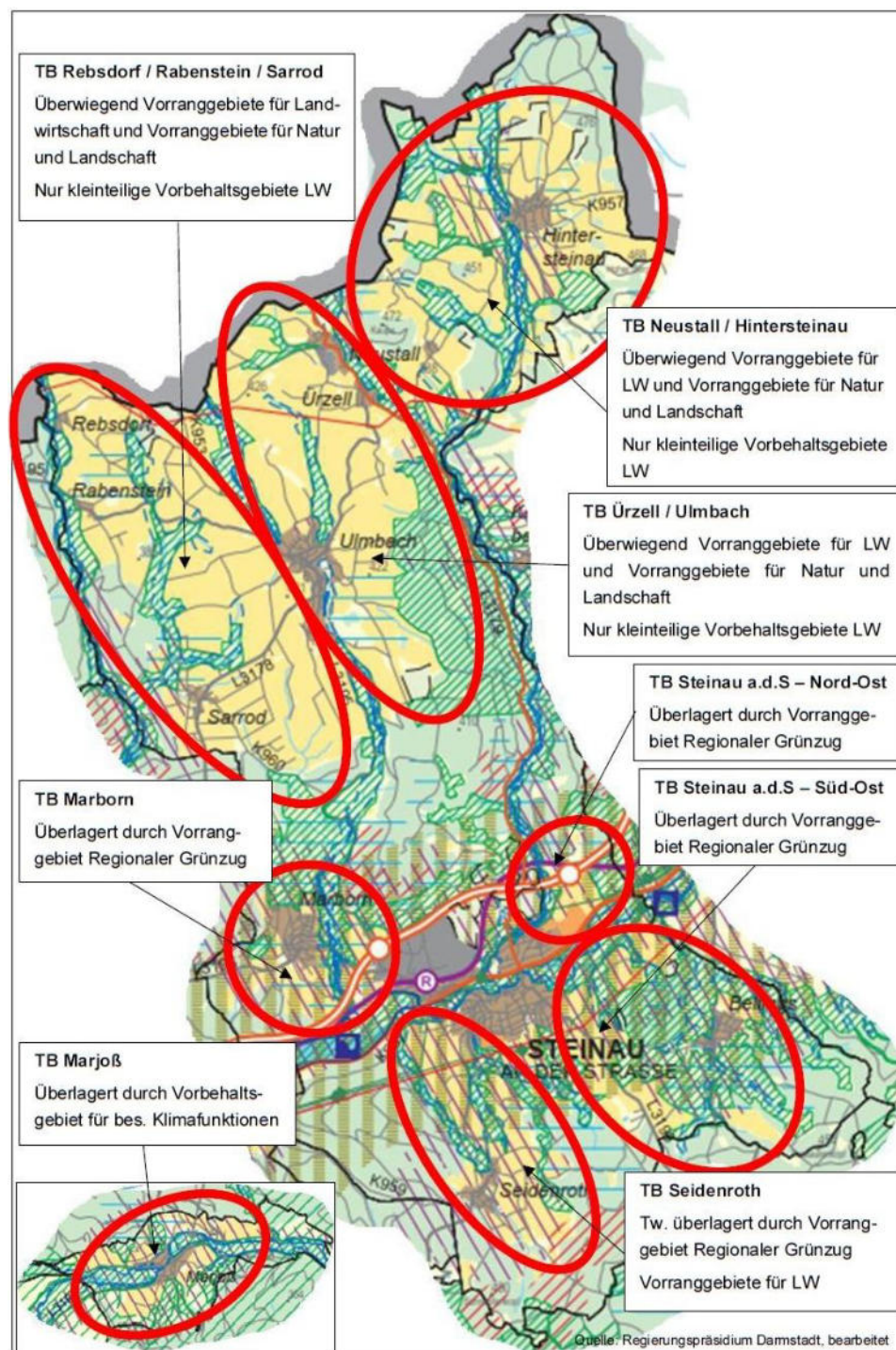
Vergleichbare Aussagen lassen sich auch für die östlich der Kernstadt liegenden Freibereiche erkennen. Weite Bereiche sind hier dem Vorranggebiete Landwirtschaft und dem Regionalen Grünzug zuzurechnen. Waldflächen und Vorranggebiete Natur und Landschaft können zudem weitgehend als Standorte für Freiflächen-Photovoltaik ausgeschlossen werden.

Die Freibereiche westlich der Kernstadt und rund um Seidenroth sind ebenfalls durch weitläufige Vorranggebiete Landwirtschaft und in Teilen dem Regionalen Grünzug gekennzeichnet.

Rund um Marjoß lassen sich neben dem Verlauf der Jossa und der dort bestehenden Restriktionen ebenfalls weitgehend Vorranggebiete Landwirtschaft erkennen.

Die Betrachtung des RPS/RegFNP 2010 zeige, dass nahezu alle Freibereiche im Stadtgebiet von Vorranggebieten Landwirtschaft und im Tal der Kinzig zusätzlich durch den Regionalen Grünzug geprägt sind. Für die Stadt Steinau an der Straße sei es damit de facto unmöglich, die für die Energiewende (siehe auch Grundsatz G 3.4.1-2 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019) erforderlichen Freiflächenanlagen auf andere und vermeintlich weniger konfliktreiche Standorte zu lenken.

Nach Auffassung der Stadt Steinau an der Straße werde die Inanspruchnahme des hier in Rede stehenden Vorranggebietes für Landwirtschaft auf Basis des Kriterienkatalogs für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaik der Stadt als zielführend und vertretbar erachtet, zumal gemäß Grundsatz G3.4.1-4 des TPEE nach einer Einzelfallprüfung und unter bestimmten Voraussetzungen Vorranggebiet für Landwirtschaft für Photovoltaik-Freiflächen- und Solarthermieranlagen u.a. beanspruchbar seien.



**Abbildung 7: Alternativenprüfung – Analyse RPS/Reg FNP 2010 im Stadtbereich Steinau an der Straße (Quelle: Planungsbüro Fischer)**

## b) Alternative Agri-Photovoltaikanlagen

Die sogenannten Agri-Photovoltaikanlagen seien im Vergleich zu den herkömmlichen „Solarparks“ in Hessen noch nicht in größerem Ausmaß etabliert.

Die Wirtschaftlichkeit, die Flächeneffizienz und die Vereinbarkeit mit der vor Ort vorherrschenden landwirtschaftlichen Produktion hingen sehr stark vom jeweiligen Einzelfall und den standörtlichen Rahmenbedingungen ab. Neben einem deutlich höheren technischen Aufwand hätten diese Anlagen auch größere Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch den höheren Aufbau. Der Landesbetrieb Landwirtschaft Hessen (<https://lh.hessen.de>) stelle in diesem Zusammenhang fest, dass Agri-Photovoltaikanlagen für einige landwirtschaftliche Betriebe in Hessen eine interessante Alternative zur Diversifizierung des Betriebseinkommens darstellen könnten, insbesondere da das neue EEG 2023 für solche Anlagen erstmals Fördertatbestände schaffe. [...] Anlagenbauart und pflanzliche Produktion (Fruchtfolgegestaltung, Dauerkulturen) müssten optimal aufeinander abgestimmt werden, um eine möglichst hohe Flächennutzungseffizienz und wirtschaftlichen Erfolg zu erzielen.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergebe sich, dass die sogenannte Agri-Photovoltaik aktuell noch nicht in größerem Maßstab erprobt sei und vor allem auch nicht kurzfristig einen nennenswerten Beitrag zur Energiewende leisten könne.

Um den Ausbau erneuerbarer Energien möglichst schnell weiter voranzutreiben und einen Beitrag zur Energiewende auf lokaler Ebene leisten zu können, sehe die Stadt Steinau an der Straße daher zum jetzigen Zeitpunkt davon ab, eine solche Entwicklung zu etablieren.

### **c) Schwimmende Photovoltaikanlagen**

Im Stadtgebiet befänden sich mit Ausnahme des Kinzig-Stausees keine weiteren großflächigen Fließ- oder Stillgewässer, die die Voraussetzungen und Flächenverfügbarkeit für die Nutzung von schwimmenden Photovoltaikanlagen erfüllten. Der Kinzig-Stausee befände sich teilweise innerhalb des Stadtgebiets, würde aber primär zum Hochwasserschutz und zur Niedrigwasseraufhöhung sowie zur Stromerzeugung genutzt. Daneben diene der Stausee auch der Naherholung und dem Tourismus. Durch Nutzung des Stausees könne es zu Veränderungen des Pegelstands und damit auch zur Einschränkung einer möglichen Nutzfläche für schwimmende Photovoltaik-Anlagen kommen.

Aufgrund der nur teilräumigen Lage innerhalb des Stadtgebiets sowie dem Erhalt der derzeitig bereits vielfältigen Funktionen des Stausees, sei von einer Ausweitung der Nutzungen durch schwimmende Photovoltaikanlagen abzusehen.

## **V. Ziele der Raumordnung**

Der RPS/Reg FNP 2010 stellt den Bereich des Plangebietes gänzlich als Vorranggebiet für Landwirtschaft dar und liege damit außerhalb eines festgelegten Vorranggebietes Siedlung. Gegen beide Ziele wird verstoßen.

### **1. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung**

Die Stadt Steinau an der Straße sei sich bewusst, dass das vorliegende Planvorhaben zur Festsetzung eines Sondergebietes zunächst nicht mit der vorstehend genannten Zielvorgabe des RPS/Reg FNP 2010 übereinstimmt, da sich das vorgesehene Sondergebiet außerhalb der Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung befinde.

In der Stadt Steinau an der Straße stünden im städtebaulichen Bestand keine Flächen zur Verfügung, die ein Potential in der vorliegend projektierten und für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Größenordnung aufweisen. Darüber hinaus könnten die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung ausschließlich mit der Entwicklung von Dachflächen nicht erreicht werden. Aus diesem Grund würden auch die Vorranggebiete Siedlung, Planung ausgeschlossen, die der künftigen Siedlungstätigkeit für Wohn- und Mischbauflächen vorbehalten werden sollen.

Formal liege somit zwar ein Zielverstoß vor, da Sonderbauflächen ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung dargestellt bzw. entsprechende Sondergebiete festgesetzt werden dürften. Allerdings seien Vorranggebiete Siedlung auch gemäß Grundsatz G3.4.1-3 des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 für die Ansiedlung von Freiflächen-Photovoltaik grundsätzlich ungeeignet.

### **2. Betroffenes Ziel Z 10.1-10 – Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Die vorliegend beantragte Planung stehe zunächst formal nicht im Einklang mit der Zielvorgabe Z10.1-10 des RPS/RegFNP 2010. Das Plangebiet beanspruche circa 5,4 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft, so dass das zu beachtende Ziel zunächst nicht gewahrt werde. Nachfolgend erfolge die Auseinandersetzung mit den einzelnen Teilfunktionen dieser Gebietskategorie:

### a) Landwirtschaftliche Bodenfunktionen

Das Plangebiet zeichne sich durch die Nutzung als Ackerland aus und werde ackerbaulich genutzt. Die Flächengröße betrage 5,4 ha, von denen 4,3 ha durch Solarmodule genutzt werden könnten. Die für die Gemarkung Sarrod zugrunde zu liegende durchschnittliche Ertragsmesszahl liege gemäß Hessischem Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie bei EMZ = 42 (Quelle: <https://www.hlnug.de/the-men/boden/auswertung/kompensationsflaechen-naturschutz/tabelle-emzar>). Das Plangebiet selbst weise Ertragsmesszahlen zwischen EMZ = 32 und 58 auf und entspreche im Mittel in etwa der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der Gesamtgemarkung (gewichteter Durchschnitt entsprechend der Flächenanteile = EMZ 44).

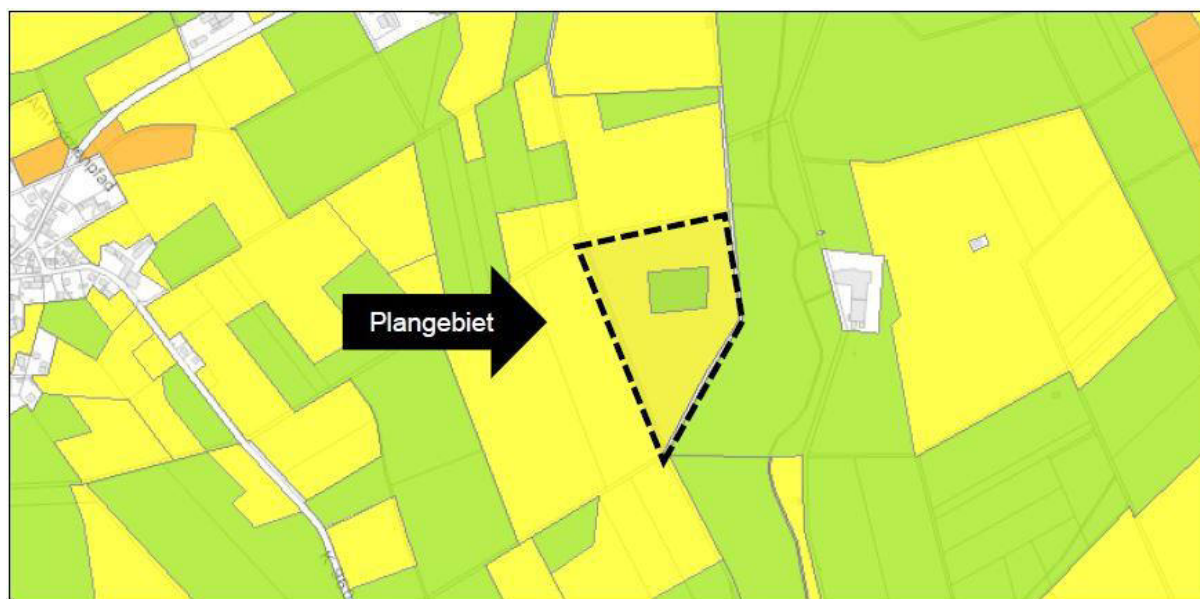
- rund 0,60 ha mit einer Ertragsmesszahl von 32
- rund 3,45 ha mit einer Ertragsmesszahl von 42
- rund 1,45 ha mit einer Ertragsmesszahl von 52



**Abbildung 8: Ertragsmesszahlen (Quelle: <https://www.geoportal.hessen.de>; geringe Flächenabweichungen rundungs- und maßstabsbedingt)**

In der Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) gemäß Bodenviewer Hessen werde das Plangebiet mit der Einstufung „gering“ (rund 0,8 ha) bis „mittel“ (rund 4,6 ha) eingestuft. Es handle sich dementsprechend um eine durchschnittliche landwirtschaftliche Fläche in der Gemarkung Sarrod.





**Abbildung 9: Bodenfunktionsbewertung (Quelle: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, bearbeitet)**

Die Stadt Steinau an der Straße erkenne die Bedeutung der landwirtschaftlichen Produktion grundsätzlich an. In gleichem Maße sei aber auch die Bereitstellung von Flächen zur Erzeugung regenerativer Energie eine bedeutende kommunale Aufgabe. Es seien daher die in Kapitel B.IV.2 (Seite 15) dargestellten Kriterien für die Ausweisung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaik aufgestellt worden, welche die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Nutzfläche je Stadtteil auf 2% der landwirtschaftlichen Flächen (entspricht in der Gemarkung Sarrod rund 5,9 ha) begrenze. Das vorliegende Plangebiet werde dementsprechend, hinsichtlich Lage, Ertragsmesszahl und Größe als ausgewogener Kompromiss der zum Teil entgegenstehenden übergeordneten planerischen Nutzungsinteressen angesehen.

Darüber hinaus erfülle die ausgewählte Fläche als „landwirtschaftlich benachteiligte Fläche“ die Anforderungen und Förderkriterien des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) bzw. die Vergabe- und Ausschreibungskriterien der Bundesnetzagentur. Die Einstufung als „landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet“ sei für die Beurteilung der planerischen bzw. bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zwar nicht entscheidend, allerdings ließe sich über die Vergabe- und Ausschreibungskriterien sehr wohl auch eine räumliche Steuerungsfunktion des Gesetz- und Verordnungsgebers ableiten.

Ferner merkt die Stadt an, dass die potentielle Ertragsfunktion der Flächen durch die Installation der Anlage im Rammverfahren nicht nachhaltig negativ beeinflusst würde, wenngleich die Fläche durch das Vorhaben der intensiven landwirtschaftlichen Produktion natürlich nicht mehr zur Verfügung stehe. In Bezug auf die Erosionsgefahr ließe sich festhalten, dass sich diese künftig verringern werde, da sich der Bodenbedeckungsgrad durch die Grünlandnutzung unter den Modulen im Vergleich zur bisherigen ackerbaulichen Nutzung erhöhen werde.

#### **b) Betriebliche Agrarstruktur**

Abschließend seien auch keine negativen Beeinträchtigungen der Agrarstruktur (z.B. durch betriebsgefährdende Effekte in Folge eines Entzugs von Produktionsflächen) zu erkennen. Die Inanspruchnahme der bisherigen landwirtschaftlichen Fläche erfolge in Abstimmung und in Kooperation mit dem bisherigen Bewirtschafter und Eigentümer. Durch das Planvorhaben ergebe sich demnach keine unmittelbaren betriebsgefährdenden Effekte.

Zusammenfassend sei daher festzustellen, dass eine Inanspruchnahme des Plangebietes zur Produktion erneuerbarer Energie vorliegend als städtebaulich zielführend und vertretbar eingestuft werden könne.

### **3. Grundsätze der Raumordnung**

Für das Plangebiet gelten die Grundsätze des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019. Diese Festlegungen haben entsprechend Grundsatzcharakter und sind im Zuge der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen, jedoch der Abwägung zugänglich. Auf die im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 textlich formulierten Grundsätze G3.4.1-1 bis G3.4.1-7 wird in den Antragsunterlagen sehr ausführlich eingegangen.



### **C. Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG**

Auf Grund des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 28. September 2023 – 4 C 6.21 (BeckRS 2023, 26061) haben sich die Anforderungen an die Zulassung einer Abweichung geändert. Das Bundesverwaltungsgericht hat entschieden, dass die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 Raumordnungsgesetz (ROG) berührt sind, wenn eine entsprechend § 8 Abs. 2 ROG durchzuführende überschlägige Vorprüfung ergibt, dass die Zulassung der Abweichung möglicherweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sein wird. In diesem Fall ist anstelle einer Zielabweichung eine Änderung des RPS/Reg FNP 2010 erforderlich.

Für die Vorprüfung sind Unterlagen nötig, die die möglicherweise von dem Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen beschreiben (mögliche negative, als auch mögliche positive). Die Beschreibung soll entsprechend den Kriterien der Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz gegliedert sein. Die Antragstellerin hat die für die Vorprüfung nötigen Unterlagen, die die möglicherweise von dem Vorhaben ausgehenden Umweltauswirkungen beschreiben (mögliche negative, als auch mögliche positive) vorgelegt (siehe Anlage 1). Die Beschreibung ist entsprechend den Kriterien der Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz gegliedert. Die Ausführungen sind vollständig.

Der hier in Rede stehende Antrag auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des RPS/RegFNP 2010 bezieht sich auf ein Vorhaben, welches bereits die frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Bauleitplanverfahren durchlaufen hat. Zur dort vorgenommenen Umweltprüfung wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange entsprechend beteiligt. Der Kreis der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange deckt sich mit dem Kreis der öffentlichen Stellen, deren umwelt- und gesundheitsbezogener Aufgabenbereich von den Umweltauswirkungen des Raumordnungsplans – bzw. vorliegend der Zulassung der Abweichung – berührt werden kann. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung auf Bebauungsplanebene wurden u.a. die in § 1 Abs. 6 BauGB und in Anlage 1 zum BauGB erforderlichen umweltbezogenen Aspekte auf lokaler Ebene (Bebauungs-/Flächennutzungsplan) betrachtet und bewertet.

Der von der Antragstellerin vorgelegten Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens ist zu entnehmen, dass dessen Auswirkungen größtenteils auf die Planfläche begrenzt sind.

Dies gilt insbesondere für die anlagenbedingten Wirkungen durch die Überdeckung des Bodens durch die Solarmodule (Beschattung, Veränderung des Bodenwasserhaushalts, Erosion). Demgegenüber wirken sich Lichtemissionen (Lichtreflexe, Spiegelungen, Polarisation des reflektierten Lichts), visuelle Wirkungen (optische Störung, Silhouetteneffekt) sowie die Zerschneidung der freien Landschaft in geringem Maße auch außerhalb des Plangebiets aus. Von dem Vorhaben sind keine der in Ziffer 2.6. der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz genannten Schutzgebiete betroffen.

## **D. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden**

Die Beteiligung der Gebietskörperschaften und der Fachbehörden wurde mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Obere Naturschutzbehörde, Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Ein Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sei durch die Planung nicht betroffen. Von der Zielabweichung werde kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- oder Landschaftsschutzgebiet überlagert. Das in ca. 550 m Entfernung befindliche Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Auenverbund Kinzig“ werde durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, das gilt auch für das im Abstand von ca. 720 m liegende FFH-Gebiet 5522-303 „Talauen bei Freiensteinau und Gewässerabschnitt der Salz“. Seitens des Naturschutzes bestehen daher keine Bedenken gegen das beantragte Zielabweichungsverfahren.

Im Bebauungsplanverfahren sei sicherzustellen, dass der Planung keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen. Wie bereits in den Unterlagen zum Bauleitplanverfahren „Solarpark Sarrod“ angekündigt, sei im weiteren Planverfahren eine faunistische Kartierung im Bereich der geplanten Anlage samt angrenzender Flächen sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Die Belange des Artenschutzes erschienen als auf der Ebene der Bauleitplanung lösbar.

#### **2. Dezernat III 31.2 Bauleitplanung**

Die Stadt Steinau an der Straße plant außerhalb eines im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung ein rund 5,4 ha umfassendes Sondergebiet bzw. Sonderbaufläche für Freiflächen Photovoltaikanlagen bauleitplanerisch auszuweisen.

Formal gesehen handele es sich vorliegend um eine Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010, allerdings komme diesem Zielverstoß keine eigenständige Bedeutung zu, da bezüglich der Gesamtfläche auch von anderen Zielfestlegungen abgewichen werde. Von Dezernat III 31.2 werden entsprechend keine Bedenken bezüglich einer möglichen Abweichungszulassung von Ziel Z3.4.1-3 vorgebracht.

### **3. Dezernat V 51.1 – Landwirtschaft, Fischerei und internationaler Artenschutz**

Die obere Landwirtschaftsbehörde nimmt zu dem vorliegenden Zielabweichungsverfahren wie folgt Stellung:

Das Plangebiet habe eine Größe von rund 5,4 ha und werde derzeit vollständig landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. Im RPS/Reg FNP 2010 sei das Gebiet sowie die weiträumige Umgebung als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt und sollte daher dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Das gesamte Umfeld sei durch landwirtschaftliche Nutzungsstrukturen (Grün- und Ackerlandflächen) geprägt; in westlicher Richtung befindet sich nahegelegenen ein Aussiedlerhof mit landwirtschaftlichem Betrieb.

Als Vorranggebiete für Landwirtschaft seien gerade Flächen mit einer sehr guten Eignung für die Landwirtschaft und einer guten Bodenqualität ausgewiesen, die besonders schützenswert sind. Dementsprechend sei im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen (LFS) die Fläche des Plangebiets in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a der fünf Feldflurfunktionen aufgeführt. Bei der betroffenen Fläche handele es sich um einen größeren Ackerschlag, der gut erschlossen und mit modernsten landwirtschaftlichen Maschinen effektiv zu bewirtschaften sei. Gegenwärtig werde die Fläche als Ackerland genutzt und weise überwiegend ein hohes Ertragspotenzial mit Ackerzahlen von 42 und 58 auf sowie lediglich am östlichen Rand in einem Umfang von ca. 11% eine für die Gemarkung Sarrod unterdurchschnittliche Ertragsmesszahl von 32. Bei Umsetzung der Planung werde fruchtbares Ackerland unwiederbringlich oder zumindest für 30 Jahre für eine primär landwirtschaftliche Nutzung verloren gehen und damit die Möglichkeit der regionalen bzw. wohnortnahen Nahrungsmittelproduktion stark eingeschränkt und reduziert werden. Bezüglich einer Inanspruchnahme der Planfläche bestehen daher aus landwirtschaftlicher Sicht Bedenken.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass insgesamt lediglich 17,2 % der Gebietsfläche des Main-Kinzig-Kreises regionalplanerisch als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen seien; das entspreche 568 m<sup>2</sup> pro Einwohner und sei damit für eine regionale Versorgung bei weitem nicht ausreichend. Boden sei nicht allein als Fläche, sondern als ein hochrangiger Bestandteil des Ökosystems zu sehen. Die stetig knapper werdende Ressource fruchtbarer Boden sei nicht vermehrbar.

Zudem habe die Stadt Steinau an der Straße bereits ein Bauleitplanverfahren zur Errichtung eines Solarparks im Stadtteil Ulmbach durchgeführt. Die betroffene Fläche mit einer Größe von etwa 10 ha war ebenfalls regionalplanerisch als Vorranggebiet für Landwirtschaft festgelegt, weshalb die Stadt Steinau an der Straße eine Abweichung von den Zielen des RPS/Reg FNP 2010 beantragt habe. In Verbindung mit dem vorliegenden Bauleitplanverfahren würden insgesamt 15 ha fruchtbarster Produktionsflächen der Gebietsfläche der Stadt Steinau an der Straße einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Unter Verweis auf die aktuelle politische Lage in Europa und insbesondere den hohen Flächenverbrauch in Hessen (ca. 3 ha pro Tag) sei der Verlust der hochwertigen Ackerfläche äußerst bedenklich.

Die obere Landwirtschaftsbehörde weist ausdrücklich darauf hin, dass im Sachlichen Teilplan Erneuerbarer Energien (TPEE) 2019 des RPS/Reg FNP 2010 ausgeführt wird, dass Freiflächen-Photovoltaik nur nachrangig in Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft errichtet werden sollen, soweit in der Region die Bereiche Deponien, Hallen, sonstige geeignete Brachen u. ä. ausgeschöpft sind.

Das Plangebiet befinde sich nicht in einem privilegierten Bereich zur Nutzung von Freiflächen-Photovoltaik im Sinne des § 35 Abs.1 Nr. 8 b) Baugesetzbuch.

Im Regierungsbezirk Darmstadt stehen ausreichend privilegierte Flächen zur Nutzung von Solarenergie zur Verfügung, wobei selbst eine Beanspruchung von in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft liegenden Flächen ausreichen können, um das Ziel des Hessischen Energiegesetzes, Freiflächen-Photovoltaikanlagen in einer Größenordnung von 1% der Fläche des Landes Hessens zu realisieren, erreichen zu können. Im Hinblick auf das gesetzliche Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des § 1a Baugesetzbuch sei eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen für Photovoltaikanlagen außerhalb von privilegierten Bereichen und insbesondere in einem regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiet für Landwirtschaft entschieden abzulehnen.

Die Stadt Steinau an der Straße habe Kriterien für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb des Stadtgebietes aufgestellt, die mit der vorliegenden Planung teilweise nicht vereinbar sind:

Entgegen dem Beschluss der Stadt Steinau an der Straße würden vorliegend „Ackerflächen [... nicht] weiterhin ausschließlich der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben“.

Es handele sich vorliegend um eine Ackerfläche; auch wenn auf dieser zuletzt Energiepflanzen zur Vergärung in Biogasanlagen angebaut worden seien, ändere dies nichts an dem jederzeit umsetzbaren Potential eines Anbaus von Nahrungsmitteln. Eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung sei im Gegenteil stets auf wechselnde Fruchtfolgen angewiesen, um die Bodenfruchtbarkeit einer Fläche dauerhaft zu gewährleisten.

Auch das Kriterium eines Mindestabstandes von 400 m zu tierhaltenden Betrieben (bei Zustimmung des Betriebes im Einzelfall geringer) werde nicht eingehalten. Die Entfernung zu dem östlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Betrieb betrage rund 200 m. Der Betrieb solle seine Zustimmung zur Planung mitgeteilt haben; eine Gestattungserklärung soll vorliegen. Diese sei den Antragsunterlagen jedoch nicht beigefügt.

Sofern die Zielabweichung zugelassen und die Planung weiterverfolgt werden sollte, dürften für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen und insbesondere keine in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft liegende Ackerflächen beansprucht werden. Maßnahmen in/an Gewässern oder im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen würden begrüßt.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur handele es sich vorliegend um einen atypischen Fall, weshalb Bedenken gegen die Planung bestehen. Das Plangebiet liege inmitten der freien Feldflur und inmitten eines großflächigen Vorranggebiets Landwirtschaft, sodass bei Planverwirklichung die bestehende Agrarstruktur beeinträchtigt werde. Von der Planung betroffen ist eine sehr hochwertige Ackerfläche (höchste Wertigkeitsstufe 1a des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen, Ertragsmesszahlen überwiegend überdurchschnittlich mit 42 und 58, lediglich 11% der Fläche mit Ertragsmesszahl 32). Die kumulierende Wirkung auf den öffentlichen Belang Landwirtschaft und die Agrarstruktur durch die Planung des Solarparks im Stadtteil Ulmbach auf einer Fläche von 10 ha eines Vorranggebiets Landwirtschaft sei hinreichend zu würdigen.

Der stetig fortschreitende Verlust der knappen Ressource Boden bzw. landwirtschaftlicher Produktionsfläche könne nicht hingenommen werden, auch nicht zugunsten der zweifellos ebenfalls erforderlichen Energiegewinnung, da für letztere Alternativflächen durchaus außerhalb der Vorranggebiete Landwirtschaft zur Verfügung stünden, Auch eine Gewährleistung der Ernährungssicherheit liegt im öffentlichen Interesse.

## **II. Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreises**

### **1. Allgemein**

Die Gesetzesänderung von Anfang des Jahres 2023 (§ 35 Abs. 1, Nr. 8 lit. b) BauGB) wird voraussichtlich dazu führen, dass entlang von Bahnlinien und Autobahnen, welche auch durch Steinau an der Straße führen, vermehrt Freiflächen-Photovoltaikanlagen in die Projektierung kommen. Solche privilegierten Anlagen unterliegen nicht mehr dem direkten Einfluss der kommunalen Planungshoheit. Es wird deshalb angeregt, mit weiteren Angebotsplanungen für Freiflächen-Photovoltaik eher zurückhaltend zu agieren.

### **2. Landwirtschaft**

Da das Plangebiet im RPS/Reg FNP 2010 als Vorranggebiet Landwirtschaft festgelegt wird, bestehen Bedenken gegen die Planung. Die Planung liege außerhalb des privilegierten Bereiches zur Nutzung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Sinne des § 35 Abs.1 Nr. 8 lit. b) BauGB. Im Sachlichen Teilplan Erneuerbarer Energien (TPEE) 2019 des RPS/Reg FNP 2010 werde ausgeführt, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen nur nachrangig in Vorrang-/ Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft errichtet werden sollen.

Im Regierungsbezirk Darmstadt stünden für die Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen ausreichend privilegierte Flächen zur Nutzung zur Verfügung. Selbst eine Beanspruchung von in Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft liegenden Flächen könne ausreichen, um das Ziel des Hessischen Energiegesetzes zu erreichen. Eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen eines regionalplanerisch ausgewiesenen Vorranggebiets für Landwirtschaft und fernab von Autobahnen oder zweigleisigen Schienenwegen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen sei im Hinblick auf das gesetzliche Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden des

§ 1a BauGB (vgl. §1a Abs. 2 Satz 2: Landwirtschaftlich (...) auf das notwendige Maß zu begrenzen).

Auch die untere Landwirtschaftsbehörde weist explizit auf die Kriterien zur Ausweisung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen der Stadt Steinau an der Straße hin, denen das vorliegende Planvorhaben nicht vollständig gerecht werde.

Die Inanspruchnahme und Überbauung von Freiflächen mit Photovoltaikanlagen seien so gering wie möglich zu halten. Bereiche, die als Vorranggebiete für Landwirtschaft im RPS/Reg FNP 2010 ausgewiesen seien, seien von entsprechenden Planungen auszusparen. Die vorhandenen hohen Potenziale auf Dachflächen von zum Beispiel Mehrfamilienhäusern, Gewerbe- und Industriebauten sowie über Parkplatzflächen seien vorrangig zu erschließen.

In dem Antrag zur Zielabweichung zum RPS/Reg FNP 2010 vom 4. Dezember 2023 werde unter Punkt 2.2 mitgeteilt, dass die Fläche aufgrund ihrer Bodenfunktionsbewertung nach diesseitiger Einschätzung keine bedeutende Rolle einnehme. Diese Einschätzung sei aus landwirtschaftlicher Sicht nicht ausreichend definiert, um die Fläche aus ihrer derzeitigen Nutzung zu entlassen.

### **3. Klimaschutz und Klimaanpassung**

Klimaschutz und Klimaanpassung hätten durch die „Klimaschutzklausel“ in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügten über ausdrückliche Abwägungsrelevanz (§ 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1a und §§ 1a Abs. 5, 2 Abs. 3 BauGB).

Da es sich vorliegend um die Ausweisung eines Solarparks handle und der Einsatz erneuerbarer Energien in Form von Solarnutzung (Photovoltaik) als eine Maßnahme betrachtet werden könne, die dem Klimawandel entgegenwirken könne, da sie zur Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes beitrage, bestünden insoweit keine Bedenken.

Grundsätzlich werde jedoch im Rahmen der Anpassung an den Klimawandel empfohlen, Grünland oder landwirtschaftliche Flächen keiner anderweitigen Nutzung zuzuführen, da die vorhandenen Pflanzen selbst CO<sub>2</sub>-Speicher seien. Daher würden Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Grün- oder Ackerland nur dann empfohlen, sofern keine anderweitigen, geeigneteren Möglichkeiten für Solaranlagen zur Verfügung stünden (beispielsweise Photovoltaik-Überdachung von Parkplatzanlagen oder großen Dachflächen).



Mindestens sollte aber eine Mehrfachnutzung der Fläche angestrebt werden, da dies der Klimaanpassung diene und natürliche Ressourcen schone. Die Doppelnutzung der Fläche kann beispielsweise durch die Nutzung von Agri-Photovoltaik bei Ackerbau oder in Kombination von extensiver, naturnaher Grünlandnutzung und Tierhaltung erreicht werden.

#### **4. Naturschutz und Landschaftspflege**

Die untere Naturschutzbehörde spricht sich weiterhin grundsätzlich dafür aus, dass prioritär freie und geeignete Dachflächen (z.B. in Industriegebieten), ökologisch weniger wertvolle Konversionsflächen, verfügbare und geeignete Flächen in Industriegebieten und im Innenbereich (z.B. große Parkplätze) genutzt werden. Auch Flächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen seien bevorzugt für die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen zu nutzen.

Bei dem vorliegenden Vorhaben handele es sich ebenfalls um die Abweichung von der Zielvorgabe Z8.2.2-1, die gemäß des Plantexts Folgendes besage:

*„Raumbedeutsame Großanlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind außerhalb der Vorranggebiete für Natur und Landschaft, der Vorranggebiete für Landwirtschaft, der Vorranggebiete für Forstwirtschaft, der Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz und der Vorranggebiete für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten zu errichten.“*

Auch hier müsse ggf. eine Abweichung beantragt werden.

Es werde außerdem darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung noch keine abschließende Stellungnahme seitens der unteren Naturschutzbehörde möglich gewesen sei. Die naturschutzfachlichen Unterlagen seien nicht vollständig gewesen. Zum jetzigen Zeitpunkt lägen Hinweise des Naturschutzbeirats vor, dass Konflikte mit dem Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG möglich sein könnten, da dort „vermutlich Kiebitze rasten und Feldlerchen vorkommen“.

#### **III. Weitere Beteiligte**

Von den weiteren am Verfahren beteiligten Kommunen sowie den Dezernaten der Abteilung IV/F – Umwelt Frankfurt –, dem Kampfmittelräumdienst, der Bergaufsicht sowie den Regierungspräsidien Gießen und Kassel werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen bzw. keine Stellungnahmen abgegeben.

## **E. Rechtliche Würdigung**

### **I. Erforderlichkeit der Abweichung**

Die Stadt Steinau an der Straße beantragt die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des RPS/Reg FNP 2010.

#### **1. Verstoß gegen Ziel Z10.1-10 des RPS/Reg FNP 2010**

Die Bauleitplanung zur Ermöglichung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage liegt innerhalb eines im RPS/Reg FNP 2010 festgelegten Vorranggebiets für Landwirtschaft. Gemäß Ziel Z10.1-10 des RPS/Reg FNP 2010 hat im

*„Vorranggebiet für Landwirtschaft“ [...] die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.“*

Die Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Ermöglichung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist mit der vorrangigen Nutzung der Fläche zu Zwecken der Landwirtschaft nicht vereinbar.

#### **2. Ziel Z3.4.1-3 – Vorranggebiet Siedlung**

Die geplante Sonderbaufläche bzw. das entsprechende Baugebiet für Freiflächen-Photovoltaik liegt außerhalb eines im RPS/Reg FNP 2010 festgelegten Vorranggebiets Siedlung. Jedenfalls formal betrachtet verstößt dies gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohnbau-, gemischten Bauflächen und Sonderbauflächen sowie dazugehörigen kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen „Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung“ stattzufinden.“*

Allerdings stellt der in der Ausweisung von Sonderbauflächen und -gebieten außerhalb von Vorranggebieten Siedlung liegende Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-3 des RPS/Reg FNP 2010 lediglich die Kehrseite der mit Ausweisung entsprechender Gebiete verbundenen Eingriffe in Ziele der Freiraumsicherung (im weiteren Sinne), vorliegend in das Vorranggebiet für Landwirtschaft, dar. Der Zulassung einer Abweichung von Ziel Z3.4.1-3 des RPS/Reg FNP 2010 kommt daher – bei Zulassung der Abweichung von Ziel Z10.1-10 – keine eigenständige Bedeutung zu.

### **3. Kein (Verstoß gegen) Ziel Z8.2.2-1 des RPS/RegFNP 2010**

Soweit die untere Naturschutzbehörde die Zielvorgabe Z 8.2.2-1 im Kapitel 8.2 des RPS/RegFNP 2010 zitiert, ist darauf hinzuweisen, dass das besagte Kapitel 8.2 „Regenerative Energien“ des RPS/RegFNP 2010 vollständig durch den mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 14 am 30. März 2020 wirksam gewordenen Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 ersetzt wird. Das Ziel Z 8.2.2-1 im Kapitel 8.2 des RPS/Reg FNP 2010 ist daher obsolet und stellt kein Ziel der Raumordnung mehr dar.

## **II. Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung**

§ 6 Abs. 2 ROG wurde durch das Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften (ROGÄndG) vom 22. März 2023, welches am 28. September 2023 in Kraft getreten ist, geändert. Die Vorschrift lautet nunmehr:

*„<sup>1</sup>Die zuständige Raumordnungsbehörde soll einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. <sup>2</sup>Antragsberechtigt [...]“*

Zuständige Raumordnungsbehörde ist die Regionalversammlung Südhessen (dazu 1.). Die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG liegen vor: Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt (dazu 2.), die Zulassung der Abweichung ist unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar (dazu 3.). Es liegt schließlich auch (noch) kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG vor (dazu 4.).

### **1. Zuständige Raumordnungsbehörde**

Wer zuständige Behörde im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ist, bestimmt sich nach Landesrecht. Gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über die Zulassung von Abweichungen. Als Stelle, die vor allem mit der Aufstellung des Regionalplans Aufgaben der öffentlichen Verwaltung wahrnimmt, handelt es sich bei der Regionalversammlung unproblematisch um eine Behörde in diesem Sinn. Anhaltspunkte dafür, dass der Bundesgesetzgeber unmittelbar die Zuständigkeit in den Ländern regeln wollte, liegen nicht vor, insbesondere enthält die Gesetzesbegründung diesbezüglich keinerlei Aussagen.

## **2. Grundzüge der Planung berührt**

### **a) Keine erheblichen Umweltauswirkungen**

Erhebliche Umweltauswirkungen, die die Durchführung eines Planänderungsverfahrens erforderlich machen, liegen nicht erst dann vor, wenn die Umweltauswirkungen so gewichtig sind, dass sie nach Einschätzung der Regionalversammlung Südhessen zu einer Versagung der Zulassung führen können (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25. Juni 2014 – 9 A 1/13 – juris, RdNr. 21 mit weiteren Nachweisen).

Allerdings stünde es im Widerspruch zur Konzeption des Gesetzgebers, wenn bei nahezu jedem der Vorprüfung nach § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG unterliegenden geringfügigen Planänderung – bzw. im vorliegenden Zusammenhang die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 – die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung allein deswegen bestünde, weil praktisch nie auszuschließen ist, dass ein derartiges Vorhaben abwägungserhebliche Umweltauswirkungen hat (Bundesverwaltungsgericht, a.a.O., RdNr. 23).

Es bedarf daher einer Gewichtung der in Ziffer 2 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz genannten Kriterien. Mit anderen Worten sind nicht sämtliche der dort aufgeführten Kriterien bei der Beurteilung der Frage, ob die Zulassung der Abweichung voraussichtlich mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist, gleichermaßen relevant.

Bei der Gewichtung der bei der Vorprüfung zu berücksichtigenden Belange ist zunächst zwischen den Kriterien der Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz einerseits und deren Ziffer 2.6 andererseits zu unterscheiden. Ergibt die Vorprüfung daher, dass mit der Zulassung der Abweichung Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (Ziffer 2.6.1 der Anlage 2), Naturschutzgebiete (Ziffer 2.6.2 der Anlage 2), gesetzlich geschützte Biotop (Ziffer 2.6.5 der Anlage 2) oder Wasser- und Heilquellenschutzgebiete (Ziffer 2.6.6 der Anlage 2) zu erwarten sind, sind entsprechende Auswirkungen in der Regel auch erheblich.

Demgegenüber führen die Kriterien der Ziffern 2.1 bis 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz ausschließlich dann zu einer Erheblichkeit der prognostizierten Umweltauswirkungen, wenn die Zulassung einer Abweichung in Bezug auf diese Kriterien Besonderheiten aufweist, etwa weil Dauer und Häufigkeit der Auswirkungen (Ziffer 2.1 der Anlage 2) über das übliche Maß hinausgehen, das (Plan-)Vorhaben, dessen Zulassung die Abweichung dient, in besonderem Maße mit Risiken für die Umwelt oder die menschliche Gesundheit (Ziffer 2.3 der Anlage 2) verbunden ist oder weil ein in besonderem Maße sensibler Raum im Sinne der Ziffer 2.5 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz betroffen ist.

Dies zugrunde gelegt, können erhebliche Auswirkungen im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 ROG vorliegend ausgeschlossen werden. Das Planvorhaben betrifft keines der in Ziffer 2.6 der Anlage 2 zum Raumordnungsgesetz genannten Gebiete. Auch wenn – notgedrungen – von dem Planvorhaben bau- und anlagenbedingten Wirkungen insbesondere auf den Boden und das Landschaftsbild hervorgerufen werden, sind diese allenfalls als gering bis durchschnittlich zu bewerten. Soweit die untere Naturschutzbehörde darauf hinweist, dass im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahren wegen einer möglichen Betroffenheit geschützter Arten keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden konnte, führt dies zu keiner anderen Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen. Allein die Möglichkeit, dass von dem Vorhaben der Rastplatz von Kiebitzen oder ein Vorkommen der Feldlärche betroffen ist, genügt nicht, die Erforderlichkeit einer Planänderung mit (Strategischer) Umweltprüfung zu begründen.

#### **b) Grundzüge der Planung im klassischen Sinn**

Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – wie im Fall des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Wollen. In Bezug auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass das „Grundgerüst“, also das dem Plan zugrundeliegende Planungskonzept, in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss also – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Mit anderen Worten müsste die Abweichung im Rahmen dessen liegen, was der Plangeber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Nach ständiger Entscheidungspraxis der Regionalversammlung Südhessen berührt die Zulassung einer Abweichung von festgelegten Vorranggebieten für Landwirtschaft nicht die Grundzüge der Planung. Zwar erfolgt die Festlegung solcher Gebiete grundsätzlich – und so auch vorliegend – auf der Grundlage der Zuordnung eines Raums zu den Stufen 1a oder 1b des Landwirtschaftlichen Fachplans Südhessen 2004. Allerdings war die Festlegung von Vorranggebieten für Landwirtschaft durch die Regionalversammlung Südhessen bereits im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 der Abwägung zugänglich:

Auf die Festlegung entsprechender Vorranggebiete wurde insbesondere dann verzichtet, wenn kommunale Planungsvorstellung eine andere Nutzung des Raums zweckmäßig erscheinen ließen.

### **3. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Die Abweichung wäre unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar, wenn alle im Verfahren vorgebrachten und zu würdigenden Aspekte bereits bei der Aufstellung des RPS/Reg FNP 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung im Rahmen der Abwägung bewusst für eine andere planerische Regelung entschieden hätte. Als raumordnerisch vertretbar kann nur eine Lösung angesehen werden, die auch als zulässiges Ergebnis eines förmlichen Verfahrens zur Aufstellung oder Änderung des RPS/Reg FNP 2010 erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen als Vorranggebiet für Landwirtschaft auch eine dem Planvorhaben entsprechende Festlegung (als Vorranggebiet Siedlung) hätte vornehmen können.

Vorliegend sind keine Gesichtspunkte vorgetragen oder ersichtlich, die einer Festlegung des hier verfahrensgegenständlichen Raums entsprechend der vorliegenden Abweichungszulassung entgegengestanden hätten oder – im Falle einer Änderung des Plans – entgegenstünden.

### **4. Kein atypischer Ausnahmefall**

Da kein atypischer Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG gegeben ist, ist die Abweichung zuzulassen.

## a) Bodenqualität

Entgegen der Auffassung der oberen Landwirtschaftsbehörde ist ein atypischer Fall nicht darin zu sehen, dass die Ertragsmesszahl der in Anspruch genommenen Flächen mit 44 über dem Durchschnitt in Steinau an der Straße (39) liegt. Dabei kommt es nicht – wie von der Antragstellerin suggeriert – auf einzelne Stadtteile an. Maßstabsbildend ist jeweils der Raum, über den die antragstellende Kommune im Wege der Bauleitplanung verfügen kann, mithin das gesamte Gemeindegebiet.

Dabei verkennt die Regionalversammlung Südhessen nicht, dass das vorliegende Planvorhaben im Grenzbereich zwischen Typik und Atypik liegt. Atypisch sind nach dem allgemeinen Sprachgebrauch Fälle, die von der Norm abweichen. Es genügt mithin nicht, dass in Anspruch genommene Böden eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen. Vielmehr muss die Bodenqualität in einem Bereich liegen, der – gemessen am Normalfall, welcher durch den Durchschnitt der Ertragsmesszahlen repräsentiert wird – so weit abweicht, dass er eben nicht mehr als Normalfall bezeichnet werden kann.

Bei der Festlegung der Grenze zwischen dem Normalbereich und atypischen Fällen kommt der Regionalversammlung Südhessen ein (politischer) Beurteilungsspielraum (Einschätzungsprärogative) zu. Je nachdem, wie der Belang der (Nahrungsmittel-)Produktion auf landwirtschaftlichen Flächen im Verhältnis zur Nutzung des Raums zur Erzeugung erneuerbarer Energien gewichtet wird, kann die Regionalversammlung den Bereich festlegen, in welchem Abweichungen nicht mehr zugelassen werden (können).

Wie oben (siehe Kapitel B.II.1, Seite 10) dargestellt, liegt das vorliegende Planvorhaben mit einer auf seine Gesamtfläche bezogenen Ertragsmesszahl von 44 innerhalb des sog. 80 Perzentils. Das bedeutet, dass 20% der Flächen in Steinau an der Straße Ertragsmesszahlen aufweisen, die mit mindestens 45 eine bessere Qualität aufweisen, als die Böden der hier verfahrensgegenständlichen Planungsfläche.

Die Abgrenzung des typischen vom atypischen Fall nach Perzentilen ist nach Auffassung der Regionalversammlung Südhessen besser geeignet, als nach absoluten Ertragsmesszahlen.

Eine Abgrenzung nach absoluten Zahlen würde dazu führen, dass Städte und Gemeinden in Räumen mit – bezogen auf die Region Südhessen – überdurchschnittlichen Ertragsmesszahlen (Wetteraukreis, Landeshauptstadt Wiesbaden) nur sehr eingeschränkt Flächen für Freiflächen-Photovoltaik ausweisen könnten. Umgekehrt würde sich eine Konzentration entsprechender Anlagen in Räumen mit unterdurchschnittlicher Bodenqualität (Odenwaldkreis, Rheingau-Taunus-Kreis) ergeben. Damit würde eine Steuerung der Freiflächen-Photovoltaik nach absoluter Bodengüte dem Erfordernis einer dezentralen Energieversorgung widersprechen.

#### **b) Flächenverhältnis Freiflächen Photovoltaik / Gemeindegröße**

Die bislang größte Freiflächen- Photovoltaikanlage, für die eine Zielabweichung zugelassen wurde, führt in der Gemeinde Büttelborn zu einem Anteil von Freiflächen- Photovoltaik und Gemeindegröße von 1,67 %. Angesichts eines Anteils von nunmehr 0,2 % in Steinau an der Straße ist das Vorliegen eines atypischen Falls insoweit ausgeschlossen.

Grundsätzlich gilt, dass es im Rahmen kommunaler Bauleitplanungen nicht auf einzelne Stadtteile, sondern den Raum ankommt, innerhalb dessen die planende Kommune bauleitplanerisch tätig werden kann, mithin das gesamt Gemeindegebiet. Ebenso gilt auch hier, dass die Abgrenzung des typischen vom atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG der Einschätzungsprärogative der Regionalversammlung Südhessen unterliegt. Bei der Festlegung dieser Grenze erwägt die Regionalversammlung, für kommende Zielabweichungsverfahren folgendes zugrundezulegen:

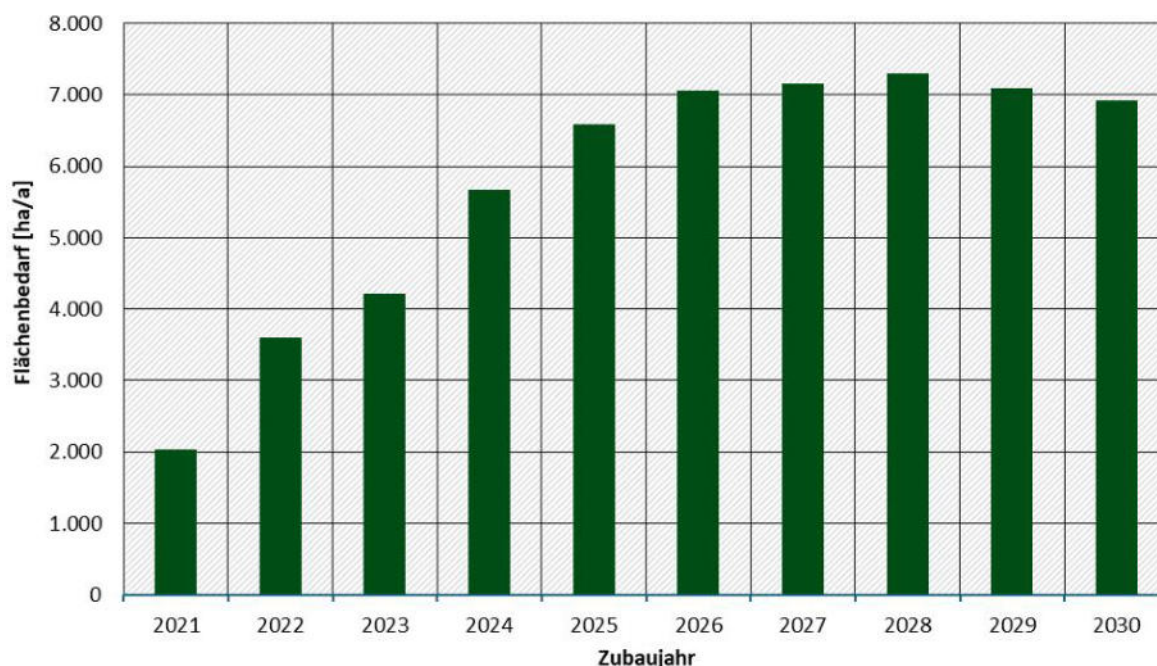
Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 Hessisches Energiegesetz (HEG) sollen 1% der Landesfläche zur Nutzung der Solarenergie dienen. Dieser Wert umfasst sowohl Photovoltaikanlagen innerhalb versiegelter Bereiche (Dach- und Fassadenflächen, Parkplätze, ...) als auch Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Zwar sind – worauf sowohl die obere wie auch die untere Landwirtschaftsbehörde zutreffend hinweisen – bei rein flächenmäßiger Betrachtung mehr als ausreichend (Dach- und Fassaden-)Flächen innerhalb versiegelter Räume verfügbar, um die Klimaziele zu erreichen.



Allerdings stößt dieses – rein theoretische – Potenzial auf zahlreiche Hindernisse wie die gegenüber der Freiflächen-Photovoltaik weit geringere Wirtschaftlichkeit, die fehlende Tragfähigkeit von Dächern, abnehmende Investitionsbereitschaft Privater bei sinkendem Verhältnis von eigener Lebenserwartung und Lebensdauer der Photovoltaikanlage, Komplexität der Investitionsentscheidung bei Eigentümergemeinschaften und vermieteten Objekten, ...

Dies hat zur Folge, dass die Geschwindigkeit der Potenzialentwicklung im Bereich von Freiflächen-Photovoltaik weit höher ist, als im Bereich der Dach- und Fassaden-Photovoltaik (Günnewig et al., Anpassung der Flächenkulisse für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im EEG vor dem Hintergrund erhöhter Zubauziele, Seiten 18 ff.)<sup>1</sup>.

Ausgehend von der Setzung eines hälftigen Anteils von Freiflächen-Photovoltaikanlagen nimmt die Studie bundesweit die in der nachfolgenden Abbildung 10 gezeigten Zubauraten (ha/a) bis 2030 an (Günnewig et al, a.a.O., Seite 25).



**Abbildung 10: Jährlicher Flächenbedarf für PV-Freiflächenanlagen zur Erreichung des Zubauziels von 200 GW im Jahr 2030 bei einem Anteil von 50 % am PV-Zubau; Hochlauf gemäß BMWi, Eröffnungsbilanz Klimaschutz**

<sup>1</sup> [texte\\_76-2022\\_anpassung\\_der\\_flaechenkulisse\\_fuer\\_pv-freiflaechenanlagen\\_im\\_eeg\\_vor\\_dem\\_hintergrund\\_erhoehter\\_zubauziele.pdf \(umweltbundesamt.de\)](#)

Bei Berücksichtigung der oben genannten Hemmnisse beim Zubau von Dachflächen- und Fassaden-Photovoltaikanlagen sowie der Tatsache, dass nicht sämtliche Kommunen Bebauungspläne für die Nutzung der Solarenergie aufstellen wollen oder können, erscheint es sachgerecht festzulegen, dass ein atypischer Fall dann vorliegt, wenn in einer Kommune mehr als 2% der Gemeindefläche für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorgehalten werden. Hiervon ist die Stadt Steinau an der Straße – wie dargelegt – weit entfernt.

### **c) Räume außerhalb privilegierter Flächen kein atypischer Fall**

Die Landwirtschaftsbehörden weisen zutreffend darauf hin, dass Freiflächen-Photovoltaikanlagen seit dem 1. Januar 2023 in einem Streifen von 200 m beidseits von Autobahnen und zweigleisigen Schienenstrecken gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB privilegiert zulässig sind. Daraus ist jedoch nicht zu schließen, dass die Nutzung der Sonnenenergie außerhalb dieser Bereiche zugleich einen atypischen Fall im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG darstellt:

Auch die Regelung der bodenrechtlichen Nutzung des Außenbereichs obliegt gemäß § 1 Abs. 1 BauGB der kommunalen Bauleitplanung. Ebenso wie § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich übernimmt § 35 BauGB im Außenbereich eine planeretzende Funktion, indem die Zulässigkeit baulicher Anlagen generell-abstrakt geregelt wird. Auch wenn die Regelung von dem Grundsatz geprägt ist, dass der Außenbereich von jeglicher Bebauung freizuhalten ist, sind Städte und Gemeinden nicht daran gehindert, im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (insbesondere der §§ 1 und 2 BauGB) Bauleitpläne aufzustellen und so die bodenrechtliche Nutzung abweichend von § 35 BauGB zu regeln.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass es hinsichtlich der Bindung an die Ziele der Raumordnung keine Rolle spielt, ob ein Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegiert oder erst auf der Grundlage einer kommunalen Bauleitplanung zulässig ist. Weder (raumbedeutsame) Freiflächen-Photovoltaikanlagen innerhalb der privilegierten Bereiche, noch die Zulässigkeit von Freiflächen-Photovoltaikanlagen regelnde Bauleitpläne dürfen den Zielen der Raumordnung widersprechen (§§ 1 Abs. 4, 35 Abs. 3 Satz 2, 1. HS BauGB).

Zugunsten der Stadt Steinau an der Straße kann daher eine Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 und Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden.

**F. Hinweis**

Gem. § 8 Abs. 4 Satz 1 HLPG kann die Entscheidung der Regionalversammlung, eine Zielabweichung zuzulassen oder zu versagen, innerhalb von drei Monaten nach der Entscheidung der Regionalversammlung durch die obere Landesplanungsbehörde mit Zustimmung der obersten Landesplanungsbehörde ersetzt werden, wenn dies rechts- oder fachaufsichtlich geboten erscheint.

Darmstadt, April 2024

**RPDA - Dez. III 31.1-93 d 06.17/3-2023/5**

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Marcus Richter

Tel.: 8905

**G. Gebiet, für das die Abweichung zugelassen wird**

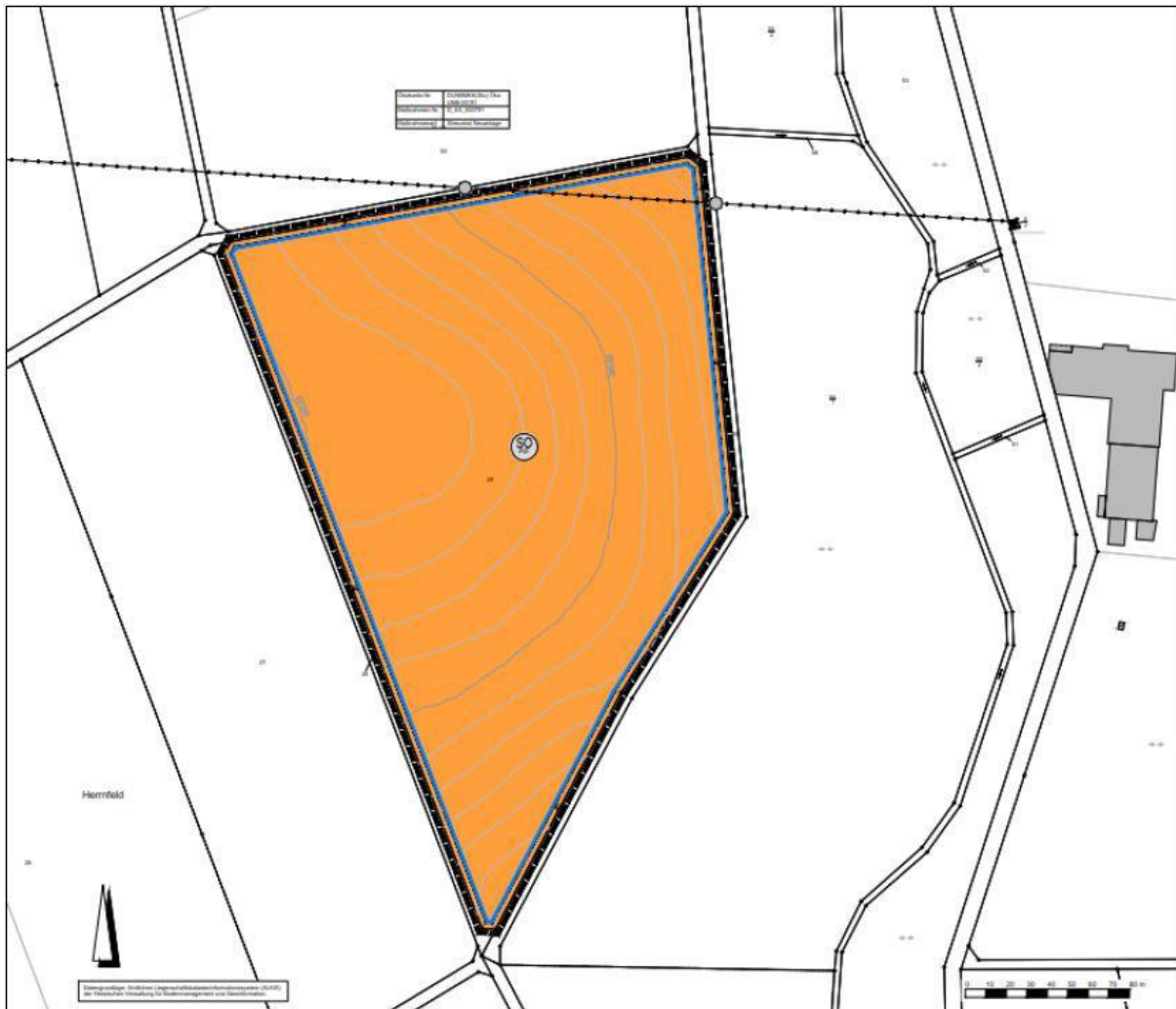


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan – Entwurf (Quelle: Planungsbüro Fischer)

# Anlage 1

Stadt Steinau an der Straße, Gemarkung Sarrod

Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung „Solarpark Sarrod“

## Umweltvorprüfung gem. Raumordnungsgesetz (ROG) Anlage 2 (zu § 8 Abs. 2), Pkt. 2 bis 2.6.9

Die Basis für die Auswirkungen des Projektes sind die Wirkfaktoren, die das geplante Vorhaben in seinen wesentlichen physischen Merkmalen darstellen und beschreiben. Die Wirkfaktoren werden in die folgenden drei Gruppen eingeteilt:

- baubedingte Wirkfaktoren
- anlagebedingte Wirkfaktoren
- betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Folgenden werden die **allgemeinen** Projektmerkmale bzw. Wirkfaktoren von Freiland-PV-Anlagen beschrieben. Nicht alle genannten umweltrelevanten Projektwirkungen müssen im konkreten Projekt tatsächlich auftreten. Die folgende Tabelle gibt die **möglichen** Wirkfaktoren wieder:

| Gruppe                        | Wirkfaktor  |
|-------------------------------|---|
| Baubedingte Wirkfaktoren      | Teilveriegelung von Boden (durch Anlage geschotterter Zufahrtswege bzw. Baustellenstraßen, Lager- und Abstellflächen) |
|                               | Bodenverdichtung (durch den Einsatz von Bau- und Transportfahrzeuge)  |
|                               | Bodenumlagerung und -durchmischung (bedingt durch die Verlegung von Erdkabeln sowie Geländemodellierungen)            |
|                               | Geräusche, Erschütterungen und stoffliche Emissionen (bedingt durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten)                |
|                               | Bodenversiegelung (Fundamente, Betriebsgebäude, evtl. Zufahrtswege, Stellplätze etc.)                                 |
| Anlagebedingte Wirkfaktoren   | Überdeckung von Boden durch Modulflächen:<br>- Beschattung<br>- Veränderung des Bodenwasserhaushalts<br>- Erosion     |
|                               | Licht<br>- Lichtreflexe<br>- Spiegelungen<br>- Polarisation des reflektierten Lichts                                  |
|                               | Visuelle Wirkung<br>- Optische Störung<br>- Silhouetteneffekt   |
|                               | Einzäunung<br>- Flächenentzug<br>- Zerschneidung / Barrierewirkung  |
|                               | Geräusche, stoffliche Emissionen  |
|                               |   |
| Betriebsbedingte Wirkfaktoren | Wärmeabgabe (Aufheizen der Module)  |
|                               | Elektrische und magnetische Felder  |
|                               | Wartung (regelmäßige Wartung und Instandhaltung, außerplanmäßige Reparaturen, Austausch von Modulen)                  |
|                               | Mahd / Beweidung  |
|                               | Kollisionen   |

## 2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf

### 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Die o.g. baubedingten möglichen Wirkfaktoren treten mit hoher Wahrscheinlichkeit auf, da vorliegend eine zügige und absehbare Umsetzung des Vorhabens zu erwarten ist. Die Auswirkungen werden von kurzer Dauer sein, da aufgrund der rel. geringen Flächengröße und aus wirtschaftlichen Gründen eine schnelle Umsetzung wahrscheinlich ist. Die baubedingten Faktoren sind einmalig und nicht wiederkehrend. Die v.a. bodenbezogenen Wirkungen durch Befahrung des Geländes im Rahmen der Installation der Anlagen sind weitgehend reversibel.

Die o.g. anlagenbezogenen möglichen Wirkfaktoren können grundsätzlich mit hoher Wahrscheinlichkeit, wiederkehrend und dauerhaft auftreten, da eine dauerhafte Nutzung und zügige Umsetzung des Solarparks erwartet werden kann. Die Wirkungen sind aufgrund der geringen Bodeneingriffe und der grundsätzlichen Möglichkeit eines einfachen Rückbaus der aufgeständerten Anlagen weitgehend umkehrbar. Erosionswirkungen sind aufgrund des im Vergleich zur ackerbaulichen Nutzungen höheren Bodenbedeckungsgrades unwahrscheinlich. Spiegelungen sind bei modernen PV-Anlagen heutzutage ebenfalls weitgehend auszuschließen. Geräusche und stoffliche Emissionen treten nicht auf.

Die o.g. betriebsbedingt möglichen Wirkfaktoren können grundsätzlich mit hoher Wahrscheinlichkeit wiederkehrend und dauerhaft auftreten, da eine dauerhafte Nutzung des Solarparks erwartet werden kann. Die Wirkungen sind im Falle einer Nutzungsaufgabe im Zuge eines Rückbaus aufgrund der Bauweise weitgehend umkehrbar. Die Wärmeabgabe wird nur lokal an den Modulen selbst messbar sein. Die Unter- und Überströmung der Module verhindert eine Aufheizung des Geländes oder der Umgebung wie dies von tatsächlich bebauten Siedlungsflächen bekannt ist.

### 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Ein kumulativer und grenzüberschreitender Charakter des Projektes ist vorliegend nicht erkennbar.

### 2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte nachteilige Umweltauswirkungen oder gar Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit sind durch das Vorhaben nicht ableitbar. Durch den Bau und den Betrieb der Photovoltaikanlage können vielmehr CO<sub>2</sub>-Emissionen durch die Erzeugung regenerativer Energie reduziert werden. Im Betrieb stoßen Photovoltaikanlagen weder schädliche Klimagase wie CO<sub>2</sub> noch Schadstoffe wie etwa Stickoxide oder Schwermetalle aus. Damit wird ein Teil der Schadstoffemissionen, die bei der konventionellen Stromerzeugung anfallen, vermieden. Der Betrieb der Anlage hat somit positive Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen und die menschliche Gesundheit.

### 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets liegt nordwestlich der Stadt Steinau an der Straße, in der Gemarkung Sarrod und umfasst das Flurstück 29 der Flur 3. Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich für Ackerbau genutzt. Umgeben ist die Fläche von Grün- und Ackerland und wird zu allen Seiten durch landwirtschaftliche Wege eingegrenzt. Über den nördlichen Teil des Plangebiets hinweg verläuft eine 20kV-Freileitung. In westlicher Richtung befindet sich ein Aussiedlerhof mit landwirtschaftlichem Betrieb sowie Gewässerparzellen eines Bachlaufs. Die Größe des Plangebiets umfasst insgesamt rd. 5,4 ha. Bestehende Wegeverbindungen um die Photovoltaikanlage herum bleiben erhalten. Die Auswirkungen werden sich weitgehend auf das (für Solarparks relativ kleine) Plangebiet beschränken. Nennenswerte Fernwirkungen sind nicht erkennbar. Im Rahmen der Bauleitplanung wird der Aspekt „Landschaftsbild“ im Umweltbericht bzw. in einer gesonderten Landschaftsbildbewertung und der Eingriffs- Ausgleichsplanung berücksichtigt.

**2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten**

Besonderen natürlichen Merkmale: Die Flächen des Planungsraumes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzt. Eigenart, Vielfalt, Naturnähe, Erholungswert sowie die Freiheit von Belastungen werden in diesem Naturraum bezogen auf den gesamten Naturraum als gering bis mittel bewertet. In der Bodenfunktionsbewertung (Bodenschutz in der Planung) gemäß Bodenviewer Hessen wird das Plangebiet mit der Einstufung „gering“ (rd. 0,8 ha) bis „mittel“ (rd. 4,6 ha) eingestuft. Es handelt sich dementsprechend um eine durchschnittliche landwirtschaftliche Fläche in der Gemarkung Sarrod. Die für die Gemarkung Sarrod zugrunde zu legende durchschnittliche Ertragsmesszahl liegt gemäß Hessischem Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie bei EMZ = 42 (Quelle: <https://www.hlnug.de/themen/boden/auswertung/kompensationsflaechen-naturschutz/tabelle-emzar>). Das Plangebiet selbst weist Ertragsmesszahlen zwischen EMZ = 32 und 58 auf und entspricht im Mittel in etwa der durchschnittlichen Ertragsmesszahl der Gesamtmarkung (gewichteter Durchschnitt entsprechend der Flächenanteile = EMZ 44). Artenschutzrechtlich ist im Rahmen der Bauleitplanung v.a. die Avifauna (Feldvögel) zu berücksichtigen. Dies gilt jedoch grundsätzlich für derartige Projekte und gilt unabhängig vom vorliegenden Standort. Darüber hinaus sind zum gegenwärtigen Planungsstand keine besonderen oder atypischen natürlichen Merkmale des Plangebiets erkennbar.

Kulturelles Erbe: Hinweise auf Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz oder Kulturdenkmäler liegen gegenwärtig nicht vor. Es kann zudem aufgrund der Lage des Gebietes davon ausgegangen werden, dass die archäologischen und kulturellen Belange im Rahmen der Bauleitplanung und des Vollzugs berücksichtigt werden können.

Intensität der Bodennutzung: Die Flächen des Planungsraumes werden derzeit intensiv landwirtschaftlich bzw. ackerbaulich genutzt. Es handelt sich wie schon oben dargelegt um eine durchschnittliche landwirtschaftliche Fläche in der Gemarkung Sarrod. Die bisher intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen werden künftig zur Entwicklung von naturnahem Grünland mit standortgerechtem Saatgut gesicherter regionaler Herkunft (Herkunftsgebiet Hessisches Bergland) für artenreiche Biotopflächen magerer Standorte mit hohem Kräuteranteil (ca. 30 %) eingesät. Dies hat eine geringere Erosion, eine höhere Artenvielfalt und Bodenruhe zur Folge.

**2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Von dem Planvorhaben sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.

**2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst**

Von dem Planvorhaben sind keine Naturschutzgebiete (NSG) nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz betroffen.

**2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst**

Von dem Planvorhaben sind keine Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen.



**2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,**

Von dem Planvorhaben sind keine Biosphärenreservate betroffen. Es sind auch keine Landschaftsschutzgebiete (LSG) unmittelbar betroffen. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Kinzig“ befindet sich ca. 600 m nordwestlich sowie 1000 m östlich. Die Beurteilung der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und die sich daraus ergebende Kompensation der durch das Vorhaben hervorgerufenen Beeinträchtigung erfolgt durch eine „Zusatzbewertung Landschaftsbild“ im Rahmen der Umweltprüfung zur Bauleitplanung.

**2.6.5 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes**

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes haben sich im Rahmen der bisherigen Biotoptypenkartierungen nicht erkennen lassen. Die Fläche wird vollständig und intensiv ackerbaulich genutzt.

**2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes**

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets. Das Plangebiet befindet sich auch nicht in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

**2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind**

Vom Planvorhaben sind keine Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, berührt.

**2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 dieses Gesetzes**

Vom Planvorhaben sind keine Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte berührt. Die Stadt Steinau ist als Unterzentrum klassifiziert. Das Vorhaben steht dieser Klassifikation nicht entgegen.

**2.6.9 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.**

Hinweise auf Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften Bodendenkmäler mit archäologischer Relevanz oder Kulturdenkmäler liegen nicht vor.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 124  
25. März 2024

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
26. April 2024 - Haupt- und Planungsausschuss

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel, Stadtteil Roßdorf, Gebiet: "Neue Brückenschule"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. V-2024-8 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Prof. Hilligardt

Regierungspräsident



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-8**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bruchköbel** Stadtteil Roßdorf  
Gebiet: "Neue Brückenschule"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bruchköbel, Stadtteil Roßdorf, Gebiet: "Neue Brückenschule" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:  
"Ökologisch bedeutsame Flächenutzung" (ca. 1 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1 ha).

2. 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 es sich um eine geplante Gemeinbedarfsfläche (geplante neue Grundschule) handelt.
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).



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

21. März 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 21. März 2024 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bruchköbel** Stadtteil Roßdorf

Gebiet: "Neue Brückenschule"

**Drucksache Nr. V-2024-8**

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Erlensee**, Stadtteil Langendiebach

Gebiet A: "Im Büchensaal II"

Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"

**Drucksache Nr. V-2024-9**

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen

Gebiet: "Allee Süd V"

**Drucksache Nr. V-2024-10**

Seite 2 zum Schreiben vom 21. März 2024  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen 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-2024-8  
DS-Nr. V-2024-9  
DS-Nr. V-2024-10

## II. Erläuterung der Planung

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

Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf ist zu klein für eine adäquate Unterbringung aller Schüler. Mehrere Klassen werden bereits seit einigen Jahren in Containern unterrichtet. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen daher eine Grundschule mit Ausgabeküche, Speiseraum und Räumen für eine Ganztagsbetreuung auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche geschaffen werden.

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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

Flächenneuanspruhen 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

## 3. Änderung Stadt Bruchköbel Stadtteil Roßdorf Gebiet: Neue Brückenschule

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandsversammlung

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



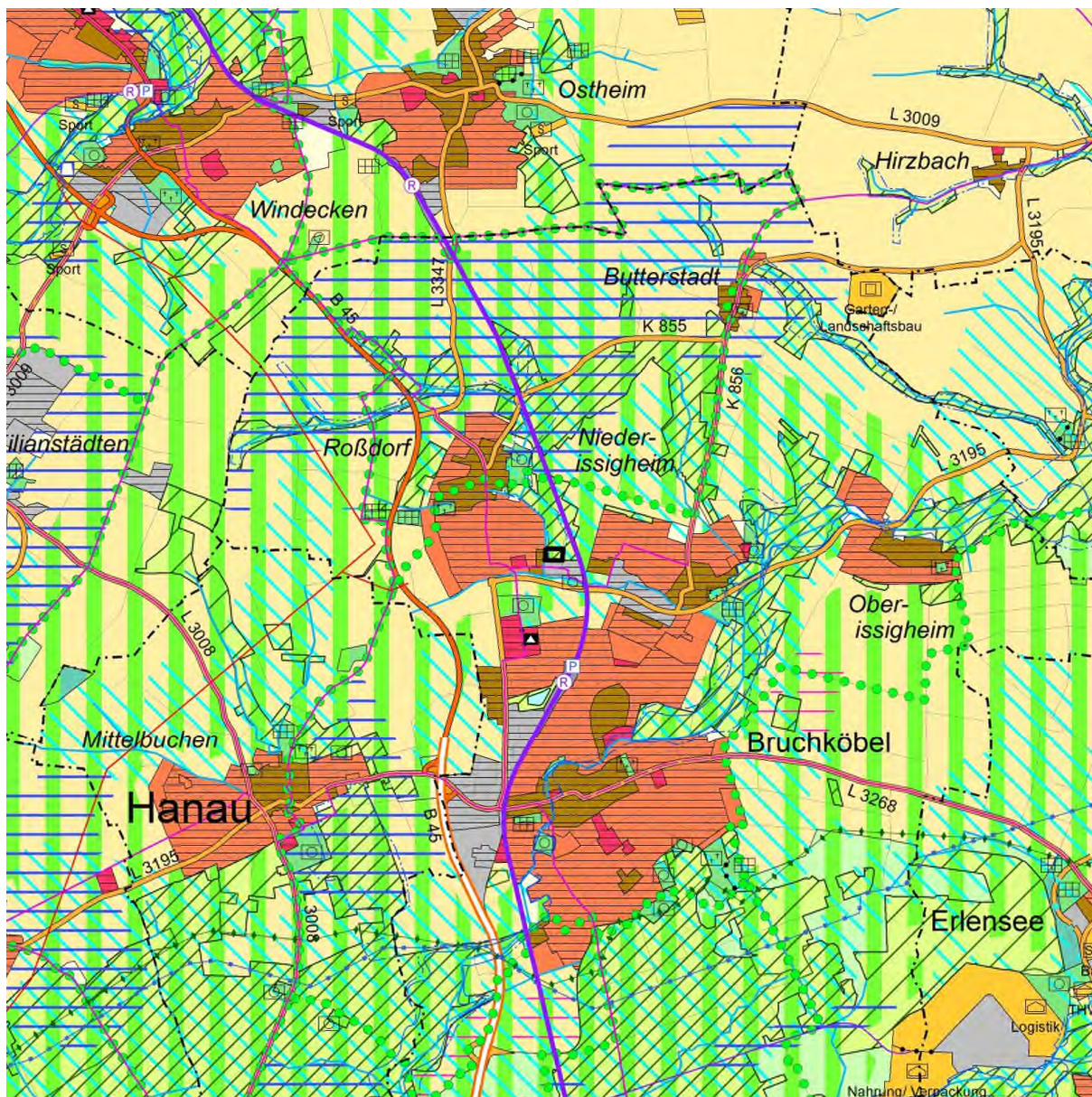


## Fakten im Überblick

|  |  |
|--|--|
| <b>Anlass und Ziel der Änderung</b>  | Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf ist zu klein für eine adäquate Unterbringung aller Schüler. Mehrere Klassen werden bereits seit einigen Jahren in Containern unterrichtet. Im Rahmen des Änderungsverfahrens sollen daher eine Grundschule mit Ausgabeküche, Speiseraum und Räumen für eine Ganztagsbetreuung auf einer bisher als Wiese genutzten Fläche geschaffen werden. |
| <b>Flächenausgleich</b>  | nicht erforderlich   |
| <b>Gebietsgröße</b>  | ca. 1 ha   |
| <b>Zielabweichung</b>  | nicht erforderlich   |
| <b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b> | 18.07.2023   |
| <b>Parallelverfahren</b>   | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan „Neue Brückenschule“   |
| <b>FFH-Vorprüfung</b>  |  |
| <b>Vorliegende Gutachten</b>   | zu Themen: Artenschutz   |

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

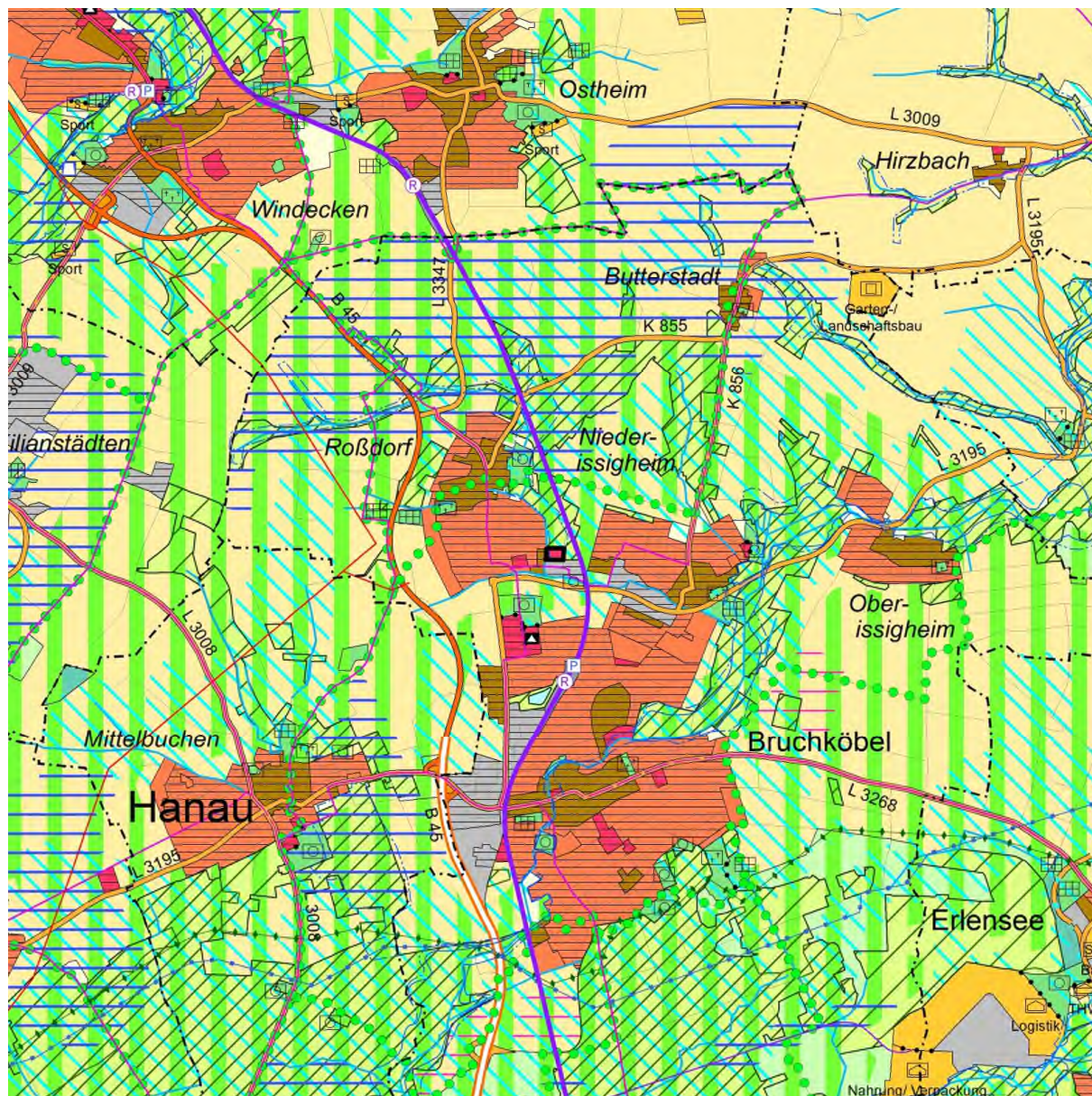


 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 50 000**



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

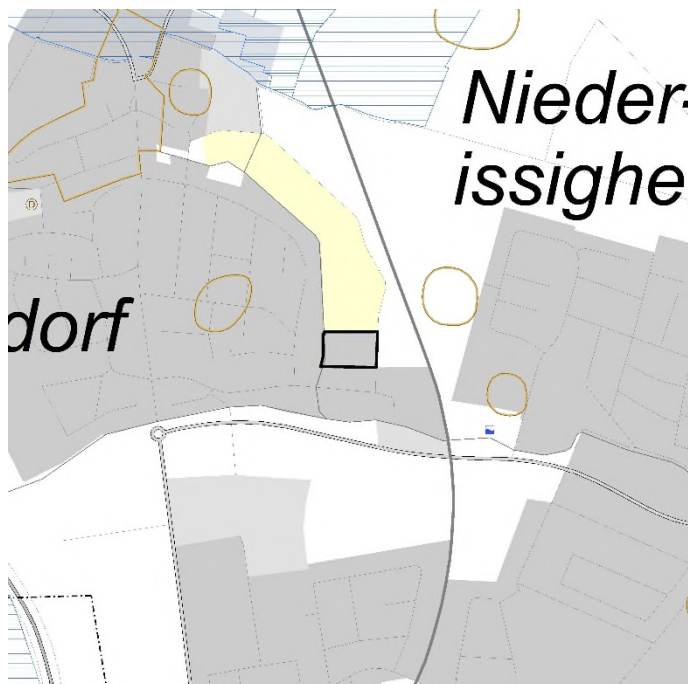



 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 50 000**

"Ökologisch bedeutsame Flächenutzung" (ca. 1 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1 ha).

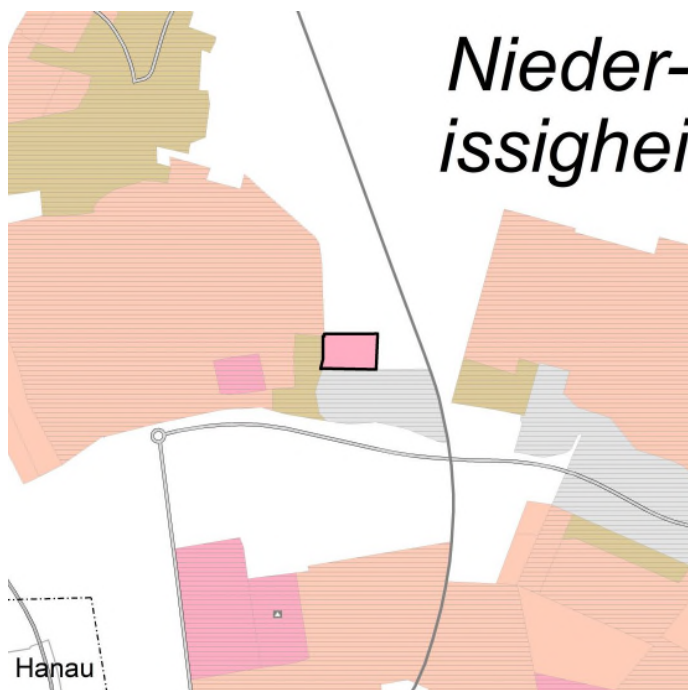
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 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

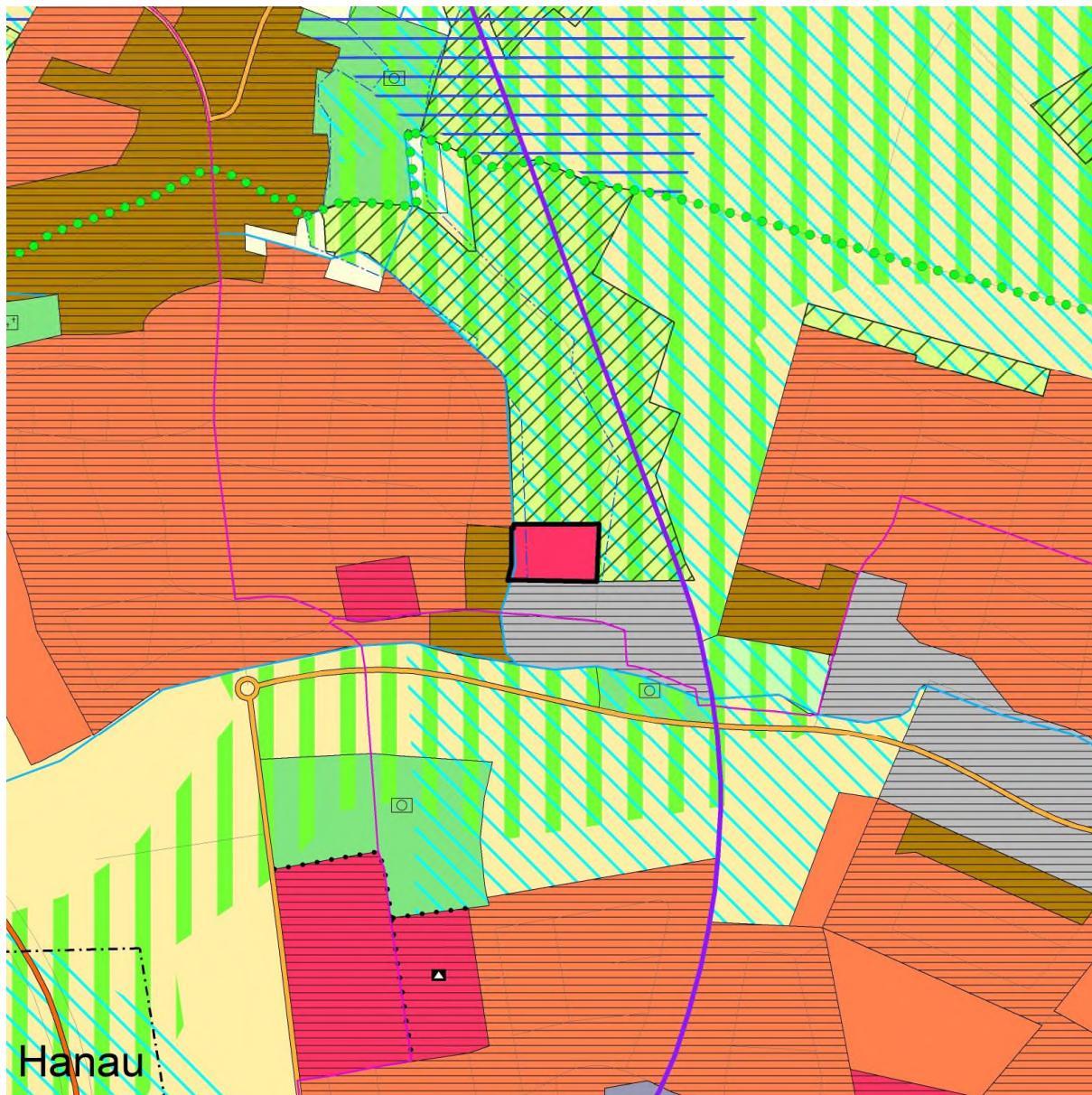


Grenze des Änderungsbereiches

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid


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

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

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



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

|   |  |
|---|--|
|  Versorgungskern                          | § 9 Abs.4 Nr.2 HLPg<br>§ 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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

#### A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Südosten des Stadtteils Roßdorf und umfasst eine Fläche von ca. 1 ha. Die geplante Grundschule grenzt im Norden an eine bestehende Wiese sowie einen Entwässerungsgraben an. Im Osten verläuft zunächst ein Rad- und Fußweg, ein Hundesportverein, Freizeitgärten und im weiteren Verlauf die Bahnlinie Friedberg-Hanau. Im Süden grenzt die Fläche an ein Gewerbegebiet, im Westen grenzt die Fläche an den Kirchbach und im weiteren Verlauf an gemischte Baufläche (bestehende Wohnhäuser)

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf - die sich ca. 200 m östlich entfernt von der geplanten neuen Grundschule befindet - ist in die Jahre gekommen und nicht mehr sanierungsfähig. Darüber hinaus ist sie zu klein, mehrere Klassen werden seit Jahren in Containern - die auf dem Schulgelände stehen - unterrichtet. Es soll nicht nur eine räumliche Erweiterung geben, die Schule soll auch qualitativ aufgewertet werden. So soll es an dem neuen Standort zukünftig eine Ganztagsbetreuung, sowie eine Ausgabeküche und einen Speiseraum geben. Die bestehende Sporthalle am jetzigen Standort bleibt erhalten und soll weiterhin von der Brückenschule genutzt werden.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren Bebauungsplan "Neue Brückenschule").

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige/n Planaussage/n entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Ökologisch bedeutsame Flächenutzung" (ca. 1 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1 ha).

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

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Vorranggebiet Natur und Landschaft", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie im westlichen Bereich "Vorbehaltsgebiet für den Vorbeugenden Hochwasserschutz".

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

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.

„Vorranggebiete für vorbeugenden Hochwasserschutz“ dienen gemäß Ziel Z6.3-12 neben der Sicherung der Überschwemmungsgebiete der Gewässer und der Retentionsräume der Sicherung des Hochwasserabflusses bzw. dem Freihalten stark überflutungsgefährdeter Bereiche hinter Schutzeinrichtungen. In ihnen sind Planungen und Maßnahmen, die die Funktion als Hochwasserabfluss- oder Retentionsraum beeinträchtigen bzw. den Oberflächenabfluss erhöhen/beschleunigen (z. B. Bebauung/Versiegelung und Aufschüttungen), unzulässig. Eine ausnahmsweise Inanspruchnahme durch raumbedeutsame Planungen ist nur aus überwiegenden Gründen des Allgemeinwohls möglich. Der Retentionsraumverlust ist auszugleichen und der Hochwasserabfluss zu sichern.

Die mit der neuen Darstellung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

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

Die Anbindung des neuen Schulstandortes erfolgt an die Blochbachstraße. Der östlich des Änderungsgebietes vorhandene Stichweg wird ausgebaut und als verkehrsberuhigte Verkehrsfläche festgesetzt. Der Verkehrsweg dient zukünftig als Zufahrt zum Schulgelände. Die Flächenanordnung für den ruhenden Verkehr und den Hol- und Bringverkehr ist im Bebauungsplanverfahren darzulegen.

Das Änderungsgebiet wird derzeit mit den Buslinien 562/563 (Roßdorf – Bruchköbel – Hahnau-Freiheitsplatz (/Hbf)) über die Haltestelle Blochbachstraße an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden.

Die Blochbachstraße ist im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Der Schulstandort hat somit Anschluss an das bestehende Radwegenetz.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Bereits im Landschaftsplan der Stadt Bruchköbel von 1999 ist die Fläche als eutrophe Frischwiese dargestellt, das entspricht in etwa der heutigen Nutzung. Ebenfalls sind die nördlich und westlich des Änderungsbereiches auch heute noch vorhandenen Hecken und Gebüsche frischer bis feuchter Standorte bereits dargestellt. Der westlich des Änderungsbereiches verlaufende Kirchbach ist als naturferner Bach aufgeführt. Östlich in Richtung der Bahnlinie - außerhalb des Änderungsbereiches - ist ein periodisch wasserführender Graben verzeichnet.

Hinsichtlich des Entwicklungspotentials wird im Landschaftsplan von 1999 der gesamte Bereich bis zur östlich angrenzenden Bahnlinie sowie den nördlich angrenzenden Flächen als aus "landschaftsgestalterischen Gründen freizuhalten Fläche" gekennzeichnet. In dem Maßnahmenkatalog von 1999 wird darüber hinaus für den Kirchbach - für den gesamten Bereich östlich von Roßdorf - eine Abflachung der Uferbereiche, die Anlage von Grabentaschen sowie die Anpflanzung von Röhricht vorgeschlagen.

Auf der Fläche des Änderungsbereiches verläuft - neben dem o. g. Kirchbach - am nördlichen Randbereich ein rund 80 m langer Graben.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf ist zu klein für eine Unterbringung aller Schüler, zudem ist sie nicht mehr sanierungsfähig. Mehrere Klassen werden bereits in Containern unterrichtet. Daher soll rund 200m östlich entfernt vom jetzigen Standort eine neue Grundschule mit Ganztagsbetreuung, Ausgabeküche und Speiseraum errichtet werden. Die bestehende Sporthalle wird am jetzigen Standort verbleiben und weiterhin von der Brückenschule genutzt werden.

Durch den geplanten Schulneubau wird vor allem eine Frischwiese versiegelt. Das hat Auswirkungen auf Wasser (Reduzierung Grundwasserbeubildung), Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt (Lebensraumverlust).

Hinsichtlich des westlich des Änderungsbereiches verlaufenden Kirchbaches sowie des am nördlichen Randbereich angrenzenden Grabens gab es Abstimmungstermine mit der Unteren Wasserbehörde. Im Zusammenhang mit der faunistischen Erfassung gab es Rücksprachen mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Aufgrund der geplanten Bebauung sind kleinklimatische Veränderungen (Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen) zu erwarten. Auch das Landschaftsbild wird sich durch den Schulneubau verändern. Insgesamt sind die zu erwartenden Umweltauswirkungen als "sehr erheblich" einzustufen (siehe hierzu Datenblatt der strategischen Umweltprüfung).

Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes ergänzt und in die Planung integriert. Eine mögliche Kompensationsmaßnahme könnte laut Begründung zum Bebauungsplan in Form einer Grünlandextensierung in der Nähe erfolgen (falls hierfür Flächen verfügbar sind).

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird zum Entwurf hin der bisher nur als Zwischenstand vorliegende artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ergänzt. Ebenso soll im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens der Umweltbericht zum Entwurf vorliegen.

**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. Flächenneuanspruchnahmen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der o. g. Richtlinie von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die bestehende Grundschule im Stadtteil Roßdorf ca. 200 m östlich der geplanten neuen Grundschule ist veraltet, zu klein und nicht mehr sanierungsfähig. Am neuen Standort soll es nicht nur eine räumliche Erweiterung geben, die Schule soll auch durch eine Ganztagsbetreuung, eine Ausgabeküche und einen Speiseraum qualitativ aufgewertet werden. Die bestehende Sporthalle am jetzigen Standort bleibt erhalten und soll weiterhin von der Brückenschule genutzt werden. Darüber hinaus soll der Kirchbach, der im Westen an den Änderungsbereich grenzt, renaturiert werden um bessere pädagogische Unterrichtsmöglichkeiten zu bieten.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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

#### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **HAAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

### **Landschaftsplan**

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

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der 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

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine Grünlandfläche (Frischwiese) mit teilweise randlich gelegenen Gehölzstrukturen, vor allem im Norden und Westen. Am nördlichen Randbereich verläuft darüber hinaus ein Entwässerungsgraben. Am östlichen Rand verläuft ein geschotteter Weg, den angrenzenden Freizeitgärten im Osten ist eine Hecke vorgelagert. Südlich grenzt zunächst ein Fußpfad und dann gewerbliche Baufläche an das Gebiet. Westlich des Änderungsbereiches verläuft der Kirchbach mit seinem Gehölzsaum.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Der Änderungsbereich war bisher Teil des Landschaftsschutzgebietes Auverbund Kinzig. Mit Verordnung vom 23.02.2023 (bekanntgemacht am 01.05.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen) wurde die Abgrenzung des o. g. Landschaftsschutzgebietes geändert und der betroffene Geltungsbereich gelöscht.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Fläche besteht zu 90% aus naturnahen Grünland (Frischwiese), Versiegelungsgrad unter 10%
- Bodenform: Auengley aus Auenschluff (im Osten) und Kolluvisol, verglejt, aus Kolluvialschluff aus Löss (im Westen)
- Ertragssichere Böden mit hoher Grundwasser- und Klimaschutzfunktion
- Ertragspotential: im westlichen Bereich hoch, im östlichen Bereich der Änderungsbereiches gering bis mittel; hohes Wasserspeichervermögen und guter nat. Basenhaushalt
- Nitratrückhaltevermögen: im westlichen Änderungsbereich sehr hoch, im östlichen Bereich mittel
- Grundnässestufe: grundnaß bis sehr stark grundnaß
- Feldkapazität: mittel bis hoch

#### Wasser

- Keine Oberflächengewässer oder Trinkwasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden
- Lage außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten

#### Luft und Klima

- mittlere Wärmebelastung
- kräftiges Kaltluftströmungssystem (Volumenstrom >60-150 m<sup>3</sup> je m\*s)
- hohe Starkregengefährdung
- Lufthygienische Belastung: hohe Konzentration (Luftqualitätsindex aus NO<sub>2</sub> und PM<sub>10</sub> >0,55-0,77)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Potenziell geschützte Biotope (Streuobstwiese mit Fettwiese / Fettweide / Streuobst), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen: im Westen des Änderungsbereiches findet sich das "Feuchtgehölz östlich von Roßdorf" entlang des Kirchbachs. In ca. 270 m Entfernung liegt der Streuobstbestand "Etwiesen". Folgende Hinweise liegen in einer Entfernung von ca. 300m zum Änderungsbereich vor:

"Feuchtgrünland westlich von Niederissigheim" und "Streuobst westlich von Niederissigheim".

- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird ein Fachgutachten zu Biotopbestand und Fauna erstellt, ein erster Zwischenstand (Mai 2023) liegt vor. Im Laufe des Verfahrens werden anhand der dann vorliegenden Ergebnisse die Aussagen ergänzt.

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Ronneburger Hügelland und Kinzigauen
- Erholungsfunktion der Fläche für die örtliche Naherholung (Spaziergänge)

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm: LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A)
- Belastung durch Schienenverkehrslärm: LDEN (0-24 Uhr): 60-64 db (A), LNGT (22-06 Uhr): 50-54 db (A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 db (A)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Im Änderungsbereich sind keine Boden- oder Kulturdenkmäler bekannt

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

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" sieht eine an die Gegenbeheiten des Standorts angepasste Bewirtschaftung vor, darüber hinaus sind durch die bisherige Planung keine neuen Auswirkungen auf die Planfläche zu erwarten.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Die Planänderung weicht von der aktuellen Nutzung ab. Durch die Änderung von "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" zu "Fläche für Gemeinbedarf" kommt es durch Versiegelung und Überbauung zu folgenden Auswirkungen:

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Abtrag, Umlagerung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung

- Verlust von bisher unversiegelten Flächen durch Versiegelung und Überbauung

- Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren getroffen.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Bruchköbel nicht relevant sind

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

- Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen



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

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten
- Veränderung des Landschaftsbildes
- Durch die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten

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

- Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm geringfügig belastet
- Eine wesentliche Beeinträchtigung der geplanten Grundschule durch Schienenverkehrslärm ist aufgrund der Nutzungsfrequenz sowie des räumlichen Abstandes nicht zu erwarten. Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen. Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten: Bodenversiegelung, Lebensraumverlust, verminderte Grundwasserbildung, verändertes Landschaftsbild.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen liegen noch nicht vor. Die Festsetzungen und Regelungen zum Ausgleich werden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Planung integriert und dann im Änderungsverfahren ergänzt.

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:

- Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Minimierung der Neuversiegelung
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen durch Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe, Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- 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
- Vermeidung von Fremdzufuss, Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen sowie technische Maßnahmen zum Erosionsschutz
- Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden, bodenschonende Einrichtung und Rückbau
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Ökologische Baubegleitung
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- 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
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Mit der vorliegenden Planung sollen auf der Fläche die kommunalen Infrastruktureinrichtungen weiterentwickelt und ein Schulneubau realisiert werden. Das bestehende Schulgebäude in rund 200m Entfernung vom jetzigen Standort weist große bauliche Mängel auf und ist nicht sanierungsfähig. Mehrere Klassen werden seit Jahren in Containern unterrichtet und die Betreuung der Schulkinder kann nicht am jetzigen Schulgelände stattfinden. Die bestehende Sporthalle wird am jetzigen Standort verbleiben und weiterhin von der Brückenschule genutzt werden.

Stadt- und Kreisverwaltung sowie Schulleitung haben sich auf den neuen Standort am Ende der Blochbachstraße geeinigt. Alternativflächen mit geeigneter Größe und Nähe zum bisherigen Schulstandort standen nicht zur Verfügung.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

- zur Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung,

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichtes**

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

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1-5 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain abgerufen am (07.09.2023)
- [2] Luftbild Stand 2021
- [3] Bebauungsplan „Neue Brückenschule“ der Stadt Bruchköbel, Vorentwurf Planungsbüro Fischer, Wettenberg Stand: Juli 2023
- [4] Fachgutachten zu Biotopbestand und Fauna - Zwischenstand, Büro für Landschafts- und Gewässerökologie Gabriele Ditter Stand: Mai 2023
- [5] Landschaftsplan der Stadt Bruchköbel



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 125  
25. März 2024

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
26. April 2024 - Haupt- und Planungsausschuss

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 5. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach**  
**Gebiet A: "Im Büchensaal II"**  
**Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. V-2024-9 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Prof. Hilligardt

Regierungspräsident



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

21. März 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 21. März 2024 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bruchköbel** Stadtteil Roßdorf

Gebiet: "Neue Brückenschule"

**Drucksache Nr. V-2024-8**

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Erlensee**, Stadtteil Langendiebach

Gebiet A: "Im Büchensaal II"

Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"

**Drucksache Nr. V-2024-9**

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen

Gebiet: "Allee Süd V"

**Drucksache Nr. V-2024-10**



Seite 2 zum Schreiben vom 21. März 2024  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen 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-2024-8  
DS-Nr. V-2024-9  
DS-Nr. V-2024-10



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-9**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Erlensee**, Stadtteil Langendiebach  
Gebiet A: "Im Büchensaal II"  
Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Erlensee, Stadtteil Langendiebach Gebiet A: "Im Büchensaal II" und Gebiet B: "Hintere Bogenstraße" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A, Fläche 1

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 1,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha)

Gebiet A, Fläche 2

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" (ca. 1,5 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf – nicht durch Symbol weitergehend bestimmt, geplant" (ca. 1,5 ha)

Gebiet B

"Gemischte Baufläche" (ca. 1,7 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,7 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass für die geplante Wohnbaufläche ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich in gleichem Umfang vorgenommen wird und ein Flächenausgleich für die Gemeinbedarfsfläche nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.

4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
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:

Mit dem Änderungsverfahren sollen im Gebiet A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Wohngebietes und einer neuen Grundschule geschaffen werden. Gebiet B dient dem Flächenausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen für das vorgesehene Wohngebiet.

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:**

Flächenneuansprüche 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.

Gemäß der o.g. Richtlinie erfolgt für die geplante Wohnbaufläche ein **Flächenausgleich in gleichem Umfang** durch die Rücknahme einer gemischten Baufläche mit 1,7 ha in Gebiet B im Westen des Ortsteils Landendiebach.

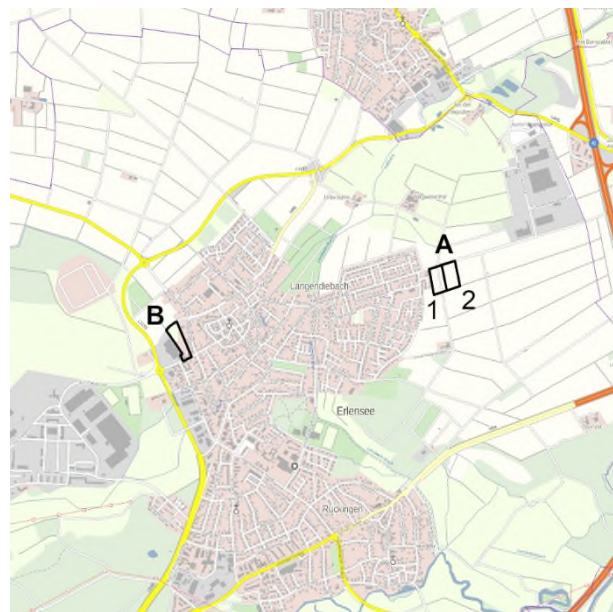



# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 5. Änderung Stadt Erlensee Stadtteil Langendiebach Gebiet A: Im Büchensaal II Gebiet B: Hintere Bogenstraße

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandsammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



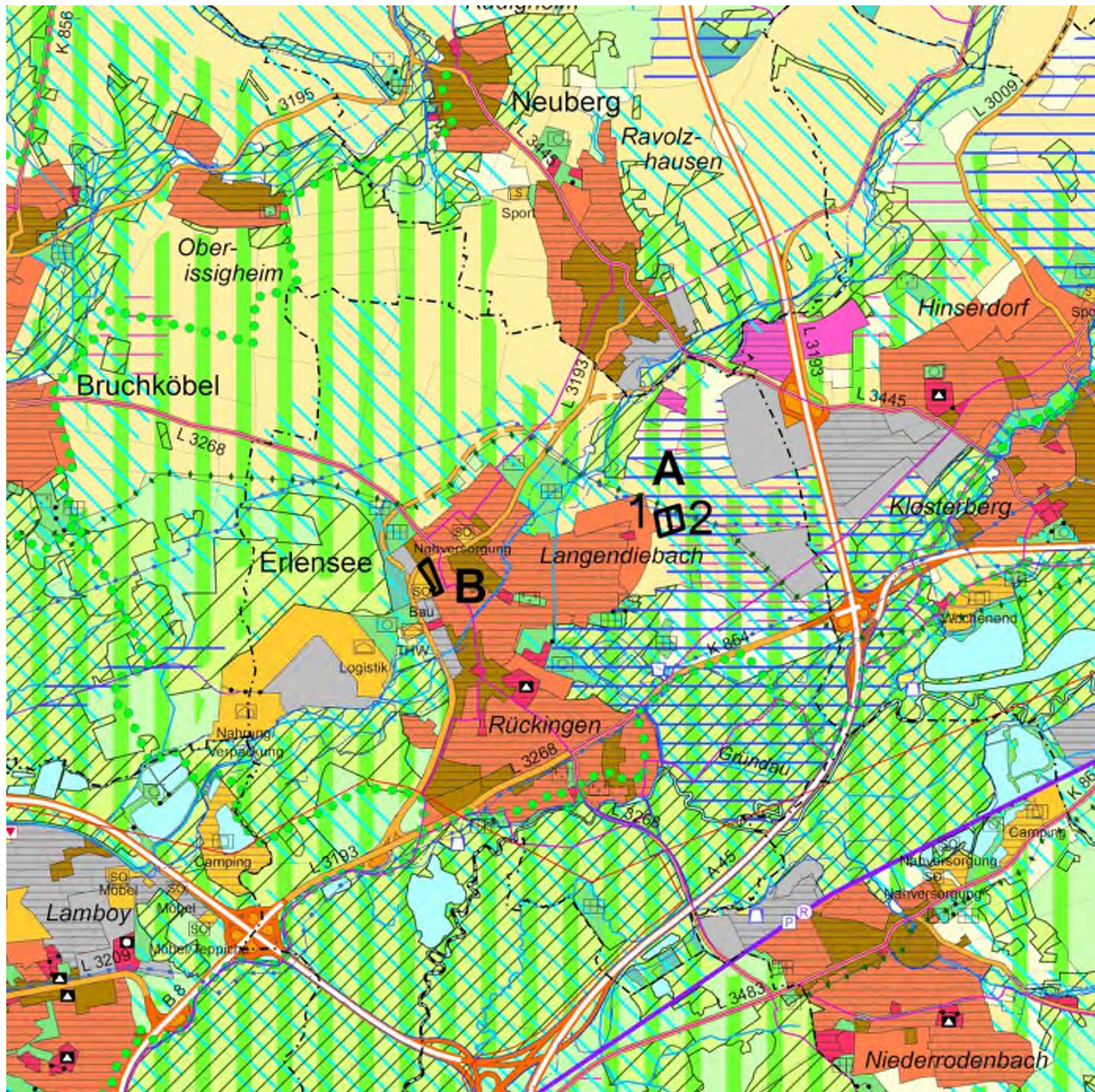
## Fakten im Überblick

|  |   |
|--|---|
| <b>Anlass und Ziel der Änderung</b>  | Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche östlich der Bebauung entlang der Anne-Frank-Straße im Ortsteil Langendiebach sollen ein Wohngebiet und ein Schulneubau errichtet werden (Gebiet A Flächen 1 und 2).<br>Gebiet B dient dem Flächenausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen für das vorgesehene Wohngebiet. |
| <b>Flächenausgleich</b>  | erbracht  |
| <b>Gebietsgröße</b>  | Gebiet A: Fläche 1: 1,5 ha, Fläche 2: 1,5 ha<br>Gebiet B: 1,7 ha  |
| <b>Zielabweichung</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b> | 28.02.2023  |
| <b>Parallelverfahren</b>   | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Im Büchensaal II  |
| <b>FFH-Vorprüfung</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Vorliegende Gutachten</b>   | zu Themen: Artenschutz<br>Lärm  |

---



## Derzeitige RegFNP-Darstellung

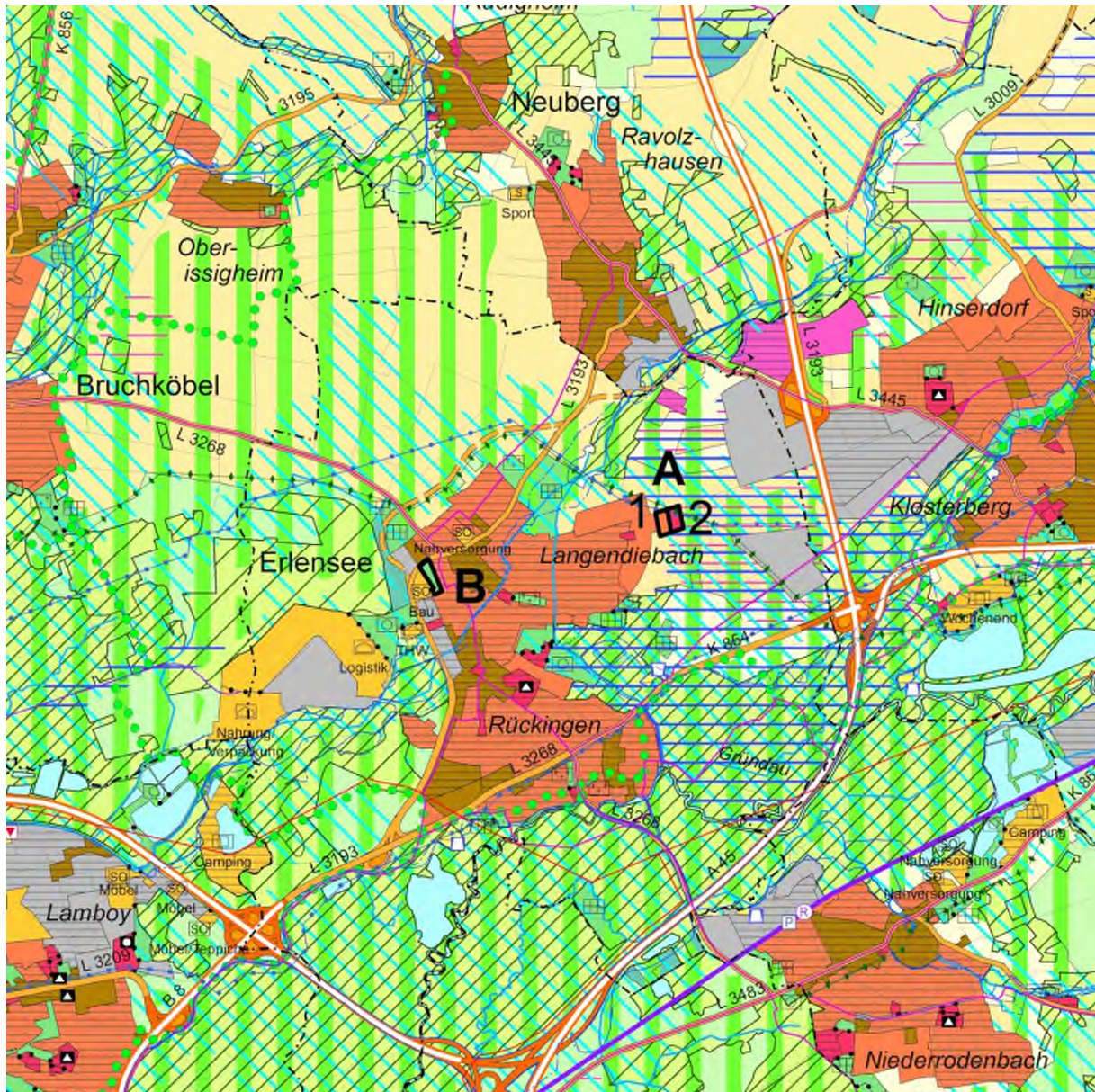


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A, Fläche 1

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 1,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha)

Gebiet A, Fläche 2

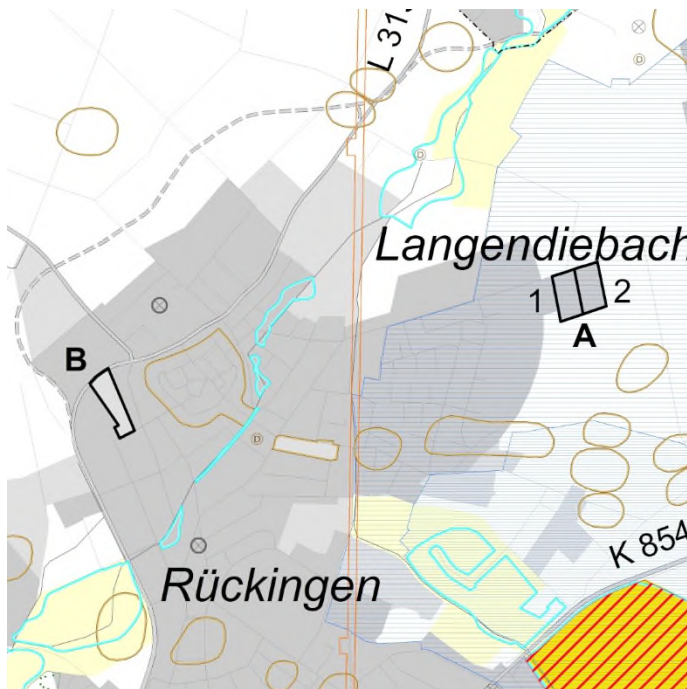
"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" (ca. 1,5 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf – nicht durch Symbol weitergehend bestimmt, geplant" (ca. 1,5 ha)


Gebiet B

"Gemischte Baufläche" (ca. 1,7 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,7 ha)

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

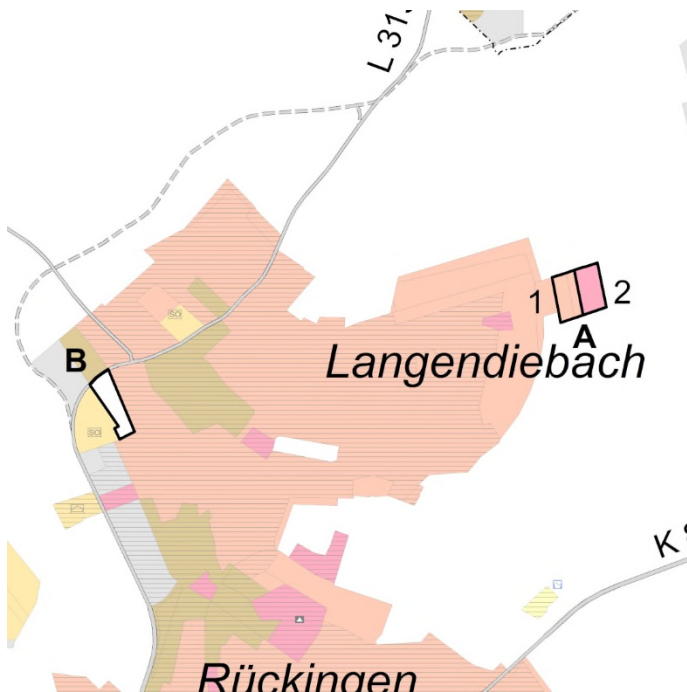
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 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**



## Luftbild (Stand 2021) - Flächenausgleich



Luftbilder 2021: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation



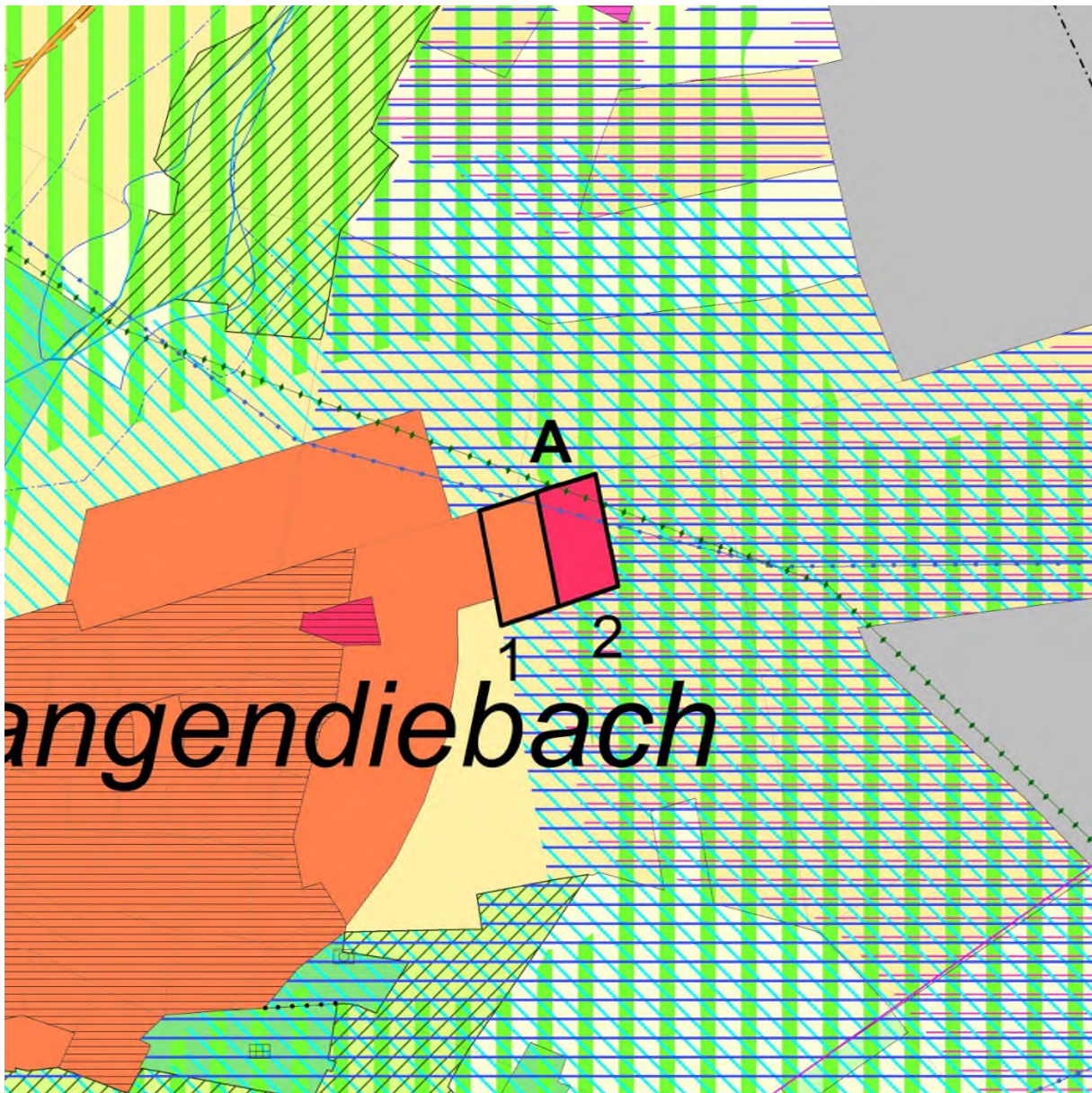
Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000



Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 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  | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                       |
|  | Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft   | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                       |
|  | Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.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  |

### Kennzeichnung 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 | MetropolG       |

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

|   |  |
|---|--|
|  Versorgungskern                          | § 9 Abs.4 Nr.2 HLPg<br>§ 5 Abs.2 BauGB |
|  Zentraler Versorgungsbereich             | s.o.                                   |
|  Ergänzungsstandort                       | s.o.                                   |
|  Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand | s.o.                                   |
|  von der Genehmigung ausgenommen          | Genehmigungsbescheid<br>(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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG 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 Gebiet A mit den Flächen 1 (ca. 1,5 ha) und 2 (ca. 1,5 ha) liegt im Osten des Ortsteils Langendiebach zwischen dem Langenselbolder Weg im Norden und dem südlich parallel dazu verlaufenden Feldweg. Im Süden und im Osten grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen an, im Westen befinden sich die Wohnhäuser mit Gärten an der Anne-Frank-Straße. Das Gebiet wird von einem von Nordwest nach Südost verlaufenden befestigten Feldweg durchschnitten.

Gebiet B mit einer Größe von ca. 1,7 ha liegt im Westen des Ortsteils Langendiebach und wird im Norden von der Verlängerung der Bruchköbeler Straße begrenzt. Im Osten befindet sich die rückwärtige Grenze der Bebauung entlang der Bogenstraße, im Süden die Straße Auf der Beune und im Westen ein Feldweg und daran anschließend das Gebäude des toom Baumarktes.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Der Main-Kinzig-Kreis hat ermittelt, dass in Erlensee Bedarf für eine neue Grundschule besteht. Da innerstädtische Flächen hierfür nicht zur Verfügung standen, soll der Schulneubau auf einer östlich der Bebauung entlang der Anne-Frank-Straße gelegenen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet werden.

Gleichzeitig besteht in Erlensee eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Aus diesem Grund ist die zusätzliche Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche zwischen dem geplanten Schulstandort und der bestehenden Bebauung vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Gebiet A die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung dieses Wohngebietes (Fläche 1) und der neuen Grundschule (Fläche 2) geschaffen werden.

Gebiet B dient dem Flächenausgleich für die Inanspruchnahme der Flächen für das vorgesehene Wohngebiet.

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

#### Gebiet A, Fläche 1

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" (ca. 1,5 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,5 ha)

#### Gebiet A, Fläche 2

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten" (ca. 1,5 ha) in "Fläche für Gemeinbedarf – nicht durch Symbol weitergehend bestimmt, geplant" (ca. 1,5 ha)

#### Gebiet B

"Gemischte Baufläche" (ca. 1,7 ha) in "Grünfläche - Parkanlage" (ca. 1,7 ha)

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

### **Flächenausgleich:**

Der Flächenausgleich für die geplante Wohnbaufläche (Gebiet A Fläche 1) erfolgt in Gebiet B durch Rücknahme einer bisher als "Gemischte Baufläche, geplant" dargestellten Fläche. Für die geplante Gemeinbedarfsfläche (Gebiet A Fläche 2) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

## **A 4. Regionalplanerische Aspekte**

### Vorranggebiet für Landwirtschaft

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.

### Vorranggebiet Regionaler Grünzug

In den „Vorranggebieten Regionaler Grünzug“ ist der Freiraum als Träger wichtiger Funktionen von Boden, Wasser, Luft, Klima, Wald und Landschaft zu sichern. Sie dienen der Gliederung der Siedlungsgebiete im Interesse der Sicherung der polyzentralen Struktur, insbesondere der Erhaltung und Entwicklung von Naherholungsgebieten, dem Schutz des Wasserhaushaltes, des Bodens und der klimatischen Verhältnisse. Den Belangen der Landwirtschaft einschließlich des Erwerbsgartenbaus sowie der Forstwirtschaft soll Rechnung getragen werden.

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

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.

### Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Vorbehaltsgebiet oberflächennahe Lagerstätten

"Vorbehaltsgebiete oberflächennahe Lagerstätten" beinhalten oberflächennahe Lagerstätten und Vorkommen abbauwürdiger und abbaufähiger mineralischer Rohstoffe. Sie sind gemäß G9.1-2 in der Karte als flächenhaft ausgewiesen und sind möglichst vor anderweitiger Inanspruchnahme, durch die ein künftiger Abbau unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert würde, zu sichern.

Die mit der neuen Darstellung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das geplante Wohngebiet wird über eine Planstraße an den nördlich verlaufenden Langenselbolder Weg erschlossen. Die Anbindung des Schulstandortes erfolgt direkt an den Langenselbolder Weg. Die Überprüfung und Beurteilung der Erschließungsqualität im Verkehrsnetz ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen. Die Flächenanordnungen am Schulstandort für den ruhenden Verkehr / den Hol- und Bringverkehr werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gebiet A ist nicht an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Entsprechend des städtebaulichen Konzepts ist eine Bushaltestelle im Langenselbolder Weg vorgesehen. Durch die Rücknahme der „Gemischte Baufläche, geplant“ (Gebiet B) sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Gebiet A

Das Gebiet A mit den Flächen 1 und 2 ist überwiegend unversiegelt und wird ackerbaulich genutzt. Von Nordwest nach Südost durchzieht ein befestigter Feldweg die Fläche 1. Das landschaftsplanerische Gutachten für die Gemeinde Erlensee von 2006 [7] sieht für Fläche 1 bereits eine Siedlungsnutzung auf der vorhandenen Ackerfläche vor. Fläche 2 ist als Fläche für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere Erosionsschutz und Grundwasserschutz und darüber hinaus als Fläche mit Relevanz für den Klimaschutz dargestellt. Der nördlich entlangführende Langenselbolder Weg stellt eine überörtliche Wegeverbindung dar.

Die Ackernutzung des Gebietes A wurde bis jetzt beibehalten. Für Fläche 1 entspricht die Darstellung der Entwicklungskarte auch der jetzigen Planungsabsicht.

Gebiet B

Aktuell wird das Gebiet überwiegend als Grünfläche genutzt. Im Norden liegt eine Rasenfläche, weiter südlich befinden sich Hausgärten und ganz im Süden stehen zwei Häuser mit entsprechenden Gartengrundstücken.

Das landschaftsplanerische Gutachten [7] stellt das gesamte Gebiet B als Siedlungsfläche dar. Dabei ist im nördlichen Bereich eine potenziell geschützte Streuobstfläche und Ruderalflur enthalten. Der südliche Teil des Gebietes ist als bebauter Bereich in Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiet, Flächen für Infrastruktureinrichtungen, landwirtschaftliche Hof- und Gebäudeflächen, militärische Flächen (Bestand) dargestellt.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

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 sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine über das bereits abgewogene Maß hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung in Gebiet A 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 genutzt werden.

In den Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

Die für das Wasserschutzgebiet "Wasserwerk Rückingen" geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei der Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch das Vorhaben werden kleinklimatische Auswirkungen wie Veränderung der Lichtverhältnisse, der Verdunstung und der Durchschnittstemperatur (u.a. durch Verschattung) verursacht.

Von der Planung sind streng geschützte Arten (Feldlerche, Rebhuhn, Feldwachtel) betroffen. Um trotz des Vorhandenseins der Feldlerche eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich.

Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu dem bestehenden Gewerbegebiet "Gewerbepark Erlensee" und der geplanten Schule wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein Gutachten geprüft, ob die vom Gewerbegebiet ausgehenden Lärmemissionen die zulässigen Immissionsrichtwerte an der angrenzenden Bebauung nicht überschreiten. Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung der Schulgebäude sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen.

Angesichts des Nutzens der geplanten Wohnbau- und Gemeinbedarfsflächen für die Bevölkerung wird es in der Abwägung für vertretbar gehalten, zugunsten der Wohnraumversorgung und eines neuen Schulstandortes landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung voraussichtlich erhalten bleibt.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen und durch Beschlüsse vom 11.12.2019 und 14.12.2022 ergänzten Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt für Gebiet A Fläche 1 ein Flächenausgleich in gleichem Umfang durch die Rücknahme einer gemischten Baufläche mit 1,7 ha in Gebiet B im Westen des Ortsteils Langendiebach zwischen den Straßen Auf der Beune und Bruchköbeler Straße.

Flächenneuansprachnahmen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der oben genannten Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Der Main-Kinzig-Kreis hat für Erlensee Bedarf für eine neue Grundschule ermittelt. Da innerstädtische Flächen hierfür nicht zur Verfügung standen, soll der Schulneubau auf einer östlich der Bebauung entlang der Anne-Frank-Straße gelegenen bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche errichtet werden.

Gleichzeitig besteht in Erlensee eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen. Aus diesem Grund ist die zusätzliche Entwicklung einer weiteren Wohnbaufläche zwischen dem geplanten Schulstandort und der bestehenden Bebauung vorgesehen.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

(§ 1 BBodSchG)

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere

öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. (§ 50 BImSchG)

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

### **Landschaftsplan**

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

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

### **B 2. Umweltauswirkungen**

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

##### **Gebiet A**

Das Gebiet A mit den Flächen 1 und 2 ist überwiegend unversiegelt und wird ackerbaulich genutzt. Von Nordwest nach Südost durchzieht ein befestigter Feldweg die Fläche 1.

##### **Gebiet B**

Aktuell wird das Gebiet überwiegend als Grünfläche genutzt. Im Norden liegt eine Rasenfläche, weiter südlich befinden sich Hausgärten und ganz im Süden stehen zwei Häuser mit entsprechenden Gartengrundstücken.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage in der Zone III des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Rückingen" (nur Gebiet A)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

##### Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad der Flächen unter 10%)
- Altlasten, Altablagerungen oder Vorhandensein von Kampfmitteln sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenform Parabraunerde aus lössreichem kiesführendem Schluff
- Bewertung der Bodenfunktion BFD50 mittel (3)
- hohes Ertragspotenzial, hohes Nitratrückhaltevermögen, mittlere Feldkapazität
- sehr geringe Erosions- und Hangrutschungsgefährdung
- Ackerzahlen 60-65 (Fläche 1) bzw. 55-60 (Fläche 2)
- **Gebiet B**
- im Nordwesten naturnahe Böden, Versiegelungsgrad der Fläche unter 10%, im Südosten Versiegelungsgrad der Flächen 50-75%
- Vorhandensein von Altlasten oder Kampfmitteln nicht bekannt
- Bodenform im Nordwesten Pseudogley-Parabraunerde aus lössreichem kiesführendem Schluff bzw. Kolluvisol, vergleitet, aus Kolluvialschluff aus Löss, im Südwesten anthropogen überprägt
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50 im Nordwesten mittel (3), der südöstliche Teil nicht bewertet
- nordwestliche Teilfläche hohes Nitratrückhaltevermögen und mittlere bis hohe Feldkapazität
- keine Aussage zur Erosionsgefährdung, Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahl für den nordwestlichen Bereich 60-65



### Wasser

- **Gebiet A**
- Lage in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Wasserwerk Rückingen" der Kreiswerke Main-Kinzig
- schlechter chemischer Zustand des Grundwassers (diffuse Einträge aus der Landwirtschaft) bei gleichzeitig hoher Verschmutzungsempfindlichkeit
- **Gebiet B**
- verrohrter Oelbach verläuft südlich des Gebietes
- sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, Flurabstand unter 2 m

### Luft und Klima

- **Gebiet A**
- kräftiges Kaltluftströmungssystem
- hohe lufthygienische Belastung
- **Gebiet B**
- belüftungsrelevantes Kaltlufteinzugsgebiet, mäßiges Kaltluftströmungssystem
- mittlere bis sehr hohe thermische Belastung
- **Gebiete A und B**
- hohe Starkregengefährdung

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet A**
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fanden im Frühjahr 2023 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt statt. Untersucht wurden neben den Biotoptypen die Vögel und Säugetiere. Erfasst wurden 10 Vogelarten (Feldlerche (Erhaltungszustand ungünstig), Feldwachtel, Rebhuhn, Star, Amsel, Goldammer, Kohlmeise, Rabenkrähe, Elster, Turmfalke) sowie Feldhase, Reh, Fuchs, Waschbär und Fledermaus an bestehenden Wohngebiet. Die Fledermaus nutzte hierbei die randliche Hecke als Leitstruktur, befand sich aber außerhalb des Plangebietes.
- Es wurde 1 Brutstandort der Feldlerche am Rand des Plangebietes nachgewiesen.
- **Gebiet B**
- Nach der in unserem Haus erstellten Potenzialanalyse anhand der Lebensraumausstattung (Garten- und Grünlandnutzung) können Vorkommen von Hecken- und Gebüschbrütern, Fledermäusen und sonstigen Kleinsäugetern, Reptilien und Insekten (Schmetterlinge, Käfer, Heuschrecken) nicht ausgeschlossen werden.

### Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Ronneburger Hügelland und Kinzigauen
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an öffentlich zugänglichen Grünflächen und attraktiven Freiflächen
- **Gebiet A**
- erhebliche Vorbelastung durch die BAB 45 und den nordöstlichen und südöstlichen Gewerbepark mit seinen großen Gewerbebauten und Hochregallager

### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A) (Fläche 1) und LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A) (Fläche 2)

- Belastung des Wohnumfeldes durch angrenzende Gewerbegebiete (Lärm und sonstige Emissionen wie Staub, Geruch, Licht)
- **Gebiet B**
- Belastung durch Straßenlärm LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A)

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- Bodendenkmal (Langendiebach 39, Siedlung/Gräber unbekannter Zeitstellungen südöstlich von Gebiet A)
- oberflächennahe Lagerstätten von Kiessand
- Verlauf zweier regional und überregional bedeutsamen Leitungstrassen (Trinkwasser und Gas bzw. Produktenleitung. Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan verlaufen diese Leitungen in der Realität weiter östlich außerhalb des Plangebietes.
- **Gebiet B**
- Bodendenkmal (vorgeschichtliche Siedlung) unmittelbar westlich des Gebietes B
- Historischer Ortskern Langendiebach

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiet A**

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

#### **Gebiet B**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für "Gemischte Baufläche" folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen
- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm, gewerbliche Immissionen

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbaufläche (Fläche 1) bzw. Gemeinbedarfsfläche / Schulstandort (Fläche 2) folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Erlensee keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.
- Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BNatSchG, HAIt-IBodSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Eine Gefährdung des Wasserschutzgebietes ist bei Einhaltung der Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung auszuschließen.
- Die Grundversorgung mit Trink- und Löschwasser wird durch den örtlichen Wasserversorger (Kreiswerke Main-Kinzig) bereitgestellt, evtl. wird eine Löschwasserzisterne erforderlich werden.
- Die Stadt Erlensee verfügt über eine biologische Kläranlage, die im Südwesten des Stadtgebietes außerhalb der Bebauung liegt. Sie ist für 27.000 EGW ausgelegt. Die Kapazitäten der Kläranlage sind begrenzt. Die Ertüchtigung der biologischen Reinigungsstufe befindet sich zurzeit in der Planung. Die Gebietserweiterung ist hierbei berücksichtigt worden. Somit können die Abwässer aus dem Plangebiet dann aufgenommen werden. Die Kläranlage hält dann die Ablaufwerte sicher ein.

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

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Langendiebach nicht relevant sind

Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, KSG, BauGB dar.

- Verlust, Veränderung und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
  - Verlust von Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon auch streng geschützte Arten betroffen sind.
  - Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für folgende naturschutzfachlich relevanten Artenvorkommen: Feldlerche, Feldwachtel, Rebhuhn
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Eine Beeinträchtigung der Erholungsnutzung für die Feierabendholung wird nicht erheblich sein, da die benachbarten Feldwege nach wie vor genutzt werden können und die Fläche an sich nicht der Erholungsnutzung dient.

Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- Erhöhung der Belastung der Anwohner durch Straßenverkehrslärm, wobei eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes gemäß Schallgutachten zum Bebauungsplan nicht zu erwarten ist.
- Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- mögliche Beeinträchtigung eines Bodendenkmals
  - Sachwerte in Form der überörtlichen Leitungen (Trinkwasser, Gas) sind gem. Aussage des Bplans nicht betroffen, da sie weiter östlich verlaufen als im RegFNP dargestellt
- Diese Auswirkungen stellen teilweise einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, BImSchG, HAItIBodSchG, HDSchG, BauGB dar.

### **Gebiet B**

Durch die Planänderung sind durch Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen möglich:  
Veränderung der natürlichen Bodenfunktion durch Umlagerung, Auftrag, kleinräumige Versiegelung

Veränderung von Lebensräumen

Es ist zu erwarten, dass die bisherige Nutzung unverändert beibehalten wird. Somit entstehen voraussichtlich keine Konflikte mit den gesetzlichen Zielen.

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**

### **Gebiet A**

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. sowie über eine Verrechnung mit Ökokontopunkten vorgesehen.

Es sollen schutzgutübergreifende Maßnahmen, auch für den bodenfachlichen Ausgleich, durchgeführt werden. Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen (u.a. CEF-Maßnahmen für die Feldlerche) sowie die Konkretisierung der Flächen für den externen Ausgleich sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verfahren zu regeln.

### **Gebiet B**

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 sind keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die gärtnerische und Grünlandnutzung bleiben bis auf weiteres erhalten.

## **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.
- Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- 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
- 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.
- Kompensation der Bodeneingriffe u.a. durch Erwerb von Ökopunkten
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä.
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist.
- Retention von Niederschlagswasser 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.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)

- Nutzungsextensivierung von Grünland, Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Anlage von Blühstreifen zur Förderung von Ackerlebensräumen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie Festsetzungen für CEF-Maßnahmen zu Gunsten der Feldlerche gemäß der Vorgaben aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan. Der genaue Nachweis für die Verortung der Maßnahmen soll im weiteren Verfahren auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.
- Durch die Umsetzung geeigneter Artenschutzmaßnahmen kann gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan-Vorentwurf das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden.
- Erwerb von Ökopunkten
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung, z.B. zurückhaltende Farbgebung für Gebäude, abgestufte Gebäudehöhen
- Schutz der Anwohner vor Staub, Licht
- Das südlich des Gebietes A vorhandene Bodendenkmal ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessen-Archäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
- 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.
- Der zukünftige Abbau der vorhandenen oberflächennahen Rohstoffe (Kiessand) darf durch die Planungen nicht unzumutbar erschwert werden
- Berücksichtigung der gemäß RegFNP-Darstellung das Gebiet A durchquerenden überregionalen Leitungen, wobei diese laut Bebauungsplan in der Realität weiter östlich verlaufen

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In den Jahren 2021 und 2022 fand eine intensive Standortsuche innerhalb des Stadtgebietes von Erlensee für die Entwicklung eines Schulgeländes statt. Für die geplante Ansiedlung einer Grundschule bestehen in der Gemarkung Erlensee keine alternativen Flächen zu dem nun vorgesehenen Gebiet A, Fläche 2. Ein anderes Grundstück in der erforderlichen Größe mit entsprechender Möglichkeit sowohl eine Schulsporthalle als auch ein Verkehrskonzept abzubilden, konnte nicht identifiziert werden. Alternative Flächen, nördlich, südlich oder westlich der Ortslage von Erlensee stehen aus landschaftlichen und naturschutzrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Innerörtlich oder an einem bestehenden Schulstandort wird ein Anbau durch das Schulamt als nicht zielführend erachtet. Die an den bestehenden Schulstandorten vorhandenen Sporthallen wären nicht ausreichend. Die beiden anderen Grundschulen sind anhand der baulichen Gegebenheiten nicht ausbaufähig. Sie verfügen zudem auch über keine Schulsportanlagen. Im Übrigen ermöglicht Fläche 2 des Plangebietes A eine sinnvolle Neuordnung der Schulbezirksgrenzen. Darüber hinaus steht die Verkehrssituation einem Ausbau an bestehenden Standorten entgegen.

Mit Gebiet A Fläche 1 ist wegen der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnungsbau im Anschluss an bestehende Wohnbebauung eine entsprechende Entwicklung vorgesehen. Alternativen stehen aus landschaftlichen und naturschutzfachlichen Gründen im Umfeld der Ortslage nicht zur Verfügung.

### **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**

Am östlichen Rand von Langendiebach sind die Entwicklung einer Wohnbaufläche und ein neuer Schulstandort vorgesehen.

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

Eine Beeinträchtigung der Fauna durch den Verlust des Feldlerchenbiotops soll über geeignete CEF-Maßnahmen kompensiert werden. Zur vollständigen Kompensation werden externe Ausgleichsflächen bereitgestellt bzw. Ökopunkte erworben. Unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eingeplanten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann von einer verträglichen Lösung bezüglich der Umweltbelange ausgegangen werden.

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

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



## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain  
abgerufen am (Datum)
- [2] Luftbild  
Stand 2021
- [3] Bebauungsplan "Im Büchensaal II"  
Stadt Erlensee - Stadtteil Langendiebach  
Begründung und Umweltbericht  
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand: November 2023
- [4] Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Im Büchensaal II"  
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand: November 2023
- [5] Artenschutzrechtlicher Beitrag zum Bebauungsplan "Im Büchensaal II"  
Büro Natur Landschaft Ökologie, Hünfeld  
in Zusammenarbeit mit Büro Planungsgruppe Egel  
Stand: Juli 2023
- [6] Ermittlung der Lärmimmissionen durch Gewerbe und Verkehr  
Gutachten im Rahmen der Voruntersuchungen für den Bebauungsplan "Im  
Büchensaal II"  
TÜV Hessen, Frankfurt  
Stand: Februar 2023
- [7] Landschaftsplanerisches Gutachten für die Gemeinde Erlensee im  
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain  
Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/RheinMain  
April 2006



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 126  
25. März 2024

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
26. April 2024 - Haupt- und Planungsausschuss

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens für die 1. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Nidderau, Stadtteil Heldenbergen, Gebiet: "Allee Süd V"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. V-2024-10 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Prof. Hilligardt

Regierungspräsident



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

21. März 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 21. März 2024 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bruchköbel** Stadtteil Roßdorf

Gebiet: "Neue Brückenschule"

**Drucksache Nr. V-2024-8**

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Erlensee**, Stadtteil Langendiebach

Gebiet A: "Im Büchensaal II"

Gebiet B: "Hintere Bogenstraße"

**Drucksache Nr. V-2024-9**

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen

Gebiet: "Allee Süd V"

**Drucksache Nr. V-2024-10**

Seite 2 zum Schreiben vom 21. März 2024  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Nach Zustimmung des Haupt- und Planungsausschusses der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und den Beschlüssen 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-2024-8  
DS-Nr. V-2024-9  
DS-Nr. V-2024-10



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2024-10**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Nidderau**, Stadtteil Heldenbergen  
Gebiet: "Allee Süd V"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:  
"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

2. 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 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:

Im Südwesten des Stadtteils Heldenbergen soll auf einem ca. 2,6 ha großen Areal eine weitere Wohnbaufläche entwickelt werden.

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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

### **Flächenausgleich:**

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

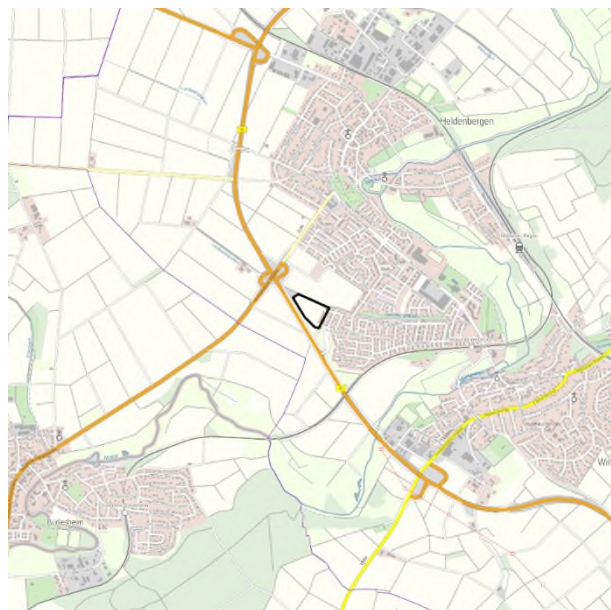
# Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 1. Änderung Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen Gebiet: Allee Süd V

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

---

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Beschluss über die förmliche Beteiligung  
der Behörden und der Öffentlichkeit:

Förmliche Beteiligung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:



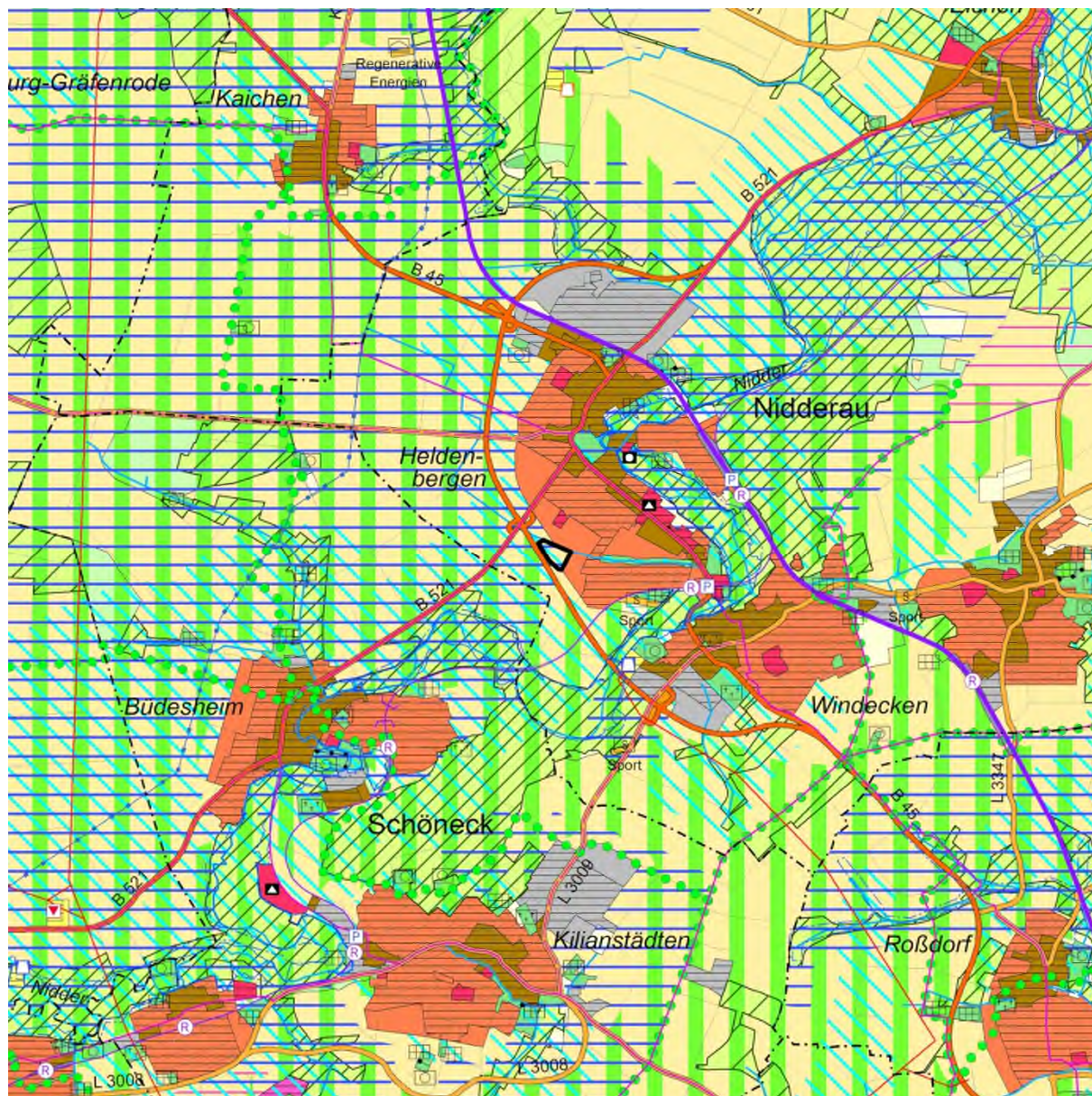


## Fakten im Überblick

|  |   |
|--|---|
| <b>Anlass und Ziel der Änderung</b>  | Ziel der Gemeinde Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Baulandoffensive von der Hessischen Landgesellschaft erworben und soll jetzt entwickelt werden. |
| <b>Flächenausgleich</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Gebietsgröße</b>  | 2,6 ha  |
| <b>Zielabweichung</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b> | 30.11.2023  |
| <b>Parallelverfahren</b>   | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Allee Süd V. Bauabschnitt   |
| <b>FFH-Vorprüfung</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Vorliegende Gutachten</b>   | zu Themen: Artenschutz<br>Lärm  |

---

## Derzeitige RegFNP-Darstellung

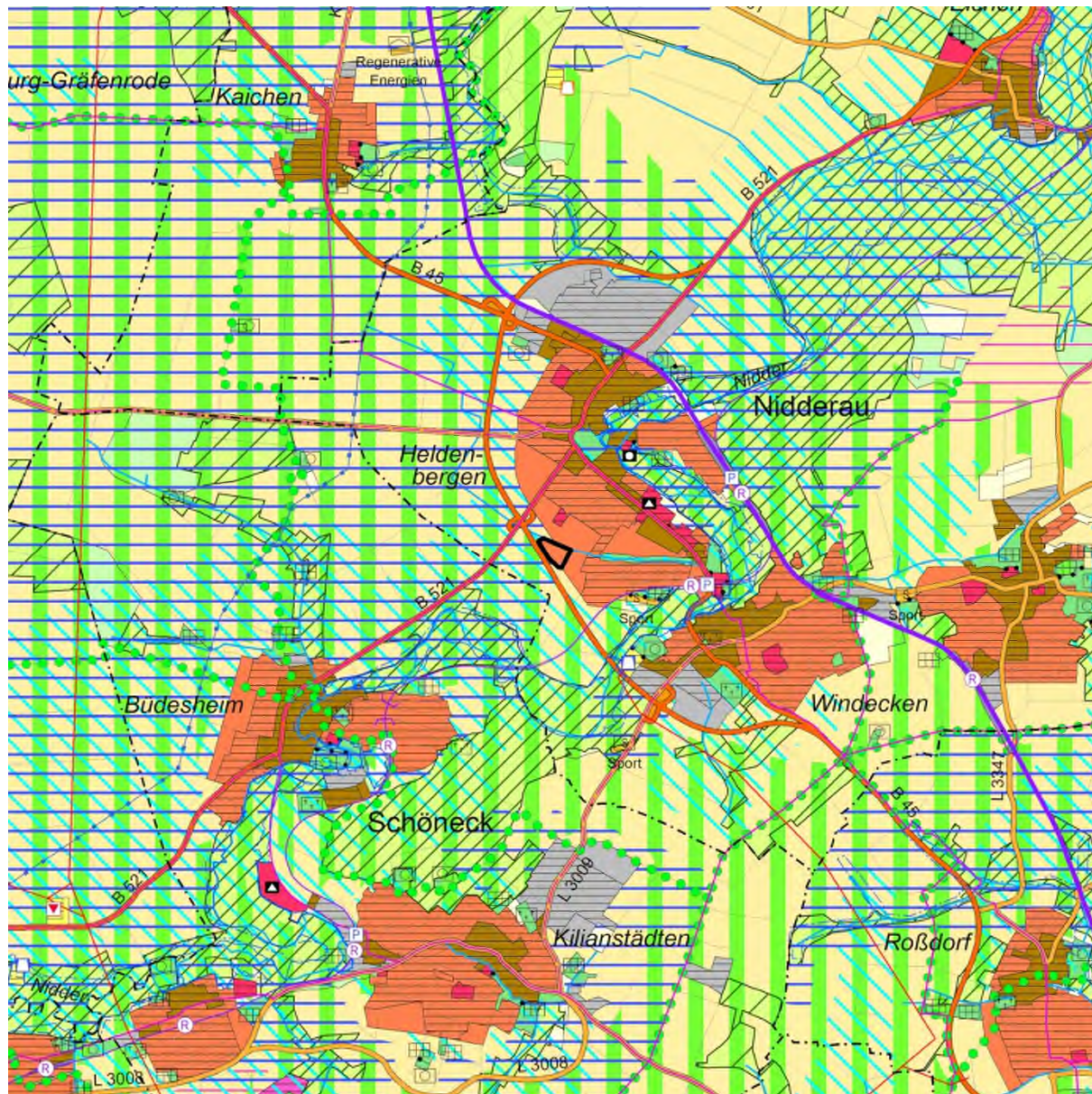


Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

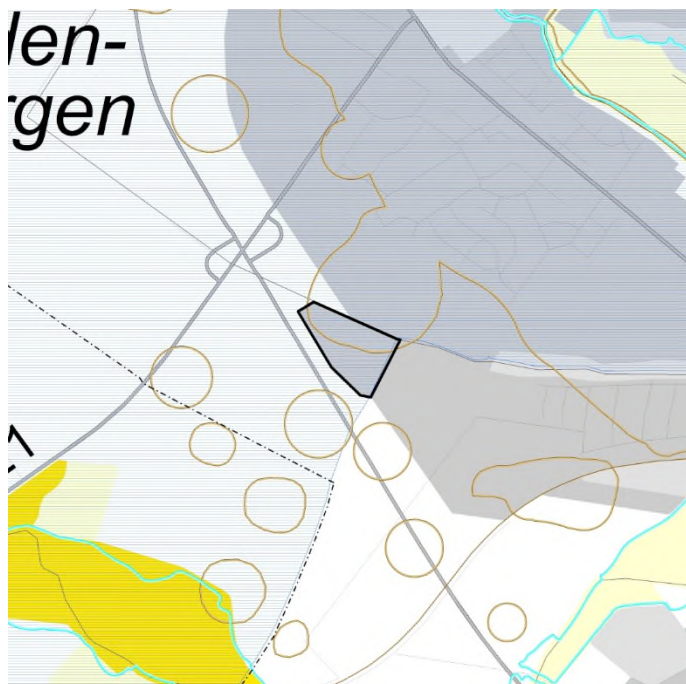



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

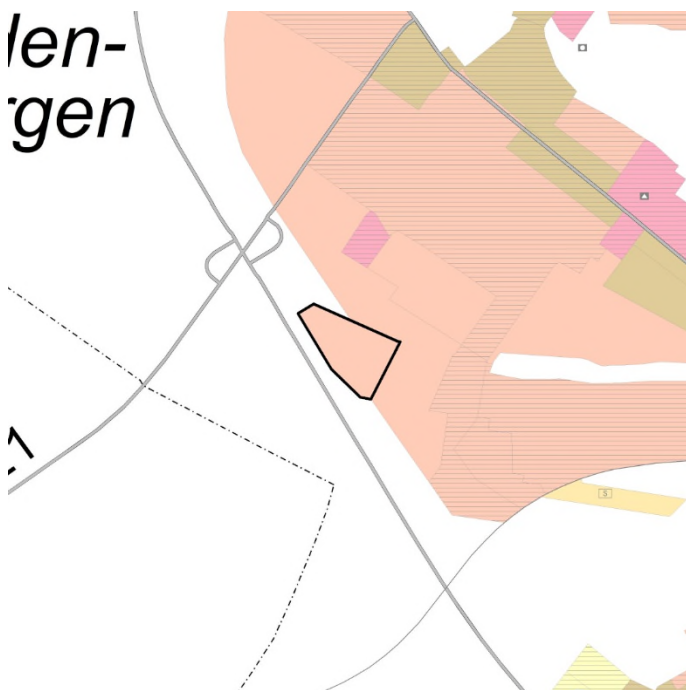
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 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

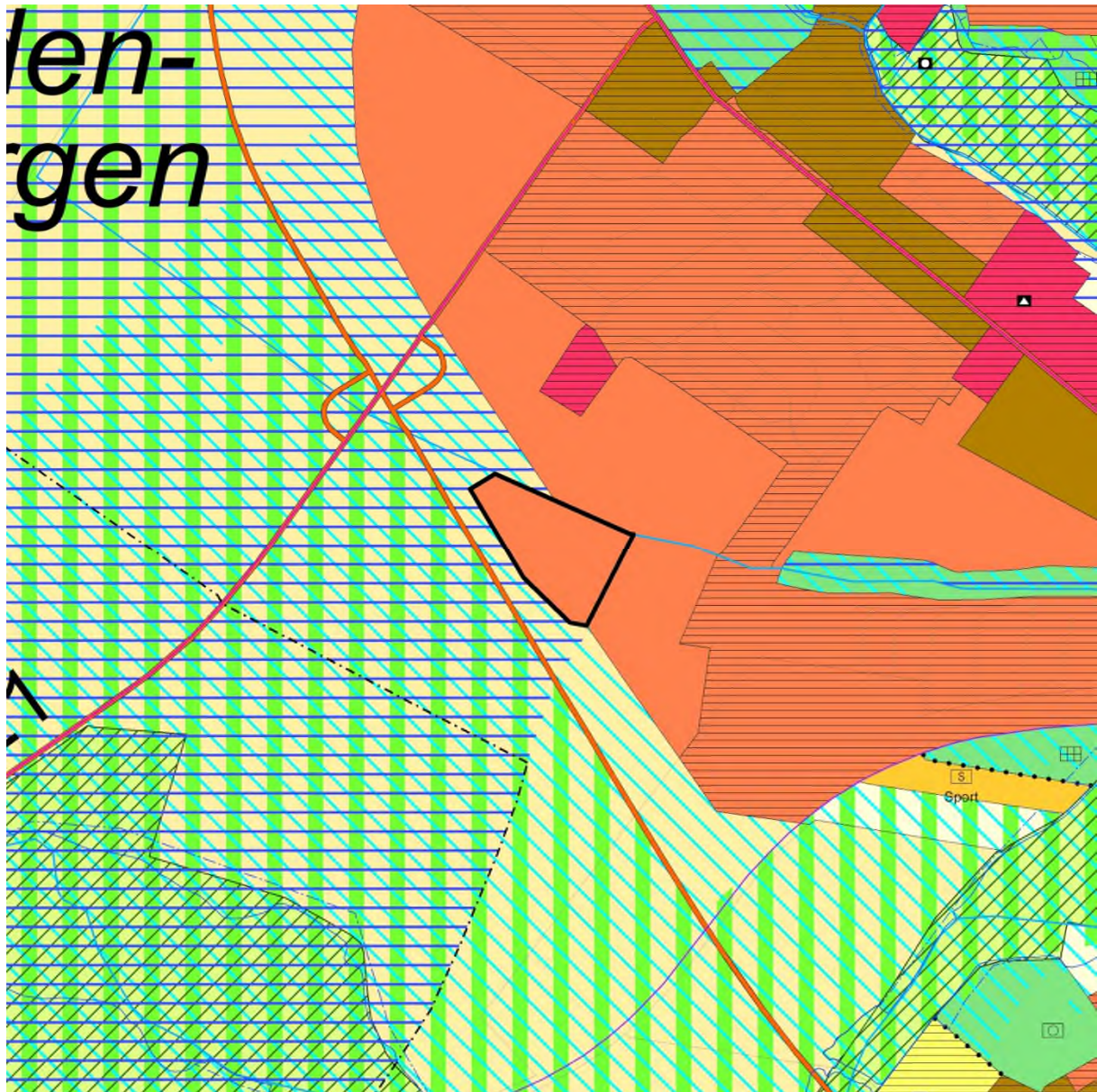


Grenze des Änderungsbereiches

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                      |
|  | Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant   | § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB                     |
|  | Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant   | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG                      |
|  | Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant ** | s.o.                                     |
|  | Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant ** | § 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB |
|  | 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   | § 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | Fläche für die Landbewirtschaftung | § 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | Wald, Bestand/Zuwachs              | § 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB |

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid


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

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

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



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

#### A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Nidderauer Stadtteils Heldenbergen und umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha. Ein Streifen von ca. 0,4 ha Größe ist bereits im Rahmen des Bebauungsplanes "Allee Süd IV" entwickelt und bebaut worden.

Er wird im Norden und Nordosten begrenzt durch den Landwehrgraben, wobei die nördliche Spitze durch das bestehende Regenrückhaltebecken gebildet wird. Im Osten grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung am Käthe-Kollwitz-Ring. Im Südwesten und Westen liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, daran schließt sich die Umgehungsstraße B 45 an.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Änderung wurde von der Stadt Nidderau mit Schreiben vom 27.12.2023 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 30.11.2023 beantragt.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; B-Plan "Allee Süd 5. Bauabschnitt).

Ziel der Gemeinde Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die Fläche wurde bereits im Rahmen der Baulandoffensive von der Hessischen Landgesellschaft erworben und soll jetzt entwickelt werden.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

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

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

##### Vorranggebiet für Landwirtschaft

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.

##### Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

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.

##### Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die mit der neuen Darstellung zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst angesehen werden.

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

Die Anbindung der Wohnbaufläche erfolgt über das bestehende innerstädtische Straßennetz Margarete-von-Isenburg-Str. und Käthe-Kollwitz-Str. an die Umgehungsstraße B 45. Eine detaillierte Ausarbeitung des Erschließungskonzeptes sowie die daraus resultierenden verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Verkehrsnetz sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorzunehmen bzw. zu überprüfen.

Das Änderungsgebiet ist mit der Buslinie MKK-45 (Heldenbergen Rathaus – Allee Süd – Saalburgstraße – Heldenbergen Bahnhof) über die Haltestelle Käthe-Kollwitz-Ring an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Mit der Buslinie besteht Anschluss an den Bahnhof Nidderau.

Die geplante Wohnbaufläche wird an das städtische Rad- und Fußwegenetz angebunden.

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

Das Plangebiet wird als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt.

Die Entwicklungskarte des landschaftsplanerischen Gutachtens der Stadt Nidderau (2006) stellt die Fläche als Acker, Bestand dar und trifft auch die Zielaussage Acker. Der nördlich vorbeiführende Landwehrgraben ist überlagert mit den Darstellungen "Bereiche zur Biotopvernetzung in der Feldflur" sowie "Flächen für besondere Bewirtschaftung und Pflege - Anlage von Grünland". Im Südosten ist ein schmaler Streifen als "Brachflächen und Gehölze" dargestellt, der in der Realität aber nicht mehr vorhanden ist.

Im Westen ist die Ortsumgehung Heldenbergen/Windecken als nachrichtliche Übernahme einer Planung enthalten. Diese Straße ist seit 2014/2015 bereits Bestand.

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

## A 7. Planerische Abwägung

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 sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten.

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 freizuhalten Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Aus dieser Bauflächenreserve sind im unmittelbaren Umfeld des Änderungsgebietes noch ca. 18 ha geplante Wohnbauflächen vorhanden. Dennoch wird aufgrund der kurzfristigen Verfügbarkeit auf eine bisher als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ausgewiesene Fläche zurückgegriffen.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und Umweltbelange konkurrieren die Belange der Landwirtschaft mit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum im Rahmen der Weiterentwicklung und Arrondierung vorhandener Ortsteile. Letzteren Belangen wird im vorliegenden Fall zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung und somit einer Stärkung der Wohn- und Wirtschaftsfunktionen Vorrang eingeräumt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden. Zum Bodenschutz während der Bauphase und zur möglichst weitgehenden Kompensation erheblicher Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen sowie für eine bodenkundlichen Baubegleitung sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und -ausführung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (siehe B 2.3)

Die Flächeninanspruchnahme in einem Bereich mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers kann zu Funktions- und Qualitätsbeeinträchtigungen führen. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung dieser Beeinträchtigungen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

Durch die Planung gehen klimawirksame Flächen verloren, jedoch ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht mit wesentlichen Auswirkungen auf die Ortslage von Nidderau zu rechnen. Den kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens ist durch entsprechende Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen zu begegnen.

Um trotz des Vorhandenseins der geschützten Feldlerche eine Umsetzung der Planung zu ermöglichen, sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. "CEF"-Maßnahmen) erforderlich und auf einer externen Ausgleichsfläche vorgesehen.

Das Gebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen von der Bundesstraße B 45 belastet. Dem erforderlichen Lärmschutz ist durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen Rechnung zu tragen. Ein Lärmschutzwall entlang der B 45 existiert bereits. Weitere Schutzvorkehrungen (lärmoptimierte Gebäudestellung und Grundrisse, Luftschalldämmung von Gebäudeteilen etc.) sind auf Basis detaillierter Planungen im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren festzulegen.

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

Durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung zurückbleiben.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen

Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Straße B 45. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als gering eingeschätzt.

**Flächenausgleich:**

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 Planfläche befindet sich am Südwestrand des Ortsteils Heldenbergen zwischen B 45 im Süden und Landwehrgraben im Norden.

Ziel der Gemeinde Nidderau ist es der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken Rechnung zu tragen. Die Fläche wurde im Rahmen des Programms "Baulandoffensive" von der Hessischen Landesgesellschaft erworben und soll nun mit Wohnhäusern bebaut werden. Ein ca. 0,4 ha großes Teilgebiet wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplans "Allee Süd IV" mit Wohnhäusern bebaut, hierfür wird die Darstellung angepasst.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/Reg-FNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" und "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,6 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

#### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

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

#### **BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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



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

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **HAltBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

## **Landschaftsplan**

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

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

Das Änderungsgebiet ist überwiegend geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung (überwiegend Acker sowie ein Streifen Grünland entlang des Landwehrgrabens). Im Südosten des Gebietes ist eine ca. 0,4 ha großer Flächenanteil entlang des Käthe-Kollwitz-Rings bereits mit Wohnhäusern bebaut.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- naturnahe Böden (Versiegelungsgrad der Fläche unter 10%)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenform Auengley aus Auenschluff im Norden, Parabraunerde-Tschernosem aus Löss im Süden des Gebietes
- Bewertung der Bodenfunktionen BFD50 sehr hoch (Stufe 5)
- Nitratrückhaltevermögen, Feldkapazität hoch
- im Süden sehr hohes Ertragspotenzial
- sehr geringe bis geringe Erosions- und Hangrutschungsgefährdung
- Ackerzahl 80 bis 85

#### Wasser

- Das Gebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet
- Gewässer Landwehrgraben verläuft nördlich des Plangebietes
- potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß Bodenkarte bzw. geologischer Karte
- Lage innerhalb eines Gebietes mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, besonders im nördlichen Teil des Plangebietes

#### Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (mäßiges Kaltluftströmungssystem, Volumenstrom >30-60 m<sup>3</sup> pro m<sup>2</sup>s)
- hohe Luftschadstoffbelastung (Index > 0,55-0,77)
- hohe Starkregengefährdung

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie Natura-2000-Gebiete sind nicht betroffen
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren fand im April 2023 eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt statt. Aufgrund der Lebensraumausstattung wurde ein Vorkommen von Reptilien und Fledermäusen, Hecken- und Gebüschbrütern sowie Wiesenbrütern ausgeschlossen.
- Erfasst wurde jedoch ein Brutrevier der Feldlerche.
- Die Planfläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen. Ein Vorkommen des Feldhamsters wurde bei der Begehung jedoch nicht nachgewiesen.

### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum südliche Wetterau mit Bad Vilbel, Heldenbergener Wetterau
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen und die Lage an der B 45 mit Lärmschutzwall

### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A)
- Explosions-, Brand- und Vergiftungsrisiko bei Unfällen auf der angrenzenden Trasse der Bundesstraße B45 (dies gilt ebenso für die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt).

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmal (NID 104 und NID 116, vorgeschichtliche Siedlung, mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage)

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust / Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filter und Kühlfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
  - Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
  - Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, KSG, BNatSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
  - Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie die Abwasserentsorgung ist seitens der Kommune nachzuweisen.
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG, BauGB dar.

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

Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, 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: Feldlerche
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
  - Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG, BauGB dar.

- Belastung der künftigen Anwohner / Nutzer durch Straßenverkehrslärm (LDEN (0-24 Uhr): 60-64 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 50-54 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): 55-59 dB(A), LNGT (22-6 Uhr): 45-49 dB(A))

- Eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Schallgutachten zum Bebauungsplan bei Einsatz geeigneter passiver Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten.  
Diese Auswirkungen stellen voraussichtlich keinen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG, BauGB dar.

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HAltBodSchG, HDSchG, BauGB dar.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.  
Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

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

### **FFH-Verträglichkeit**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietenetz 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.

Ein Teilbereich des Plangebietes mit ca. 0,05 ha Größe liegt innerhalb des 1000 m-Radius des FFH-Gebietes "Wald zwischen Kilianstädten und Budesheim".

Aufgrund des großen Abstandes und der bestehenden Vorbelastungen durch die Bundesstraße B 45 ist auszuschließen, dass die geplante Wohnbaufläche erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten verursacht.

### **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.

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

---

- Aufgrund der Vorhabensgröße (> 1 ha) wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen (s. Bundesverband Boden (2013): "Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis" BVB-Merkblatt sowie DIN 19639, Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, Sept. 2019).
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen, Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren, siehe auch Kapitel B 2.2. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung.
- Vom Gewässer "Landwehrgraben" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachau und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, z.B. Zisternen, Löschwasserteich o.ä., Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers bei Bauausführung (z.B. Keller aus wasserundurchlässigem Beton, sog. "Weiße Wanne")
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen im Teilplan B des Bebauungsplans (Feldlerchen-Ersatzbiotop), somit wird gemäß den Ergebnissen der Artenschutzprüfung das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz vermieden.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag an spiegelnden Gebäudefronten ist für alle spiegelnden Gebäudeteile die Durchsichtigkeit durch Verwendung transluzenter Materialien oder flächiges Aufbringen von Markierungen zu reduzieren.



- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan können adäquate Wohnverhältnisse realisiert werden.
- Das vorhandene Bodendenkmal "vorgeschichtliche Siedlung" bzw. "mittelalterliche/neuzeitliche Befestigungsanlage" ist bei der weiteren Planung und Bauausführung in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie zu berücksichtigen, ggf. sind Schutzmaßnahmen erforderlich.
- 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**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der Flächenverfügbarkeit keine Alternativflächen kurzfristig zur Verfügung standen.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

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

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

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

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

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 17.01.2024
  
- [2] Luftbild  
Stand 2021
  
- [3] Bebauungsplan Nr. 1-16-10  
"Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen  
Begründung mit Umweltbericht  
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand Dezember 2023
  
- [4] Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0  
"Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau Stadtteil Heldenbergen  
Büro Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand Dezember 2023
  
- [5] Anlage 1 zum Landschaftsplan  
Bauleitplanung 2-22-0 Bebauungsplan "Allee Süd V" Feldhamstergutachten  
Feldhamsterkartierung 2023  
Büro raskin Umweltplanung und -beratung GbR, Aachen  
Stand Juni 2023
  
- [6] Gutachten Nr. T 5618  
zum Bebauungsplan Nr. 1-16-0 "Allee Süd, 5. Bauabschnitt" Stadt Nidderau  
Stadtteil Heldenbergen  
Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen und erforderlicher baulicher  
Schallschutzmaßnahmen  
TÜV Hessen, Frankfurt am Main  
Stand Juli 2023
  
- [7] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Nidderau  
Büro Koch / Planungsverband FrankfurtRheinMain  
März 2006