



## BEKANNTMACHUNG

### 8. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses

am 09. Dezember 2022, 10:00 Uhr

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

### Tagesordnung

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 7. Sitzung vom 14. Oktober 2022
2. Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren - **Drs. Nr. X / 29.2**
3. Monitoringbericht TPEE - **Drs. Nr. X / 67**
4. Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Mosbach  
**Drs. Nr. X / 58.1**
5. Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ - **Drs. Nr. X / 63.1**
6. Antrag der Stadt Hattersheim am Main von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“  
**Drs. Nr. X / 66.1**
7. Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"  
(Beschluss zur Durchführung - Drs. Nr. IX / 121.1) - **Drs. Nr. X / 64**
8. Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim, Gebiet: "Grundschule am Südring"  
(Beschluss zur Durchführung - Drs. Nr. IX / 114.1) - **Drs. Nr. X / 65**
9. Anfragen

Darmstadt, 25. November 2022



Darmstadt, den 9. Dezember 2022

## Ergebnisprotokoll

der 8. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses am 09. Dezember 2022

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

**Beginn: 10:02 Uhr**

**Ende: 10:28 Uhr**

### Vorsitz:

Herbert, Gerhard (SPD)

### Mitglieder:

Kasseckert, Heiko (CDU) - stellv. Ausschussvorsitzender

Buschmann, Harald (CDU)

Engelhardt, Christian (CDU)

Fink, Christof (DIE GRÜNEN)

Forßbohm, Brigitte (LINKE)

Gerfelder, Kai (SPD)

vertritt Herr Michael Göllner (SPD)

Horn, Thomas (CDU)

Kötter, Rouven (SPD)

Kummer, Gerald (SPD)

Dr. Müller, Helmut (CDU)

Dr. Naas, Stefan (FDP)

Podstatny, Roger (SPD)

Rinn, Annette (FDP)

Röttger, Bernd (CDU)

vertritt Herr Gregor Sommer (CDU)

Dipl.-Volkswirt Rupp, Jörg (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Katy Walther (DIE GRÜNEN)

Salz, Gerhard (DIE GRÜNEN)

Schlimme, Thomas (DIE GRÜNEN)

vertritt Frau Julia Frank-Millman (DIE GRÜNEN)

Schmitt, Stefan (CDU)

Schneider, Jan (CDU)

Stolpp, Klaus (DIE GRÜNEN)

vertritt Herr Matthias Schimpf (DIE GRÜNEN)

Urhahn, Franz-Rudolf (DIE GRÜNEN)

Wucherpfennig, Dagmar (SPD)

Wysocki, Sebastian (CDU)

**Fraktionsvorsitzende:**

Banzer, Jürgen (CDU)

Rock, René (FDP)

Weyrauch, Christa (DIE GRÜNEN)

**Mitglieder des Präsidiums:**

Kraft, Uwe (CDU)

Kündiger, Albrecht (DIE GRÜNEN)

**Fraktionsgeschäftsführer:**

Vogt, Christian (DIE GRÜNEN)

**Obere Landesplanungsbehörde:**

Dr. Fuhrmann, Stefan (Regierungsvizepräsident)

Dr. Beck, Helmuth

Hennig, Udo

Langsdorf, Markus

Schader, Ines

Schneider, Lukas

**Gäste:**

Gail, Markus

**Schriftführerin:**

Kränkel, Aylin

## Tagesordnung:

1. Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 7. Sitzung vom 14. Oktober 2022
2. Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren  
**Drs. Nr. X / 29.2**
3. Monitoringbericht TPEE  
**Drs. Nr. X / 67**
4. Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 H LPG sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Mosbach  
**Drs. Nr. X / 58.1**
5. Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 H LPG im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“  
**Drs. Nr. X / 63.1**
6. Antrag der Stadt Hattersheim am Main von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 H LPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“  
**Drs. Nr. X / 66.1**
7. Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"  
(Beschluss zur Durchführung - Drs. Nr. IX / 121.1)  
**Drs. Nr. X / 64**
8. Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim, Gebiet: "Grundschule am Südring"  
(Beschluss zur Durchführung - Drs. Nr. IX / 114.1)  
**Drs. Nr. X / 65**
9. Anfragen

### Zu TOP 1 Begrüßung und Genehmigung des Protokolls der 7. Sitzung vom 14. Oktober 2022

**Herr Herbert (SPD)** eröffnet die 8. Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses und begrüßt die anwesenden Mitglieder, Herrn Regierungsvizepräsident Dr. Fuhrmann und die Mitarbeiter der oberen Landesplanungsbehörde. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht zugegangen ist.

Zur Tagesordnung gibt es keine Änderungswünsche.

Das Protokoll der 7. Sitzung vom 14. Oktober 2022 wird genehmigt.

Hierzu gibt **Herr Salz (DIE GRÜNEN)** eine Anmerkung zu Protokoll, dass er seine Anfrage aus der letzten Sitzung nochmals stellt: ob eine Auflistung der Windkraftanlagen, die im Ausschlussraum liegen, zur Verfügung gestellt werden kann.

**Herr Dr. Beck** bestätigt, dass eine solche Auflistung vorgelegt werden kann (s. Anlage).

**Zu TOP 2** Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren  
**Drs. Nr. X / 29.2**

**Herr Kummer (SPD)** teilt mit, dass die Erkenntnisse des Berichtes auch von Interesse für die Gebietskörperschaften sein könnten. Er bittet darum, dass der Bericht diesen auch zur Verfügung gestellt wird.

**Herr Dr. Beck** stimmt der Bitte zu.

**Herr Dr. Naas (FDP)** bedankt sich für die Vorlage des ausführlichen Berichtes. Er fragt, wie weiter agiert wird, bzw. ob es bereits Initiativen zur Flächensicherung gibt.

**Herr Dr. Beck** entgegnet hierzu, dass gerade aus dem Bericht hervorgeht, keine Ziele bzw. Vorranggebiete festzulegen. Insofern ist es nicht vorgesehen Flächen zu sichern, sondern Grundsätze in den Plan aufzunehmen, insbesondere für den Bereich Energie.

Der Haupt- und Planungsausschuss nimmt die **Drs. Nr. X / 29.2** zur Kenntnis.

**Zu TOP 3** Monitoringbericht TPEE  
**Drs. Nr. X / 67**

Nach kurzen Ausführungen von **Herrn Gerfelder (SPD)**, **Herrn Rock (FDP)** und **Herrn Röttger (CDU)** lässt **Herr Herbert** über die Drucksache abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 67** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD und DIE GRÜNEN bei Enthaltung der FDP-Fraktion mehrheitlich zu.

**Zu TOP 4** Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Mosbach  
**Drs. Nr. X / 58.1**

Auf Bitten des Antragstellers wird diese Vorlage von der Tagesordnung genommen.

**Zu TOP 5** Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“  
**Drs. Nr. X / 63.1**

**Herr Gerfelder (SPD)** erläutert, dass die Vorlage bereits im Fachausschuss ausführlich erörtert wurde. Er bedankt sich explizit für die Ausführungen von Herrn Langsdorf. Er signalisiert, dass die SPD-Fraktion der vorliegenden Vorlage umfänglich zustimmen wird.

**Herr Schlimme (DIE GRÜNEN)** bittet darum, die zeitliche Abfolge zwischen der Abweichungsentscheidung und der FFH-Verträglichkeitsprüfung in diesem Plenum nochmal darzulegen.

**Herr Langsdorf** erläutert, dass man sich der endgültigen Planung mit einem zunehmenden Detaillierungsgrad nähere. Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens (ZAV) werde geklärt, ob die Stadt Griesheim von der Bindung an die Ziele der Raumordnung befreit werden könne. Es könne von der Stadt nicht verlangt werden, vor dem ZAV die Planung bis zur Planreife zu entwickeln, um dann womöglich zu erfahren, dass die RVS die Abweichung nicht zulassen würde. Sofern sich im Rahmen der Natura 2000 Prüfung herausstellt, dass die Planung nicht umsetzbar ist, passiere weiter nichts. Dann gebe es eine Zulassung der Abweichung, die lediglich eine Inanspruchnahme im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung erlaube. Das Projekt würde dann trotz der Zulassung der Abweichung nicht verwirklicht werden.

Nach weiteren Ausführungen von **Herrn Kötter (SPD)**, **Herrn Schlimme (DIE GRÜNEN)** und **Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN)** lässt **Herr Herbert** über die Drucksache abstimmen. Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN) bittet, den Ausschuss später über die Erfüllung der Nebenbestimmungen in Kenntnis zu setzen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 63.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD und FDP bei Enthaltung der Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE mehrheitlich zu.

**Zu TOP 6**      Antrag der Stadt Hattersheim am Main von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“  
**Drs. Nr. X / 66.1**

Hierzu liegen keine Wortmeldungen vor. **Herr Herbert** lässt über die Drucksache abstimmen.

**Beschluss:** Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der **Drs. Nr. X / 66.1** mit Stimmen der Fraktionen CDU, SPD, FDP, DIE GRÜNEN und DIE LINKE einstimmig zu.

**Zu TOP 7**      Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"  
(Beschluss zur Durchführung - Drs. Nr. IX / 121.1)  
**Drs. Nr. X / 64**

**Herr Salz (DIE GRÜNEN)** merkt an, dass es sich hierbei um eine Fläche von 8,8 ha handle und er davon ausgehe, dass Flächen über 5 ha einer Zielabweichung bedürfen und Flächen unter 5 ha beim Regionalverband genehmigt werden.

**Herr Dr. Beck** antwortet, dass dies nicht zwangsläufig bei Flächen über 5 ha so sei, beispielsweise wenn die Ziele des Regionalplans nicht betroffen seien.

Der Haupt- und Planungsausschuss nimmt die **Drs. Nr. X / 64** zur Kenntnis.

**Zu TOP 8** Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim, Gebiet: "Grundschule am Südring" (Beschluss zur Durchführung - Drs. Nr. IX / 114.1)  
**Drs. Nr. X / 65**

Hierzu gibt es keine Wortmeldungen.

Der Haupt- und Planungsausschuss nimmt die **Drs. Nr. X / 65** zur Kenntnis.

**Zu TOP 9** Anfragen

**Herr Kummer (SPD)** merkt an, dass er der Presse entnommen habe, dass das Planfeststellungsverfahren der ICE-Neubaustrecke Frankfurt-Mannheim zurückgezogen wurde. Er fragt, ob dem Ausschuss hierzu nähere Informationen zur Verfügung gestellt werden können.

**Herr Dr. Beck** entgegnet, dass das Regierungspräsidium Darmstadt seit 2021 nicht mehr Anhörungsbehörde von Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn ist, sondern das Eisenbahn-Bundesamt.

**Herr Schmitt (CDU)** erläutert, dass es verschiedene Aktualisierungen von Zugzahlen und Lärmschutzberechnungen gab. Im letzten Beteiligungsforum der Deutschen Bahn wurde dies unter anderem als Grund genannt, aber keine Angaben zu eventueller Zeitverzögerung gemacht.

Seitens der oberen Landesplanungsbehörde gibt es keine Anmerkungen oder Anfragen.

**Herr Herbert** bedankt sich und schließt die Sitzung um 10:28 Uhr.

gez. Gerhard Herbert  
Ausschussvorsitzender

gez. Aylin Kränkel  
Schriftführerin

**Windenergieanlagen (insgesamt 93 WEA mit ca. 170 MW) außerhalb von festgelegten Vorranggebieten des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 und der 1. Änderung des TPEE 2019**

|    | <b>Stadt/<br/>Gemeinde</b> | <b>Gemarkung</b> | <b>Windpark</b> | <b>Kreis</b> | <b>Leistung<br/>(MW)</b> | <b>RPDA /<br/>RV</b> | <b>VRG in der<br/>Nähe</b> |
|----|----------------------------|------------------|-----------------|--------------|--------------------------|----------------------|----------------------------|
| 1  | Neckarsteinach             | Grein            | Greiner Eck     | Berg         | 3,00                     | RPDA                 |                            |
| 2  | Hirschhorn                 | Langenthal       | Greiner Eck     | Berg         | 3,00                     | RPDA                 |                            |
| 3  | Neckarsteinach             | Grein            | Greiner Eck     | Berg         | 3,00                     | RPDA                 |                            |
| 4  | Neckarsteinach             | Grein            | Greiner Eck     | Berg         | 3,00                     | RPDA                 |                            |
| 5  | Hirschhorn                 | Langenthal       | Greiner Eck     | Berg         | 3,00                     | RPDA                 |                            |
| 6  | Groß-Umstadt               |                  | Binselberg      | DaDi         | 2,00                     | RPDA                 | 2-95                       |
| 7  | Groß-Umstadt               |                  | Binselberg      | DaDi         | 2,00                     | RPDA                 | 2-95                       |
| 8  | Groß-Umstadt               |                  | Binselberg      | DaDi         | 1,00                     | RPDA                 | 2-95                       |
| 9  | Groß-Umstadt               |                  | Binselberg      | DaDi         | 1,00                     | RPDA                 | 2-95                       |
| 10 | Modautal                   |                  | Neutscher Höhe  | DaDi         | 0,60                     | RPDA                 |                            |
| 11 | Modautal                   |                  | Neutscher Höhe  | DaDi         | 0,60                     | RPDA                 |                            |
| 12 | Seeheim-Jugenheim          |                  | Neutscher Höhe  | DaDi         | 0,60                     | RPDA                 |                            |
| 13 | Seeheim-Jugenheim          |                  | Neutscher Höhe  | DaDi         | 2,05                     | RPDA                 |                            |
| 14 | Seeheim-Jugenheim          |                  | Neutscher Höhe  | DaDi         | 2,05                     | RPDA                 |                            |
| 15 | Birstein                   | Hetttersroth     | Hetttersroth    | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 16 | Birstein                   | Hetttersroth     | Hetttersroth    | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 17 | Birstein                   | Hetttersroth     | Hetttersroth    | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 18 | Birstein                   | Hetttersroth     | Hetttersroth    | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 19 | Birstein                   | Hetttersroth     | Hetttersroth    | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 20 | Birstein                   | Hetttersroth     | Hetttersroth    | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 21 | Birstein                   | Hetttersroth     | Hetttersroth    | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 22 | Brachtal                   | Streitberg       | Streitberg      | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 23 | Brachtal                   | Streitberg       | Streitberg      | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 24 | Brachtal                   | Streitberg       | Streitberg      | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 25 | Brachtal                   | Streitberg       | Streitberg      | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 26 | Brachtal                   | Streitberg       | Streitberg      | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 27 | Brachtal                   | Streitberg       | Streitberg      | MKK          | 1,50                     | RPDA                 |                            |
| 28 | Brachtal                   | Streitberg       | Spielberg       | MKK          | 3,45                     | RPDA                 | 2-447a                     |
| 29 | Nidderau                   | Eichen           |                 | MKK          | 0,60                     | RV                   |                            |
| 30 | Nidderau                   | Erbstadt         |                 | MKK          | 0,60                     | RV                   |                            |
| 31 | Nidderau                   | Erbstadt         |                 | MKK          | 0,60                     | RV                   |                            |
| 32 | Nidderau                   | Erbstadt         |                 | MKK          | 0,60                     | RV                   |                            |
| 33 | Schlüchtern                | Elm              |                 | MKK          | 1,50                     | RPDA                 | 2-41                       |
| 34 | Schlüchtern                | Elm              |                 | MKK          | 1,50                     | RPDA                 | 2-41                       |
| 35 | Schlüchtern                | Elm              |                 | MKK          | 1,50                     | RPDA                 | 2-41                       |
| 36 | Schlüchtern                | Elm              |                 | MKK          | 1,50                     | RPDA                 | 2-41                       |
| 37 | Schlüchtern                | Hutten           |                 | MKK          | 2,00                     | RPDA                 | 2-41                       |
| 38 | Schlüchtern                | Wallroth         | Hoher Berg      | MKK          | 2,00                     | RPDA                 |                            |
| 39 | Schlüchtern                | Wallroth         | Hoher Berg      | MKK          | 2,00                     | RPDA                 |                            |
| 40 | Schlüchtern                | Wallroth         | Hoher Berg      | MKK          | 2,00                     | RPDA                 |                            |
| 41 | Schlüchtern                | Wallroth         | Hoher Berg      | MKK          | 2,00                     | RPDA                 |                            |
| 42 | Schlüchtern                | Wallroth         |                 | MKK          | 3,00                     | RPDA                 | 2-917                      |
| 43 | Schlüchtern                | Wallroth         |                 | MKK          | 3,00                     | RPDA                 | 2-917                      |
| 44 | Schlüchtern                | Wallroth         |                 | MKK          | 3,00                     | RPDA                 | 2-917                      |

|    |                     |                   |              |      |      |      |        |
|----|---------------------|-------------------|--------------|------|------|------|--------|
| 45 | Schlüchtern         | Kressenbach       |              | MKK  | 3,00 | RPDA | 2-917  |
| 46 | Schlüchtern         | Vollmerz          | Buchonia     | MKK  | 3,20 | RPDA | 2-315  |
| 47 | Schlüchtern         | Vollmerz          | Buchonia     | MKK  | 3,20 | RPDA | 2-315  |
| 48 | Sinntal             | Sterbfritz        | Buchonia     | MKK  | 3,20 | RPDA | 2-315  |
| 49 | Sinntal             | Sterbfritz        | Buchonia     | MKK  | 3,20 | RPDA | 2-315  |
| 50 | Schlüchtern         | Schlüchtern       | Breitenbach  | MKK  | 3,00 | RPDA | 2-320  |
| 51 | Schlüchtern         | Schlüchtern       | Breitenbach  | MKK  | 2,30 | RPDA | 2-320  |
| 52 | Schöneck            | Kilianstädten     | Gelber Berg  | MKK  | 2,00 | RV   |        |
| 53 | Schöneck            | Kilianstädten     | Gelber Berg  | MKK  | 2,00 | RV   |        |
| 54 | Schöneck            | Kilianstädten     | Gelber Berg  | MKK  | 2,00 | RV   |        |
| 55 | Steinau an der Str. | Neustall          |              | MKK  | 2,00 | RPDA |        |
| 56 | Steinau an der Str. | Neustall          |              | MKK  | 2,00 | RPDA |        |
| 57 | Wächtersbach        |                   | Sandstruth   | MKK  | 3,00 | RPDA | 2-449  |
| 58 | Wächtersbach        |                   | Sandstruth   | MKK  | 3,00 | RPDA | 2-449  |
| 59 | Wächtersbach        |                   | Vier Fichten | MKK  | 3,00 | RPDA | 2-449  |
| 60 | Wächtersbach        |                   | Vier Fichten | MKK  | 3,00 | RPDA | 2-449  |
| 61 | Wächtersbach        | Neudorf           |              | MKK  | 2,50 | RPDA | 2-71   |
| 62 | Bad König           |                   | Hainhaus     | ODW  | 3,00 | RPDA | 2-122  |
| 63 | Heidenrod           | Kemel             |              | RTK  | 3,00 | RPDA | 2-392a |
| 64 | Heidenrod           | Kemel             |              | RTK  | 3,00 | RPDA | 2-392a |
| 65 | Heidenrod           | Kemel             |              | RTK  | 2,30 | RPDA | 2-392a |
| 66 | Heidenrod           | Kemel             |              | RTK  | 2,30 | RPDA | 2-392a |
| 67 | Heidenrod           | Zorn              |              | RTK  | 0,50 | RPDA |        |
| 68 | Heidenrod           | Zorn              |              | RTK  | 0,50 | RPDA |        |
| 69 | Hohenstein          | Breithardt        |              | RTK  | 0,80 | RPDA |        |
| 70 | Hohenstein          | Strinz-Margarethä |              | RTK  | 0,80 | RPDA |        |
| 71 | Friedberg           | Bruchenbrücken    | Friedberg    | Wett | 2,00 | RV   |        |
| 72 | Friedberg           | Bruchenbrücken    | Friedberg    | Wett | 2,00 | RV   |        |
| 73 | Gedern              | Nieder-Seemen     |              | Wett | 0,60 | RPDA |        |
| 74 | Gedern              | Nieder-Seemen     |              | Wett | 0,60 | RPDA |        |
| 75 | Gedern              | Nieder-Seemen     |              | Wett | 1,50 | RPDA |        |
| 76 | Gedern              | Nieder-Seemen     |              | Wett | 1,50 | RPDA |        |
| 77 | Gedern              | Wenings           |              | Wett | 3,00 | RPDA | 3-1001 |
| 78 | Gedern              | Wenings           |              | Wett | 3,00 | RPDA | 3-1001 |
| 79 | Hirzenhain          | Glashütten        |              | Wett | 1,00 | RPDA |        |
| 80 | Hirzenhain          | Glashütten        |              | Wett | 1,00 | RPDA |        |
| 81 | Gedern              | Wenings           |              | Wett | 3,30 | RPDA | 2-706  |
| 82 | Karben              | Kloppenheim       |              | Wett | 2,00 | RV   |        |
| 83 | Karben              | Kloppenheim       |              | Wett | 1,00 | RV   |        |
| 84 | Nidda               | Fauerbach         |              | Wett | 0,60 | RPDA |        |
| 85 | Nidda               | Fauerbach         |              | Wett | 0,60 | RPDA |        |
| 86 | Nidda               | Fauerbach         |              | Wett | 0,60 | RPDA |        |
| 87 | Nidda               | Fauerbach         |              | Wett | 0,60 | RPDA |        |
| 88 | Nidda               | Ober-Schmitten    |              | Wett | 0,60 | RPDA |        |
| 89 | Nidda               | Ober-Schmitten    |              | Wett | 0,60 | RPDA |        |
| 90 | Florstadt           | Stammheim         |              | Wett | 0,60 | RV   |        |
| 91 | Florstadt           | Stammheim         |              | Wett | 0,60 | RV   |        |
| 92 | Florstadt           | Stammheim         |              | Wett | 0,60 | RV   |        |
| 93 | Butzbach            | Münster           | Butzbach     | Wett | 3,00 | RV   |        |



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 29.2  
11. November 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf den Beschluss Drs. Nr. X / 29.1 vom 04.03.2022 „Ansiedlung und Betrieb von Rechenzentren in der Planungsregion Südhessen“ gebe ich Ihnen den folgenden Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

## **Bericht zu den Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung von Rechenzentren für die Regionalversammlung Südhessen (Flächenverbrauch, Energieverbrauch, Abwärmenutzung)**

Die Raumbedeutsamkeit von Rechenzentren ist durch ihren in Summe sehr hohen Energieverbrauch begründet. Die Stromnachfrage für den Betrieb und insbesondere für die Kühlung der beispielsweise in der Stadt Frankfurt am Main angesiedelten Rechenzentren übersteigt mittlerweile den Verbrauch des Frankfurter Flughafens mit Auswirkungen auf das Stromnetz. Die Raumbedeutsamkeit resultiert also in erster Linie aus der raumbeeinflussenden Wirkung von Rechenzentren, § 3 Abs. 1 Nr. 6, 2. Alt ROG. Nur ausnahmsweise ergibt sich die Raumbedeutsamkeit von Rechenzentren aus der Raumbeanspruchung. Die Überschreitung der Darstellungsgrenze von zwischen 3 ha und 5 ha ist eher die Ausnahme, denn die Regel.

Aus diesem Grund wird die Frage nach einer regionalplanerischen Steuerung der Ansiedlung und des Betriebs von Rechenzentren in Bezug auf Aspekte der Energieversorgung und der effizienten Nutzung der benötigten Energie gestellt. Vor dem Hintergrund der sich aktuell abzeichnenden Energieknappheit gewinnt die Thematik zusätzlich an raumwirksamer Bedeutung.

Allerdings sind Rechenzentren in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten prinzipiell zulässig. Bei Rechenzentren handelt es sich in der Regel um nicht wesentlich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO), OVG Magdeburg, Urteil vom 21. Oktober 2015. – 2 K 194/12 – NJOZ 2017, 660. Wenn und soweit hierfür besondere städtebauliche Gründe bestehen, können die Gemeinden Rechenzentren in Bebauungsplänen, die Gewerbe- oder Industriegebiete festsetzen, gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausschließen.

Rechenzentren unterliegen wegen der erforderlichen Notstromaggregate in der Regel der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Für die Errichtung des Gebäudes, in welchem das Rechenzentrum betrieben wird, ist daneben eine Baugenehmigung erforderlich. Da Rechenzentren ausschließlich im Geltungsbereich von Bebauungsplänen bzw. im unbeplanten Innenbereich zulässig sind, spielen Erfordernisse der Raumordnung mangels sog. Raumordnungsklauseln keine Rolle (die Anpassung an Ziele der Raumordnung ist keine Voraussetzung, die das materielle Recht in diesen Fällen fordert; da es

sich sowohl bei der Bau- als auch der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen um gebundene Entscheidungen handelt, sind Grundsätze nicht zu berücksichtigen).

Werden die Genehmigungen für ein Rechenzentrum im Geltungsbereich eines Bebauungsplans beantragt, der ein Gewerbe- oder Industriegebiet festsetzt, oder liegt das Vorhabensgrundstück innerhalb eines dementsprechenden unbeplanten Innenbereichs, besteht – aus Sicht des Bauplanungsrechts – ein Anspruch des Bauherrn auf Genehmigung. Einzige Möglichkeit der betroffenen Kommune, die im Rahmen des Baugenehmigungs- sowie im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens beteiligt wird, das Vorhaben zu verhindern, ist es, einen Planaufstellungsbeschluss zu fassen (z.B. mit dem Ziel, Rechenzentren auszuschließen) und eine Veränderungssperre zu erlassen oder ein Rückstellungsgesuch zu beantragen. Weil die Anpassung an die Ziele der Raumordnung im Genehmigungsverfahren keine Rolle spielt, ist auch eine Beteiligung der oberen Landesplanungsbehörde nicht erforderlich.

Ziele der Raumordnung (z.B. Vorranggebiet Industrie und Gewerbe mit der besonderen Zweckbestimmung Rechenzentren) können sich daher nicht unmittelbar an die Betreiber von Rechenzentren, sondern ausschließlich an die Kommunen im Rahmen der Bauleitplanung wenden. Entsprechende Ziele würden allerdings ausschließlich dann Wirkung entfalten, wenn die Kommunen ihre Bebauungspläne an die Ziele der Raumordnung anpassen. Entsprechende Aufstellungs- und Änderungsverfahren erfordern auf kommunaler Ebene auch dann eine umfassende Grundlagenermittlung und Abwägung, wenn die Planung der Anpassung an die Ziele der Raumordnung dient. Es entstünde ein unnötiger Doppelaufwand. Bei genauer Betrachtung sind es auch in erster Linie städtebauliche Gründe, die den Ausschluss von Rechenzentren rechtfertigen.

Dies führt dazu, dass die Möglichkeiten einer regionalplanerischen Steuerung im Wesentlichen auf die Formulierung von Grundsätzen der Raumordnung beschränkt sind, welche in Abwägungsentscheidungen zu berücksichtigen sind und Kommunen als Grundlage und Rechtfertigung zur Aufstellungen von kommunalen Konzepten zur Ansiedlung von Rechenzentren dienen können.

Mithin können allenfalls Fragen des raumbedeutsamen Energieverbrauchs in Grundsätzen der Raumordnung behandelt werden. Hier liegen jedoch die Regelungskompetenzen in vielen Punkten entweder beim Gesetzgeber, bei anderen Planungsträgern wie der Bundesnetzagentur oder in den Kommunen und damit außerhalb der Regionalplanung.

Im Folgenden werden einige Aspekte zu Möglichkeiten und Grenzen der regionalplanerischen Steuerung der Energienutzung von Rechenzentren benannt.

### **Stromversorgung:**

Betreiber von größeren Rechenzentren stellen ihr Anschlussbegehren an das Stromnetz in der Regel bei ihrem regionalen Verteilnetzbetreiber. Der Verteilnetzbetreiber prüft, ob er die angeforderte Strommenge über das bestehende Verteilnetz bereitstellen kann, oder ob dazu Netzausbaumaßnahmen notwendig sind und entwickelt bei Bedarf entsprechende Planungen zum Anschluss des Rechenzentrums oder zur Kapazitätserhöhung seines Verteilnetzes.

Die Verteilnetzbetreiber übermitteln wiederum den zusätzlichen Strombedarf, der nicht aus regionalen, ins Verteilnetz einspeisenden Quellen gedeckt werden kann, an den vorgelagerten Übertragungsnetzbetreiber. Diese Bestellungen werden bei der Planung von Maßnahmen zum Ausbau und zur Sicherung des Übertragungsnetzes berücksichtigt. Sie erfolgen unter konkreten und regionalisierten Bedarfs- und Einspeiseberechnungen auf Grundlage des Netzentwicklungsplans des Bundes.

Da Rechenzentren in Gewerbe- und Industriegebieten sowie dementsprechenden unbeplanten Innenbereichen prinzipiell zulässig sind, ein Anschluss an das Verteilnetz in der Regel hergestellt werden kann, und die Stromversorgung über das bundesweite Übertragungsnetz sichergestellt wird, ergibt sich für die Regionalplanung keine konkrete Steuerungsmöglichkeit mit Zielcharakter, welche auf den Anschluss an das Stromnetz abzielt.

Sinnvoll ist jedoch ein regionalplanerischer Grundsatz, der den auch vor dem Hintergrund der zahlreichen Anschlussbegehren für Rechenzentren steigenden Strombedarf aufgreift und die Sicherung der Stromversorgung durch einen bedarfsgerechten Ausbau der Stromübertragungs- und Verteilnetze einfordert. Der regionale Stromnetzausbau erhält somit ein erhöhtes Gewicht im Rahmen der Abwägung von unterschiedlichen Belangen in konkreten Genehmigungsverfahren.

In der Plankarte des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans werden bestehende und geplante Stromtrassen und Umspannanlagen ab einer Nennspannung von 110 kV festgelegt. Sie gelten als Ziele der Raumordnung. Geplante Leitungstrassen und Umspannanlagen werden nur dann als Ziele der Raumordnung festgelegt, wenn Sie bereits ein Genehmigungsverfahren durchlaufen haben. Weitere geplante Maßnahmen, welche noch nicht abschließend genehmigt sind, können als Planungshinweise

im Text des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans aufgenommen werden.

Für konkrete Bauleitplanverfahren zur Ausweisung von gewerblichen Bauflächen bzw. Gewerbe- und Industriegebieten, die speziell für Rechenzentren geplant sind, ist eine Vorgabe mit Zielcharakter vorstellbar, durch die neue Gewerbeflächen für Rechenzentren auf Standorte in der Nähe von bestehenden Umspannanlagen oder Hochspannungsleitungen beschränkt werden, um so den erforderlichen Zubau neuer Leitungstrassen möglichst zu reduzieren. Die Regelungswirkung ist jedoch angesichts der Zulässigkeit von Rechenzentren in bestehenden Gewerbegebieten als eher gering einzuschätzen, sie dürfte lediglich dann greifen, wenn eine Kommune es unternimmt, eine aufwändige und komplexe Ausschlussplanung aufzustellen.

### **Nutzung Erneuerbarer Energien und Energieeffizienz**

Da die Energiemenge, welche sich auf dem Gelände der Rechenzentren mittels Photovoltaik- Dachflächenanlagen oder Kleinwindanlagen, etc. erzeugen lässt, nicht annähernd den Energiebedarf für den Serverbetrieb und die Kühlung der Server decken kann, sind Vorgaben, welche auf einen Energieneutralen Betrieb am Standort hinauslaufen, bis auf Weiteres unrealistisch. Ein regionalplanerischer Grundsatz, der den zunehmenden und vorzugsweisen Einsatz Erneuerbarer Energieträger zum Betrieb von Rechenzentren einfordert, ist dagegen sinnvoll, damit sich Betreiber mit der Thematik auseinandersetzen müssen.

Weiterhin kann ein Grundsatz, der den nach dem aktuellen Stand der Technik möglichst energieeffizienten Betrieb von Rechenzentren einfordert, im Regionalplan formuliert werden. Hier kann auch konkret die Möglichkeit einer zwar aufwändigeren aber im Vergleich zur Luftkühlung deutlich weniger energieintensiven direkten Wasserkühlung der Server als Standard eingefordert werden.

### **Abwärmennutzung:**

Wie oben bereits dargelegt, ist der regionalplanerische Einfluss auf Standortentscheidungen zur Ansiedlung von Rechenzentren begrenzt. Somit lässt sich auch die Ansiedlung in unmittelbarer Nähe von geeigneten Verbrauchsgebieten beziehungsweise von bestehenden Nah- und Fernwärmenetzen in welche die beim Betrieb der Server entstehende Abwärme eingespeist werden soll, kaum regionalplanerisch durchsetzen. Erschwerend

kommt hinzu, dass bestehende Fernwärmenetze in der Regel auf deutlich höhere Temperaturen ausgelegt sind, als sie beim Betrieb von Rechenzentren anfallen, und somit eine Einbindung oft nicht möglich ist oder eine bedarfsgerechte Aufbereitung der Abwärme erfordert.

Um die kommunale Bauleitplanung beziehungsweise kommunale Ansiedlungskonzepte zu unterstützen, welche die Betreiber von Rechenzentren verpflichten sollen, die Abwärme zur Nutzung in nahegelegenen Verbrauchsgebieten mittels Nah- oder Fernwärmenetzen zur Verfügung zu stellen, ist es auch hier allenfalls sinnvoll, einen entsprechenden regionalplanerischen Planungsgrundsatz zu formulieren. Dieser sollte die priorisierte Standortwahl in der Nähe von geeigneten Wärmenutzungsgebieten (neue Siedlungsgebiete, gewerbliche Großverbraucher, etc.) einfordern.

Für konkrete Bauleitplanverfahren zur Festsetzung von Gewerbeflächen, die speziell für Rechenzentren geplant sind, ist auch hier eine entsprechende Zielformulierung möglich, die Sinnhaftigkeit muss jedoch – wie dargelegt – hinterfragt werden. In der Regel werden Projekte zur Abwärmenutzung mittels neu zu schaffender oder entsprechend umzurüstender Netze nur in Zusammenarbeit mit den jeweiligen Energieversorgern beziehungsweise Stadtwerken möglich sein, da der Rechenzentrumsbetreiber meist kein eigenes Fernwärmenetz aufbauen und betreiben wird. Ob dies vor Ort im Einzelfall realisierbar ist, wird unterschiedlich bewertet werden. Eine bindende Zielfestlegung wird einige Kommunen von entsprechenden Bauleitplanungen abhalten.

Die Folge wäre ein weiter steigender Nachfragedruck in bereits vorhandenen Gewerbeflächen, in denen solche Auflagen nicht zu erfüllen sind. Bei einer ausschließlich grundsätzlichen Behandlung des Themas im Regionalplan behalten die Kommunen die Entscheidungshoheit.

Abteilung III-93 d 06.01/1-2022/1

08.11.2022

Till Felden

Tel.: 12-8932

Markus Langsdorf

Tel.: 125693



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 67  
31. Oktober 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Umwelt, Energie und Klima

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

### **Monitoringbericht TPEE**

Gemeinsamer Antrag der CDU- und SPD-Fraktion vom 25.10.2022 mit der Bitte um Kenntnisnahme.



**Sozialdemokratische Partei Deutschlands**  
**Christlich Demokratische Union Deutschlands**  
Fraktionen in der Regionalversammlung Südhessen



An den Vorsitzenden  
der Regionalversammlung Südhessen  
Herrn Uwe Kraft  
Wilhelminenstraße 1-3  
64283 Darmstadt

25. Oktober 2022

### **Monitoringbericht TPEE**

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,  
die Regionalversammlung möge beschließen:

Die Regierungspräsidentin wird gebeten, einen jährlichen Monitoringbericht zur Umsetzung der Ziele des Teilplans Erneuerbaren Energien vorzulegen. Dabei 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

Begründung:

Mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 14 am 30. März 2020 ist der Sachliche Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) 2019 wirksam geworden. Die erste Änderung des TPEE erhielt Rechtskraft mit der Veröffentlichung im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 9 am 28. Februar 2022.

Seither sind im Sachlichen Teilplan Erneuerbare Energien (TPEE) Vorranggebiete zur Nutzung der Windenergie festgelegt. Außerhalb dieser Vorranggebiete ist die Errichtung von Windenergieanlagen ausgeschlossen. Außerdem ersetzt er die Festlegungen des

Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zu den anderen erneuerbaren Energien, Solarenergie, Bioenergie, Geothermie und Wasserkraft und enthält dazu neue planerische Grundsätze.

Nach Beschlussfassung zum TPEE, der die Arbeit der Regionalversammlung Südhessen über nahezu zwei Wahlperioden entscheidend prägte, besteht ein großes Interesse an dessen Wirksamkeit im Sinne des Ausbaus der Erneuerbaren Energien. Mit den Beschlüssen zum „Oster- bzw. Sommerpaket der Bundesregierung“ erhält der TPEE zudem zusätzliche Bedeutung. Anhand einer regelmäßigen Information zum Stand des Ausbaus der Erneuerbaren Energien in allen Bereichen der Energieerzeugung kann die Regionalversammlung wichtige Rückschlüsse für ihren regionalplanerischen Beitrag zur Umsetzung der Energiewende und des Klimaschutzes ziehen und bereits jetzt für das weitere Vorgehen entsprechende Erkenntnisse gewinnen.

gez.

Harald Schindler  
Fraktionsvorsitzender

f.d.R.



Kai Gerfelder  
Geschäftsführer

gez.

Jürgen Banzer  
Fraktionsvorsitzender

f.d.R.



Bernd Röttger  
Geschäftsführer



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 58.1  
19. September 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Gemeinde Schaafheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG sowie von den Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Mosbach**

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. Lindscheid

Regierungspräsidentin

# Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schaaflheim – Mosbach

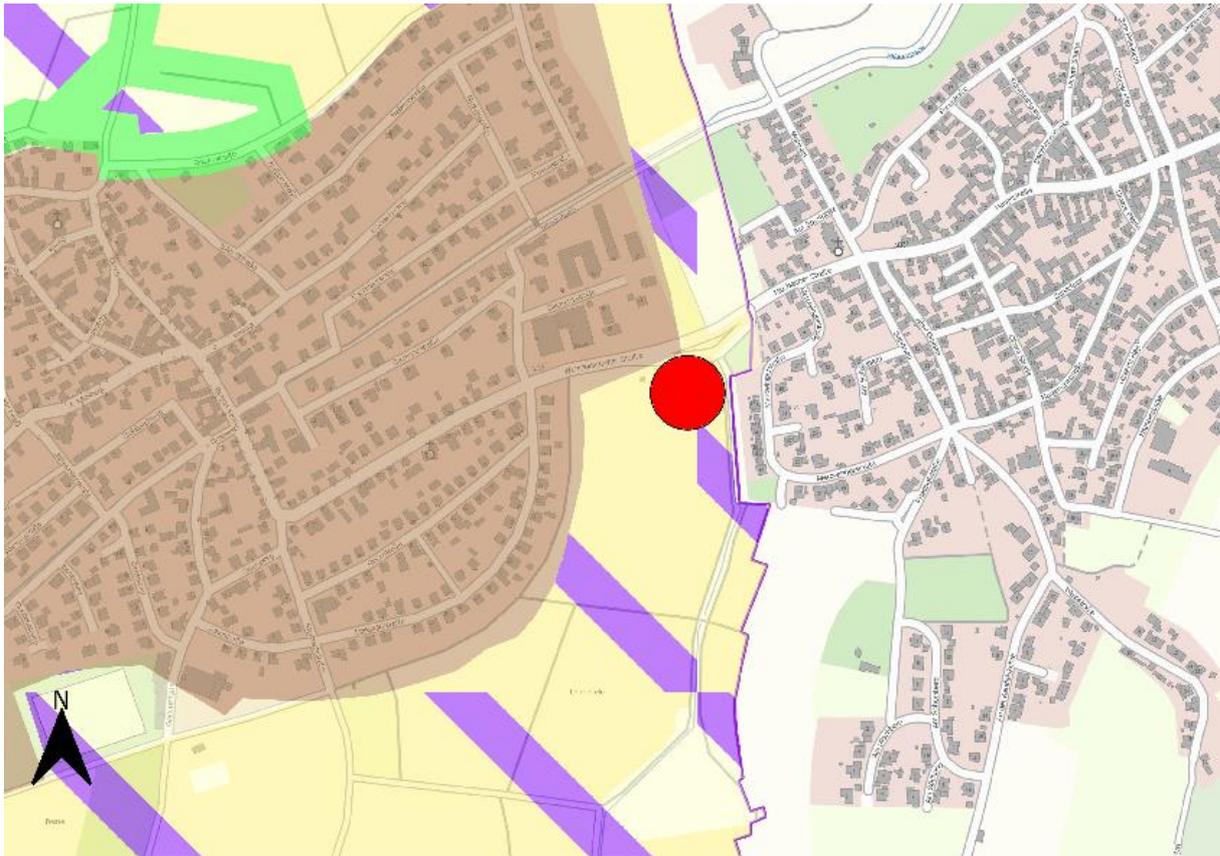


Abbildung 1: Ausschnitt WebAtlas © GeoBasis-DE / BKG (Jahr) mit rotmarkiertem Vorhabenstandort (unmaßstäblich)



**Antrag der Gemeinde Schaafheim (Antragstellerin) vom 19. Juli 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 und vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes im Ortsteil Mosbach**

**Entscheidung**

- I. Für die Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schaafheim (Darstellung einer Sonderbaufläche) sowie die Aufstellung eines dementsprechenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Planbereich „Lebensmittelmarkt Mosbach“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 und Z3.4.3-2 Abs. 4 sowie Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit den folgenden Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) verbunden:
  1. Die Zulassung der Abweichung steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass eine erforderliche Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 bestandskräftig zugelassen bzw. festgestellt wird, dass eine solche nicht erforderlich ist.
  2. Es ist vertraglich oder durch Festsetzung im Bebauungsplan sicherzustellen, dass lediglich die bauaufsichtlich geforderten PKW- Stellplätze errichtet werden dürfen. Im Plangebiet für Stellplätze nicht benötigte Flächen sind als (zusätzliche) Ausgleichsflächen herzurichten.
  3. Im weiteren Planverfahren ist nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen. Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung sind verbindlich festzusetzen.
  4. Bis zum Antrag auf Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans ist gutachterlich darzulegen, dass die bauliche Inanspruchnahme für das Einzelhandelsvorhaben regionalbedeutsame Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete nicht erheblich beeinträchtigt.

5. Die im Abweichungsantrag angegebenen Verkaufsflächenzahlen und insbesondere die Begrenzung auf max. 1.060 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.
- III. Die als Anlage beigefügte Kartenskizze ist Bestandteil dieses Bescheides.

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Zusammenfassung</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>B.</b> | <b>Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....                                  | <b>7</b>  |
| I.        | Ziel des Antrags .....  | 7         |
| II.       | Standort.....   | 7         |
|           | 1. Lage der Gemeinde Schafheim .....  | 7         |
|           | 2. Mikrostandort .....  | 8         |
| III.      | Begründung der Abweichung.....  | 10        |
|           | 1. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse.....                                       | 10        |
|           | 2. Städtebauliche Integration des Vorhabens.....                                | 11        |
|           | 3. Standortalternativen.....  | 13        |
|           | 4. Vorranggebiet für Landwirtschaft.....  | 13        |
|           | 5. Verkehrserschließung.....  | 14        |
|           | 6. Ver- und Entsorgung.....   | 15        |
|           | 7. Immissionsschutz .....   | 15        |
|           | 8. Artenschutz .....  | 16        |
|           | 9. Kompensation .....   | 16        |
| <b>C.</b> | <b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....       | <b>17</b> |
| I.        | Regierungspräsidium Darmstadt .....   | 17        |
|           | 1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung | 17        |
|           | 2. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren) .....                  | 17        |
|           | 3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt.....                                      | 18        |
|           | a) Verweis auf Stellungnahme im Bauleitplanverfahren.....                       | 18        |
|           | b) Immissionsschutz .....   | 19        |
|           | 4. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht .....                                       | 19        |
|           | 5. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst .....                                  | 19        |
| II.       | Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg .....                          | 20        |
|           | 1. Gewässer- und Bodenschutz.....   | 20        |
|           | 2. Untere Naturschutzbehörde.....   | 20        |
|           | a) Luft und Klima.....  | 20        |
|           | b) Landwirtschaftliche Flächen .....  | 21        |
|           | c) Artenschutz.....   | 21        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 3.        | Untere Landwirtschaftsbehörde.....  | 22        |
| 4.        | Brand- und Katastrophenschutz .....   | 22        |
| 5.        | Untere Denkmalschutzbehörde .....   | 22        |
| III.      | Miltenberg .....  | 22        |
| IV.       | Landratsamt Aschaffenburg .....   | 23        |
| V.        | Handelsverband Hessen.....  | 23        |
| VI.       | Weitere Beteiligte .....  | 24        |
| <b>D.</b> | <b>Rechtliche Würdigung .....</b>   | <b>25</b> |
| I.        | Erforderlichkeit der Abweichung .....   | 25        |
| 1.        | Abweichung von Zielen des Regionalplans Süd Hessen/Regionalen<br>Flächennutzungsplans 2010..... | 25        |
| a)        | Verstoß gegen das Zentralitätsgebot .....   | 25        |
| b)        | Keine Ausnahme zur Sicherung der Grundversorgung .....  | 25        |
| c)        | Verstoß gegen das Integrationsgebot .....   | 26        |
| d)        | Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.....   | 26        |
| e)        | Vorranggebiet für Landwirtschaft .....  | 27        |
| 2.        | Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020.....  | 27        |
| a)        | Zentralitätsgebot.....  | 27        |
| b)        | Integrationsgebot.....  | 28        |
| II.       | Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung .....                          | 28        |
| 1.        | Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten.....                                      | 28        |
| 2.        | Grundzüge der Planung nicht berührt .....   | 30        |
| 3.        | Ausübung planerischen Ermessens .....   | 31        |
| <b>E.</b> | <b>Hinweis .....</b>  | <b>34</b> |
| <b>F.</b> | <b>Anlage: Kartenskizze .....</b>   | <b>35</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Ausschnitt WebAtlas © GeoBasis-DE / BKG (Jahr) mit rotmarkiertem<br>Vorhabenstandort (unmaßstäblich) .....        | 1  |
| Abbildung 2: | Lage der Gemeinde Schaafheim (Quelle: Google-Maps, Kartendaten ©2022, Geo-<br>basis DE / BKG ©2009, Google) ..... | 8  |
| Abbildung 3: | Lage des Plangebiets .....  | 9  |
| Abbildung 4: | Ansicht des geplanten Marktes von der Wenigumstädter Straße .....   | 10 |
| Abbildung 5  | 700m- Radius fußläufiger Erreichbarkeit.....  | 12 |

## **A. Zusammenfassung**

Die Gemeinde Schaafheim (Landkreis Darmstadt-Dieburg) plant am Ortsausgang des Ortsteils Mosbach südlich der Wenigumstädter Straße die Errichtung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit max. 1.060 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zzgl. eines Bäckerei-Cafés mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m<sup>2</sup>. Vorgesehener Betreiber für den Lebensmittelmarkt ist die Firma Netto Marken-Discount.

Der Vorhabenstandort schließt (künftig) unmittelbar an die neue Wohnbaufläche „Im Mischborn“ an. Der gleichnamige Bebauungsplan ist zwar Gegenstand eines Normenkontrollverfahrens, die Erschließung des Baugebiets hat jedoch bereits begonnen.

Das Vorhaben soll der Sicherung der Grundversorgung der im Ortsteil Mosbach lebenden rund 2.000 Einwohnerinnen sowie der im westlich angrenzenden Ortsteil Radheim lebenden rund 1.000 Einwohner dienen. Auch die in dem in östlicher Richtung auf bayrischer Seite angrenzenden Ortsteil Wenigumstadt des Marktes Großostheim lebenden rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner würden von dem Nahversorgungsangebot profitieren.

Der in Mosbach bereits seit Jahren existente, dem Planstandort nahegelegene Discounter erscheint nicht zukunftsfähig. Geeignete innerörtliche Alternativflächen zur Ansiedlung eines neuen Marktes sind nicht vorhanden.

Es ist nicht anzunehmen, dass von dem geplanten Vorhaben schädliche Auswirkungen auf den Ortskern von Schaafheim oder benachbarter Kommunen ausgehen oder diese gefährdet werden.

Die Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden im Rahmen des Abweichungsverfahrens hat überwiegend keine Bedenken gegen die Zulassung der Abweichung ergeben. Die Landwirtschafts- und Naturschutzbehörden bemängeln allerdings die Inanspruchnahme eines größeren Feldgehölzes sowie den bisherigen Umgang mit dem Artenschutz.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Ziel des Antrags**

Die Gemeinde Schaafheim beantragt die Zulassung einer Abweichung von den Zielen Z3.4.3-2 Abs. 1 und 4 (Zentralitätsgebot und Integrationsgebot) sowie Z10.1-10 (Vorranggebiet für Landwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Ziel des Abweichungsantrags ist es, am Standort Wenigumstädter Straße im Ortsteil Mosbach durch Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Lebensmittel-discountmarkt (Netto) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.060 m<sup>2</sup> sowie ein Bäckerei-Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 70 m<sup>2</sup> ausweisen zu können.

Mit der Ansiedlung des Netto-Marktes soll ein vielfältigeres Lebensmittelsortiment in Mosbach geschaffen und das bestehende Nahversorgungsangebot gestärkt und langfristig gesichert werden. Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Mischborn“ ist zudem in direkter Nachbarschaft zum geplanten Netto-Markt zeitnah die Entwicklung eines Wohngebiets mit bis zu 55 Baugrundstücken geplant, so dass hier zukünftig weiteres Kundenpotential entsteht. Die Auswirkungen der geplanten Ansiedlung des Lebensmitteldiscountmarktes wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH) untersucht.

### **II. Standort**

#### **1. Lage der Gemeinde Schaafheim**

Die Gemeinde Schaafheim liegt im östlichen Landkreis Darmstadt-Dieburg an der Grenze zum Freistaat Bayern. Gemäß Ziel Z3.2.3-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ist Schaafheim mit seinen rund 9.200 Einwohnerinnen und Einwohnern als Kleinzentrum eingestuft. Die Entfernung Schaafheims zum zu Oberzentrum Darmstadt beträgt rund 30 km, die Entfernung zur Kreisstadt Dieburg (Mittelzentrum) beträgt rund 15 km. Schaafheim besteht aus dem zentralen Ortsteil Schaafheim sowie den Ortsteilen Schlierbach, Mosbach und Radheim.



**Abbildung 2: Lage der Gemeinde Schaaheim (Quelle: Google-Maps, Kartendaten ©2022, Geobasis DE / BKG ©2009, Google)**

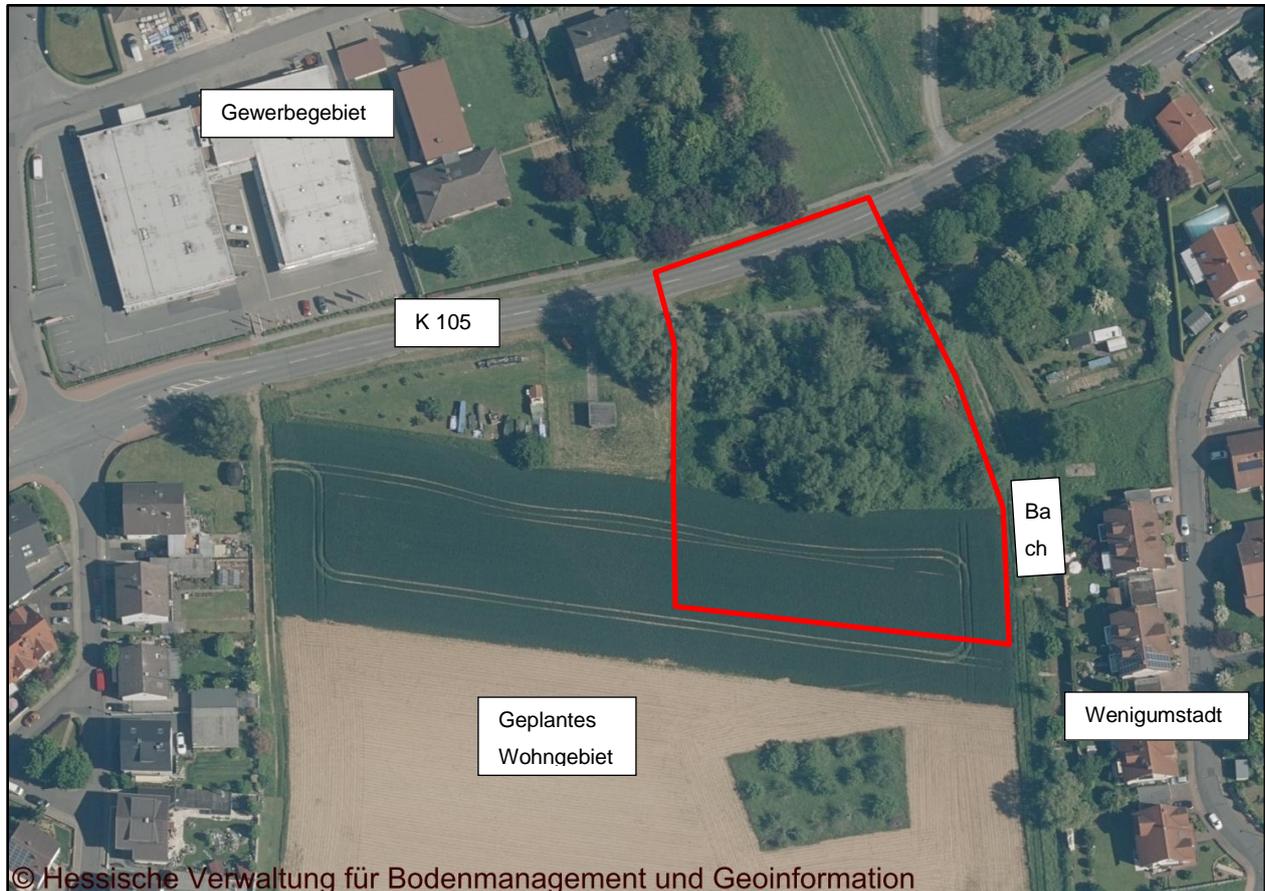
Das Plangebiet liegt im Schaaheimer Ortsteil Mosbach, der sich rund 5 km entfernt vom Kernort im Südosten des Gemeindegebietes befindet. Der Ortsteil Mosbach hat rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner.

## 2. Mikrostandort

Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil Mosbach am östlichen Ortsausgang Richtung Wenigumstadt (Markt Großostheim, Bayern). Westlich grenzen ein Pumpwerk, östlich ein Fußweg sowie ein namenloser Zufluss des Pflaumenbaches an das Plangebiet an. Südlich und südwestlich liegen Ackerflächen sowie eine kleine Streuobstwiese. Im Norden verläuft die Wenigumstädter Straße (Kreisstraße K105). Nördlich der Kreisstraße grenzt ein Gewerbegebiet an, in dem auch zwei Wohnhäuser stehen. Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück hat eine Größe von 5.686 m<sup>2</sup>.

Die für die Bebauung vorgesehenen Flurstücke umfassen ein Feuchtgehölz, Ackerflächen sowie Grünflächen (Straßenbegleitgrün). Zwischen dem Feuchtgehölz und der Kreisstraße K105 befindet sich eine Grünfläche mit einer Baumreihe sowie einer asphaltierten Zufahrt (ehemaliger Parkplatz). Unmittelbar südlich und westlich legt der Bebauungsplan „Am Mischborn“ Wohnbebauung fest.

Der Bebauungsplan ist momentan Gegenstand eines Normenkontrollantrags. Die Gemeinde ist jedoch zuversichtlich, dass der Normenkontrollantrag erfolglos bleiben wird.



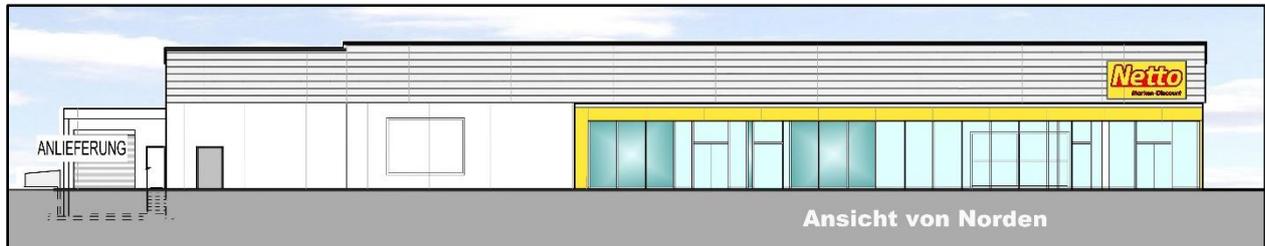
**Abbildung 3: Lage des Plangebiets**

Die Bauleitplanung dient als Ersatz für einen unmittelbar gegenüberliegenden Lebensmitteldiscounter. Aufgrund der Bausubstanz des vorhandenen Gebäudes geht die Gemeinde Schaafheim davon aus, dass der Markt kurz- bis mittelfristig nicht weiterbetrieben werden soll. Ein positiver Bauvorbescheid für eine Erweiterung des vorhandenen Betriebs aus dem Jahr 2019 ist zwischenzeitlich erloschen.

In dem Gebäude des neu geplanten Lebensmitteldiscounters sind neben den Verkaufsräumen die erforderlichen Nebenräume (WC, Leergut-Annahme, Lagerflächen, Umkleide, Aufenthaltsraum, Technikräume) sowie auf angrenzend an der östlichen Gebäudeseite die Lkw-Andienung enthalten.

Für das geplante Café ist auch ein Außenbereich vorgesehen. Das Gebäude wird ein flach geneigtes Pultdach besitzen, die maximale Gebäudehöhe (obere Kante des Pultdaches) liegt bei rund 9 m Höhe.

Gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Schaafheim sind für das Vorhaben 40 Pkw- und 19 Fahrradstellplätze erforderlich. Geplant ist die Errichtung von ca. 63 Pkw-Stellplätzen und 20 Fahrrad-Stellplätzen. Die Randbereiche werden begrünt und überwiegend mit Gehölzen bepflanzt. Für die Ausfahrt auf die Kreisstraße K105 sind zwei Spuren vorgesehen, die Einfahrt erfolgt über eine Spur.



**Abbildung 4: Ansicht des geplanten Marktes von der Wenigumstädter Straße**

### **III. Begründung der Abweichung**

#### **1. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse**

In der von der Begünstigten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Auftrag gegebenen Auswirkungsanalyse wird dargelegt, dass die Einzelhandelsstruktur von Schaafheim derzeit im Wesentlichen durch folgende Standortbereiche geprägt sei:

- Rewe-Supermarkt, Kik-Textilfachmarkt und ein größerer Fahrradhändler im östlichen Teil des Kernortes am Rand des neu entwickelten Wohngebietes „Im Kappespfad“
- Netto-Discounter im Gewerbegebiet Industriering am Nordrand des Kernortes
- Zwei Getränkemärkte, Bäckereifilialen, ein Ärztehaus mit Apotheke und eine Tankstelle im Zentrum des Kernortes
- Norma-Lebensmitteldiscounter, Backshop, Getränkemarkt im Ortsteil Mosbach im Gewerbegebiet Siemensstraße, dem Planstandort gegenüber
- Weitere kleinteilige Anbieter liegen verstreut im Kernort (u. a. Bäckerei, Metzgereien, Gärtnerei, Optiker, Eisenwarenhandel), in Mosbach (Bäckerei) und Radheim (Spirituosenvertrieb).

Nahrungs- und Genussmittel werden nach Angaben der GMA zum Erhebungszeitpunkt auf einer Verkaufsfläche von rund 4.800 m<sup>2</sup> angeboten. Davon entfallen ca. 1.255 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf den Ortsteil Mosbach.

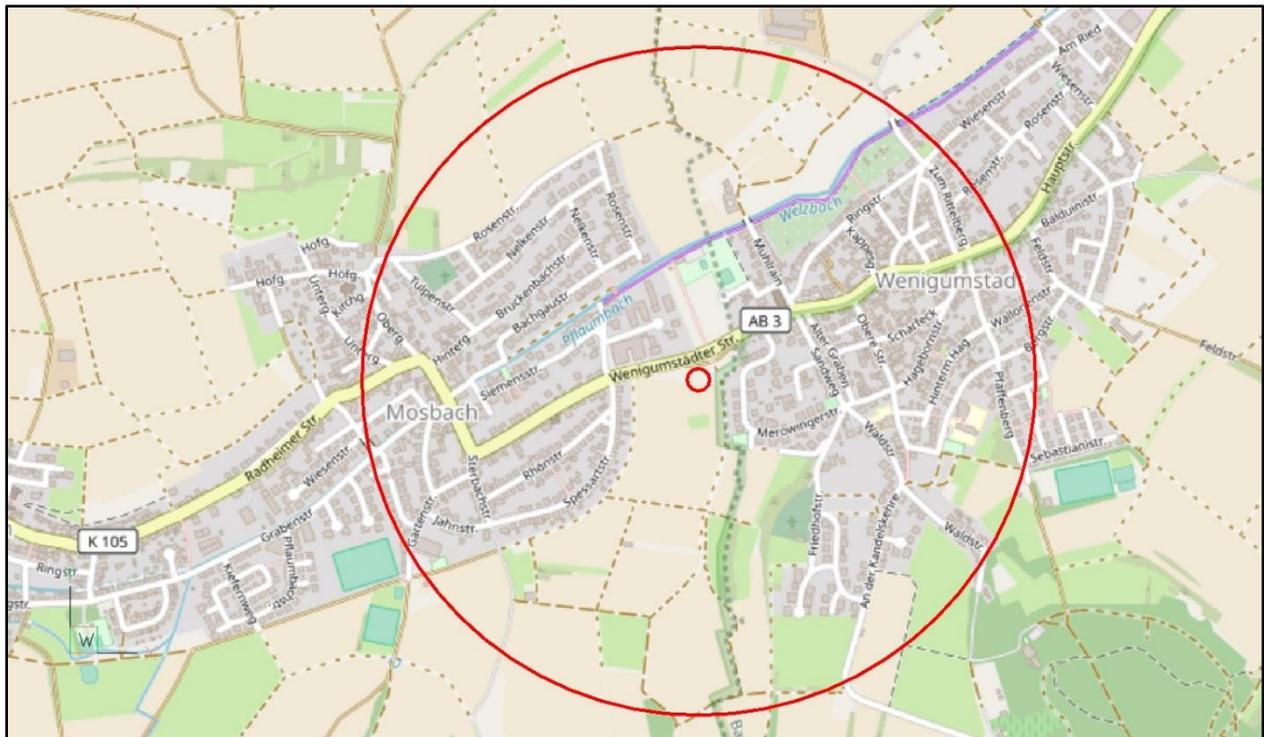
Die Ortsmitte von Schaafheim weise aufgrund ihrer kleinteiligen, teils historischen Gebäudesubstanz und der zumeist beengten Situation keine weitreichende Funktion als Einzelhandelsstandort mehr auf. Hier seien nur wenige Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Ein zusammenhängender Besatz bestehe nicht, die Anbieter strahlen kaum über ihr unmittelbares Umfeld hinaus.

Vor diesem Hintergrund wurden die städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Als Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde festgestellt, dass insgesamt innerhalb des Einzugsgebiets keine erheblichen Auswirkungen auf den örtlichen Anbieterbestand und die Nahversorgungsstrukturen absehbar seien. Hierzu trügen zum einen die bereits erheblichen Entfernungen zum Planstandort bei, zum anderen die in den umliegenden zentralen Orten vorhandene eigene Ausstattung an leistungsstarken Lebensmittelmärkten. Wegen der gegebenen Anbieterverteilung – die Lebensmittelmärkte befänden sich zum größten Teil außerhalb der Stadt- und Ortsmitten – seien keine wesentlichen Umsatzumverteilungen zu Lasten von zentralen Versorgungsbereichen zu erkennen. Soweit es zu erheblichen Umsatzumverteilungen zulasten des bestehenden Normalmarktes kommen werde, sei zu berücksichtigen, dass dieser über kurz oder lang seinen Betrieb ohnehin einstellen und damit die ihm (noch) zukommende Nahversorgungsfunktion nicht mehr erfüllen könne.

## **2. Städtebauliche Integration des Vorhabens**

Das Plangebiet grenzt nach Angaben der Antragstellerin im Osten unmittelbar an Wohnbebauung an, die allerdings im Gemeindegebiet des bayerischen Großostheims liegt.

Im Westen und Nordwesten befänden sich in ca. 100 m Entfernung Wohngebiete. Der Standort sei gut in das örtliche Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs integriert. Bushaltestellen lägen in ca. 100 bis 300 m Entfernung. Von besonderer Bedeutung sei zudem die fußläufige Erreichbarkeit in zumutbarer Entfernung von maximal 700 m. Innerhalb dieses Radius lägen rund 60 ha an Siedlungsfläche.



**Abbildung 5: 700m- Radius fußläufiger Erreichbarkeit**

Das Plangebiet grenze damit nahezu unmittelbar an einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang an. Für den größten Teil der insgesamt rund 2.000 Einwohnerinnen und Einwohner des Ortsteils Mosbach und auch für einen großen Teil der benachbarten Ortschaft Wenigumstadt liege der Planstandort somit in fußläufiger Nähe. Er könne damit eine flächendeckende Nahversorgungsfunktionen für die Bevölkerung übernehmen. Das Vorhaben stelle somit ein bedarfsgerechtes Warenangebot in zumutbarer Erreichbarkeit sicher und entspreche damit den mit dem Integrationsgebot verfolgten Zielen (vgl. Begründung zu Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010).

Zwar liege zwischen Wenigumstadt und dem Plangebiet ein Bachlauf, dieser sei jedoch im Bereich der Wenigumstädter Straße verrohrt und könne somit fußläufig überquert werden. Zudem sei die Erreichbarkeit des zukünftigen Marktes über eine direkte Fußwegeanbindung von Osten her gesichert.

Zu berücksichtigen sei auch, dass Mosbach – wie dargestellt – keinen echten Ortskern mit einem verdichteten Angebotsbesatz an Infrastruktureinrichtungen besitze und dass der Vorhabenstandort dem bisherigen Versorgungsschwerpunkt am Ort zugeordnet werden könne.

Der Planstandort werde zudem nach Fertigstellung des geplanten Wohngebietes „Am Mischborn“ direkt an dieses neue Wohngebiet und somit an das Siedlungsgebiet angrenzen. Die Erreichbarkeit des zukünftigen Marktes für dieses Wohngebiet werde über eine direkte Fußwegeanbindung im Südwesten des Plangebiets gesichert.

### **3. Standortalternativen**

Standortalternativen (in integrierter Lage) seien in Schaafheim-Mosbach nicht vorhanden. Zwar weise der in unmittelbarer Nachbarschaft bestehende Norma-Markt einen deutlichen Sanierungsbedarf auf und ein längerer Verbleib der dortigen Mieter sei fraglich. Die Gemeinde Schaafheim habe mit dem Eigentümer hierzu bislang keine Verständigung über einen Ankauf des Grundstücks erreichen können. Ein positiver Bauvorbescheid für eine Erweiterung des Marktes aus dem Jahr 2019 sei, wie dargestellt, zwischenzeitlich erloschen. Mangels Verfügbarkeit komme der bestehende Standort somit als Alternative für den geplanten Netto-Markt auf absehbare Zeit nicht in Betracht. Hinzu komme, dass das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen sei und somit auch andere Nachfolgenutzungen in Frage kämen. Auch der mittelfristige Verbleib des tegut-Marktes in Pflaumheim erscheine auf Grund der geplanten Umgehungsstraße Pflaumheims derzeit fraglich.

Darüber hinaus seien in Mosbach keine bislang un bebauten bzw. ungenutzte Flächen mit einer notwendigen Größe von rund 6.000 m<sup>2</sup> innerorts vorhanden. Dies hänge auch mit der sehr engen Siedlungsstruktur im Ortskern zusammen. Potenziell geeignete Bereiche - wie z.B. die Radheimer Straße 24 - würden derzeit anderweitig genutzt (Wohnhäuser, Gewerbebetriebe und Gewächshäuser). Eine Aufgabe dieser Nutzungen und damit ein „Freiwerden“ für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes sei nicht absehbar.

### **4. Vorranggebiet für Landwirtschaft**

Die vom Plangebiet umfasste Fläche weise eine Größe von lediglich rund 0,5 ha auf. Es sei damit raumordnerisch als eher klein zu qualifizieren, da die Mindestgröße flächenhafter Darstellungen im Regionalplan von 3 bis 5 ha bei weitem nicht erreicht werde. Zudem sei im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgestellt worden, dass die vorgesehene Fläche nur eine geringe Eignung für die Landwirtschaft aufweise.

Denn die in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen besäßen nur eine geringe Ertragsmesszahl (35 bis 40) und ein mittleres Ertragspotenzial sowie eine geringe Feldkapazität. Faktisch würden außerdem nur 2.400 m<sup>2</sup> landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen, da die restliche Fläche schon lange aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen worden sei und sich hier ein Feldgehölz entwickelt habe.

Eine Existenzgefährdung des betroffenen Landwirtes werde angenommen, wenn die der landwirtschaftlichen Nutzung entzogene Fläche mehr als 5% der bewirtschafteten Fläche (unabhängig davon, ob gepachtet oder Eigentumsfläche) des betroffenen Landwirts, betrage. Der von der Inanspruchnahme betroffene Landwirt bewirtschaftete insgesamt eine Fläche von rund 70 ha, der Verlust an bewirtschafteter Fläche betrage somit lediglich 0,34%.

## **5. Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes erfolge von der Wenigumstädter Straße (Kreisstraße K 105). Die Zufahrt werde so ausgelegt, dass ein Befahren mit Lkw-Andienungsverkehr möglich sei. Gemäß Verkehrsgutachten sei zukünftig weder eine Lichtzeichenanlage noch eine gesonderte Linksabbiegerspur auf der Kreisstraße K105 erforderlich.

Auf der Nordseite der Kreisstraße verlaufe ein gemeinsamer Rad-/Gehweg. Vom geplanten Baugebiet „Am Mischborn“ sei eine direkte Fußwegeverbindung zum Markt geplant. Das Plangebiet sei über die Buslinie K54 des Rhein- Main- Verkehrsverbundes und die unmittelbar am Standort vorhandene Haltestelle „Großostheim-Wenigumstadt Mosbacher Straße“ an den Aschaffener Hauptbahnhof und an den Bahnhof Babenhausen werktags im Stunden-Takt angeschlossen.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung seien in einer Verkehrsuntersuchung ermittelt worden. Die Untersuchung prognostiziere 1.330 Kfz-Fahrten/24h (Neuverkehr) durch Kunden- und Beschäftigtenverkehr sowie Wirtschaftsfahrten. An der Marktzufahrt werde ein Mehrverkehr in der vormittäglichen Spitzenstunde von 44 Kfz-Fahrten entstehen, in der nachmittäglichen seien es 192 Kraftfahrzeuge pro Stunde.

Es werde davon ausgegangen, dass der Einkaufsmarkt für die beiden Orte Schaafheim und Wenigumstadt etwa die gleiche Attraktivität erreichen werde, sodass sich die Verkehrsströme zu gleichen Teilen über die Wenigumstädter Straße nach Westen und nach Osten verteilen würden.

In dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans seien bisher ca. 63 Stellplätze für den Markt vorgesehen. Diese Stellplatzanzahl sei jedoch im Planentwurf nicht in den textlichen Festsetzungen verbindlich festgeschrieben. Stattdessen seien nach Ziff. 1.2 der textlichen Festsetzungen „die erforderlichen Stellplätze für Pkw und Fahrräder mit ihren Zufahrten“ im Plangebiet zulässig. Die bauordnungsrechtliche Frage, wie viele Stellplätze erforderlich und damit zulässig seien, erfolge demnach auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens. Das entspreche auch der gesetzlichen Regelung zum Prüfungsumfang im Baugenehmigungsverfahren gem. §§ 66, 52 Hessische Bauordnung (HBO).

## **6. Ver- und Entsorgung**

Der Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg beliefere die Gemeinde Schaafheim mit Trink- und Brauchwasser. Das Plangebiet könne an die vorhandene Wasserleitung in der Wenigumstädter Straße angeschlossen werden. Die Entwässerung des geplanten Baugebietes erfolge im Trennsystem. Der Anschluss erfolgt an den öffentlichen Kanal in der Wenigumstädter Straße.

Der zusätzliche Wasserbedarf für den geplanten Lebensmittelmarkt werde auf Grundlage von Erfahrungswerten auf 803 m<sup>3</sup>/a prognostiziert. Der Nachweis, dass die genehmigten Fördermengen nicht überschritten würden, sei vom Zweckverband Gruppenwasserwerk Dieburg zu erbringen.

## **7. Immissionsschutz**

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sei der Nachweis erbracht worden, dass durch die Geräuschemissionen vom Standort der Anlage die zulässigen Immissionsrichtwerte gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden.

Die Untersuchung zeige, dass tagsüber und nachts durch die ermittelten Beurteilungspegel keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu erwarten sind. Mit Spitzenpegeln, die die Richtwerte nach TA Lärm um mehr als 30 dB(A) am Tage bzw. 20 dB(A) in der Nacht überschritten, sei nicht zu rechnen.

Eine Bewertung der Geräusche des An- und Abfahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einem Abstand von 500 m vom Betriebsgrundstück zeige, dass zusätzliche organisatorische Maßnahmen nicht erforderlich seien. Aufgrund der am Standort betriebenen Aggregate und der Entfernung zu den Immissionsorten seien bei sachgerechter Errichtung immissionsrelevante tieffrequente Geräusche nicht zu erwarten.

## **8. Artenschutz**

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan komme zu dem Ergebnis, dass unter der Voraussetzung der Durchführung verschiedener CEF-Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen und sonstige Maßnahmen bei keiner Art eine erhebliche Störung nach § 44 BNatSchG eintreten werde.

Die gemäß Artenschutzprüfung erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen würden im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei handele es sich um Maßnahmen, welche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umzusetzen seien.

Die nach Artenschutzprüfung erforderlichen CEF-Maßnahmen (Anbringung von Fledermauskästen und Nisthilfen für Vögel) müssten jedoch außerhalb des Geltungsbereichs im sonstigen Gemeindegebiet durchgeführt werden. Die Umsetzung der Maßnahmen sei daher im Durchführungsvertrag zu regeln.

## **9. Kompensation**

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sei ein vorläufiges Biotopwertdefizit von 128.057 Punkten ermittelt worden, welches vom Vorhabenträger über einen entsprechenden Kauf von Ökopunkten kompensiert werde.

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

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

Die von Dezernat III 31.1 zu vertretenden Belange Vorranggebiet für Landwirtschaft und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen seien mit ca. 0,7 ha nur geringfügig betroffen. Das Vorhaben sei im Hinblick auf diese Belange nicht raumbedeutsam und daher an die Erfordernisse der Raumordnung angepasst.

#### **2. Dezernat V 53.1 Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Laut Landesentwicklungsplan Hessen 2020 befinde sich die Planung innerhalb des agrarischen Vorzugsraums sowie eines Kaltluftentstehungs- und Abflussraums mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz und die Luftreinhaltung. Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 befinde sich die Planung innerhalb eines Vorranggebiets für Landwirtschaft und eines Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen.

Die Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen sollten die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern. Um diese Art von Ausgleichsfunktion zu gewährleisten, sollten u.a. Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern und den Luftaustausch verringern.

Für den von der Planung betroffenen Bereich seien keine konkreten Ziele des Naturschutzes im Landesentwicklungsplan festgelegt. Im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 seien ebenfalls keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft festgelegt. Es seien keine Natura 2000- Gebiete, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope von der vorliegenden Planung betroffen.

Die Angaben in Kapitel 2.5.4 des Abweichungsantrags zum Artenschutz seien irreführend bzw. unvollständig. Laut Artenschutzprüfung zum Bauleitplanverfahren des Büros für Umweltplanung-Dr. Winkler vom Januar 2021, gingen mit der Umsetzung der Planung - durch die Zerstörung der vorhandenen Gehölze - artenschutzrechtliche Konflikte, wie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Tötung von Individuen (europäische Vogelarten und Fledermäuse) einher. Vorhandene Fortpflanzungs- und Ruhestätten von europäischen Vogelarten und Fledermäusen seien vorrangig zu erhalten und – sofern dies in begründeten Fällen nicht möglich sei – ökologisch- funktional auszugleichen. Im weiteren Planverfahren sei nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstehen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung verbindlich festzusetzen.

Durch die ausschweifende Planung – ca. 2/3 der Fläche sei für Stellplätze vorgesehen – werde den Vorgaben des § 1a BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Schutzgut Fläche) und dem Gebot des § 14 BNatSchG, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen, nicht entsprochen. Weiterhin werde der Uferbereich eines namenlosen Seitengewässers des Pflaumbachs und ein feuchtigkeitsgeprägter Gehölzkomplex (ca. 0,26 ha) überplant. Im Hinblick auf den örtlichen Biotopverbund und die o.g. Klimafunktionen komme diesen Biotopen allerdings eine besondere Bedeutung zu, die bei der Zerstörung durch Überbauung und Flächenversiegelung verloren gingen. Um diese Funktionen zu bewahren, sei es daher fachlich geboten und erforderlich, diese Strukturen zu erhalten.

### **3. Abteilung IV/DA – Umwelt Darmstadt**

#### **a) Verweis auf Stellungnahme im Bauleitplanverfahren**

Aus Sicht der Abteilung Umwelt Darmstadt bestehen gegen die Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 bezüglich der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine Bedenken. Für die nächste Planungsphase (den verbindlichen Bebauungsplan) werde auf die Stellungnahme im Bauleitplanverfahren vom 5. Oktober 2021, die weiterhin Gültigkeit habe, verwiesen.

## **b) Immissionsschutz**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben habe die Gemeinde Schaafheim nach Vorlage eines Bebauungskonzeptes eines Vorhabenträgers am 6. September 2021 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“ mit der 17. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Teil dieses Verfahrens sei auch die Prüfung der Belange des Immissionsschutzes im Allgemeinen und die des Lärmschutzes im Besonderen gewesen.

Die fachlich inhaltliche Bearbeitung der Unterlagen habe damals ergeben, dass gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf in der Gemarkung Mosbach in Schaafheim hinsichtlich des Lärmschutzes keine grundsätzlichen Bedenken bestünden, sofern die im Schallschutzgutachten zu den Geräuschemissionen und -immissionen durch den Neubau einer Einzelhandelsfläche (Lebensmittel-Markt mit Bäcker/Café), TÜV- Auftrags-Nr.: 820SST304 / 8000675361 der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, vom 27. Juli 2021 in Nummer 6. genannten Nebenbestimmungen zum Immissionsschutz - Schallschutz zum Thema „Lärm“ umgesetzt würden. Laut Ziffer 2.5.3 der hier vorgelegten Begründung sei dies der Fall.

## **4. Dezernat IV/Wi 44 – Bergaufsicht**

Das Dezernat IV/Wi 44 weist zunächst auf die unvollständige Quellenlage im Dezernat hin. Auf der Grundlage der dort vorliegenden Informationen teilt das Dezernat mit, dass durch das Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen seien. Es befänden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet sei kein Bergbau umgegangen.

## **5. Dezernat I 18 - Kampfmittelräumdienst**

Das Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst – teilt mit, dass über die im Lageplan bezeichnete Fläche aussagefähige Luftbilder vorlägen. Eine Auswertung dieser Luftbilder habe keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen sei. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Fläche nicht vorlägen, sei eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich.

## **II. Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg**

Die Fachbereiche des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt-Dieburg haben zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wie folgt Stellung genommen:

### **1. Gewässer- und Bodenschutz**

Bereits im vergangenen Jahr habe die Gemeinde Schaafheim im Rahmen der 17. Änderung des Flächennutzungsplans und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmittelmarkt Mosbach“ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Eine entsprechende Stellungnahme sei am 8. Oktober 2021 abgegeben worden. Nun sei der Antrag auf Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 vorgelegt worden.

Die vorgelegten Antragsunterlagen seien vom Fachbereich Gewässer- und Bodenschutz geprüft worden, führten jedoch zu keiner Änderung der bereits im Rahmen der Bauleitplanung ergangenen Stellungnahme, die der Gemeinde Schaafheim vorliegt.

### **2. Untere Naturschutzbehörde**

#### **a) Luft und Klima**

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG seien Luft und Klima zu schützen. Das Vorhaben liege in einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktion. Den Antragsunterlagen sei dazu nichts zu entnehmen. Nach Auffassung der Unteren Naturschutzbehörde könne der Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und Feldgehölzen (ggfs. Wald im Sinne des Waldgesetzes) relevant sein, und zwar zum einen, weil eine Schneise zwischen den Orten Mosbach und Wenigumstadt mit Kaltluftentstehungsfläche überbaut werde, zum anderen ein Luft- und Bodenfeuchte zurückhaltendes Feldgehölz verloren gehe. Die sehr hohen Temperaturspitzen der vier Trockenjahre zwischen 2018 und 2022 seien wegen des Fehlens von Bodenfeuchte (Verdunstungskälte) mitbestimmt worden.

**b) Landwirtschaftliche Flächen**

Nach Darlegung in den vorgelegten Unterlagen würden Landwirtschaftsflächen auch deshalb nur geringfügig verlustig gehen, weil im Wesentlichen ein Feldgehölz überbaut würde. Die untere Naturschutzbehörde könne diese Argumentation nicht nachvollziehen, da auch Feldgehölze und Hecken zu den Elementen der Agrarstruktur gehörten, die durch die Festlegung der Regionalplanung im Bestand gesichert werden sollten. Ebenso seien nach § 5 Abs. 2 Nr. 3 BNatSchG zur Vernetzung von Biotopen erforderliche Landschaftselemente zu erhalten und nach Möglichkeit zu vermehren. Feldgehölze und Säume seien allgemein stark unterrepräsentiert. Würden sie überbaut, beeinträchtigte dies auch die Anforderungen an die gute fachliche Praxis betroffener Landwirtschaftsbetriebe, auch im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes.

**c) Artenschutz**

Nach den vorgelegten Antragsunterlagen werde auf das Artenschutzkonzept zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zurückgegriffen. Danach erschöpften sich CEF-Maßnahmen auf Anbringen von Nist- und Quartiershilfen. Letztere sollten funktional und gezielt den Verlust von Fledermausquartieren ersetzen. Nun hätten Fledermäuse aber artspezifisch unterschiedliche Ansprüche an Beschaffenheit, Lage, Umfeld etc. ihrer Quartiere. Welche Arten betroffen seien, sei nicht erhoben worden. Die untere Naturschutzbehörde erachte die Standards guter fachlicher Praxis hier als nicht eingehalten.

Die Standards guter Praxis würden auch dahingehend unterschritten, dass CEF-Maßnahmen vorgezogen sein sollten und ihr Erfolg des Nachweises bedürfe, bevor das Vorhaben umgesetzt werde. Das könne wohl kaum funktionieren, wenn die betroffenen Arten gar nicht erhoben worden seien. Noch dazu fehle ein Konzept, wo denn Kästen und Hilfen hingehängt werden sollten. Umso weniger könne nachvollzogen werden, ob CEF-Maßnahme und Quartierverlust sich funktional überhaupt entsprechen könnten.

### **3. Untere Landwirtschaftsbehörde**

Aus Sicht der vom Fachbereich Landwirtschaft zu wahren öffentlichen Belange der Landwirtschaft/Feldflur bestehen zu o.g. Antrag auf Zielabweichung aufgrund der Inanspruchnahme von Vorranggebiet Landwirtschaft grundlegende Bedenken. Diese Bedenken seien auch bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an dem unmittelbar angrenzenden Bauleitplanverfahren „Am Mischborn“ geäußert worden, in welchem ebenfalls ein Vorranggebiet Landwirtschaft überplant worden sei. Hier sei laut aktuellen Presseberichten ein Normenkontrollverfahren anhängig.

### **4. Brand- und Katastrophenschutz**

Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken, sofern an der vorgelegten Planung keine Änderungen vorgenommen und in der Stellungnahme aufgeführten Planungshinweise, die der Gemeinde Schaafheim zur Verfügung gestellt werden, beachtet würden.

### **5. Untere Denkmalschutzbehörde**

Die Untere Denkmalschutzbehörde stellt fest, dass durch den geplanten Lebensmittelmarkt die Belange des baulichen Denkmalschutzes nicht berührt werden. Zu den Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege wird auf die erforderliche Stellungnahme der hessenArchäologie im Landesamt für Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 HDSchG verwiesen.

Von Seiten der Fachbereiche Sportkreis Darmstadt-Dieburg, Altlasten sowie des Polizeipräsidiums Darmstadt werden keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.

## **III. Miltenberg**

Das Landratsamt des Landkreises Miltenberg stellt fest, dass sich das Plangebiet in einer Entfernung von ca. 2,6 km von der Landkreisgrenze Miltenberg (Gemarkung Mömlingen) befinde.

Durch die Zulassung einer Abweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 sowie vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 (und der daraus resultierenden Bauleitplanung) würden keine naturschutzfachlichen sowie vom Immissionsschutz am Landratsamt Miltenberg zu vertretenden Belange negativ berührt.

Der Bereich Wirtschaftsförderung habe ebenfalls keine Einwände gegen die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Schaafheim, Ortsteil Mosbach. Auch die angrenzende Gemeinde Mömlingen erhebe keine Einwände.

#### **IV. Landratsamt Aschaffenburg**

Das Landratsamt des Landkreises Aschaffenburg teilt mit, dass aus Sicht des Wasser- und Bodenschutzes von dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Mosbach“ bzw. von der damit einhergehenden Änderung des Flächennutzungsplans wasser- und bodenschutzrechtliche Belange nicht berührt seien.

Das künftige Wasserschutzgebiet für die Brunnen Pflaumheim zur Wasserversorgung des Marktes Großostheim höre in diesem Bereich bereits kurz vor der Landesgrenze auf.

#### **V. Handelsverband Hessen**

Der Handelsverband weist darauf hin, dass es wichtig sei, dass durch den neu angesiedelten Markt der bereits bestehende kleinteilige Lebensmitteleinzelhandel nicht negativ beeinflusst werde. Der Handelsverband schließt sich den Ausführungen der Antragstellerin an, wonach die Abweichung vom Regionalplan unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar sei und die Grundzüge des Regionalplans nicht berührt würden. Es bestehen nach Auffassung des Handelsverbandes keine grundsätzlichen rechtlichen Bedenken, von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abzuweichen.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit empfiehlt der Handelsverband die Ausstattung der Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Erzeugung regenerativer Energie sowie eine Dachbegrünung.

## **VI. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligten Städte Babenhausen und Groß-Umstadt sowie die im Freistaat Bayern gelegenen Nachbarkommunen Großostheim und Mömlingen haben ebenso wie der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain — Region 1 — und die Industrie und Handelskammer Darmstadt keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

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

#### **1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

##### **a) Verstoß gegen das Zentralitätsgebot**

Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in einem nicht zentralen Ortsteil des Kleinzentrums Schaafheim verstößt zunächst gegen das sog. Zentralitätsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

*„Die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist grundsätzlich nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig.“*

##### **b) Keine Ausnahme zur Sicherung der Grundversorgung**

Entgegen der Auffassung der Antragstellerin ist die in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Ausnahme vorliegend nicht einschlägig. Dieser Ausnahmetatbestand lautet:

*„In begründeten Ausnahmefällen, z.B. für die örtliche Grundversorgung, und unter Einhaltung der übrigen landes- und regionalplanerischen Zielsetzungen sowie unter besonderer Beachtung des interkommunalen Abstimmungsgebotes ist eine Ausweisung auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren (Unter- und Kleinzentren) zulässig.“*

Die Ausnahme greift für die beabsichtigte Planung der Gemeinde Schaafheim bereits deshalb nicht, weil der geplante Lebensmittelmarkt nicht im zentralen Ortsteil Schaafheim liegt. Zudem werden die übrigen landes- und regionalplanerischen Vorgaben (insbesondere das Integrationsgebot) nicht eingehalten.

### c) Verstoß gegen das Integrationsgebot

Es kann insoweit dahinstehen, ob der Markt der Sicherung der Grundversorgung dient. Denn die Planung widerspricht sowohl dem siedlungsstrukturellen wie auch dem städtebaulichen Integrationsgebot.

Beide Gesichtspunkte des Integrationsgebotes ergeben sich aus Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010:

*„Großflächige Einzelhandelsvorhaben müssen eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen. Sie sind unter besonderer Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.“*

Es mag sein, dass der Einzelhandelsstandort – nach Verwirklichung des Wohnbaugebiets Am Mischborn – als integriert anzusehen ist. Derzeit kann diese künftige Integration jedoch allenfalls als Argument für die Zulassung der Abweichung herangezogen werden.

### d) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot

Gemäß der Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dürfen großflächige Einzelhandelsvorhaben keine wesentlichen schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche ausüben, die verbrauchernahe Versorgung in der Standortgemeinde darf nicht beeinträchtigt werden.

Zwar kommt die Auswirkungsanalyse des Büros GMA zu dem Ergebnis, dass der gegenüber dem Planvorhaben bestehende Norma- Markt mit Umsatzverlusten in Höhe von 12 bis 13 % zu rechnen habe. Allerdings hat die Gemeinde Schaafheim glaubhaft versichert, dass der bestehende Markt auch ohne die Neuansiedlung - insbesondere aufgrund des Zustands der Bestandsimmobilie – keine Zukunft habe.

Ziel und Aufgabe des in Kapitel 3.4.3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 verankerten Regionalen Einzelhandelskonzeptes ist nicht der Schutz einzelner, bestehender Einzelhandelsbetriebe, sondern vielmehr die flächendeckende, wohnortnahe und damit fußläufig erreichbare Grundversorgung zu sichern. Abgesehen von dem Bestandsmarkt sind wesentliche Auswirkungen der Planungen nicht zu befürchten.

#### **e) Vorranggebiet für Landwirtschaft**

In einem Umfang von 0,7 ha wird auch ein Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommen. Flächen unterhalb einer Größe von zwischen 3 und 5 ha können im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nicht dargestellt werden. Auch wenn großflächige Einzelhandelsvorhaben wegen ihrer möglichen raumbeeinflussenden Wirkung raumbedeutsam sind, obwohl die Flächeninanspruchnahme weit unterhalb der Darstellungsgrenze des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegt, bedeutet dies nicht, dass auch die Flächeninanspruchnahme als solche zur Raumbedeutsamkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG führt. Die Zulassung der Abweichung von Ziel Z10.1-10 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 erfolgt daher rein deklaratorisch.

## **2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020**

### **a) Zentralitätsgebot**

Die von der Gemeinde Schaafheim beabsichtigte Planung weicht von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Das Planvorhaben verstößt zunächst gegen das auch im Landesentwicklungsplan in Ziel 6-1 (Z) geregelte Zentralitätsgebot. Insbesondere greift auch hier die Ausnahmeregelung nicht, da das Vorhaben – wie bereits im Zusammenhang mit dem regionalplanerischen Ziel Z3.4.3-2 Abs. 2 dargelegt – nicht im zentralen Ortsteil verwirklicht werden soll. Ziel 6-1 (Z) lautet:

- *Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in Ober- und Mittelzentren zulässig.*

- *Zur Grundversorgung sind großflächige Einzelhandelsvorhaben bis zu einer Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> auch in den zentralen Ortsteilen von Grundzentren zulässig. Die zentralen Ortsteile sind in den Regionalplänen festzulegen.*

## **b) Integrationsgebot**

Ob das Planvorhaben auch gegen das Integrationsgebot verstößt, ist von der obersten Landesplanungsbehörde beim Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen zu entscheiden. Ziel 6-3 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 lautet:

*„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind nur in den im Regionalplan ausgewiesenen Siedlungsbereichen zulässig. an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden.*

*Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]*“

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

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.)

### **1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten**

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung wäre – jedenfalls aufgrund der aufschiebenden Bedingung in Ziffer II.1 – vorliegend planbar, würde statt eines Abweichungsverfahrens ein Planänderungsverfahren durchgeführt.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 anstelle des bislang festgelegten Vorranggebietes für Landwirtschaft auch ein Vorranggebiet Siedlung hätte festgelegt werden können bzw. bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ein Vorranggebiet Siedlung – Planung – festgelegt werden könnte. Vorliegend ist nichts vorgetragen oder ersichtlich, was gegen eine solche Festlegung sprechen sollte.

Vor dem Hintergrund des Urteils des Hessischen Verwaltungsgerichtshofes vom 1. Februar 2006 – 4 UE 2480/06 – (nicht veröffentlicht) steht die bauleitplanerische Ausweisung eines Sondergebiets für großflächigen Einzelhandel in einem Vorranggebiet für Landwirtschaft dieser Zielvorgabe entgegen. Der Verwaltungsgerichtshof weist in seinem Urteil darauf hin, dass in derartigen Konstellationen eine Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2000 beantragt und zugelassen werden muss. Gemäß § 4 Abs. 9 HLPG hat die Regionalversammlung Südhessen hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Das Hessische Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen als oberste Landesplanungsbehörde entscheidet über die Zulassung der Abweichung, § 4 Abs. 9 HLPG.

Die Zulassung der Abweichung von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 ist notwendige Voraussetzung für die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Könnte der Gegenstand der Abweichung nicht im Wege der Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreicht werden, weil der Plan wegen Verstoßes gegen Ziele des Landesentwicklungsplans nicht genehmigt werden könnte (§ 7 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 HLPG), wäre die Zulassung einer Abweichung raumordnerisch nicht vertretbar und daher gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG ausgeschlossen. Dieser Rechtslage trägt Maßgabe II.1 Rechnung, mit welcher festgelegt wird, dass die Zulassung der Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unter der aufschiebenden Bedingung steht, dass eine erforderliche Abweichung zugelassen bzw. festgestellt wird, dass ein Zielverstoß nicht vorliegt.

## 2. Grundzüge der Planung nicht berührt

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. 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 Willen. In Bezug auf dieses Willen 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 Willen 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.

Es liegt nahe, dass der Träger der Regionalplanung, hätte er bei Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 die Planungsüberlegungen einer Siedlungserweiterung am Ostrand Mosbachs gekannt, statt eines Vorranggebietes für Landwirtschaft ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt hätte. Die durch die Bauleitplanung „Am Mischborn“ konzipierte Siedlungserweiterung war aufgrund der im Vorranggebiet für Landwirtschaft in Anspruch genommenen Fläche von rund 3,5ha wegen fehlender Raumbedeutsamkeit ohne Durchführung eines Abweichungsverfahrens möglich.

Auch bei Hinzurechnung der Planungsfläche „Lebensmittelmarkt Mosbach“ (rund 0,6 ha) bliebe die Siedlungserweiterung unter der regionalplanerischen Darstellungsgröße von 5 ha, das heißt ohne das Ziel des Abweichungsantrages, großflächigen Einzelhandel anzusiedeln, hätte es für die Siedlungserweiterung wegen fehlender Raumbedeutsamkeit insgesamt keiner Abweichung bedurft. Damit ist ausgeschlossen, dass vorliegend die Grundzüge der (Regional-)Planung berührt werden.

Auch der gegenwärtig noch zu konstatierende Verstoß gegen das Integrationsgebot des Ziels Z3.4.3-2 Abs. 4 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Antragstellerin verfolgt mit der Planung „Am Mischborn“ gerade das Ziel einer den Ortsrand arrondierenden Wohnbebauung, wodurch sich für den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes perspektivisch eine städtebaulich (teil)integrierte Lage ergibt.

In Kenntnis dieses Umstandes wäre das Vorhaben vom Willen des Plangebers auch in dieser Hinsicht gedeckt gewesen.

Hinzu kommt, dass das Vorhaben nach den Ausführungen der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zeitigen wird. Vielmehr dient das – die Grenze der Großflächigkeit nur geringfügig überschreitende Vorhaben – dem regionalplanerischen Ziel, eine wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten. Dass diese nicht im zentralen Ortsteil Schaafheim liegt, ist der Tatsache geschuldet, dass Mosbach von diesem Ortsteil knapp 5 km entfernt liegt.

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Die Gemeinde Schaafheim hat nachvollziehbar dargelegt, dass die Grundversorgung durch den in Mosbach vorhandenen Norma-Markt nicht nachhaltig gesichert werden kann und es zur (fußläufigen) Versorgung der Bürgerinnen und Bürger Mosbachs - sowie der Einwohner und Einwohnerinnen des im Freistaat Bayern angrenzenden Ortsteils Wenigumstadt des Marktes Großostheim – eines zukunftsfähigen Marktes bedarf. Ein solcher kann aufgrund der aufgezeigten Verhandlungsschwierigkeiten mit dem Eigentümer des Norma-Betriebsgrundstücks nicht am bisherigen Lebensmittelmarktstandort entstehen. Alternative innerörtliche Flächen sind nicht vorhanden.

Zudem ist im Rahmen der Ermessensausübung zu berücksichtigen, dass seit der 4. Änderung des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 auch städtebaulich teilintegrierte Standorte mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind. Dies wirkt sich spätestens bei Verwirklichung der Planung „Am Mischborn“ zugunsten des Vorhabenstandortes aus.

Im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens wird sich die Gemeinde Schaafheim noch damit auseinandersetzen müssen, welche klimatischen Folgen mit der Versiegelung eines bislang unbebauten Grundstücks innerhalb eines festgelegten Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen einhergehen werden und wie diese gegebenenfalls gemindert werden können. Im Abweichungsantrag wurden hierzu keine Ausführungen gemacht.

Im Bauleitplanverfahren „Lebensmittelmarkt Mosbach“ mit 17. Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Begründung unter Ziffer 2.1.4 Luft / Klima darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanung zum angrenzenden Baugebiet „Am Mischborn“ eine Klimaexpertise erstellt wurde,

*„auf deren Ergebnisse zurückgegriffen werden kann. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen im südlichen Bereich des Plangebiets sind Teil eines großflächigen Kaltluftentstehungsbereichs zwischen den Orten Mosbach und Wenigumstadt. Die Kaltluftentstehung findet vor allem während autochthoner Wetterlagen statt (sommerliche Wetterlage mit Hochdruckeinfluss und geringen Windgeschwindigkeiten). Die auf diesem Gebiet produzierte Kaltluft besitzt eine hohe klimaökologische Wertigkeit, da sie in der Lage ist, potenzielle Überwärmungsgebiete mit kühlerer Luft zu versorgen. Die produzierte Kaltluft fließt nach dem Sonnenuntergang langsam der Topografie folgend hangabwärts in Richtung des Plangebiets sowie dem Ortsrand von Mosbach und Wenigumstadt.“*

Dies wird auch und insbesondere von der unteren wie der oberen Naturschutzbehörde als nicht ausreichend und eine darüberhinausgehende Klimauntersuchung für erforderlich erachtet.

Zwar stellt die Festlegung von Vorbehaltsgebieten nur einen Grundsatz dar, das heißt, die geschützten Belange sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Regionalversammlung Südhessen hat jedoch durch Beschluss vom 13. Dezember 2019 deutlich gemacht, dass sie den Belangen der Erhaltung von Frisch- und Kaltluftentstehungsgebieten besonderes Gewicht beimisst. Dem tragen Maßgabe II.4 und II.5 Rechnung. Im Hinblick auf die Zahl der Stellplätze wird nicht deutlich, welchen Inhalt der künftige Bebauungsplan haben soll. Die Antragstellerin legt einerseits 64 PKW- Stellplätze fest, betont andererseits aber, dass lediglich die Zahl der bauaufsichtlich erforderlichen Stellplätze errichtet werden soll. Nebenbestimmung II.5 stellt – auch im Interesse des Klimaschutzes – sicher, dass Bauordnungs- und Bauplanungsrecht gleichlautende Aussagen treffen.

Die von den am Verfahren beteiligten Fachbehörden gegebenen Hinweise werden von der Gemeinde Schaafheim im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu beachten sein.

Den eingegangenen Stellungnahmen ist nicht zu entnehmen, dass durch die beabsichtigte Planung Konflikte hervorgerufen werden, die nicht auf Ebene der Bauleitplanung abgearbeitet werden könnten. Dies wird zusätzlich durch Nebenbestimmung II.3 sichergestellt, die dafür Sorge trägt, dass die im Antrag der Gemeinde Schaafheim genannten CEF- Maßnahmen – wie von der unteren Naturschutzbehörde des Kreisausschusses des Landkreises Darmstadt- Dieburg gefordert – entsprechend der guten fachlichen Praxis durchgeführt werden.

**E. 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 im September 2022

**RPDA - Dez. III 31.1-93 d 52.06/2-2022/5**

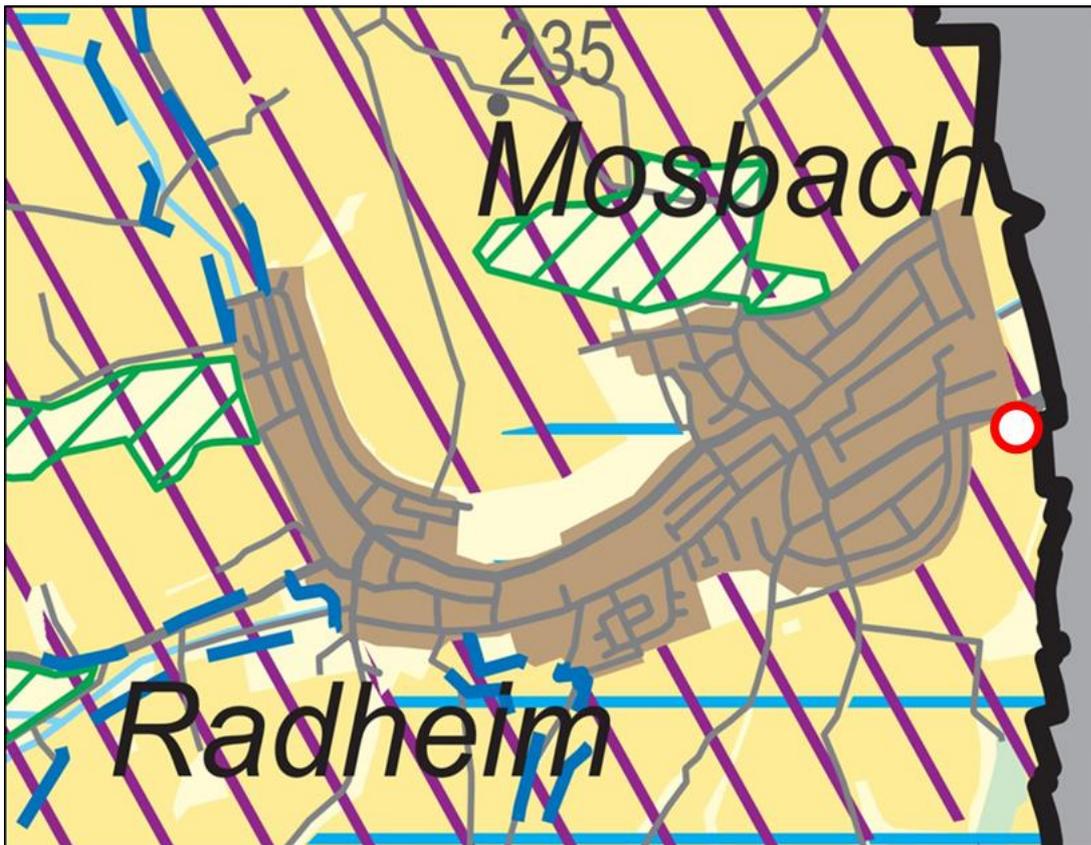
Petra Langsdorf

Telefon: 12 6328

Markus Langsdorf

Telefon: 12 5693

**F. Anlage: Kartenskizze**



 = Vorhabenstandort, für den die Abweichung zugelassen wird



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 63.1  
15. November 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Natur, Landwirtschaft und Forsten

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Griesheim auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen /  
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich der  
Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

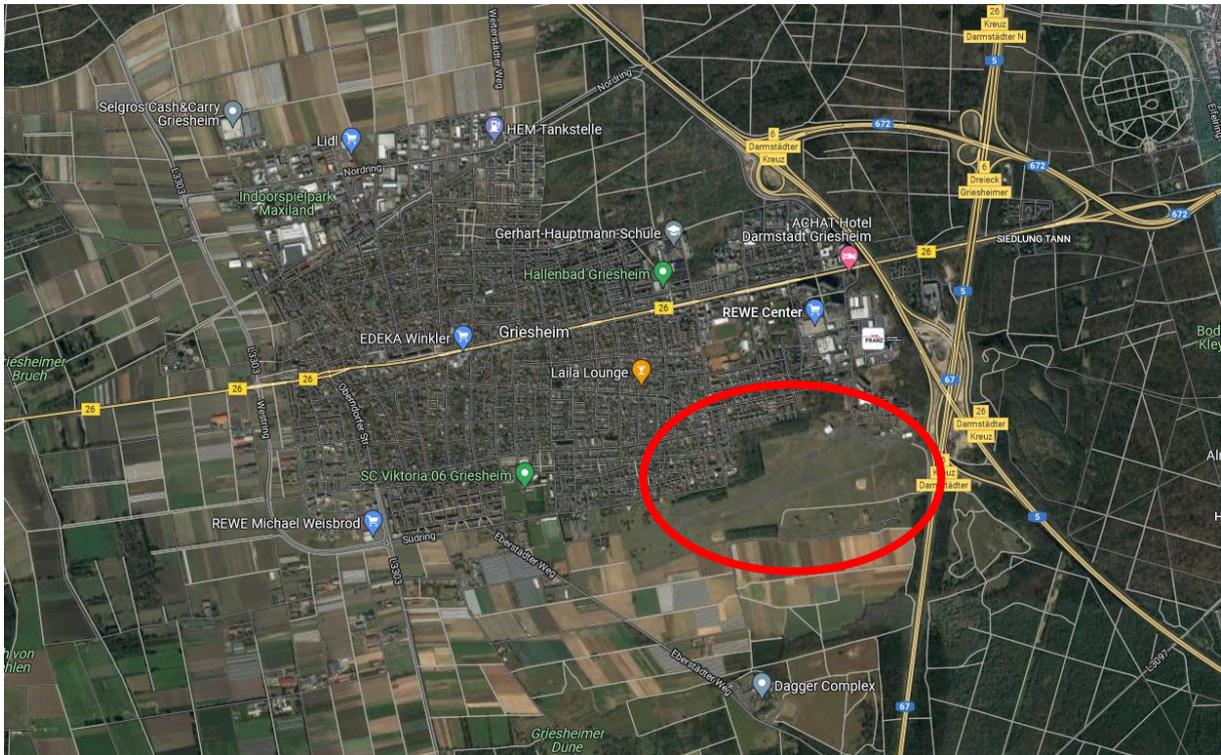
gemäß § 8 Abs. 1 Hessisches Landesplanungsgesetz (HLPG) entscheidet die Regionalversammlung über Zielabweichungen nach § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz. Für Ihre Entscheidung gemäß § 8 Abs. 1 HLPG lege ich Ihnen nach Durchführung des Abweichungsverfahrens als obere Landesplanungsbehörde folgenden Beschlussvorschlag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

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin

## Zielabweichungsantrag der Stadt Griesheim



**Abbildung 1: Luftbild Stadt Griesheim mit Darstellung des Bereichs in dem die städtebauliche Planung erfolgen soll (Quelle: Bilder ©2021GeoBasis DE(BKG) ©2009), Google)**



## **Antrag der Stadt Griesheim auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 im Bereich der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“**

### **Entscheidung**

- I. Für die Aufstellung der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ sowie „Sondergebiet TU“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Vorranggebiet Siedlung) Z3.4.1-9 (Regionalplanerische Dichtevorgaben), Z4.5-3 (Vorranggebiet für Natur und Landschaft) sowie Z 10.2-12 (Vorranggebiet für Forstwirtschaft) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen sowie nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen und der Plankarte in Kapitel F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden:
  1. Der Ausgleich der Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume, die nachvollziehbare Darlegung des Erfordernisses, in den Wald einzugreifen, die Verlagerung einer festgesetzten Ausgleichsfläche und der Nachweis der Verträglichkeit der Planungen mit den angrenzenden Natura 2000- Gebieten sind nachzuweisen.
  2. Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ ist zudem nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) entgegenstehen. Im Zuge einer Artenschutzprüfung sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzusetzen.
  3. Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte sind im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten.

## Inhaltsverzeichnis

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>A.</b> | <b>Zusammenfassung</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>B.</b> | <b>Sachverhalt und Antragsbegründung</b> .....                                    | <b>7</b>  |
| I.        | Beabsichtigte Planung.....  | 7         |
| 1.        | Vorbemerkungen.....   | 7         |
| a)        | Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111).....                    | 7         |
| b)        | Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118).....                      | 8         |
| 2.        | Ziele des Abweichungsantrags.....   | 8         |
| II.       | Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags.....                                   | 9         |
| 1.        | Makrostandort des Vorhabengebiets.....  | 9         |
| 2.        | Mikrostandort.....  | 9         |
| 3.        | Konkrete Planung.....   | 10        |
| a)        | Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan 111).....                        | 10        |
| b)        | Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan 118).....                          | 13        |
| III.      | Antragsbegründung.....  | 13        |
| 1.        | Erforderlichkeit des Vorhabens.....   | 13        |
| a)        | Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich des „Griesheimer Angers“<br>.....     | 13        |
| b)        | Demographische Entwicklung und Wohnraumbedarf in Griesheim.....                   | 14        |
| c)        | Sicherung der räumlichen Entwicklung der TU Darmstadt.....                        | 15        |
| 2.        | Erschließung des Vorhabens.....   | 16        |
| 3.        | Planungsalternativen.....   | 16        |
| IV.       | Regionalplanerische und naturschutzfachliche Belange.....                         | 17        |
| 1.        | Regionalplanerische Belange.....  | 17        |
| 2.        | Naturschutzfachliche Belange.....   | 18        |
| <b>C.</b> | <b>Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden</b> .....         | <b>20</b> |
| I.        | Regierungspräsidium Darmstadt.....  | 20        |
| 1.        | Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung..... | 20        |
| a)        | Vorranggebiet Regionaler Grünzug.....   | 20        |
| b)        | Vorranggebiet für Forstwirtschaft.....  | 20        |
| c)        | Vorranggebiet für Natur und Landschaft.....                                       | 20        |
| 2.        | Dezernat V 52 – Forsten.....  | 21        |
| 3.        | Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren).....                      | 23        |
| 4.        | Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst.....  | 25        |
| 5.        | Dezernat IV/44 – Bergaufsicht.....  | 25        |
| 6.        | Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt.....   | 26        |
| II.       | Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt.....                                   | 27        |
| III.      | Hessen Mobil.....   | 28        |
| 1.        | Verbindliche Vorgaben (§§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 Fernstraßengesetz).....          | 28        |
| 2.        | Fachliche Hinweise.....   | 29        |
| IV.       | Sonstige.....   | 29        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>D.</b> | <b>Rechtliche Würdigung</b> .....   | <b>30</b> |
| I.        | Erforderlichkeit der Abweichung .....   | 30        |
| 1.        | Ausweisung von Wohnbauflächen nur in Vorranggebieten Siedlung – Ziel Z3.4.1-3 ..... | 30        |
| 2.        | Regionalplanerische Dichtevorgaben – Ziel Z3.4.1-9 .....                            | 30        |
| 3.        | Vorranggebiet für Natur und Landschaft – Ziel Z4.5-3 .....                          | 31        |
| 4.        | Vorranggebiet für Forstwirtschaft – Ziel Z10.2-12 .....                             | 31        |
| 5.        | Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-4 und Ziel Z4.3-2 .....                              | 31        |
| II.       | Vorliegen der <b>Voraussetzungen</b> für die Zulassung einer Abweichung .....       | 32        |
| 1.        | Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten .....                         | 32        |
| 2.        | Grundzüge der Planung nicht berührt .....   | 34        |
| 3.        | Ausübung planerischen Ermessens .....   | 34        |
| <b>E.</b> | <b>Hinweis</b> .....  | <b>36</b> |
| <b>F.</b> | <b>Anlage: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird</b> .....                   | <b>37</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1: | Luftbild Stadt Griesheim mit Darstellung des Bereichs in dem die städtebauliche Planung erfolgen soll (Quelle: Bilder ©2021GeoBasis DE(BKG) ©2009), Google). 1                        |    |
| Abbildung 2  | Luftbild mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gepunktet) und „Sondergebiet TU“; Quelle: Stadt Griesheim, März 2022, Bearbeitung durch AS+P, Juli 2022 .....  | 8  |
| Abbildung 3: | Lage Griesheims im Raum; Quelle: Kartendaten ©2022GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google .....  | 9  |
| Abbildung 4: | Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Griesheim, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Beschriftung durch AS+P, Februar 2022 .....   | 10 |
| Abbildung 5: | Bebauungsplan-Vorentwurf „Griesheimer Anger“, genordet, ohne Maßstab; Quelle: Stadt Griesheim / AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Mai 2022 .....                                      | 12 |
| Abbildung 6: | Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gestrichelt) und „Sondergebiet TU“ (gelb gestrichelt), genordet, ohne Maßstab..... | 18 |
| Abbildung 7: | Raum, für den die Abweichung zugelassen wird .....  | 37 |

## A. Zusammenfassung

Zur Nachnutzung einer im Südwesten der Stadt Griesheim gelegenen Konversionsfläche beabsichtigt die Stadt Griesheim die Entwicklung eines Wohnquartiers mit rund 500 Wohneinheiten („Griesheimer Anger“) sowie Erweiterungsmöglichkeiten für die TU Darmstadt.

Nachdem in Kapitel B I. die Planungsabsichten dargestellt und in B II. in den geographischen Kontext gesetzt werden, wird in B III. die Begründung der Antragstellerin für ihren Antrag auf Zulassung einer Abweichung zusammenfassend dargelegt.

In Kapitel C. werden die im Rahmen der Beteiligung der Kommunen und Fachbehörden eingegangenen Stellungnahmen wiedergegeben. Es werden insbesondere im Hinblick auf naturschutzfachliche und -rechtliche Aspekte Bedenken erhoben.

Kapitel D legt schließlich dar, dass und warum die Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung vorliegen. Es wird begründet, warum die Zulassung der Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Entscheidend ist dabei vorliegend, dass die Zulassung der Abweichung im Wesentlichen darauf beruht, dass es wahrscheinlich ist, dass naturschutzfachliche Restriktionen wie gesetzlich geschützte Biotop sowie mögliche Auswirkungen auf Natura 2000- Gebiete im Rahmen des Bauleitplanverfahrens lösbar sind. Schließlich wird ausgeführt, dass die Zulassung der Abweichung auch unter Würdigung der eingegangenen Stellungnahmen zweckmäßig ist.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Beabsichtigte Planung**

#### **1. Vorbemerkungen**

##### **a) Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111)**

Infolge des Abzugs der US-amerikanischen Streitkräfte aus Griesheim ist im Südosten der Stadt eine bisher militärisch genutzte Liegenschaft frei geworden. Die Konversionsfläche, ehemaliger US-Flugplatz Griesheim Airfield / August-Euler-Flugplatz und US-Housing, hat eine Gesamtfläche von rund 11ha.

Nach dem Abzug der US-Army im Jahr 2007 ging das Gelände in den Besitz der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) über. Die Stadtverordnetenversammlung Griesheim hat im Folgenden beschlossen, die von der BlmA eingeräumte Option zum Erstzugriff für einen Großteil der Fläche auszuüben. Hierfür war die Erarbeitung eines Nachnutzungskonzepts erforderlich, das die grundlegenden Ziele für die Fläche definierte und 2016 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde.

Für die künftige Entwicklung bzw. Nachnutzung der Fläche hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Griesheim am 19. März 2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Konversion Südost“ gefasst. Mit Beschluss vom 8. September 2016 wurde mit einer Änderung des Aufstellungsbeschlusses der Geltungsbereich entsprechend des Nachnutzungskonzepts verkleinert.

Zur Entwicklung der Flächen hat die Stadt Griesheim im Jahr 2018 gemeinsam mit dem Wohnungsunternehmen Sahle Wohnen die Stadtentwicklungsgesellschaft Griesheim (SEGG) mbH gegründet (Public-Private-Partnership). Nach dem Erwerb der Flächen von der BlmA durch die SEGG im Jahre 2020 fand im Jahr 2021 ein kooperativer städtebaulicher Einladungswettbewerb statt.

Der überarbeitete Siegerentwurf stellt nun die Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans dar. Der Aufstellungsbeschluss aus den Jahren 2015/2016 wurde aufgehoben und am 23. Juni 2022 ein neuer Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit dem Namen „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111) mit angepasstem Geltungsbereich gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11. Juli 2022 bis zum 22. August 2022.

## b) Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118)

Die Technische Universität (TU) Darmstadt verfügt über mehrere Standorte. Neben den Standorten innerhalb der Wissenschaftsstadt Darmstadt gehört auch ein Teil des August-Euler-Flugplatzes in Griesheim mit umliegenden Flächen der TU Darmstadt. Der TU-Standort Griesheim befindet sich am südöstlichen Stadtrand Griesheims und wird durch die Lilienthalstraße geteilt.

Um die langfristige Erweiterung des Standortes der Technischen Universität Darmstadt planungsrechtlich zu sichern, hat die Stadtverordnetenversammlung Griesheim in ihrer Sitzung am 8. September 2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 „Sondergebiet TU“ beschlossen. Das Scoping-Verfahren wurde in der Zeit vom 1. bis zum 26. Februar 2021 durchgeführt.

## 2. Ziele des Abweichungsantrags

Ziel der Planung „Griesheimer Anger“ ist die Wiedernutzbarmachung der vormals als Flugplatz bzw. als Housing- Area genutzten Flächen zu Wohnzwecken und damit die Schaffung von dringend benötigtem neuem Wohnraum. Um den steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen in der Forschung Raum geben zu können, soll mit dem Bebauungsplan „TU Darmstadt“ sichergestellt werden, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem TU-Standort Griesheim bereitgestellt werden können. Daraus resultierend soll der Standort am August-Euler-Flugplatz qualitativvoll weiterentwickelt werden.

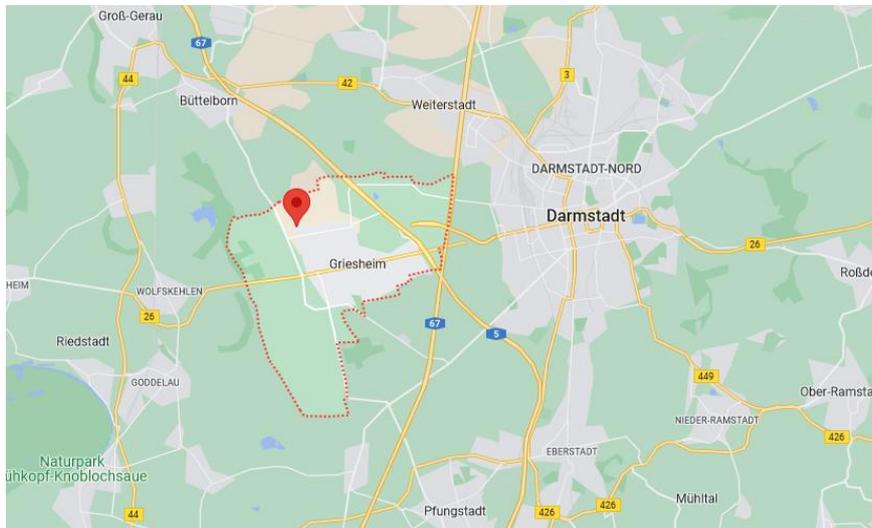


**Abbildung 2** Luftbild mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gepunktet) und „Sondergebiet TU“; Quelle: Stadt Griesheim, März 2022, Bearbeitung durch AS+P, Juli 2022

## II. Geltungsbereich des Zielabweichungsantrags

### 1. Makrostandort des Vorhabengebiets

Die Stadt Griesheim liegt mit einer Größe von ca. 21,4 km<sup>2</sup> 5 km westlich von Darmstadt. Sie ist im Landesentwicklungsplan Hessen 2020 gemeinsam mit der Stadt Pfungstadt als Mittelzentrum in Kooperation festgelegt. Prägend ist die Lage der Stadt einerseits in unmittelbarer Nähe zu den Verkehrsachsen der Bundesautobahnen BAB 5 und BAB 67 sowie der unmittelbaren Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (Straßenbahnlinien 9 und 10) nach Darmstadt.



**Abbildung 3: Lage Griesheims im Raum; Quelle: Kartendaten ©2022GeoBasis-DE/BKG(©2009), Google**

### 2. Mikrostandort

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan Nr. 111) und „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan Nr. 118) liegen am Siedlungsrand im Südosten der Stadt Griesheim, ca. 2,5 km südöstlich der Innenstadt. Östlich angrenzend verläuft die Gemarkungsgrenze zur Wissenschaftsstadt Darmstadt, südlich liegt der August-Euler-Flugplatz.



**Abbildung 4:** Lage der Plangebiete im Stadtgebiet Griesheim, genordet, ohne Maßstab; Quelle: open street map, Beschriftung durch AS+P, Februar 2022

### 3. Konkrete Planung

#### a) Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ (Bebauungsplan 111)

Im Fokus der Planung im Gebiet „Griesheimer Anger“ steht der Neubau von Wohnraum. Der Anger soll stadträumlich mit Mehrfamilienhäusern gefasst werden. Im Osten des Quartiersplatzes ist ein inklusives Wohnprojekt für Menschen unterschiedlichen Alters und mit unterschiedlichem Betreuungs- und Pflegebedarf geplant. Die durchgehenden Stadt- bzw. Raumkanten des Angers werden nach Aussage der Stadt Griesheim westlich und östlich fortgeführt. So werde ein ablesbarer Übergang der Ortslage mit Ausblicken in die Steppenlandschaft am Flugplatz definiert.

Im westlichen Bereich sind Reihenhäuser und Haus-im-Haus-Typen mit eigenen Gärten vorgesehen. Die unterschiedlichen Haustypen (Reihenhäuser, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) orientieren sich nach Süden oder Westen. Nördlich der Lilienthalstraße sind weitere Reihenhäuser sowie in der Nachbarschaft zu den Gebäuden der TU Darmstadt ein Kindergarten geplant.

Mit der Planung solle ein differenziertes Wohnraumangebot geschaffen werden, welches verschiedene Haus- und Wohntypologien sowie variierende Wohnungsgrößen beinhalte. Es seien dabei frei finanzierte und geförderte Wohnungen geplant. Insgesamt sollen rund 500 Wohneinheiten entstehen.

Die Wohngebäude sollen jeweils einen gemeinschaftlichen Freiraum mit Spiel- und Aufenthaltsflächen oder private Gartenflächen erhalten. Lockere Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen und Nachbarschaftshöfen sollen Schatten spenden und das Mikroklima verbessern. Die vielfältigen Strukturen und die insgesamt starke Begrünung wirken sich laut der Stadt Griesheim positiv auf die Biodiversität aus. Anfallendes Niederschlagswasser werde in den Straßenräumen, in den Grünflächen und in den Randbereichen der Bebauung in Mulden aufgenommen und verzögert infiltriert. Die sandigen, lockeren Böden würden durch Bepflanzungen vor Winderosion geschützt.



**Abbildung 5:** Strukturplan „Griesheimer Anger“ mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie potenzielle Baustruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“, genordet, ohne Maßstab; *Quelle: ulrich hartung GmbH / studio grünrau Landschaftsarchitektur GmbH Mai 2022, Harald Neu Architekt & Städtebauarchitekt BDA, November 2020, Bearbeitung durch AS+P, Mai 2022*

Namensgebend für das Wohnquartier „Griesheimer Anger“ sei ein Grün- und Freiraum in der Mitte des Gebiets, der als Begegnungsort für Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigte nahegelegener Gewerbebetriebe, Forschende, Studierende sowie andere Besucherinnen und Besucher dienen solle.

Im nördlichen Teil des Angers an der Lilienthalstraße ist ein kleiner Quartiersplatz geplant. Der Anger öffnet sich nach Süden mit in sich geschlossenen Bereichen für Spiel, Sport und Naturerlebnis in Richtung des angrenzenden Freiraums und des August-Euler-Flugplatzes. Die Nutzungsintensität des Angers nehme dabei in seinem Verlauf nach Süden deutlich ab: Quartiersplatz, Spiel- und Bewegungsflächen, naturnaher Erholungsraum bis hin zu Puffer- und Ausgleichsflächen im Übergang zu den bestehenden FFH- und Vogelschutzgebieten sowie dem Natur- und Landschaftsschutzgebiet.

Als räumlicher Abschluss der Freiraum- und Erholungsnutzung ist im Süden ein Ortsrandweg vorgesehen, der auf den sandigen Böden teils als Holzsteg ausgebildet werden soll. Südlich des Ortsrandwegs schließt sich ein sandgeprägter Offenlandbereich an, der aufgrund seiner wertvollen Ausstattung mit teils geschützter Dünen- und Sandrasenvegetation sowie zahlreichen gefährdeten und geschützten Pflanzen- und Tierarten von außerordentlicher naturschutzfachlicher Bedeutung ist. Hier sollen auch Ausgleichsflächen für durch die Planung in Anspruch genommene Biotope untergebracht werden. Die Lage des Ortsrandwegs werde im weiteren Bebauungsplanverfahren überprüft: Gegebenenfalls werde der Weg weiter nach Norden in Richtung der Baugebiete versetzt, um die Puffer- und Ausgleichsflächen und damit den Abstand zu den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Schutzgebieten noch weiter zu vergrößern. Die in dem Strukturplan enthaltene Vogelbeobachtungsplattform werde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nach Norden in Richtung des Angers verlegt und liege damit nicht mehr innerhalb der geplanten Puffer- und Ausgleichsflächen. Das Strukturkonzept bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Griesheimer Anger“.



**Abbildung 5: Bebauungsplan-Vorentwurf „Griesheimer Anger“, genordet, ohne Maßstab;  
Quelle: Stadt Griesheim / AS+P Albert Speer + Partner GmbH, Mai 2022**

## **b) Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ (Bebauungsplan 118)**

Im „Sondergebiet TU“ stehe die Sicherung der langfristigen Entwicklung der TU- Darmstadt im Fokus. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Universität“.

Ein Teil der Bestandsbebauung werde im Rahmen der Neugestaltung des TU-Standorts rückgebaut. Vom Rückbau ausgenommen sei beispielsweise der unter Denkmalschutz stehende Windkanal mit Halle nördlich der Lilienthalstraße. Eingefasst würden die Bestandsgebäude durch Neubauten.

Südlich der Lilienthalstraße bleibe eine 2017 errichtete Prüfhalle bestehen. Die dazugehörige Versuchstrasse werde mittelfristig rückgebaut. Südlich der Prüfhalle sei der Bau einer Forschungshalle vorgesehen. Diese Gebäude sollen durch weitere Neubauten ergänzt werden.

## **III. Antragsbegründung**

### **1. Erforderlichkeit des Vorhabens**

#### **a) Wiedernutzbarmachung von Flächen im Bereich des „Griesheimer Angers“**

Ziel der Planung im Bereich „Griesheimer Anger“ sei die Wiedernutzbarmachung der ehemals militärisch genutzten Flächen zu Wohnzwecken: Bei der Fläche handle es sich um einen vorhandenen, nicht genutzten und brachliegenden Teil der Stadt Griesheim. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ werde die Fläche überplant und einer neuen Nutzung zugeführt. Damit werde auch bereits versiegelte Fläche aufbereitet und neu bebaut oder (im Falle des Hangars und seiner Vorfeldflächen) entsiegelt. Teile dieses Siedlungsbereichs von Griesheim konnten, so die Stadt Griesheim, bislang als Flugplatz von der Bevölkerung nicht betreten werden und waren von der Nachbarschaft „abgeschottet“. Die Fläche erhalte nun als Wohngebiet mit begleitenden Grünflächen einen neuen Charakter und sei auch für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtteile zum größten Teil zugänglich.

## **b) Demographische Entwicklung und Wohnraumbedarf in Griesheim**

Zudem sei die demographische Entwicklung der Stadt Griesheim zu betonen. Die Stadt Griesheim liege im südhessischen Landkreis Darmstadt-Dieburg und bilde mit rund 27.700 Einwohnern (Stand: 31. Dezember 2020) – gemeinsam mit der Stadt Pfungstadt – ein Mittelzentrum in Kooperation im hochverdichteten Raum des Regierungsbezirks Darmstadt. Das Bevölkerungsaufkommen Griesheims sei in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen: Zwischen 2000 und 2020 wuchs die Einwohnerzahl nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamts um knapp 3.300 Einwohnerinnen und Einwohner. Dieses Wachstum sei sowohl auf einen positiven natürlichen Saldo als auch auf einen positiven Wanderungssaldo zurückzuführen. Hieran zeige sich der generell hohe Bevölkerungsdruck in der Rhein-Main-Region, auch außerhalb der Großstädte wie beispielsweise der benachbarten Wissenschaftsstadt Darmstadt.

Für die Stadt Griesheim sei aufgrund der Lage im Ballungsraum und des fortlaufenden Überhangs an Einwohnerzuzügen auch weiterhin ein Einwohnerwachstum zu erwarten. Gemäß einer Bevölkerungs-Vorausschätzung solle die Einwohnerzahl bis 2035 um ca. 4,3 % (Zeitraum 2020 – 2035) auf 28.900 Einwohnerinnen und Einwohner anwachsen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum bestünde auf dem Griesheimer Wohnungsmarkt bereits heute ein Angebotsengpass. Die Stadt Griesheim sei gemäß der „Verordnung über den Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum und zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten nach dem Baugesetzbuch (Umwandlungsgenehmigungs- und Gebietsbestimmungsverordnung)“ vom 28. April 2022 als Gebiet mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt. In diesen Gemeinden sei die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet. In den letzten Jahren entstandene Wohneinheiten sowie eine gestiegene Anzahl an Baugenehmigungen seien nicht ausreichend, um die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt hinreichend zu entspannen. Zudem sei die Zahl der sozialwohnungssuchenden Haushalte in den letzten Jahren gestiegen. Die Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen hätten ebenfalls große Schwierigkeiten bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Wegen der weiterhin zunehmenden Bevölkerungszahl werde die Wohnungsnachfrage auch in den kommenden Jahren hoch bleiben. Die letzten größeren zusammenhängenden Flächen der Stadt, auf denen noch Wohnbebauung realisiert werden könne, seien das „Wohngebiet Süd-West“ und das geplante Wohngebiet „Griesheimer Anger“. Im „Wohngebiet Süd-West“ mit einer Gesamtgröße von ca. 35,6 ha und Wohnbauflächen von ca. 23 ha (ca. 700 Wohneinheiten) wurden bereits viele Wohngebäude realisiert, weitere würden zukünftig noch errichtet. Das städtebauliche Konzept sieht eine gemischte Bebauung aus insbesondere Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern vor.

Der Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ biete die Chance, weitere Wohnungen zu errichten und somit dem Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen. Hier könne außerdem ergänzend zum Angebot im „Wohngebiet Süd-West“ ein höherer Anteil an Geschosswohnungsbau und an öffentlich geförderten Wohnungen errichtet werden.

### **c) Sicherung der räumlichen Entwicklung der TU Darmstadt**

Mit ca. 25.000 Studierenden und ca. 5.000 Beschäftigten, davon etwa 320 Professorinnen und Professoren, zähle die TU Darmstadt zu den mittelgroßen Universitäten in Deutschland. Die TU Darmstadt habe einen hervorragenden Ruf, der in Rankings und in Berichten renommierter Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler und Vorstände großer Konzerne bestätigt werde. Einen großen Teil der Attraktivität schöpfe die Hochschule aus der engen Zusammenarbeit mit außeruniversitären Forschungseinrichtungen in der Wissenschaftsstadt Darmstadt. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Wissenschaftsstadt Darmstadt und die benachbarten Kommunen in Bezug auf Wissenstransfer, Synergien und Arbeitsplätze solle die TU Darmstadt in ihrer weiteren (auch räumlichen) Entwicklung gefördert werden.

Die Einrichtungen und Gebäude der TU Darmstadt verteilten sich auf fünf Standorte, darunter der Standort „Windkanal“ in Griesheim. Hauptsächlich befänden sich die Gebäude des Standorts Griesheim auf einer Fläche nördlich der Lilienthalstraße (sowie untergeordnet auf dem August-Euler-Flugplatz), jedoch wurden, so die Stadt Griesheim, in den letzten Jahren aufgrund von Platzmangel auch eine Halle und eine temporäre Versuchstrasse südlich der Lilienthalstraße errichtet. Der Bedarf an Erweiterungsflächen für die Zukunft sei aufgrund von steigenden Studierendenzahlen und innovativen Entwicklungen in der Forschung bereits heute absehbar.

Die Planung im Bereich „Sondergebiet TU“ solle sicherstellen, dass ausreichend Entwicklungsflächen für Lehre und Forschung auf dem Standort Griesheim bereitgestellt werden könnten. Eine Erweiterung südlich der Lilienthalstraße, wo bereits ein Gebäude errichtet worden sei, sei aus städtebaulicher sowie universitätsintern-organisatorischer Sicht sinnvoll.

## **2. Erschließung des Vorhabens**

Den Planunterlagen zur Bauleitplanung „Griesheimer Anger“ ist zu entnehmen, dass insbesondere im Hinblick auf die Anbindung mit dem Öffentlichen Personennahverkehr noch Verbesserungsbedarf bestehe. Zwar existiere eine gute Verbindung nach Darmstadt, doch befände sich der Planbereich außerhalb des 400m-Fußgänger-Radius zu einer entsprechenden Haltestelle.

Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sei hingegen gegeben. Der Radverkehr werde auf drei Hauptrouten, Flughafen-, Jahn- und Lilienthalstraße, die direkt an die Bundesstraße B26 angebunden seien.

Insgesamt würden Verbesserungen angestrebt, z. B. durch Förderung multimodaler Mobilität durch die Schaffung einer Verbindung mit einem attraktiven Öffentlichen Personennahverkehr wie auch durch Synergieeffekte mit der angrenzenden Planung „Sondergebiet TU“ sowie Planungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt (Trainingscenter für den Zoll und weitere gewerbliche Nutzung).

## **3. Planungsalternativen**

Mit der Planung solle eine ehemals militärisch genutzte Konversionsfläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit teilweise bereits versiegelte Flächen neu aufbereitet und neu bebaut werden.

Dabei biete die Nachnutzung der Konversionsfläche mit dem geplanten Wohngebiet „Griesheimer Anger“ die letzte Möglichkeit der Entwicklung einer größeren zusammenhängenden Wohnbaufläche.

Alternative Flächenpotentiale im Innenbereich seien nicht vorhanden, eine Entwicklung anderer, geeigneter Flächen im Außenbereich allein aufgrund der eingeschränkten Möglichkeiten (Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafens Frankfurt/Main im Westen und (Bann-)Wald im Osten) nicht gegeben.

## **IV. Regionalplanerische und naturschutzfachliche Belange**

### **1. Regionalplanerische Belange**

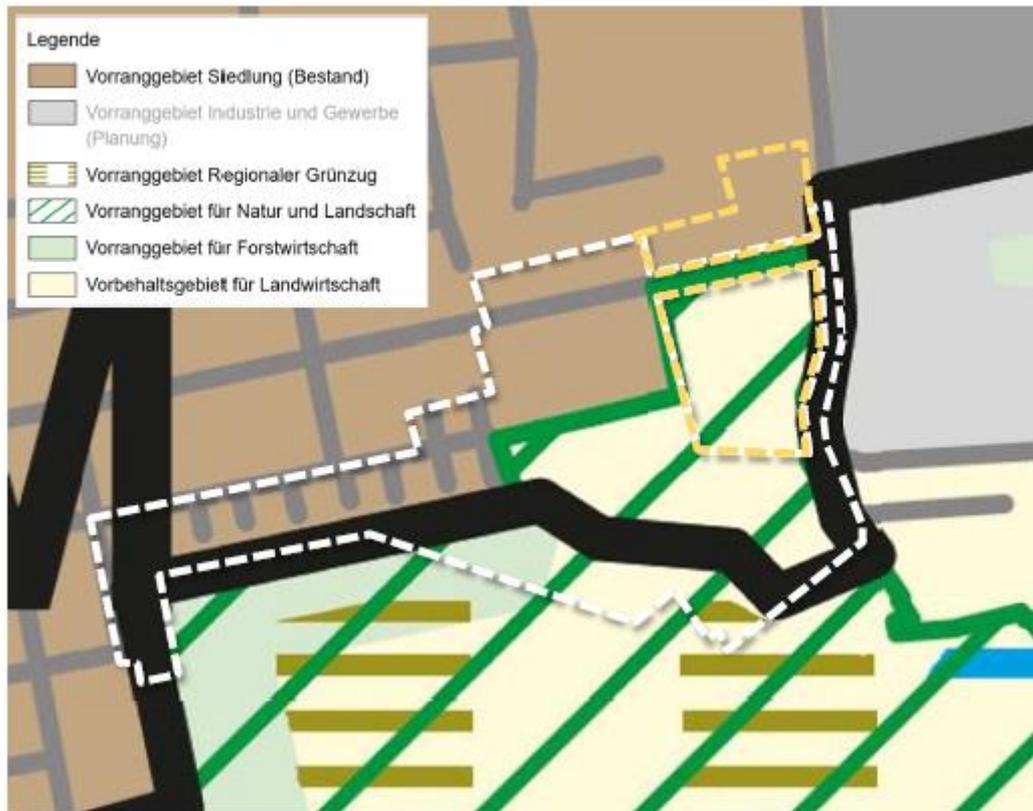
Die Vorhabenfläche ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet für Natur und Landwirtschaft sowie als Vorranggebiet für Forstwirtschaft festgelegt. Die Ziele und Zwecke der kommunalen Bauleitplanung entsprechen daher nicht den für die Plangebiete relevanten regionalplanerischen Vorgaben.

Die Planung gemäß dem städtebaulichen Konzept überschreitet die gemäß Ziel Z3.4.1-9 vorgegebene Dichtevorgabe von 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Aus dem Konzept ergeben sich Dichtewerte von ca. 56 bis 58 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ soll die langfristige Entwicklung der TU Darmstadt gesichert werden. Da hier entsprechend keine Wohnnutzung geplant ist, sind die Dichtevorgaben bezogen auf das Bruttowohnbauland in diesem Bereich nicht relevant.

Durch die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ (Baugebiete, Verkehrsflächen und intensive Freizeitnutzung) wird zudem in einem Umfang von ca. 5,3 bis 5,7 ha in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft (Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) eingegriffen. Danach haben in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig. Im Süden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ seien südlich der Baugebiete und des Ortsrandwegs durch einen Zaun gesicherte Ausgleichs- und Maßnahmen- sowie Pufferflächen zu den südlich angrenzenden Schutzgebieten vorgesehen. Es werde davon ausgegangen, dass diese Nutzungen keinen Eingriff in das Vorranggebiet für Natur und Landschaft darstellen.

Des Weiteren wird durch die Planung „Griesheimer Anger“ das Vorranggebiet für Forstwirtschaft (Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010) in einem Umfang von ca. 0,6 bis 0,7 ha in Anspruch genommen. Nach diesem Ziel sollen die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für Forstwirtschaft dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.

Auch wenn der Eingriff in keinem raumbedeutsamen Umfang erfolgt, wird der Eingriff im Zielabweichungsantrag ebenfalls als Abweichungstatbestand bzw. Erfordernis der Zielabweichung gewürdigt, da der Eingriff in der Gesamtbetrachtung relevant ist.



**Abbildung 6:** Ausschnitt aus dem RPS / RegFNP 2010 mit Abgrenzung der Geltungsbereiche „Griesheimer Anger“ (weiß gestrichelt) und „Sondergebiet TU“ (gelb gestrichelt), genordet, ohne Maßstab

## 2. Naturschutzfachliche Belange

Die naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung besteht unter anderem aus durch § 30 BNatSchG pauschal gesetzlich geschützten Biotopen (Sandrasen-Biotope). Gesetzlich geschützte Biotope dürfen nach § 30 Abs. 2 BNatSchG nicht zerstört werden. Von diesem Verbot kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können (§ 30 Abs. 3 BNatSchG). Von der Inanspruchnahme sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ durch das Vorhaben etwa 0,55 ha der Bestände betroffen.

Die fachgutachterliche Prognose hinsichtlich der Ausräumung naturschutzfachlicher Hindernisse lautet: Sandrasen gelten als ausgesprochen regenerationsfreudig und lassen sich grundsätzlich vergleichsweise leicht restituieren oder neu anlegen, wenn die standörtlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Positive Erfahrungen über Anlagen neuer Sandrasen liegen nach Aussage der Stadt Griesheim bereits vielfach vor. Bei fachkundiger Ausführung könnte Sandrasen daher in wenigen Jahren wieder neu entwickelt werden. Innerhalb der Maßnahmenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ stehe nach Rückbau des Hangars und Entsiegelung der vorgelagerten Betonfläche eine mindestens ca. 0,6ha große Ersatzfläche zur Verfügung, die eine vollständige Kompensation der beanspruchten Sandrasen ermöglicht. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

#### **1. Dezernat III 31.1 – Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung**

Das Dezernat III 31.1 fasst einleitend noch einmal die Planungsintention der Stadt Griesheim für die Bereiche „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ zusammen und stellt dann fest, dass von den Planungen insgesamt gut 0,5 ha Vorranggebiet für Forstwirtschaft und etwa 5,5 ha Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie randlich das Vorranggebiet Regionaler Grünzug betroffen seien.

##### **a) Vorranggebiet Regionaler Grünzug**

Die Überlagerung der Planung mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (< 0,3ha) erfolge an Stellen, in denen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen für gesetzlich geschützte Biotop vorgesehen seien. Entsprechend werde die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt und dem Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 entsprochen.

##### **b) Vorranggebiet für Forstwirtschaft**

Die Inanspruchnahme des Vorranggebietes für Forstwirtschaft sei aus regionalplanerischer Sicht nicht raumbedeutsam. Gleichwohl sei auf fachgesetzlicher Ebene – für die betroffenen Gehölzbestände, die als Wald im Sinne des Waldgesetzes gelten – im Falle einer Waldumwandlung eine entsprechende Ersatzaufforstung vorzunehmen bzw. eine Walderhaltungsabgabe zu leisten.

Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung sei außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens separat zu beantragen. Das Dezernat III 31. 1 verweist zudem auf die Stellungnahme der oberen Forstbehörde.

##### **c) Vorranggebiet für Natur und Landschaft**

Durch die Planungen seien etwa 5,5 ha des Vorranggebiet für Natur und Landschaft betroffen. Die Beanspruchung sei regionalplanerisch raumbedeutsam.

Gemäß Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 hätten in den Vorranggebieten für Natur und Landschaft die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stünden, seien zulässig. Diesbezüglich verweist das Dezernat auf die Stellungnahme der oberen Naturschutzbehörde für das Natura 2000-Gebiet:

*„Im Süden der beiden Bebauungspläne grenzt das NSG und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ an. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch die Vorhaben für die Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass eines der Projekte zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könne, ist es unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).“*

Sofern die Prüfung der Verträglichkeit eine erhebliche Beeinträchtigung ergebe, bestünden seitens der Regionalplanung ebenfalls erhebliche Bedenken gegen die Planung(en). Sollten sich keine erheblichen Beeinträchtigungen ergeben, würden auch von Seiten der Regionalplanung keine Bedenken erhoben.

## **2. Dezernat V 52 – Forsten**

Das Dezernat V 52 merkt zunächst an, dass die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ aufgrund der zeitlichen und räumlichen Nähe der Bebauungsplanverfahren zusammen betrachtet werden müssten, da der Eingriff in der Gesamtbeurteilung relevant sei. Zusammen würden beide Planungen oberhalb der regionalplanerisch relevanten Größenordnung von 5 ha in ein zusammenhängendes Vorranggebiet für Natur und Landschaft eingreifen. Die Einbeziehung des Eingriffes in das Vorranggebiet für Forstwirtschaft in einem Umfang von 0,6 bis 0,7ha in das Zielabweichungsverfahren werde befürwortet.

Auch wenn durch die Planung im Bereich des „Griesheimer Angers“ das Vorranggebiet für Forstwirtschaft in einem Umfang von ca. 0,6 bis 0,7ha in Anspruch genommen werde, und dieses gemäß Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalem Flächennutzungsplans 2010 dauerhaft bewaldet bleiben solle, bestünden seitens der oberen Forstbehörde keine Bedenken gegen die Planung. Der Eingriff sei erforderlich, um dringend notwendige Flächen für Wohnzwecke mit bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Es handle sich um einen flächenmäßig verhältnismäßig geringen und auf das unbedingt notwendige Maß beschränkten Eingriff. Es erfolge ein Ausgleich nach § 12 Abs. 4 Satz 1 des Hessischen Waldgesetzes (HWaldG). Zudem liege kein besonderer Schutzstatus nach dem Hessischem Waldgesetz vor.

Es gelte jedoch zu beachten, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Griesheimer Anger“ forstrechtlich als Wald geltende Flächen innerhalb und außerhalb des Vorranggebietes für Forstwirtschaft betroffen seien. Die Inanspruchnahme von Waldflächen bedürfe einer Waldumwandlungsgenehmigung § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Zuständig für die Erteilung der Umwandlungsgenehmigung sei die untere Forstbehörde beim Landkreis Darmstadt-Dieburg. Die waldrechtlich erforderliche Genehmigung sei außerhalb des Bebauungsplanverfahrens und des Zielabweichungsverfahrens separat zu beantragen.

Durch das „Sondergebiet TU“ seien keine Vorranggebiete für Forstwirtschaft betroffen. Gleichwohl befänden sich auch in dem dort ausgewiesenen Vorranggebiet für Natur und Landschaft Waldflächen. Die Inanspruchnahme bedürfe auch hier einer Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 1 HWaldG. Auch hier sei der Landkreis Darmstadt-Dieburg zuständig und die waldrechtlich erforderliche Genehmigung separat zu beantragen.

Das Dezernat V 52 weist des Weiteren darauf hin, dass gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1 HWaldG bei der Rodung von Wald zum Zwecke einer dauerhaften Nutzungsänderung flächengleiche Ersatzaufforstungen in dem betroffenen Naturraum oder in waldarmen Gebieten zu leisten seien.

Nur soweit nachteilige Wirkungen einer Waldumwandlung nicht durch Ersatzaufforstungen ausgeglichen werden könnten, sei eine Walderhaltungsabgabe zu entrichten (§ 12 Abs. 5 Satz 1 HWaldG).

Abschließend verweist das Dezernat V 52 auf seine im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Griesheim sowie im Bebauungsplanverfahren „Griesheimer Anger“ abgegebenen Stellungnahmen.

### **3. Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren)**

Das Dezernat V 53.1 äußert grundsätzliche Bedenken gegen o.a. Vorhaben. So stelle die von der Stadt Griesheim vorgesehene Aufstellung der beiden Bebauungspläne „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ im Bereich der Konversionsfläche Südost einen Eingriff von ca. 5,3 bis 5,7ha in ein regionalplanerisch festgesetztes Vorranggebiet für Natur und Landschaft dar.

Das Vorranggebiet weise eine naturschutzfachlich wertvolle Ausstattung auf (u.a. Wald sowie nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume) und stelle einen Puffer gegenüber den südlich anschließenden Schutzgebieten Naturschutz- und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ und Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ dar. Im Südwesten rage das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“ in das Gebiet hinein.

Im Bereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ befänden sich nach § 30 BNatSchG geschützte Lebensräume (Sandrasen-Biotope), die teilweise in Anspruch genommen würden und innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden sollen. Aufgrund der Beschaffenheit der Lebensräume und der standörtlichen Gegebenheiten erscheine ein Ausgleich jedoch möglich. Damit eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG von dem Verbot der Zerstörung und Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume zugelassen werden könne, sei im Bauleitplanverfahren darzulegen, dass die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Ebenfalls im Bereich des Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ liege das Landschaftsschutzgebiet „Stadt Darmstadt“, das sich teilweise mit der geplanten Wohnbebauung überlagert. Schutzzweck sei u.a. die Erhaltung der naturnahen, artenreichen, die Kulturlandschaft prägenden Lebensräume, insbesondere die Eichen-Hainbuchenwälder, Sandkiefernwälder sowie sonstige Laub- und Laubmischwälder und Magerrasen einschließlich der heimischen Tierwelt.

Da bauliche Anlagen im Landschaftsschutzgebiet verboten seien (§ 4 Abs. 1 Nr. 1 Landschaftsschutzgebietsverordnung), stünde das Schutzgebiet der geplanten Wohnbebauung an dieser Stelle entgegen. Für die Aufhebung des Landschaftsschutzes im betreffenden Bereich sei im Bauleitplanverfahren das Erfordernis des Eingriffs in den Wald nachvollziehbar darzulegen.

Im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet TU“ sei eine naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt (Flur 117, Flurstück Nr. 226/3), die aus einer Baumaßnahme auf Kreisebene resultiere und zu erhalten sei.

Die Fläche liege vollständig im Bereich des Vorranggebiets für Natur und Landschaft, sodass die Ausgleichsfläche einer geplanten Bebauung entgegenstünde. Sofern diese überplant werden solle, sei sie zu verlagern.

Im Süden der beiden Bebauungspläne grenze das Naturschutz und FFH-Gebiet 6117-304 „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ sowie das europäische Vogelschutzgebiet (VSG) 6117-401 „Griesheimer Sand“ an. Im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsprüfung sei zu prüfen, ob Beeinträchtigungen durch die Vorhaben für die Natura 2000-Gebiete zu erwarten seien. Ergäbe die Prüfung der Verträglichkeit, dass eines der Projekte zu erheblichen Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könne, sei es unzulässig (§ 34 Abs. 2 BNatSchG).

Im Ergebnis seien für die Zulassung der beantragten Zielabweichung aus Sicht der vom Dezernat V 53.1 zu vertretenden Belange mehrere Voraussetzungen zu erfüllen: der Ausgleich der Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Lebensräume, die nachvollziehbare Darlegung des Erfordernisses, in den Wald einzugreifen, die Verlagerung einer festgesetzten Ausgleichsfläche und der Nachweis der Verträglichkeit der Planungen mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten.

Im weiteren Planverfahren zum Bebauungsplan „Sondergebiet TU“ sei zudem nachzuweisen, dass dem Vorhaben keine unüberwindbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz im Sinne des § 44 BNatSchG entgegenstünden. Im Zuge einer Artenschutzprüfung seien geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich verbindlich festzusetzen.

#### **4. Dezernat I 18 – Kampfmittelräumdienst**

Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder habe ergeben, dass sich beide betroffenen Gelände in einem Bombenabwurfgebiet und im Bereich von ehemaligen Flakstellungen befänden. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen müsse grundsätzlich ausgegangen werden.

In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. fünf Metern durchgeführt wurden seien keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig.

Bei allen anderen Flächen sei eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von fünf Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden würden. Hierbei solle grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), seien aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich. Es sei dann notwendig, einen eventuell vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliege, sollten die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden. Es folgen weitere Hinweise die vor oder im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen beachtet werden sollten.

#### **5. Dezernat IV/44 – Bergaufsicht**

Die Bergaufsichtsbehörde teilt auf der Grundlage einer unvollständigen Datengrundlage mit, dass von dem Vorhaben keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen seien. Es befänden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Im Plangebiet sei nach den Unterlagen der Bergaufsichtsbehörde kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stünden seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

## 6. Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt

Gegen die beantragte Zielabweichung vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bestehen von Seiten der Abteilung IV/Da – Umwelt Darmstadt – keine Bedenken.

Die Abteilung Umwelt Darmstadt verweist auf die bereits im Rahmen der Bauleitplanungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ ergangenen Stellungnahmen und führt ergänzend zu den vom Fachdezernat „Abwasser“ zu vertretenden Belangen aus:

Es handle sich um ein Neubaugebiet in der Nähe der Bebauung, sodass ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation möglich sei. Die Kläranlage Griesheim sei noch nicht ausgelastet, die Mischwasserbehandlungsanlagen entsprächen derzeit den Regeln der Technik.

Das Plangebiet sei in den aktuellen Unterlagen des Dezernates noch nicht enthalten. Das Einzugsgebiet werde derzeit über ein Regenrückhaltebecken (RRB BUS) mit 1.150 m<sup>3</sup> gedrosselt. Aufgrund des derzeit geringen Versiegelungsgrades werde das Becken nicht überlastet. Der Einfluss der Baugebiete sei über eine neue Schmutzfrachtsimulation nachzuweisen.

Die Auswirkungen der Maßnahme bezüglich der Kläranlage seien aufgrund der derzeitigen Auslastung und der Größe der Planfläche als gering einzustufen. Eine Auswirkung auf die Mischwasserbehandlung hänge von jeweiligen Entwässerungskonzept ab.

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) solle Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Bislang gäbe es hinsichtlich der Planvorhaben kein Entwässerungskonzept. Hier werde in den Unterlagen lediglich von der Festsetzung der Dachbegrünung und einem nachhaltigen Entwässerungskonzept gesprochen. Das Planungsgebiet liege im nördlichen Oberrheingraben, beim Boden handele es sich um Flugsande, die für eine Versickerung prinzipiell geeignet seien. Das Plangebiet liege außerhalb von Wasserschutzgebieten. Genaueres solle über ein Bodengutachten im Rahmen des Bebauungsplanes geklärt werden. Hier müsse auch die Auswirkung auf Gewässer geprüft werden. Oberflächengewässer im direkten Bereich des Neubaugebietes seien dem Dezernat nicht bekannt, sodass die Versickerung von Niederschlagswasser hier zu präferieren sei.

§ 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) gebe ferner vor, dass Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden solle. Die Regenwassernutzung sei somit die Regel. Es sei daher zu prüfen, ob eine Regenwassernutzung im Rahmen des Bebauungsplanes vorgeschrieben werden könne. Die Nutzung entlaste die Abwasseranlagen, vermeide Überschwemmungsgefahren und schone den Wasserhaushalt. Eine Abweichung von dieser gesetzlichen Vorgabe sei zu begründen.

## **II. Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt**

Der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt merkt an, dass die beabsichtigten Bauleitplanungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet Technische Universität“ in ein Vorranggebiet für Natur- und Landschaft, ein Vorranggebiet für die Forstwirtschaft, ein Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft und das Landschaftsschutzgebiet Darmstadt eingreife.

Auf dem Gebiet der Wissenschaftsstadt Darmstadt würden im Süden das Natura 2000-Gebiet „Ehemaliger August-Euler-Flugplatz“ (6117-304) und das Vogelschutzgebiet „Griesheimer Sand“ (6117-401) angrenzen. Zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme werde die Vorlage der angekündigten „FFH- Verträglichkeitsprüfung“ daher für erforderlich gehalten.

Darüber hinaus seien die Eingriffe innerhalb der Satzungsgrenzen der beiden Bebauungspläne erheblich, sodass bisherige Biotopstrukturen und ein bisher relativ störungsfreier Puffer zum Natura-2000-Gebiet im Süden entfielen, bzw. gestört würden. Da die künftige Bauleitplanung den Erhalt, bzw. den Ersatz dieser Biotopstrukturen und Ausgleichsmaßnahmen im Süden vorsehe (vgl. Antrag der Stadt Griesheim), schlägt der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt vor, das Vorranggebiet für Natur und Landschaft sowie das Landschaftsschutzgebiet für den südlichen Bereich aufrecht zu erhalten. Dies solle zumindest für die geplante naturschutzrechtliche Maßnahmenfläche gelten.

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung für den Bebauungsplan „Griesheimer Anger“ liege noch nicht vor. Es werde jedoch vorab darauf hingewiesen, dass bereits hochwertige naturschutzfachliche Flächen kein Ausgleichspotential aufweisen würden (vgl. Antrag der Stadt Griesheim). In diesem Zusammenhang wolle man auch auf die in Nachbarschaft befindlichen Bauleitplanverfahren der Wissenschaftsstadt Darmstadt näher eingehen.

Die Wissenschaftsstadt Darmstadt beabsichtige die Aufstellung eines Bebauungsplans „W 67“ – Ehem. Airfield Griesheim – der unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zu Griesheim sowie zum Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Griesheimer Anger“, anlässlich dessen das Zielabweichungsverfahren durchgeführt werde, liege. Durch den Bebauungsplan „W 67“ sollen auf einer Teilfläche der bisherigen Flugplatznutzung Gewerbeflächen sowie ein Einsatztrainingszentrum der Generalzolldirektion entstehen.

Im Regionalplan Südhessen 2010 sei der Bereich des Plangebiets „W 67“ als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand, sowie Vorranggebiet für Forstwirtschaft dargestellt. Da die geplante Inanspruchnahme des eigentlich von Bebauung frei zu haltenden Bereichs mit rund 2ha jedoch keine raumbedeutsame Größenordnung einnehme, seien die regionalplanerischen Ziele nicht betroffen.

Südlich des Plangebietes „W 67“ befände sich eine weitere Fläche, die an der Gemarkungsgrenze zu Griesheim sowie im Einflussbereich des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Griesheimer Anger“ liege. Dieser Bereich sei ein FFH-Gebiet („Ehemaliger-Euler-Flugplatz von Darmstadt“ – Nr. 6117-304). Aufgrund der naturschutzrechtlichen Unterschützstellung bleibe dieses Gebiet langfristig unberührt und werde lediglich eventuell für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechts genutzt.

Das von der Stadt Griesheim veranlasste Zielabweichungsverfahren anlässlich des Bebauungsplanverfahrens „Griesheimer Anger“ beeinträchtige die benachbarten Planungen auf Darmstädter Gemarkung nicht, so dass diesbezüglich keine Bedenken bestünden.

### **III. Hessen Mobil**

Die Straßenverkehrsbehörde macht verbindliche Vorgaben (dazu 1.) und ergänzt diese durch die unter 2. aufgeführten Hinweise.

#### **1. Verbindliche Vorgaben (§§ 1, 123 BauGB, §§ 4, 12 Fernstraßengesetz)**

Im Zusammenhang mit dem oben genannten Verfahren seien in der Begründung keine Angaben über das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch das Planvorhaben enthalten.

Die Leistungsfähigkeit des Verkehrsnetzes und der betroffenen Verkehrsknotenpunkte seien im weiteren Bauleitplanverfahren gutachterlich zu untersuchen und zu bewerten, um negative verkehrsbedingte Auswirkungen zu vermeiden und gegebenenfalls erforderliche verkehrliche Maßnahmen frühzeitig in das Bauleitplanverfahren einfließen zu lassen. Es werde um Übersendung geeigneter Verkehrszahlen sowie entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweise gebeten.

## **2. Fachliche Hinweise**

Gegen den Straßenbaulastträger von klassifizierten Straßen bestünden keine Ansprüche auf Durchführung von Schutzmaßnahmen aufgrund des Bundesimmissionsschutzgesetzes.

## **IV. Sonstige**

Die darüber hinaus im Verfahren beteiligten Städte Pfungstadt, Weiterstadt, Groß-Gerau und Riedstadt haben sich ebenso wie die Gemeinde Büttelborn sowie die Industrie- und Handelskammer Darmstadt und der Kreis Groß-Gerau nicht zu der Planung geäußert. Seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreisausschuss des Landkreises Darmstadt-Dieburg bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

## D. Rechtliche Würdigung

### I. Erforderlichkeit der Abweichung

#### 1. Ausweisung von Wohnbauflächen nur in Vorranggebieten Siedlung – Ziel Z3.4.1-3

Die Planung der Stadt Griesheim verstößt gegen Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dieses Ziel lautet:

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

Vorliegend ist auch Ziel Z3.4.1-5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht einschlägig. Danach können kleinere Flächen zulasten eines Vorbehaltsgebiets für Landwirtschaft unterhalb der Darstellungsgrenze von 5ha im Rahmen der Flächenwerte der Tabelle 1 am Rande der Ortslage in Anspruch genommen werden, sofern – wie im Falle der Stadt Griesheim – keine Vorranggebiete Siedlung. Planung ausgewiesen sind. Diese Regelung greift jedoch ausschließlich dann, wenn eine Fläche ausschließlich als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft festgelegt ist. Dies ist – aufgrund der Überlagerung mit dem Vorranggebiet für Natur und Landschaft – vorliegend nicht der Fall.

#### 2. Regionalplanerische Dichtevorgaben – Ziel Z3.4.1-9

Die Planung „Griesheimer Anger“ widerspricht den in Ziel Z3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten städtebaulichen Dichtevorgaben, wonach

*„im Rahmen der Bauleitplanung für die verschiedenen Siedlungstypen [...] Dichtevorgaben, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten (sind).“*

Griesheim ist dem Siedlungstyp „verstädterte Besiedlung und ihre Umgebung“ zuzuordnen; die Dichtevorgabe beträgt hier 35 bis 50 Wohneinheiten je Hektar Bruttowohnbauland. Das Bruttowohnbauland umfasst dabei die innerhalb des Baugebiets liegenden Wohnbau- sowie die dazugehörigen Verkehrs-, Erschließungs- und Grünflächen.

Die Größe des für die Planung „Griesheimer Anger“ ermittelten Bruttowohnbaulandes beträgt ca. 8,6 bis 8,9ha (abhängig von der Lage des Ortsrandwegs). Mit den im Strukturkonzept enthaltenen ca. 500 Wohneinheiten ergibt sich eine Dichte von 56 bis 58 Wohneinheiten je Hektar.

### **3. Vorranggebiet für Natur und Landschaft – Ziel Z4.5-3**

Die Planungen „Griesheimer Anger“ und „Sondergebiet TU“ werden das Vorranggebiet für Natur und Landschaft voraussichtlich in einem Umfang von 5,3 bis 5,7ha in Anspruch nehmen. Dies widerspricht Ziel Z4.5-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, welches lautet:

*„In den Vorranggebieten für Natur und Landschaft haben die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundes dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.“*

### **4. Vorranggebiet für Forstwirtschaft – Ziel Z10.2-12**

Mit der Planung „Griesheimer Anger“ sollen durch Baugebiete und Freiflächen ca. 0,6 bis 0,7ha des Vorranggebiets für Forstwirtschaft in Anspruch genommen werden. Dies widerspricht Ziel Z10.2-12 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010, welches lautet:

*„Die im Regionalplan dargestellten Vorranggebiete für Forstwirtschaft sollen dauerhaft bewaldet bleiben. Die Walderhaltung hat hier Vorrang vor konkurrierenden Nutzungsansprüchen.“*

### **5. Kein Verstoß gegen Ziel Z3.4.1-4 und Ziel Z4.3-2**

Die Planung von Wohn- und Sonderbauflächen im Bereich der Konversionsfläche, übersteigt, wie dem Antrag der Stadt Griesheim zu entnehmen ist, zum einen nicht die in Tabelle 1 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 festgelegten Flächenwerte (Z3.4.1-4).

Auch die planerische Inanspruchnahme des Vorranggebietes Regionaler Grünzug stellt keinen Verstoß gegen Ziel Z4.3-2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 dar. Dieses Ziel besagt, dass die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden darf. Im Vorranggebiet Regionaler Grünzug hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben.

Die Überlagerung der Planung mit dem Vorranggebiet Regionaler Grünzug (0,7ha) erfolgt in Bereichen, in denen Ausgleichsflächen für gesetzlich geschützte Biotope oder Maßnahmenflächen für geschützte Arten vorgesehen sind. Entsprechend wird die Funktion des Regionalen Grünzugs durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt.

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

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.).

### **1. 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 Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in vollem Umfang bekannt gewesen wären und sich die Regionalversammlung Südhessen 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 Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) erreichbar (gewesen) wäre.

Die Zulassung der Abweichung ist mithin dann unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, wenn durch die Regionalversammlung Südhessen anstelle der getroffenen Festlegungen auch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt werden könnte bzw. hätte werden können. Hätte die Regionalversammlung Südhessen bereits von der geplanten Wohnbauentwicklung und den Erweiterungsflächen für die TU Darmstadt als Nachnutzung für die Konversionsfläche Kenntnis gehabt, ist nicht ersichtlich, dass die Fläche nicht als ein die Ausweisung des Wohnquartiers „Griesheimer Anger“ sowie eines „Sondergebiets TU“ erlaubendes Vorranggebiet hätte festgelegt werden können oder festgelegt werden könnte. Zwar steht einer entsprechenden (hypothetischen) Planung entgegen, dass der fragliche Bereich ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG darstellt, was – zusammen mit den angrenzenden Natura 2000-Gebieten – zur Festlegung des Vorranggebiets für Natur und Landschaft geführt hat. Wenn jedoch – wie vorliegend – seitens der Naturschutzbehörden in Aussicht gestellt wird, dass eine Ausnahme nach § 30 Abs. 3 BNatSchG zugelassen werden kann, wenn und soweit die Inanspruchnahme eines gesetzlich geschützten Biotops vollständig ausgeglichen werden kann, und (im Rahmen des Bauleitplanverfahrens) nachgewiesen wird, dass erhebliche Beeinträchtigungen angrenzender Natura 2000-Gebiete nicht zu befürchten sind, spielt es keine Rolle, ob die Umsetzung dieser Vorgaben auf der Grundlage eines Zielabweichungs-, Planänderungs- oder Planaufstellungsverfahrens erfolgt.

Auch im laufenden Planaufstellungsverfahren wird entsprechend vorgegangen: geplante Vorranggebiete Siedlung oder Industrie und Gewerbe, deren Inanspruchnahme nach der durchgeführten Natura 2000- Vorprüfung zu erheblichen Beeinträchtigungen angrenzender FFH- oder Vogelschutzgebiete führen können, können gleichwohl im Plan festgelegt werden, wenn die betroffene Kommune nachweist, dass die Inanspruchnahme eines entsprechenden Vorranggebiets FFH- verträglich ist.

Eine entsprechende Planung war im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 deswegen nicht möglich, weil die Frage der Verfügbarkeit der Fläche zum damaligen Zeitpunkt (noch) nicht abschließend geklärt war.

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

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. Ob eine Abweichung die Grundzüge berührt oder von geringem Gewicht ist, beurteilt sich – genau wie im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB – nach dem im Plan ausgedrückten planerischen Willen.

In Bezug auf dieses Willen 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 Willen 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.

Dies ist hier der Fall. Zwar wurden und werden im Rahmen der Planaufstellung Räume, die naturschutzrechtlich durch festgelegte oder gesetzliche Schutzgebiete (Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Natura 2000- Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotop > 5ha) vor anthropogenen Nutzungen geschützt werden, grundsätzlich nicht mit Vorranggebieten Siedlung, Industrie und Gewerbe oder zur Nutzung der Windenergie überplant. Allerdings gilt auch hier das im Rahmen der raumordnerischen Vertretbarkeit Gesagte: Wenn und soweit die Inanspruchnahme entsprechender Gebiete naturschutzrechtlich (durch Ausnahmen, Befreiungen, ...) möglich ist, existiert kein Grundzug der Planung, der unter dieser Voraussetzung die Inanspruchnahme entsprechender Räume verböte.

## **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Zulassung der Abweichung ist auch zweckmäßig. Griesheim ist durch das Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flughafens Frankfurt/Rhein-Main im Westen und durch große Waldflächen im Osten in seiner Wohnbauentwicklung eingeschränkt, die Nachnutzung der Konversionsfläche somit eine der letzten Möglichkeiten der Entwicklung eines größeren Wohngebietes. Auch in der benachbarten Wissenschaftsstadt Darmstadt, die in noch größerem Maß einem erheblichen Siedlungsdruck ausgesetzt ist als Griesheim selbst, ist die Schaffung neuen Wohnraums ausschließlich durch Nachverdichtung oder Umnutzung (Konversion) möglich.

Die von der Stadt Griesheim beabsichtigte Planung kann somit – auch aufgrund der bestehenden und noch zu optimierenden Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr – zu einer Entlastung der Situation in Darmstadt beitragen. Zudem zeichnet sich die auf einem Planungswettbewerb basierende Planung dadurch aus, dass die im Plangebiet bestehenden Freiraumqualitäten in die Planung integriert werden. Trotz über den Vorgaben des Ziels 3.4.1-9 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 liegenden Dichtewerten gelingt so eine ansprechende, an die umgebende Landschaft angepasste Architektur. Neben zwei Quartiersplätzen und einem Ortsrand- Radweg spiegelt sich dies insbesondere in der nach Süden, zu den besonders geschützten Flächen, hin abnehmenden Bebauungsdichte wieder.

Zu berücksichtigen ist auch, dass das Areal – trotz seiner Eigenschaft als gesetzlich geschütztes Biotop – bereits durch die frühere Nutzung als Stützpunkt der US- Army vorgeprägt ist.

**E. 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, November 2022

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.06/3-2022/4

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

Petra Langsdorf

Tel.: 6328

**F. Anlage: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird**



**Abbildung 7: Raum, für den die Abweichung zugelassen wird**



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 66.1  
24. November 2022**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

08. Dezember 2022 - Ausschuss für Wirtschaft und Verkehr

09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

16. Dezember 2022 - Regionalversammlung Südhessen

**Antrag der Stadt Hattersheim am Main auf Abweichung von den Zielen des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 8 Abs. 2 HLPG im Bereich des Bebauungsplans Nr. N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“**

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. Lindscheid

Regierungspräsidentin

**Ausweisung des Sondergebiets „Einzelhandel und soziale Einrichtung (Kindertagesstätte)“ im Bereich des Bebauungsplans N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“**



**Abbildung 1: Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)**



## Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| <b>A. Zusammenfassung .....</b>   | <b>6</b>  |
| <b>B. Sachverhalt und Antragsbegründung .....</b>   | <b>7</b>  |
| I.    Beabsichtigte Planung .....   | 7         |
| 1.    Ziel des Abweichungsantrags .....   | 7         |
| 2.    Makrostandort .....   | 7         |
| 3.    Mikrostandort .....   | 8         |
| 4.    Konkrete Planung.....   | 11        |
| II.   Antragsbegründung .....   | 12        |
| 1.    Erforderlichkeit des Vorhabens .....  | 12        |
| 2.    Erschließung des Vorhabens .....  | 14        |
| 3.    Planungsalternativen.....   | 15        |
| 4.    Verträglichkeitsanalyse .....   | 15        |
| <b>C. Beteiligung der Gebietskörperschaften sowie der Fachbehörden .....</b>                          | <b>18</b> |
| I.    Regierungspräsidium Darmstadt .....   | 18        |
| 1.    Dezernat V 53.1 – Naturschutz (Planungen und Verfahren) .....                                   | 18        |
| 2.    Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden .....  | 18        |
| II.   Regionalverband FrankfurtRheinMain .....  | 18        |
| III.  Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement .....  | 19        |
| IV.   Weitere Beteiligte.....   | 19        |
| <b>D. Rechtliche Würdigung .....</b>  | <b>20</b> |
| I.    Erforderlichkeit der Abweichung .....   | 20        |
| 1.    Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen<br>Flächennutzungsplans 2010 ..... | 20        |
| a)    Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet<br>Siedlung.....                  | 20        |
| b)    Ausschluss von Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und<br>Gewerbe .....                   | 20        |
| c)    Kein Verstoß gegen das Städtebauliches und<br>siedlungsstrukturelles Integrationsgebot.....     | 20        |
| d)    Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot.....   | 21        |
| e)    Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot .....   | 21        |
| f)    Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot.....   | 23        |
| g)    Kein Verstoß gegen den maximalen Bedarf an Gewerbeflächen<br>.....                              | 23        |
| 2.    Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020 .....   | 24        |
| II.   Vorliegen der Voraussetzungen für die Zulassung einer Abweichung.....                           | 24        |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 1.        | Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten ..... | 24        |
| 2.        | Grundzüge der Planung nicht berührt .....                   | 25        |
| 3.        | Ausübung planerischen Ermessens .....                       | 26        |
| <b>E.</b> | <b>Hinweis.....</b>   | <b>27</b> |
| <b>F.</b> | <b>Anlage: Kartenskizze .....</b>                           | <b>28</b> |

## Abbildungsverzeichnis

|              |  |    |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Visualisierung des Vorhabens (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)1  |    |
| Abbildung 2: | Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main.....  | 8  |
| Abbildung 3: | Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 100.1 .....                                       | 9  |
| Abbildung 4: | Bebauungspläne zu den unterschiedlichen Wohnquartieren im Umfeld der Bebauungsplanänderung Nr. N 100.1 (rot gestrichelt) .....   | 10 |
| Abbildung 5: | Auszug des städtebaulichen Konzepts (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim) .....                                      | 12 |
| Abbildung 6: | Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab) ..... | 14 |
| Abbildung 7: | Lebensmittelmärkte ab 400m <sup>2</sup> VK Stadtgebiet.....  | 17 |
| Abbildung 8: | Zentrale Orte und Mittelbereich - Auszug.....  | 22 |

**Antrag der Stadt Hattersheim am Main (Antragstellerin) vom 28. September 2022 auf Zulassung einer Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 gemäß § 6 Abs. 2 ROG in Verbindung mit § 8 Abs. 2 HLPG für die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Gemeinbedarf Kindertagesstätte“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“**

### **Entscheidung**

- I. Für die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel und Gemeinbedarf Kindertagesstätte“ im Bereich des Bebauungsplans Nr. N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ wird die Abweichung von den Zielen Z3.4.1-3 (Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich in Vorranggebieten Siedlung) und Z3.4.3-2 Abs. 4 (Integrationsgebot) des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 auf der Grundlage der Antragsunterlagen und nach Maßgabe der unter Ziffer II. aufgeführten Nebenbestimmungen sowie der Plankarte des Kapitels F. zugelassen.
- II. Die Zulassung der Abweichung wird mit folgenden Nebenbestimmungen verbunden.
  1. Die vorliegende Abweichungszulassung wird erst und ausschließlich wirksam (aufschiebende Bedingung), wenn eine erforderliche Abweichung oder Ausnahme von Zielen des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zugelassen und bestandskräftig oder vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen festgestellt worden ist, dass eine solche nicht erforderlich ist.
  2. Die im Abweichungsantrag angegebene Verkaufsfläche von maximal 1.200m<sup>2</sup> ist im Bebauungsplan festzusetzen.

## **A. Zusammenfassung**

Die beabsichtigte Planung im südlichen Teil der Hattersheimer Kernstadt sieht die Verlagerung und Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters (Aldi) sowie die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertagesstätte im Obergeschoss innerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe, Bestand vor.

Die Verlagerung und Erweiterung stellt eine städtebauliche Arrondierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd dar. Die Verlagerung und Erweiterung sowie die Errichtung der Kindertagesstätte sollen langfristig die Nah- und Grundversorgung für die umliegenden und zum Teil in Planung befindlichen Wohnquartiere sichern und verbessern. Von dem Vorhaben gehen keine raumbedeutsamen Auswirkungen aus.

Die Zulassung der Abweichung hat über das konkrete Vorhaben hinaus Bedeutung für die Stadt Hattersheim am Main. Die Entscheidung über die Zulässigkeit des Baus der Kindertagesstätte ist nach dem Städtebaulichen Vertrag mit dem Investor Voraussetzung für den Bau weiterer, dringend benötigter Wohnungen.

## **B. Sachverhalt und Antragsbegründung**

### **I. Beabsichtigte Planung**

#### **1. Ziel des Abweichungsantrags**

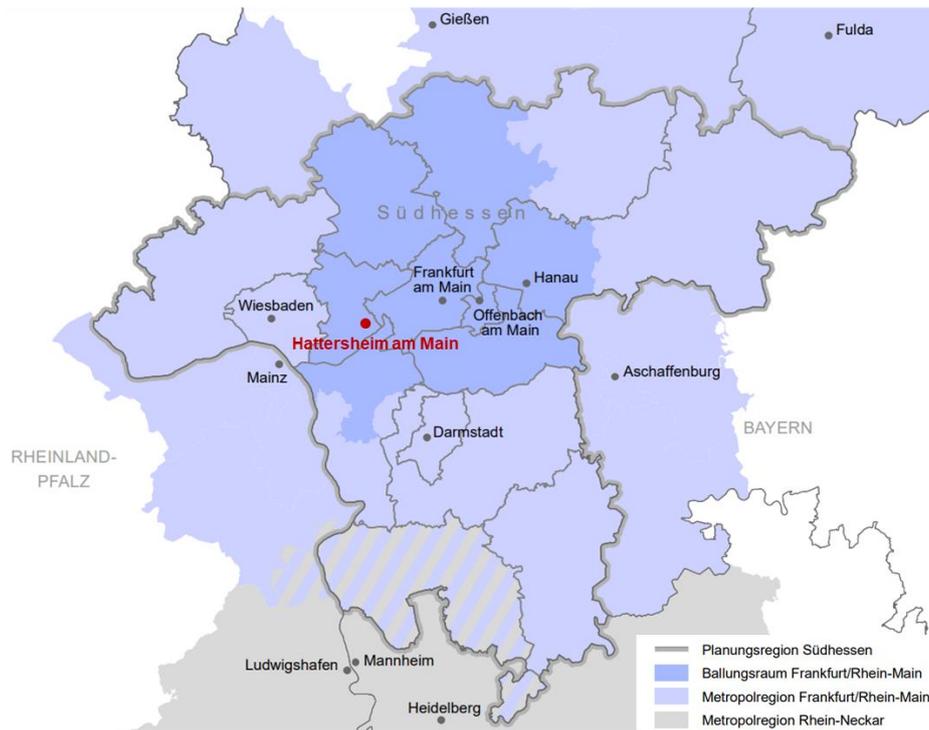
Die Stadt Hattersheim am Main beabsichtigt zur Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche die Ausweisung eines Sondergebiets „Einzelhandel und Gemeinbedarf Kindertagesstätte“ im Bereich des Bebauungsplans N 100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“. Der Bebauungsplans N100.1 „Vordere Voltastraße, 1. Änderung“ befindet sich im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“, der derzeit eine gewerbliche Nutzung vorschreibt. Mit der 1. Änderung soll eine planungsrechtliche Grundlage zur Verlagerung und Erweiterung von bereits bestehendem Einzelhandel, sowie der Ansiedlung einer sozialen Einrichtung (Kindertagesstätte), ergänzender gewerblicher Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. Die dafür benötigte Fläche mit einer Größe von rund 0,9 ha ist im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als Vorranggebiet Industrie und Gewerbe festgelegt. Die Ansiedlung von Einzelhandel soll somit außerhalb eines festgelegten Vorranggebiets Siedlung erfolgen.

Auf der Fläche soll ein Gebäude mit gemischter Nutzung entstehen. Im Erdgeschoss soll ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von rund 1.200m<sup>2</sup> entstehen. Im Obergeschoss soll eine voraussichtlich zweigeschossige Kindertagesstätte entstehen. Die Außenbereichsnutzung der Kindertagesstätte soll auf dem Dach des Lebensmitteldiscounter erfolgen.

#### **2. Makrostandort**

Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich am Südostrand des Main-Taunus-Kreises auf dem Nordufer des Mains. Bei der Stadt Hattersheim handelt es sich um ein polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich im hochverdichteten Raum. Darüber hinaus liegt die Stadt innerhalb einer überregionalen Entwicklungsachse. Die Stadt Hattersheim am Main befindet sich zentral gelegen zwischen den Oberzentren Frankfurt am Main, Wiesbaden und Mainz. Zu den angrenzenden Städten gehören im Norden die Stadt Hofheim am Taunus, im Westen die Stadt Flörsheim, im Süden die Stadt Kelsterbach und im Osten die Stadt Frankfurt am Main.

Im gesamten Stadtgebiet von Hattersheim leben rund 29.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Stadtteile Okriftel und Eddersheim liegen südwestlich der Kernstadt Hattersheim und werden im Süden vom Main begrenzt. Die Stadtgrenze der Kernstadt Hattersheim verläuft im Norden parallel zur der Bundesautobahn BAB 66. Im Osten wird die Kernstadt durch die Bundesstraße B40 begrenzt. Die Kernstadt wird durch die S-Bahn Linie S1 zerschnitten, welche in ihrer Funktion eine direkte Verbindung zwischen Wiesbaden und Frankfurt am Main darstellt.



**Abbildung 2: Räumliche Lage der Stadt Hattersheim am Main Mikrostandort**

Das Plangebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtteils Hattersheim, südlich angrenzend an die Bahntrasse Frankfurt-Wiesbaden und die „Voltastraße“. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich der Hattersheimer Innenstadt. Der geplante Standort befindet sich westlich des bestehenden Versorgungszentrums Hattersheim-Süd und wird im Süden durch das im Bau befindliche Neubaugebiet Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ / „Landwehrquartier“ begrenzt.



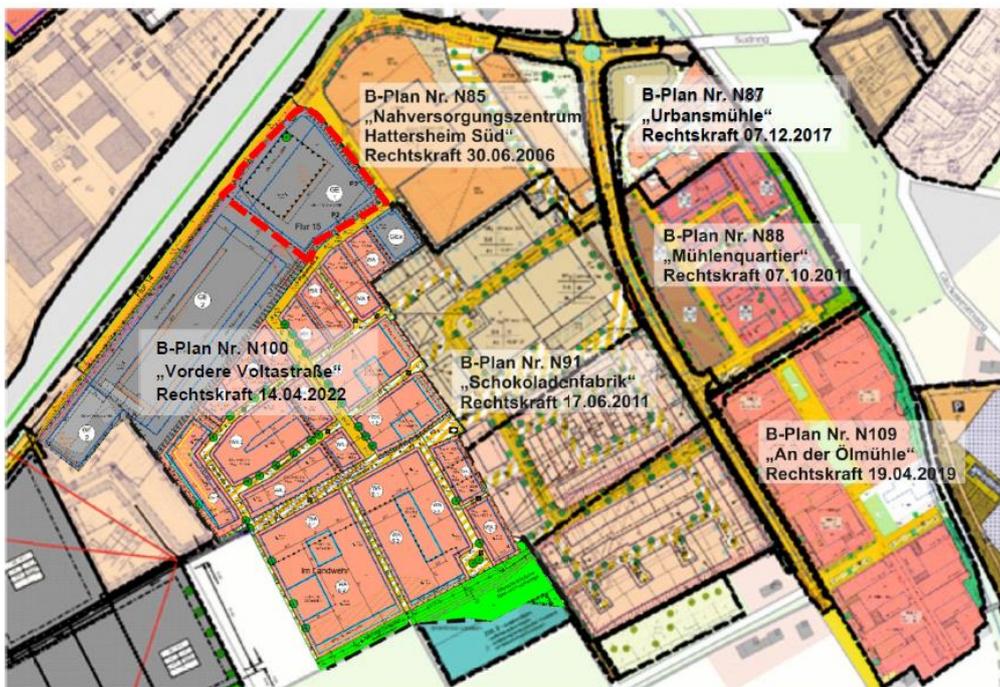
**Abbildung 3: Kataster und Luftbild mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans N 100.1 (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)**

Im Norden des Plangebiets liegen die Voltastraße und die Bahntrasse Wiesbaden-Frankfurt. Nördlich der Bahntrasse grenzt ein Gewerbegebiet mit produzierendem Gewerbe an. Im Nordosten grenzt ein Allgemeines Wohngebiet an das Plangebiet. Der Siedlungscharakter ist dort im Wesentlichen durch eine offene Bebauung mit Einzel- oder Doppel- sowie Reihenhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen gekennzeichnet. Das Gewerbegebiet ist demgegenüber durch großformatige Strukturen geprägt. Im Westen grenzt der sich derzeit im Bau befindlicher Rechenzentrum-Campus an das Plangebiet an. Südwestlich bzw. südlich angrenzend an das Plangebiet wird auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ die Quartiersentwicklung „Landwehrquartier“ mit einem an die gewerbliche Nutzung angrenzenden Wohngebiet vollzogen. Im Südosten des Plangebiets befindet sich das Baugebiet „Schokoladenfabrik“. Das Baugebiet „Schokoladenfabrik“ ist zu großen Teilen wohnbaulich geprägt. Eine halboffene Bebauung mit Einzel- oder Doppel- sowie Reihenhäusern mit bis zu fünf Vollgeschossen überwiegt. Außerdem sind eine Kindertagesstätte, eine Wohneinrichtung für Behinderte und eine Grünanlage mit Spielplatz angesiedelt. Östlich der Bundesstraße B 79 „Hessendamm“ sind weitere Wohnquartiere vorhanden.

Im Osten grenzt das Nahversorgungszentrum Hattersheim Süd in direkter Weise an das Plangebiet an. Das Areal ist topografisch eben, sodass das für Aldi und die Kindertagesstätte geplante Gebäude von der Voltastraße, der Bahnlinie und auch vom Edeka-Parkplatz her gut einsehbar sein wird. Vom Hessendamm her wird jedoch keine Einsehbarkeit auf das Grundstück mehr bestehen.

**Tabelle 1: Übersicht der Wohnquartiere Hattersheim-Süd mit Anzahl der Wohneinheiten**

| Baugebiet                | Anzahl der Wohneinheiten (ca. Angaben) |
|--------------------------|--|
| N 87 „Urbansmühle“       | 45                                     |
| N 88 „Mühlenquartier“    | 90                                     |
| N 91 „Schokoladenfabrik“ | 230                                    |
| N 100 „Landwehrquartier“ | 450                                    |
| N 109 „An der Ölmühle“   | 370                                    |



**Abbildung 4: Bebauungspläne zu den unterschiedlichen Wohnquartieren im Umfeld der Bebauungsplanänderung Nr. N 100.1 (rot gestrichelt) (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)**

#### 4. Konkrete Planung

Die Stadt plant, die großflächige Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss mit einer Büro-, Dienstleistungs- und wohnungswirtschaftlichen Nutzung im Obergeschoss des Gebäudes. Das städtebauliche Konzept sieht die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters Aldi von dem derzeitigen Standort „Im Boden“ an den Standort am Nahversorgungszentrum im derzeit festgesetzten Gewerbegebiet zwischen Voltastraße, der Straße An der Taunuseisenbahn, dem westlich geplanten Rechenzentrum sowie der südlich gelegenen Planstraße zur Erschließung des „Landwehrquartiers“ vor. Geplant ist ein sog. Mixed-Use- Gebäude mit der Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss und einer darüber befindlichen (voraussichtlich zweigeschossigen) Kindertagesstätte in den Obergeschossen des Gebäudes. Die Kindertagesstätte soll dabei voraussichtlich sechstruppig ausgestaltet werden. Der Außenbereichsnutzung der Einrichtung wird auf dem Dach des Erdgeschosses erfolgen. Die geplanten Nutzungen dienen dabei der Ergänzung und Versorgung der umliegenden sowie in Entwicklung befindlichen Wohngebiete.

Die Planung des Lebensmitteldiscounters sieht eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> vor. Durch die Verlagerung vom Altstandort mit einer Verkaufsflächengröße von ca. 960 m<sup>2</sup> werden somit ca. 240 m<sup>2</sup> (ca. +25 %) mehr Verkaufsfläche entstehen. Die Vergrößerung des Marktes dient insbesondere der Anpassung an marktübliche Gegebenheiten hinsichtlich einer Modernisierung und Optimierung der Warenpräsentation sowie zur Schaffung von Verkehrs- und Gangflächen. Sortimentsänderungen sind nicht vorgesehen. Es wird bei einem für diesen Markttypus üblichen Sortimentsspektrum bleiben. Für den Altstandort „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Weiternutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt. Planungsrechtlich ist die erneute Nutzung mit Einzelhandel bereits ausgeschlossen.



**Abbildung 5: Auszug des städtebaulichen Konzepts (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)**

## **II. Antragsbegründung**

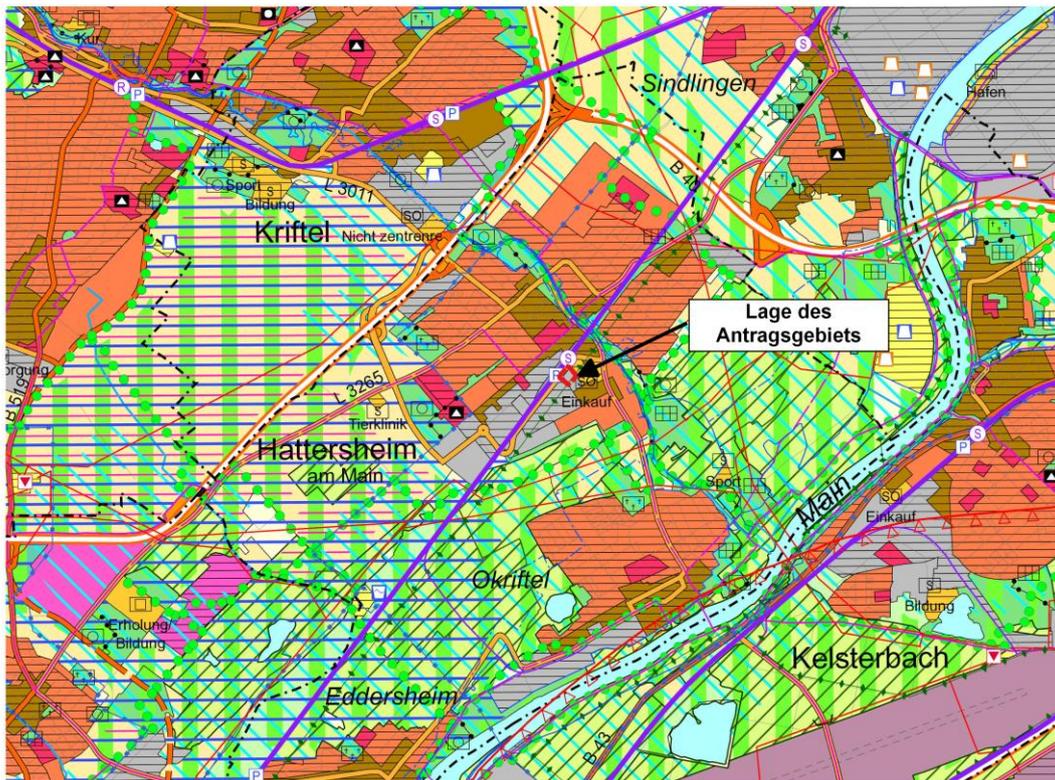
### **1. Erforderlichkeit des Vorhabens**

Die Stadt Hattersheim am Main verfolgt das Ziel, alle zentralen Versorgungsbereiche zu fördern und zu stärken, um deren Vitalität zu unterstützen. Im Zuge der Wohn- und Gewerbeentwicklung Hattersheim-Süd wurde ein Nahversorgungszentrum entwickelt, welches nun durch eine Erweiterung funktional ergänzt werden soll, um auch langfristig die Nah- und Grundversorgung in diesem Bereich für die umliegenden Wohnquartiere zu sichern und zu verbessern. Bei der vorgesehenen Einzelhandelsansiedlung handle es sich um eine Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Discounters aus dem nördlich der Bahn gelegenen Gewerbegebiet „Im Boden“. Mit dieser Verlagerung soll durch die städtebauliche Arrondierung und Erweiterung des Nahversorgungszentrums Hattersheim-Süd der zentrale Versorgungsbereich „Hattersheim-Süd“ weiter gestärkt und eine verbesserte, wohnortnahe Versorgung für die umliegenden Wohnquartiere geschaffen werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Änderung des Bebauungsplans Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ erforderlich.

Hierfür soll der Bebauungsplan Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ in einer ersten Änderung, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, von einem Gewerbegebiet mit ca. 0,9 ha Fläche in ein Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten, großflächigen Einzelhandel, soziale Einrichtungen (Kindertagesstätte) sowie ergänzende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungsnutzungen geändert werden. Die Errichtung der Kindertagesstätte in Verbindung mit dem Discounter sei erforderlich, um den durch die ca. 450 Wohneinheiten im angrenzenden Neubaugebiet N100 „Vordere Voltastraße“ / „Landwehrquartier“ erwachsenden Bedarf an Plätzen in Kindertagesstätten, unter Berücksichtigung eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden, zu decken. Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ist die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> im Sondergebiet vorgesehen. Für den bestehenden Standort des Lebensmitteldiscounters „Im Boden“ soll eine vertragliche Regelung abgeschlossen werden, die eine Folgenutzung als Einzelhandelsstandort ausschließt, womit dieser Standort wieder „klassischen“ gewerblichen Nutzungen zur Verfügung steht. Das dort bestehende Planungsrecht ermöglicht bereits seit 2009 keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen in diesem Bereich.

Die Planung ist aus Sicht der Stadt Hattersheim am Main städtebaulich erforderlich. Sie beinhaltet die positive Grundkonzeption zur Stärkung und Erweiterung des Nahversorgungsangebotes im Nahversorgungszentrum Hattersheim-Süd. Das Nahversorgungsangebot werde für die umliegenden Wohnquartiere funktional ergänzt und erweitert. Die Verlagerung und Ansiedlung mit Erweiterung führe zudem dazu, dass sich eine gewünschte städtebauliche Entwicklung vollziehen könne, die Einzelhandel aus einem Gewerbegebiet verlagere und diesen wohnortnah in direkter Nähe zum bestehenden Nahversorgungszentrum sowie in der Entwicklung befindlicher Quartiere ansiedele. Hierdurch können die nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen in zentraler Lage des Stadtteils Hattersheim, die gut fußläufig, mit dem Fahrrad und dem Öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen sind, gebündelt werden.

Zudem werde der zentrale Versorgungsbereich unterstützt und gestärkt und u. a. durch weitere Nutzungen in den Obergeschossen in seinen Funktionen ergänzt und in westlicher Richtung erweitert.



**Abbildung 6: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010. Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)**

## 2. Erschließung des Vorhabens

Der geplante Lebensmitteldiscounter in Kombination mit der geplanten Nutzung einer Kindertagesstätte und weiteren Gewerbe befindet sich südlich der Voltastraße und östlich der Straße An der Taunuseisenbahn. Die geplante Erschließung für den motorisierten Individualverkehr soll über die Straße An der Taunuseisenbahn erfolgen. Nördlich des Gebäudes sollen die Kundenparkplätze angeordnet werden. Durch die Lage nördlich des Gebäudes werde somit Lärmemissionen von der Wohnbebauung abgeschirmt. Die Anlieferung soll im Nordwesten des Gebäudes (im Südwesten des Grundstückes) erfolgen und ist auch durch die Lärmschutzwand sowie die Integration in das Gebäude abgeschirmt. Die verkehrliche Anbindung der Kindertagesstätte soll über die südlich gelegene Planstraße im Quartier „Vordere Voltastraße / Landwehrquartier“ erfolgen. Hier sind die Stellplätze für Mitarbeitenden sowie den Hol- und Bringverkehr vorgesehen.

Die südlich gelegene Planstraße soll der Erschließung des Rechenzentrum-Campus und des Landwehrquartiers vervollständigen. Das Gebiet der „Schokoladenfabrik“ ist an den „Hessendamm“ angebunden, an dessen östlicher Seite weitere Neubaugebiete anschließen. Der S-Bahnhof der Stadt Hattersheim liegt in ca. 400 m fußläufiger Entfernung und ist über eine Unterführung im Bereich „Untertorstraße“ erreichbar.

### **3. Planungsalternativen**

Räumliche Standortalternativen hinsichtlich der Erweiterung und Verlagerung eines großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes bestehen in der Ansiedlung in zentralen Versorgungsbereichen. Am Nahversorgungsstandort Hattersheim-Süd bestehen keine weitergehenden Flächenreserven. Ebenfalls bestehen nach Aussage der Antragstellerin im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Hattersheims keine ausreichend dimensionierten Flächen und Angebotsstandorte, in die eine Verlagerung erfolgen könnte. Durch die Verlagerung in eine direkt angrenzende Fläche, die sich räumlich und verkehrlich an das Nahversorgungszentrum anschließt, werde dieser bestehende Nahversorgungsstandort in seiner Funktion ergänzt und flächenmäßig erweitert. Die Lage des Verlagerungsstandortes sei aufgrund der siedlungsstrukturell integrierten Lage in direkter räumlicher Nähe zum bestehenden zentralen Versorgungsbereich, der strategisch günstigen Lage entlang einer innerörtlichen Hauptverkehrsstraße, der guten Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr und der fußläufigen und mit dem Rad sehr guten Erreichbarkeit für mehrere Wohnquartiere im Süden Hattersheims als optimal anzusehen. Hierdurch könne ein bisheriger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetrieb, der bislang im Stadtrandbereich in einem Gewerbegebiet liegt, räumlich, städtebaulich und versorgungsstrukturell günstiger gelegen, in einem erweiterten zentralen Versorgungsbereich angeordnet werden.

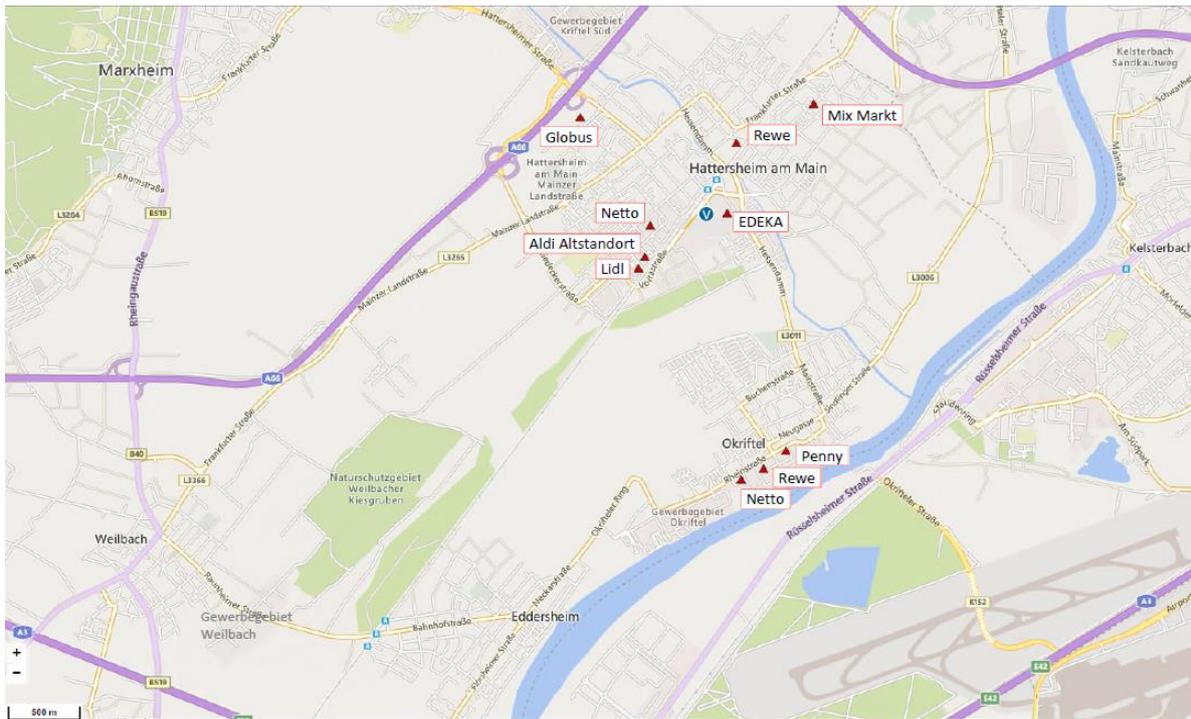
### **4. Verträglichkeitsanalyse**

Die dem Antrag als Anlage beigefügte gutachterliche Untersuchung der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Büro Ludwigsburg kommt zu dem Ergebnis, dass die Verlagerung und Erweiterung eines Aldi-Lebensmitteldiscounter mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der gesetzlichen Bestimmungen des Baugesetzbuchs sowie der raumordnerischen Ziele und Grundsätze raumverträglich und zulässig sei.

Bei dem Vorhaben handle es sich um großflächigen Einzelhandel, dessen Einzugsgebiet sich auf die Stadt Hattersheim am Main beschränke und somit keine erhebliche überörtliche Wirkung induziere. Das Vorhaben stelle keinen regionalbedeutsamen Einzelhandel dar. Eine Ansiedlung weiteren Einzelhandels am Altstandort wird vertrags- und planungsrechtlich ausgeschlossen.

Der geplante Vorhabenstandort grenze unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich. Im zentralen Versorgungsbereich sei bereits ein großflächiger EDEKA-Supermarkt, ein Müller Drogeriemarkt, Fachmärkte für Textilien und Haushaltswaren sowie mehrere Dienstleister angesiedelt. Entsprechende Agglomerationsvorteile könnten genutzt werden. Der geplante Lebensmitteldiscounter Aldi stelle gemeinsam mit der geplanten Kindertagesstätte eine funktionale Ergänzung mit den benachbarten Bestandsbetrieben dar, sodass dieser zukünftig dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet werden könne. Der geplante Vorhabenstandort weise eine enge bauliche und funktionelle Verbindung zum bestehenden Siedlungsgebiet auf. Das Vorhaben liege verbrauchernah in fußläufiger Entfernung von mehreren Wohngebieten und sei für einen beachtlichen Teil der örtlichen Bevölkerung fußläufig bzw. per Fahrrad erreichbar. Die Umsiedlung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters unterstütze die wohngebietsnahe Grundversorgung der Stadt Hattersheim.

Das aktuelle Kaukraftpotential im Einzugsgebiet (Nahrungs- und Genussmittel) belaufe sich auf ca. 71,3 Mio. €. Für den Lebensmitteldiscounter Aldi am bisherigen Standort seien durchschnittlichen Umsatzleistungen von rund 8,8 Mio. € anzusetzen. Nach Umsiedlung und Erweiterung werde ein maximaler Umsatz von rund 10,1 Mio. € prognostiziert. Dies entspräche einem Mehrumsatz von rund 1,3 Mio. €. Ausschließlich der Mehrumsatz sei wettbewerbswirksam und werde bei der Umsatzverteilung betrachtet. Dies entspräche eine Umsatzverteilungsquote von 1 bis 2%. Das angrenzende Nahversorgungszentrum sowie Gewerbe und Dienstleister in der Stadt Hattersheim seien jeweils mit rund 0,5 bis 0,6 Mio. € am stärksten von der Umsatzverteilung betroffen. Anbieter in der Innenstadt werden von der Umsatzverteilung nur marginal tangiert. Im Übrigen seien vernachlässigbar geringe und oder keine Auswirkungen festgestellt. Im Folgenden werden die Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche ab 400m<sup>2</sup> im Stadtgebiet Hattersheim dargestellt. Der Vorhabenstandort ist mit V gekennzeichnet.



**Abbildung 7: Lebensmittelmärkte ab 400m<sup>2</sup> VK Stadtgebiet von Hattersheim (Quelle: Antragsunterlagen ZVA Stadt Hattersheim)**

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

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

### **I. Regierungspräsidium Darmstadt**

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

Das Plangebiet überlagere keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Natura 2000-Gebiete oder gesetzlich geschützte Biotope. Ein Vorranggebiet für Natur und Landschaft sei von der Planung ebenfalls nicht betroffen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N 100 „Vordere Voltastraße“ sei bereits festgestellt worden, dass keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Seitens des Naturschutzes bestünden daher keine Bedenken gegen das beantragte Zielabweichungsverfahren.

#### **2. Abteilung IV/Wi – Umwelt Wiesbaden**

Aus Sicht der Abteilung IV – Umwelt Wiesbaden – bestehen gegen die Planung keine Bedenken. Das Dezernat IV/WI 42 – Abfallwirtschaft – weist darauf hin, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 1. September 2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV/WI – Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft, Email: [Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de](mailto:Abfallwirtschaft-Wi@rpda.hessen.de)) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten

### **II. Regionalverband FrankfurtRheinMain**

Der neue Markt schließe an das Nahversorgungszentrum „Hattersheim-Süd“ an, welches durch die Erweiterung ergänzt werden solle, um auch langfristig die Nah- und Grundversorgung für die umliegenden sowie in Entwicklung befindlichen Wohnquartiere zu sichern und zu verbessern. Für den Altstandort werde eine erneute Einzelhandels- Nutzung ausgeschlossen.

Durch die Verlagerung würden daher keine zusätzlichen Gewerbeflächen durch eine Einzelhandelsnutzung beansprucht. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche (von ca. 960 m<sup>2</sup> auf ca. 1.200 m<sup>2</sup>) zur Anpassung an marktübliche Gegebenheiten im Rahmen der Modernisierung werde als vertretbar angesehen. Die Überbauung des Marktes mit einer Kindertagesstätte und weiteren Nutzungen bedeute einen flächenschonenden Umgang mit Grund und Boden und werde sehr begrüßt.

Aufgrund der vorgesehenen Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß §13a BauGB werde davon ausgegangen, dass ein Änderungsverfahren des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht notwendig sei.

### **III. Hessen Mobil – Straßen- und Verkehrsmanagement**

Seitens Hessen Mobil bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen eine Zulassung der Zielabweichung. Gemäß Punkt 5.3 „Auswirkungen auf den Verkehr“ der vorliegenden Antragsunterlagen, sei durch die geplante Änderung des Bebauungsplans und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nicht von wesentlichen Auswirkungen in Bezug auf den Verkehrsablauf auszugehen. Die verkehrliche Erschließung des Verfahrensgebietes sowie eine alternative Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers und einer Kindertagesstätte seien im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. N100 „Vordere Voltastraße“ betrachtet worden. Die am 4. November 2021 von Hessen Mobil im vorgenannten Bauleitplanungsverfahren mit Aktenzeichen 34c2\_BV14.3Sh\_2021-025784 an die FIRU Koblenz GmbH abgegebene Stellungnahme behalte weiterhin ihre Gültigkeit.

### **IV. Weitere Beteiligte**

Die am Verfahren beteiligten Nachbarkommunen Stadt Kelsterbach, die Stadt Hofheim, die Stadt Frankfurt, die Stadt Kelkheim, die Stadt Flörsheim am Main, sowie der Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, die Industrie- und Handelskammer, die Abteilung III Dezernat 31.1 Regionalplanung, Geschäftsstelle der Regionalversammlung und die Abteilung I Dezernat 18 Öffentliche Sicherheit und Ordnung, haben keine Bedenken geäußert bzw. keine Stellungnahme abgegeben.

## **D. Rechtliche Würdigung**

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

#### **1. Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010**

Mit der beabsichtigten Umsetzung des Planvorhabens „Einzelhandel und soziale Einrichtung (Kindertagesstätte)“ und somit einer Entwicklung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens wird von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abgewichen.

##### **a) Sonderbauflächen und –gebiete ausschließlich im Vorranggebiet Siedlung**

Zunächst ist die Planung der Stadt Hattersheim am Main nicht an Ziel Z3.4.1-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 angepasst. Dort heißt es:

*„Die bauleitplanerische Ausweisung von Wohn-, gemischten und Sonderbauflächen sowie dazugehörenden kleineren gewerblichen Bauflächen hat innerhalb der in der Karte ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung, Bestand und Planung stattzufinden. [...]“* (Hervorhebung nur hier)

##### **b) Ausschluss von Einzelhandel in Vorranggebieten Industrie und Gewerbe**

Die Planung der Stadt Hattersheim am Main verstößt zudem gegen Ziel 3.4.3-3 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010. Dort heißt es:

*„In den Vorranggebieten Industrie und Gewerbe (Bestand und Planung) widerspricht auch die Ansiedlung von nicht großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben den Zielen der Raumordnung. [...]“*

##### **c) Kein Verstoß gegen das Städtebauliches und siedlungsstrukturelles Integrationsgebot**

Das aus dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 4 folgendem Integrationsgebot gebietet, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben eine enge räumliche und funktionale Verbindung zu bestehenden Siedlungsgebieten aufweisen.

Einzelhandelsvorhaben sind unter Berücksichtigung ihrer Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie der Umweltverträglichkeit auch im Hinblick auf die Ziele der Verkehrsvermeidung und -verlagerung in bestehende Siedlungsgebiete unter Erreichbarkeit mit einem für Größe und Einzugsbereich des Einzelhandelsvorhabens angemessenen ÖPNV zu integrieren.

Der in der Auswirkungsanalyse von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH geäußerten Annahme, der Standort sei integriert, kann gefolgt werden. Der Vorhabenstandort liegt zentral in der Kernstadt Hattersheim.

Er grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich an und liegt in fußläufiger Entfernung von mehreren Wohngebieten. Der Hattersheimer Bahnhof und Bushaltestellen sind ca. 250m entfernt. Der Argumentation, dass eine Verlagerung des großflächigen Einzelhandels die Grundversorgung des Planstandorts als funktionale Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich stärke und gleichzeitig die Ansiedlung von Gewerbe auf der für Gewerbe besonders geeigneten Altfläche fördere, kann aus regionalplanerischer Sicht gefolgt werden.

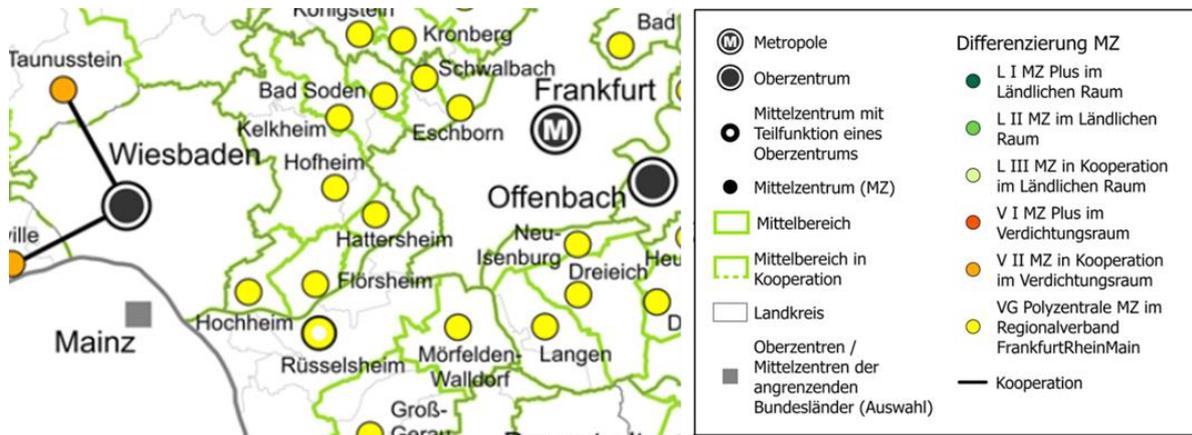
#### **d) Kein Verstoß gegen das Zentralitätsgebot**

Nach der in Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 1 konstatierten Zielvorgabe des Zentralitätsgebotes ist die Ausweisung, Errichtung oder Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich nur in Ober- und Mittelzentren zulässig. Aufgrund der landesplanerischen Einstufung der Stadt Hattersheim am Main als Polyzentrales Mittelzentrum im Gebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (Ziel Z5.2.2-8 des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 in der Fassung der 5. Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hessen 2000 (GVBl. vom 3. September 2021, Seite 394) – im Folgenden Landesentwicklungsplans Hessen 2020 – ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben hier zulässig.

#### **e) Kein Verstoß gegen das Kongruenzgebot**

Das aus dem Ziel Z3.4.3-2 Abs. 1 Satz 2 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 folgende Kongruenzgebot gebietet, dass Umfang und Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandelsbetriebe der zentralörtlichen Gliederung entsprechen, und der Einzugsbereich solcher Betriebe nicht wesentlich über den Versorgungsbereich der Standortgemeinde hinausgeht.

Die Stadt Hattersheim am Main ist – wie dargelegt – ein Polyzentrales Mittelzentrum im Verbandsgebiet des Regionalverbands FrankfurtRheinMain.



**Abbildung 8: Zentrale Orte und Mittelbereich - Auszug (Quelle: Landesentwicklungsplan Hessen 2020)**

Gemäß der Begründung zu Ziel 5.2.2-8 des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 sind Polyzentrale Mittelzentren im Regionalverband durch die räumliche Lage, eine unterschiedliche zentralörtliche Ausprägung, die direkte Nachbarschaft zu angrenzenden Mittelzentren und damit dem fehlenden oder geringen Mitversorgungsgrad gekennzeichnet. Die in großer Anzahl auftretender Mittelzentren weisen eine vergleichbare Ausstattung wie die übrigen Mittelzentren auf, liegen geographisch jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander und zu den Oberzentren. Entsprechend erfüllen diese Mittelzentren nicht die gleiche Versorgungsfunktion für benachbarte Kommunen wie die übrigen Mittelzentren, d.h. diese Kommunen verfügen regelmäßig über keinen die Funktion als Zentraler Ort konstituierenden Bedeutungsüberschuss im Sinne einer Umlandversorgung. Diese Mittelzentren haben jedoch für die Attraktivität und Funktionalität der Metropolregion eine wichtige Bedeutung. Gleichwohl sollten sich, angesichts der Zwänge zur Effizienz beim Einsatz öffentlicher Mittel und zur funktionalen Spezialisierung, die Ausstattungen benachbarter Städte möglichst ergänzen und nicht miteinander konkurrieren.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine innerstädtische Verlagerung und Erweiterung eines großflächigen Einzelhandels. Der in der Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH geäußerten Annahme, dass sich das Einzugsgebiet aufgrund der hohen Wettbewerbsdichte in den umliegenden Städten und Gemeinden ausschließlich auf zentralenörtlichen Verflechtungsbereich des Stadtgebiets Hattersheim beschränkt, kann gefolgt werden.

**f) Kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot**

Dem Gutachten von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH ist zu entnehmen, dass kein Verstoß gegen das in Ziel Z3.4.3-2 Abs. 5 des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 geregelte Beeinträchtigungsverbot anzunehmen ist. Dieses Ziel lautet:

*„Von großflächigen Einzelhandelsvorhaben dürfen nach Art, Lage und Größe keine schädlichen Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit von integrierten Geschäftszentren (zentralen Versorgungsbereichen) in der Gemeinde und in anderen Gemeinden sowie auf die verbrauchernahe Versorgung in der Gemeinde zu erwarten sein. [...]“*

Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters Aldi in Hattersheim am Main erreichen nach den Prognosen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel 1 bis 2%. Dabei sind die höchsten Auswirkungen mit maximal rund 4 bis 5 % prospektiv für die Anbieter des angrenzenden Nahversorgungszentrum zu erwarten.

Im Rahmen der vorliegenden Planungsabsicht zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounter Aldi wird im Sinne der der Stadt Hattersheim am Main der Grund- und Nahversorgungsstandort im Süden der Kernstadt Hattersheim gesichert, sodass auch künftig eine nachhaltige fußläufige Versorgung der Bevölkerung gewährleistet werden kann. Aus diesem Grund sind durch die beabsichtigte Vorhabenplanung weder zentrale Versorgungsbereiche in Hattersheim am Main, noch in den umliegenden Städten und Gemeinden gefährdet.

**g) Kein Verstoß gegen den maximalen Bedarf an Gewerbeflächen**

Gemäß dem Ziel Z3.4.2-7 in Verbindung mit Tabelle 4 des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wird für die Stadt Hattersheim am Main ein maximaler Bedarf an Gewerbeflächen von 21 ha festgesetzt. Der maximale Bedarf an Gewerbeflächen wird vor dem Hintergrund der Wegnahme einer möglichen gewerblichen Baufläche im Plangebiet nicht wesentlich geschmälert. Vielmehr handelt es sich bei dem Vorhaben um einen Flächentausch, in Zuge dessen eine gewerbliche Entwicklung vergleichbarer Größe am Altstandort erfolgen soll. Eine Nachnutzung durch großflächigen Einzelhandel wird vertraglich und planerisch ausgeschlossen. Der maximal zur Verfügung stehende Bedarf an Gewerbeflächen wird nicht wesentlich verändert.

## 2. Abweichung vom Landesentwicklungsplan Hessen 2020

Die von der Stadt Hattersheim am Main beabsichtigte Planung weicht möglicherweise – falls von der obersten Landesplanungsbehörde nicht das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes (z.B. Teilintegration) bejaht wird – von der Zielaussage des Landesentwicklungsplans Hessen 2020 zu großflächigen Einzelhandelsvorhaben ab. Hier heißt es in Ziel 6-3 (Z) des Landesentwicklungsplans Hessen 2020:

*„Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dürfen nur in den im Regionalplan festgelegten Vorranggebieten Siedlung an städtebaulich integrierten Standorten dargestellt bzw. festgesetzt werden. Ausnahmen sind möglich, soweit diese im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit städtebaulich integrierten Standorten festgelegt werden (teilintegrierte Standorte). [...]“*

Ob vorliegend die Zulassung einer Ausnahme nach § 6 Abs. 1 ROG genügt, weil das Vorhaben im Sinne des vorstehenden Ziels als teilintegriert anzusehen ist, oder ob es einer Abweichung bedarf, entscheidet die oberste Landesplanungsbehörde.

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

Gemäß § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG kann eine Abweichung von Zielen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zugelassen werden, wenn sie unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist (dazu 1.) und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (dazu 2.). Dies ist vorliegend der Fall. Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens durch die Regionalversammlung Südhessen ergab, dass die Zulassung der Abweichung von den in Rede stehenden Zielen zweckmäßig ist (dazu 3.)

#### 1. Vertretbarkeit unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Das Ziel des Antrags auf Zulassung der Abweichung ist planbar. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar. Das Vorhaben liegt innerhalb eines im Regionalplan/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgesetzten Vorranggebiet Industrie und Gewerbe. Formalrechtlich stellt die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounter Aldi sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte im Obergeschoss ein Zielverstoß dar.

Aus regional- und städtebaulicher Sicht wird das Vorhaben jedoch als sinnvolle Ergänzungsmaßnahme zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Stadt Hattersheim am Main bewertet. Das Vorhaben stellt in seiner Eigenart (Kombination aus Einzelhandel, Kindertagesstätte und weiteren Nutzungen) nicht nur eine funktionale Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs dar, sondern trägt auch maßgeblich zur Erschließung umliegender Wohngebiete bei. Aufgrund des Gutachtens der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH steht fest, dass von dem Vorhaben der Stadt Hattersheim am Main keinerlei raumbedeutsame Wirkungen ausgehen werden. Die Planung der Stadt ist daher im Bereich des Städtebaurechts anzusiedeln. Im Sinne dessen, was der Plangeber gewollt hätte, entspricht die vorliegende Planung den Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzepts weit mehr, als dies bislang der Fall war. Die Zulassung der Abweichung ist mithin unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar, da bei Aufstellung oder Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) anstelle des bislang festgelegten Vorranggebiets Industrie und Gewerbe auch ein Vorranggebiet Siedlung festgelegt hätte werden können bzw. bei Änderung oder Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans (2010) ein Vorranggebiet Siedlung – Planung – festgelegt werden könnte.

Nebenbestimmung II.1 (aufschiebende Bedingung) stellt zudem sicher, dass eine entsprechende Festlegung in einem (geänderten) Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan auch genehmigungsfähig wäre. Denn die vorliegende Abweichungszulassung wird ausschließlich und erst dann wirksam, wenn die oberste Landesplanungsbehörde eine Abweichung bestandskräftig zugelassen bzw. entschieden hat, dass eine solche nicht erforderlich ist.

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

Die Zulassung der beantragten Abweichung berührt auch nicht die Grundzüge der Planung im Sinne des § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG. 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 Plan-geber bei Kenntnis des Grundes der Abweichung gewollt hat oder gewollt hätte.

Das im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 verankerte Regionale Einzelhandelskonzept verfolgt zum einen das Ziel, die „Innenstädte“ lebendig zu halten, indem großflächiger Einzelhandel dorthin gelenkt und dort untersagt wird, wo er geeignet ist, schädliche Auswirkungen auf die „Innenstadt“ hervorzurufen. Zum anderen verfolgt das Konzept das Ziel, eine Nahversorgung auch für die nicht mobilen Bevölkerungsteile so zu gewährleisten, dass diese fußläufig und mit dem Öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sind. Da die Zulassung der Abweichung diese Zielvorgaben vorliegend nicht beeinträchtigt, sondern – im Gegenteil – fördert, können die Grundzüge der Planung nicht betroffen sein.

Durch den vertraglichen und planungsrechtlichen Ausschluss jeglichen Einzelhandels am Altstandort werden dem produzierenden Gewerbe auch keine zusätzlichen Flächen innerhalb im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegter Vorranggebiete Industrie und Gewerbe entzogen.

### **3. Ausübung planerischen Ermessens**

Die Ausübung pflichtgemäßen Ermessens ergibt vorliegend, dass die Zulassung der Abweichung zweckmäßig ist und somit zugelassen werden kann. Die Stadt Hattersheim am Main hat schlüssig und nachvollziehbar dargelegt, dass eine Verlagerung und Erweiterung zur Sicherung der (Nah-)Versorgung im Süden der Kernstadt Hattersheims erforderlich ist. Insbesondere hat sie dargelegt, dass die geplante Verlagerung des Lebensmitteldiscounter Aldi keine städtebaulich negativen (raumbedeutsamen) Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige integrierte wohnungsnaher Versorgungsstandorte erwarten lässt. Ferner ist als besonders positiv zu berücksichtigen, dass die Stadt Hattersheim mit der Kombination von großflächigem Einzelhandel und einer Kindertagesstätte – jedenfalls außerhalb von Großstädten – einen neuen, flächensparenden Weg beschreitet.

**E. 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, November 2022

RPDA - Dez. III 31.2-93 d 52.10/3-2022/4

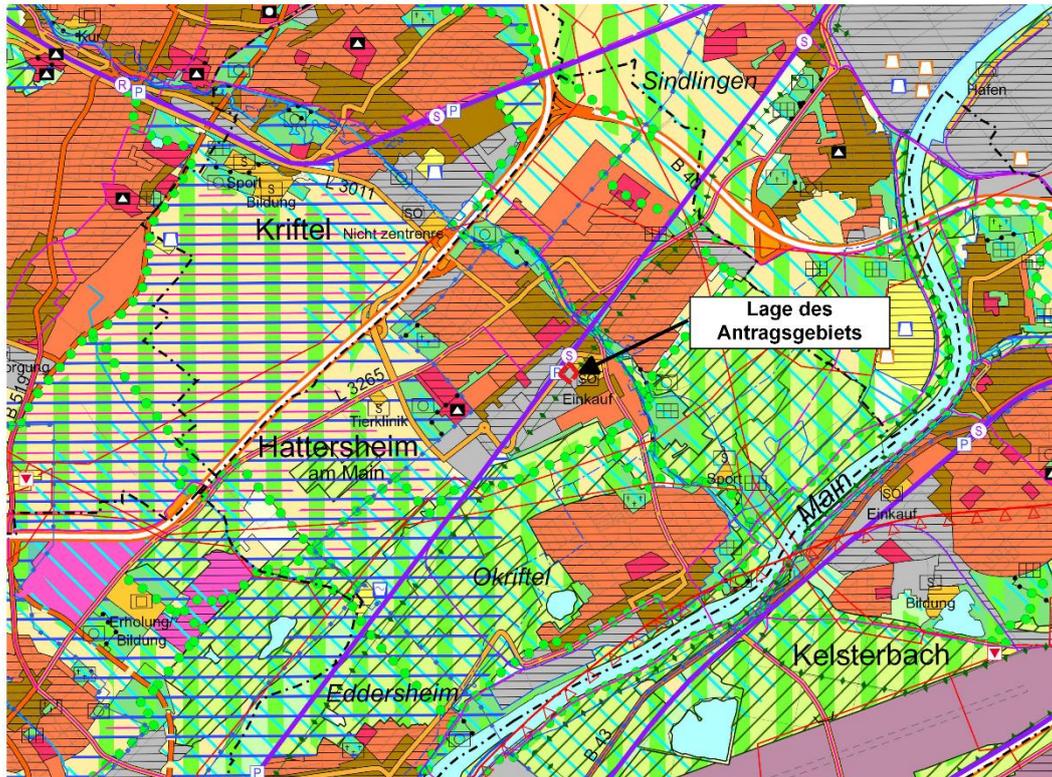
Felix Machus

Tel.: 5216

Markus Langsdorf

Tel.: 5693

## F. Anlage: Kartenskizze



**Abbildung 9: Ausschnitt Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010.  
Lage des Antragsgebiets (genordet und ohne Maßstab)**



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 64  
16. November 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

**Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 6. Änderung des Regionalplans Südhessen /  
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"  
(Beschluss zur Durchführung - Drs. Nr. IX / 121.1)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die  
beiliegende Planung (Beschluss Nr. V-73 i.V. mit Drucksachen-Nr. V-2022-48) wird  
zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



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

09. November 2022

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 09. November 2022 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"  
**Beschluss Nr. V-72 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-47**

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"  
**Beschluss Nr. V-73 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-48**

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die Kenntnisnahme werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Seite 2 zum Schreiben vom 09. November 2022  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag  
Dr. Arnd Bauer



Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss Nr. V-72 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-47

Beschluss Nr. V-73 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-48



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. V-73**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 10.11.2022

Betr.: **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-211 des Regionalvorstandes vom 05.03.2020  
Beschluss Nr. IV-203 der Verbandskammer vom 01.07.2020 zu DS IV-2020-17  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-43 des Regionalvorstandes vom 24.03.2022  
Beschluss Nr. V-48 der Verbandskammer vom 04.05.2022 zu DS V-2022-10  
(Auslegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 15.09.2022, Drucksache Nr. V-2022-48

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2022-48**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-211 des Regionalvorstandes vom 05.03.2020  
Beschluss Nr. IV-203 der Verbandskammer vom 01.07.2020  
zu DS IV-2020-17  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-43 des Regionalvorstands vom 24.03.2022  
Beschluss Nr. V-48 der Verbandskammer vom 04.05.2022  
zu DS V-2022-10  
(Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim Gebiet: "Brunnenquartier" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 23.05.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/22 bekannt gemacht. Sie fand vom 31.05.2022 bis 01.07.2022 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2022 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Karben hat sich nicht geäußert.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Niederdorfelden  
Gemeindevorstand der Gemeinde Wöllstadt  
Magistrat der Stadt Bad Homburg  
Magistrat der Stadt Bad Vilbel  
Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.31  
Magistrat der Stadt Karben, Stadtplanung, Bauen, Verkehr  
Magistrat der Stadt Niddatal, Hauptverwaltung  
Magistrat der Stadt Rosbach vor der Höhe

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

Gemeindevorstand der Gemeinde Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst

Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Stadtwerke Karben, z. Hd. Herr Quentin  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband NIDDA  
Wasserversorgungsverband Kaichen - Heldenbergen - Burg-Gräfenrode  
Zweckverband für die Wasserversorgung des unteren Niddatals, Wasserwerk Harb

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

Amprion GmbH  
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Handelsverband Hessen e.V.  
Hessische Landesbahn GmbH  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
ovag Netz GmbH  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

DB Immobilien, Region Mitte  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Gemeinsame Stellungnahme aller anerkannten Naturschutzverbände im Wetteraukreis  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenARCHÄOLOGIE  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

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

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NABU Karben Dr. Karl Schneider**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03055**

**Dokument vom: 20.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07688**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben für das Gebiet "Brunnenquartier" wird vom Grundsatz her zugestimmt. Wir gehen davon aus und werden dies auch einfordern, dass im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die mehr allgemeinen Feststellungen aus dem vorliegenden Umweltbericht des RegFNP 2010 weiter qualifiziert werden. Dies gilt im Besonderen für den Punkt B 2.1 "Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands". Desweiteren legen wir Wert darauf, dass die unter Punkt B 2.3 aufgelisteten "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich"; in der Bebauungsplanung aufgegriffen und weiter qualifiziert werden. Ganz konkret sehen wir zur Eingriffsvermeidung den Erhalt der Gehölze entlang des Weges am nördlichen Rand des Änderungsbereichs. Zudem erwarten wir, dass die Stadt Karben die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht nur über ihr Ökokonto "abrechnet", sondern auch ganz konkrete zusätzliche Maßnahmen insbesondere zum Ausgleich der umfangreichen Bodenversiegelungen ergreift. Hier ist an erster Stelle an Flächenentsiegelungen zu denken. Dies sollte als Auflage in der Genehmigung des Änderungs- Antrags der Stadt durch den Regionalverband festgehalten werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Stellungnehmer wünscht eine weitere Konkretisierung und Qualifizierung der Umweltaspekte und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Ebenso fordert er die Stadt Karben dazu auf, die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen nicht nur über ihr Ökokonto abzurechnen. Die Stellungnahme wird an die Stadt Karben weitergeleitet.  
Ob die Forderung auf Flächenentsiegelung als Auflage zur Genehmigung der Änderung festgehalten werden kann, obliegt der Genehmigungsbehörde.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03065**

**Dokument vom: 23.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07708**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vom eingereichten Bebauungsplan sind wir betroffen. Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. (s. Anlage Lageplan) Die im nördlichen Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom werden von der Baumaßnahme berührt und müssen bei Bedarf gesichert, verändert oder verlegt werden. Die im südlichen Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom liegt im öffentlichen Bereich und dürfte die Baumaßnahme nicht berühren. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage, der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Gegen die Änderung des Regionalplans gibt es keine Einwände.

Erschließung: Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich angezeigt werden. Wir machen darauf aufmerksam: -dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. -eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise des Stellungnehmers betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
**Projektkoordination (N2-WN3)**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03066**

**Dokument vom: 23.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07711**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

vom 27.05.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Änderungsverfahren, Gebiet: "Brunnenquartier" für die Stadt Karben grundsätzlich keine Einwände bestehen.  
Die im Parallelverfahren BP Nr. 203 „Brunnenquartier“ der Stadt Karben geäußerten Anmerkungen/Hinweise/Auflagen sind jedoch auch in der 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Gebiet: „Brunnenquartier“ zu berücksichtigen, siehe Anlage.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die in der Anlage aufgeführten Hinweise betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: DB Immobilien Region Mitte**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03069**

**Dokument vom: 22.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07701**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die o.g. Änderung des Regionalplans Südhessen bzw. zum Regionalen Flächennutzungsplan 2010 bestehen aus Sicht der DB Netz AG keine Einwendungen. Öffentliche Belange der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen werden hierdurch nicht berührt. Wir erlauben uns den Hinweis, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Wir bitten um Beachtung und Übernahme unseres Hinweises in das Abwägungsergebnis. Darüber hinaus bitten wir um Beteiligung im späteren Bauleitverfahren.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise des Stellungnehmers betreffen ausschließlich die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: hessenARCHÄOLOGIE**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03070**

**Dokument vom: 01.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07740**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplans werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Im Plangebiet wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt, die keine eindeutigen Hinweise auf Bodendenkmäler liefern konnte. Zur Sicherung von Bodendenkmälern gemäß § 21 HDSchG gilt: Wir weisen darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“ Hinweis: Die vorliegende Stellungnahme verhält sich ausschließlich zu den öffentlichen Belangen des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege. Eine gesonderte Stellungnahme zu den Belangen des Baudenkmalschutzes und der Baudenkmalpflege behält sich die Denkmalfachbehörde vor.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise zum Schutz von Bodendenkmälern betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03071**

**Dokument vom: 30.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07741**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zur vorliegenden 6. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächen-nutzungsplans 2010 für die Stadt Karben, Stadtteil Kloppenheim, Gebiet: "Brunnenquartier" bestehen im Rahmen der Offenlage über die Aussagen unserer Stellungnahme vom 07.10.2020, Az.: 34b3-20-019616-BE13.01.2, die weiterhin ihre volle Gültigkeit behalten, hinausgehend keine weiteren planrelevanten Einwände.  
Im Rahmen der zwischenzeitlich stattgefundenen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB sowie Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 203 "Brunnenquartier" der Stadt Karben haben wir ebenfalls Stellung genommen.  
Zur Verkehrsuntersuchung des Büros Heinz+Feier GmbH vom 14.08.2020 bestehen vonseiten Hessen Mobil keine Einwände. Die Kosten der auf Seite 14 der Verkehrsuntersuchung genannten Grünzeitanpassungen, die mit Hessen Mobil und der Verkehrsbehörde des Wetteraukreises noch im Detail abzustimmen sind, sind von der Stadt Karben als Verursacher zu tragen. Hierüber ist zur Regelung der Rechtsverhältnisse zwischen der Stadt Karben und Hessen Mobil eine Verwaltungsvereinbarung abzuschließen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die aufgeführten Hinweise in der Stellungnahme vom 07.10.2020 sind im Rahmen dieses RegFNP-Änderungsverfahrens zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung bereits entsprechend gewürdigt worden. Die Hinweise betreffen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Ebenso sind die vertraglichen Regelungen, z.B. die Finanzierung der erschließungsbedingten Maßnahmen, zwischen den betroffenen Fachbehörden mit der Stadt Karben im Bebauungsplanverfahren zu klären.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03075**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus regionalplanerischer Sicht verweise ich auf die Ausführungen in meiner Stellungnahme vom 8. Oktober 2020. Die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges von ca. 2,1 ha muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kompensiert werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Kompensation des Regionalen Grünzuges erfolgt in enger Abstimmung mit der Stadt Karben und dem Regierungspräsidium Darmstadt.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03076**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde teile ich Ihnen folgendes mit: In der Stellungnahme zum RegFNP vom 8. Oktober 2020 wurde herausgehoben wie sich die Flächen im derzeitigen RegFNP darstellen. Unter Berücksichtigung dieser Maßgaben war es erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens auf wesentliche Punkte einzugehen, die für beide Verfahren von Bedeutung sind. Die Maßnahmen im Bebauungsplan hinsichtlich der wasserdurchlässigen Wegebefestigungen, die Anlage von Gräben, Retentions- und Versickerungsmulden zur Grundwasseranreicherung, die Vorschriften zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie die Bepflanzungsmaßnahmen in dem im Bebauungsplan festgelegten Umfang sind tatsächlich umzusetzen und zu kontrollieren. Ich bitte dies als Hinweis in die Genehmigungsunterlagen zur Flächennutzungsplanänderung aufzunehmen. Auf das Erfordernis zur Vorlage einer Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung mit dem entsprechenden Bodenschutzteil und eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Bebauungsplanverfahren wird hingewiesen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Zu dem Vorhaben „Brunnenquartier“ liegen auf Ebene des Bebauungsplanes neben anderen Unterlagen inzwischen auch ein Artengutachten, ein Grünordnungsplan, ein Mobilitäts- und ein Energiekonzept vor. Anhand dieser Unterlagen wurden die Aussagen im Umweltbericht des vorliegenden Änderungsverfahrens zu Artenschutz- und Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmen mit Klimafunktion sowie die geplante externe Kompensationsmaßnahme (Ökokonto) - Nutzungsverzicht im Karbener Stadtwald - in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme), B 2.2 (Auswirkungen der Planung) und B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes ergänzt.

Unter anderem sind gemäß der Aussagen im Bebauungsplan im künftigen Baugebiet die Nutzung solarer Strahlungsenergie, die Wärmeversorgung über Eisspeichertechnologie, eine Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Rahmen des Mobilitätskonzeptes sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit Dach- und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Der Grünordnungsplan sieht eine großzügige und klimawirksame Versorgung des Gebietes mit öffentlichen und privaten Grünflächen vor. Auf Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes sind diese Flächen jedoch nicht im Einzelnen darstellbar, da sie unterhalb der Darstellungsuntergrenze liegen. Aus diesem Grund kann die Gesamtfläche nur zu „Wohnbaufläche, geplant“ geändert werden. Die weiter reichenden detaillierten Festsetzungen bleiben dem Bebauungsplan vorbehalten.

Die tatsächliche Umsetzung und Kontrolle der Maßnahmen erfolgt auf Ebene des Bebauungsplanes. Im Umweltbericht der Änderung wird ein entsprechender Hinweis im Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes aufgenommen.

Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises erfolgt die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung von 2005. Daher ist kein Ausgleich für den Boden in Bodenwerteinheiten notwendig. Die Umsetzung bodenschonender und eingriffsmindernder Maßnahmen für den Boden ist dennoch sicherzustellen, siehe Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03077**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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

**Grundwasser**

Die Flächennutzungsplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen von Seiten der planaufstellenden Kommune eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten und sind daher nachzubessern. Hierzu gebe ich folgende Hinweise:

**1. Wasserversorgung**

Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. Die Flächennutzungsplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser oder ggf. erforderliche Wasserhaltungen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sind das Ausmaß und etwaige Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung darzulegen sowie zu erläutern, dass voraussichtlich keine Gründe gegen die Erteilung einer späteren wasserrechtlichen Erlaubnis sprechen. Dies erfordert eine baugrundtechnische bzw. auch eine umfassende hydrogeologische Beurteilung, die bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung (Prüfung der Umweltauswirkungen) vorgelegt werden muss. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Flächennutzungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. Eine übermäßige Neuversiegelung der Flächen ist wegen der Verringerung der Grundwasserneubildung zu vermeiden. Durch Versickerung von Niederschlagswasser kann das Grundwasser verstärkt neu gebildet werden. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass das Grundwasser nicht qualitativ beeinträchtigt wird. Flächen mit sehr hohen Grundwasserständen (0 bis 3 m) sind vernässungsgefährdete Gebiete und sollen gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet werden.

**2. Grundwasserschutz**

Im geltenden Regionalplan Südhessen ist das Gebiet des Brunnenquartiers als „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“ ausgewiesen. Auf diese Festlegung ist weiterhin in Text und Karte hinzuweisen. Das Plangebiet liegt in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk (Hess. Regierungsblatt Nr. 33 vom 07.02.1929).

Die dort enthaltenen Ge- und Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die Nachweise über die Versorgungssicherheit für die Trink- und Löschwasserversorgung sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von der Kommune zu erbringen. Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan ist die Sicherstellung der Versorgung durch die Stadtwerke Bad Vilbel möglich, siehe Kapitel B 2.3 (Maßnahmen).

Ggfs. erforderliche wasserrechtliche Zulassungen sind ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung von Seiten der Kommune zu beantragen. Eine baugrundtechnische und hydrogeologische Beurteilung wurde im Rahmen des Bebauungsplanes durchgeführt. Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird dort als nicht bzw. nur stark eingeschränkt möglich beurteilt. Die Detailplanungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der zuständigen Behörde zu regeln. Auch die zitierte Arbeitshilfe ist auf Ebene des Bebauungsplanes zu beachten.

In Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) des Umweltberichtes sind Hinweise zu einer Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Verwendung wasserdurchlässiger Baustoffe etc. enthalten. Eine Kennzeichnung vernässungsgefährdeter Gebiete erfolgt, wie in der Stellungnahme aufgeführt, im Bebauungsplan. Dieser Hinweis betrifft somit nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Darstellung von Überlagerern, hier „Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz“, entfallen bei Darstellung von Siedlungsflächen.

Die Lage des Plangebietes im Oberhessischen Heilquellenschutzbezirk ist in den Unterlagen bereits enthalten (Kapitel B 2.1 und B 2.3 des Umweltberichtes), wobei das Verordnungsdatum ergänzt wurde.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03078**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Oberflächengewässer**

Aus der Sicht des Dezernates 41.2 habe ich bereits mit Schreiben vom 8. Oktober 2020 zu der geplanten 6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Brunnenquartier“ im Stadtteil Kloppenheim der Stadt Karben eine fachtechnische Stellungnahme abgegeben. Diese Stellungnahme hat auch weiterhin Gültigkeit. Zusätzliche Auflagen oder Anmerkungen werden zu den nunmehr vorgelegten Planungsunterlagen nicht erhoben. In diesem Zusammenhang verweise ich auch auf meine Stellungnahme zu dem mir seinerzeit vorgelegten Bebauungsplan „Brunnenquartier“.

"Die betroffene Fläche liegt in der Nähe des Gewässers „Nidda“ (etwa in Höhe Flusskilometer 32.1). Der Geltungsbereich befindet sich aufgrund der dort vorhandenen Deichstrecke nicht innerhalb des amtlich festgestellten Überschwemmungsgebietes nach § 76 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Nidda. Entsprechend der HWRMP-Gefahrenkarte Nidda-G\_07 (Link: [https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HVVGK\\_Nidda\\_G-07.pdf](https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/wasser/hochwasser/hwrmp/nidda/g-karten/HVVGK_Nidda_G-07.pdf)) befindet sich der Geltungsbereich:

1. In einem potenziellen Überschwemmungsgebiet hinter einer qualifizierten Hochwasserschutzanlage. Wenn ein Versagen des Deiches Eintritt ist in diesem Bereich mit einem Wasserspiegel von 112,80 m ü. NN zu rechnen.
2. In einem Bereich, der bei einem seltenen Hochwasserereignis (HQextrem) in der Nidda überflutet wird (Siehe rote Linie HWGK\_Nidda\_G-07). Die zu erwartende Wasserspiegelhöhe in diesem Bereich beträgt 112,99 m ü. NN. In diesen Risikogebieten sind gemäß § 78b Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden."

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Plangebiet nicht im amtlich festgestellten Überschwemmungsgebiet, aber in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet hinter einer Hochwasserschutzanlage liegt und bei einem Versagen des Deiches oder einem Extremereignis überflutet werden kann.

In den Änderungsunterlagen sind entsprechende Hinweise in Kapitel B 2.1 (Bestandsaufnahme) enthalten.

In Risikogebieten sind bauliche Anlagen nur in einer an das jeweilige Hochwasserrisiko angepassten Bauweise möglich.

Das Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) enthält hierzu Aussagen.

Die Lage eines betroffenen Grundstücks und die mögliche Schadenshöhe kann erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung genauer ermittelt werden. Auf Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung ist dies nicht möglich.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03079**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Abwasser, Gewässergüte  
Aus Sicht des Dez. 41.3 bestehen keine Bedenken zu dem Vorhaben und meine Stellungnahme vom 8. Oktober 2020 behält weiterhin ihre Gültigkeit.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

In der zitierten Stellungnahme vom 8. Oktober 2020 wurden aus Sicht Abwasser, Gewässergüte keine Bedenken geäußert. Dass dies auch weiterhin Gültigkeit besitzt, wird zur Kenntnis genommen.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03080**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Nachsorgender Bodenschutz  
Schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 3-6 BBodSchG) sind mir im Geltungsbereich der vorgelegten Änderung unter Berücksichtigung des zum Überprüfungstermin verfügbaren Kenntnisstandes (Informationsstand nach vorliegender Akten- und Kartenlage, ALTIS-Einträge) nicht bekannt. Ich weise allerdings daraufhin, dass die ALTIS-Datenbank ständig fortgeschrieben wird. Der Planungsträger hat gemäß § 2 (1) BauGB Nachforschungen in eigener Zuständigkeit durchzuführen, um gemäß § 1 (6) Ziffer 7 BauGB festzustellen, ob sich schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz im Planungsgebiet befinden. In diesem Zusammenhang verweise ich zusätzlich auf den Mustererlass der ARGEBAU „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ vom 26.09.2001, bekanntgegeben im StAnz.19/2002 S. 1753 ff.).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Altflächen im Plangebiet bekannt sind. Entsprechende Angaben sind im Umweltbericht (Kapitel B 2.1, Bestandsaufnahme, und B 2.3, Maßnahmen) enthalten.  
Die weiteren Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03081**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Vorsorgender Bodenschutz**

In der Begründung und dem Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes werden jedoch nicht vollumfänglich berücksichtigt und stattdessen wird auf das Bebauungsplan-Verfahren verwiesen. Unter „B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich“ (Seite 22) werden Maßnahmen aufgeführt, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden sollen. Es wird die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach dem Leitfaden von 2013 aufgeführt. Es fehlt ein Verweis auf die DIN 19639 – Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben (2019). Baufirmen, die nach dem Stand der Technik arbeiten, haben die DIN 19639 einzuhalten und umzusetzen. Die bodenkundliche Baubegleitung sollte schon bei der Erschließung des Plangebiets durch die Kommune eingebunden werden, da sonst ein Bodenmanagementkonzept/-plan im Rahmen des Bebauungsplans nur schwer realisierbar ist. Dies sollte insbesondere von der Kommune bei der Erschließung des Plangebiets berücksichtigt werden, da die Kommune eine Vorbildfunktion besitzt. Ein Ausgleich oder eine Kompensation sollte nicht nur nach naturschutzrechtlichen Maßgaben, sondern speziell auch nach bodenschutzrechtlichen Kriterien erfolgen. Dazu verweise ich auf die Möglichkeit der Anwendung der Arbeitshilfe zur Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB. Das Baugesetzbuch fordert in § 1a Abs.2, mit Boden schonend und sparsam umzugehen. Es verlangt ferner, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 BauGB.) Dies gilt auch für Eingriffe in den Boden. Hierfür wird die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ (Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie Schriftenreihe Böden und Bodenschutz in Hessen Heft 14, 2018) empfohlen. Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen zu überarbeiten bzw. die entsprechenden Hinweise an die Kommune weiterzugeben. In der Begründung ist neben dem nachsorgenden Bodenschutz auch der vorsorgende Bodenschutz anzusprechen. Anderenfalls wäre die Planung infolge eines zu unterstellenden Abwägungsmangels später rechtlich angreifbar.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Aufgrund der Vorhabensgröße ist die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung angebracht. Auf Ebene des RegFNP kann diese jedoch nur empfohlen werden. Die konkrete Durchführung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung / des Bebauungsplanes möglichst frühzeitig zu veranlassen. Der Hinweis auf DIN 19639 wird in Kapitel B 2.3 ergänzt.  
Laut Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises erfolgt die Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung gemäß Kompensationsverordnung von 2005. Daher ist kein Ausgleich für den Boden in Bodenwerteinheiten notwendig. Die Umsetzung bodenschonender und eingriffsmindernder Maßnahmen für den Boden ist dennoch sicherzustellen, siehe Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes.  
Die darüber hinausgehenden Hinweise, u.a. auf die Arbeitshilfe, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Stellungnahme wurde an die zuständige Kommune weitergeleitet.  
In den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und B 2.3 (Maßnahmen) wird auch der vorsorgende Bodenschutz thematisiert. Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen im Plangebiet vor.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03082**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)

Gegen die beschriebene Änderung bestehen von Seiten des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken. Die Unterlagen zum Entwurf des nachgeordneten Bebauungsplanes, die beigefügt wurden, zeigen, dass das Konfliktpotential, das durch den auf das Plangebiet einwirkenden Lärm entsteht, im Rahmen der nachgeordneten Verfahren abgearbeitet werden kann.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben vorgebracht werden.

Die Änderungsunterlagen enthalten in den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme), B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) und B 2.3 (Maßnahmen) Angaben zur potenziellen Lärmbelastung bzw. aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommene Maßnahmenvorschläge zum passiven Lärmschutz.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03083**

**Dokument vom: 06.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07745**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Sobald der o. a. Bauleitplan rechtsverbindlich geworden ist, wird um Übersendung einer Mehrausfertigung in der bekannt gemachten Fassung an das Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt, gebeten.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis wird an die Stadt Karben weiter geleitet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03084**

**Dokument vom: 28.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die eingereichten Planungsunterlagen bestehen grundsätzlich für meinen Zuständigkeitsbereich keine Bedenken. Trotzdem sollte der Bereich in dem das Erschließungsgebiet auf die L 3205 trifft und diese dann auch auf die B 3 mündet hinsichtlich des Verkehrsaufkommens genau betrachtet werden und mit Blick auf die Zukunft, sollten diese Knotenpunkte mehr als nur ausreichend leistungsfähig sein. Die L 3205 nur für sich zu sehen, ohne jeglichen Bezug zur B 3, ist hier sehr kurzsichtig gedacht, da ein Großteil der Verkehre welche von und zum Gebiet „Brunnenquartier“ bewegen werden, sich auch über die B 3 abspielen werden.

**Anregungen:**

Da zum Zeitpunkt der Verkehrszählung auf Grund der Corona Pandemie wenig Verkehr auf den Straßen herrschte sollten hier aktuellere Zahlen zur Berechnung des Verkehrs genutzt werden. Auch sollte hier die B 3 in die Betrachtungen miteinbezogen werden und eine Überarbeitung der gesamten Verkehrssituation in Betracht gezogen werden

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die vorgebrachten Hinweise betreffen im Wesentlichen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1:50.000). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wird die grundsätzliche Erschließbarkeit der Baufläche und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Eine genaue Erfassung und Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs für die maßgeblichen Strecken und Knotenpunkte erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Von Seiten des zuständigen Straßenbaulastträgers der B 3 bzw. L 3205, Hessen Mobil Gelnhausen, wurden zu dem Änderungsverfahren keine Hinweise gegeben, die der Planung entgegenstehen.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03085**

**Dokument vom: 28.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die vorgesehene Änderung werden seitens der Archäologischen Denkmalpflege Wetterau keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Im Plangebiet wurde eine geophysikalische Prospektion durchgeführt, die keine eindeutigen Hinweise auf Bodendenkmäler liefern konnte. Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Wetteraukreises zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).“

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden an die Stadt Karben weitergeleitet.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03086**

**Dokument vom: 28.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Naturschutz und Landschaftspflege**

Hinsichtlich der 6. Änderung des Reg. FNP 2010 Gebiet „Brunnenquartier“ inkl. Bebauungsplan bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken, sofern die folgenden Anmerkungen berücksichtigt werden.

Die in der artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind unbedingt einzuhalten; dies umfasst auch die Maßnahmen, die sich auf das Schutzgut Boden beziehen. Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung sind mindestens so anzupassen, dass die Farbtemperatur auf max. 3000 Kelvin beschränkt wird, um ein für die meisten Arten wirkungsarmes Farbspektrum einzuhalten. Nördlich des Geltungsbereichs liegt unseren Unterlagen zufolge das Biotop Nr. 887 „Streuobst westl. Groß-Karben“. Als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG ist unbedingt darauf zu achten, dass der Streuobstbestand nicht beeinträchtigt wird.

**Rechtsgrundlage:**

§ 44 BNatSchG  
§ 30 BNatSchG

**Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)**

Zum Ausgleich des verbleibenden Biotopwertdefizites soll das Ökokonto der Stadt/Gemeinde Karben, Maßnahme Az. 4.1.2/012.2-1208-12219/15, herangezogen werden. Ein entsprechender Ausbuchungsantrag ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes unter Angabe der zu belastenden Fläche innerhalb der beanspruchten vorlaufenden Ersatzmaßnahme bei der Unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises zu stellen.

Zudem wird der entstehende Kompensationsbedarf durch das heranzuziehende Ökokonto nicht vollständig ausgeglichen, es verbleibt ein Defizit von 20.116 BWP (siehe Bilanzierung). Der Unteren Naturschutzbehörde ist dringend mitzuteilen, in welcher Form dieses Ausgleichsdefizit beglichen werden soll (weitere Ökokontomaßnahme oder Ersatzgeld). Wenn keine weitere Information bei uns eingeht, ist ebenfalls spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplans ein Ausbuchungsantrag vom Ökokonto unter Angabe einer entsprechenden Maßnahme zu stellen. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt gemäß Absprache nach der Kompensationsverordnung von 2005. Daher ist kein Ausgleich für das Schutzgut Boden in Bodenwerteinheiten (mit Umrechnung in Biotopwertpunkte) notwendig.

Unter Berufung auf den Beschluss Nr. 182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 (Drucksache Nr. IV-2019-70) soll im Zuge der Anpassung des Regionalen Flächennutzungsplans auf einen Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt (hier Bahnhof Groß-Karben) befindet. Die Ausweisung von Wohngebieten mit Anschluss an den ÖPNV ist grundsätzlich zu begrüßen. Der Verzicht auf einen Flächenausgleich ist jedoch höchst kritisch zu sehen. Erfolgt weder inner- noch interkommunal ein Flächenausgleich, so steht dies einem nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden entgegen. Unserer Auffassung nach ist es die Aufgabe des Regionalplans und insbesondere des Regionalen Flächennutzungsplans bzw. der verantwortlichen Gremien, die Flächenentwicklung übergeordnet und nachhaltig zu steuern. Zur Verringerung der Umweltbelastung für Mensch und Tier, zum Artenschutz (insb. nachtaktive Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und aus Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gemäß §§ 3, 5 Abs. 1 und 22 BImSchG und § 39 und kommandem § 41a BNatSchG sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 24 BauGB folgende technische Vorkehrungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

- Die Beleuchtung darf nicht über den Bestimmungsbereich hinaus strahlen.

- Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (Schutzklasse IP 65) und einem für die meisten Arten wirkungsarmen Farbspektrum (ohne UV-Anteil, geringer Blaulichtanteil, warmweißes Licht mit Farbtemperaturen von 1600 – 2400 K, max. 3000 K), deren Oberfläche sich nicht auf mehr als 60 °C aufheizt.
- Die Lichtpunkthöhen sind möglichst niedrig zu halten.
- Die höchstzulässige Beleuchtungsstärke beträgt 5 Lux für die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken sowie 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung.
- In Wohn- und Mischgebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 50 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>.
- In Gewerbe- und Industriegebieten gilt für kleinflächige Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit weniger als 10 m<sup>2</sup> eine maximale Leuchtdichte von 100 cd/m<sup>2</sup>. Für Anstrahlungen oder selbstleuchtende Flächen mit mehr als 10 m<sup>2</sup> gilt eine maximale Leuchtdichte von 5 cd/m<sup>2</sup>.
- Bevorzugt sind helle Straßenbeläge (mit reflektierenden Elementen) zu wählen, um die natürliche Reflektion des Mondlichts zu verbessern und damit eine geringere künstliche Belichtung zu benötigen. Dunkelräume sind zu planen und vorhandene zu erhalten.

Nicht gestattet sind flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z. B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten mit einem Lichtstrom von über 50 Lumen. Nicht gestattet sind darüber hinaus Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z. B. Videowände, Skybeamer etc.). Nicht erlaubt ist zudem das Anstrahlen von Gewässern und Vegetation. Bei flächiger Anstrahlung ist die Beleuchtung stets so anzubringen, dass das Licht von oben nach unten abstrahlt, um unnötige Lichtstreuung zu verhindern.

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z. B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen. Die dabei gesetzlich vorgeschriebenen Mindestbeleuchtungen sollten nicht maßgeblich überschritten werden.

Es wird dringend empfohlen, die Beleuchtung auf die tatsächliche Nutzungszeit zu begrenzen; im Falle gewerblicher Nutzung dient die genehmigte Betriebszeit als Orientierung.

Pflanzflächen und Ortsrandeingrünungen sollten nach Möglichkeit auf öffentlichem Grundeigentum festgesetzt werden. Es sind zurzeit jedoch auch Pflanzgebote innerhalb der Baugrundstücke geplant. Wir weisen in diesem Zusammenhang auf das Urteil des VGH Hessen vom 19.10.2017, Az.: 4 C 2424/15.N, hin, wonach die vertraglichen Regelungen über Ausgleichsmaßnahmen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses den Gremien vorliegen müssen. Weiterhin sind Festsetzungen von Pflanzgeboten auf Privatgrundstücken nur möglich, wenn diese dinglich gesichert sind. Ohne Erfüllung dieser Anforderungen ist der Bebauungsplan rechtsunwirksam. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf § 2 Abs. 1 Kompensationsverordnung in der Fassung vom 26.10.2018: Die Verfügbarkeit der Kompensationsflächen sowie deren Sicherung in funktionaler und rechtlicher Hinsicht ist (im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB) nachzuweisen.

Hinsichtlich der geplanten Pflanzungen ist der hohe Anteil an heimischen Arten in den Pflanzlisten zu begrüßen. Nach Möglichkeit sollte verstärkt auf den Einsatz heimischer Arten bei der Anlage von Laubhecken zur Einfriedung sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen hingewirkt werden. Auch im Grünzug „I“ sowie im „Quartierspark“ sollten schwerpunktmäßig heimische Arten eingesetzt werden.

Die Festsetzung 10.5 sieht vor, dass in der „Grünachse Nord“ die Anlage kombinierter Geh- und Radwege inkl. notwendiger Brückenbauwerke sowie Anlagen zur Niederschlagsbewirtschaftung zulässig sind. Dabei ist die Feststellung in der artenschutzrechtlichen Prüfung zu beachten, dass die vorhandenen Biotopstrukturen als wichtiges Brutvogelhabitat zu erhalten sind; der Erhalt der vorhandenen Vegetation am Graben ist daher auch textlich festgesetzt. Sollen im späteren Verlauf die genannten Maßnahmen umgesetzt werden, sind diese so zu gestalten, dass sie dem Erhalt der genannten Vegetation nicht entgegenstehen.

Wir begrüßen die Festsetzung, dass Einfriedungen durchlässig für Kleintiere zu gestalten sind. Im Sinne der Durchgängigkeit empfiehlt es sich ebenfalls, auf Stützmauern zu verzichten und die Festsetzungen unter „20. Aufschüttungen und Geländeangleichungen – Sonstige Geländeangleichungen“ entsprechend anzupassen. Die Anlage eines Grünzugs zum Erhalt des Kaltluftstroms entsprechend dem vorgelegten Klimagutachten wird ebenfalls ausdrücklich begrüßt und ist mindestens in der vorgesehenen Ausprägung zu realisieren.

Wir regen an, die zu errichtenden Gebäude mit Nisthilfen für Gebäude bewohnende Tierarten (Mauersegler, Haussperling, Schwalben, Fledermäuse) auszustatten. Diese Arten leiden in Folge von Gebäudesanierungen zunehmend unter dem Verlust von Nistgelegenheiten. Bei frühzeitiger Berücksichtigung können diese optisch unauffällig oder als gezielte Gestaltungselemente in die Fassaden integriert werden. Sofern Nisthilfen verbindlich festgesetzt werden, können diese auch als Kompensationsleistung angerechnet werden.

Wir bitten um Zusendung des rechtskräftigen Bebauungsplans.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

#### **Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der Änderung des RegFNP 2010 keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und dass kein Ausgleich für das Schutzgut Boden in Form von Bodenwerteinheiten erforderlich ist.

Die Hinweise zu

- Einhaltung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aus den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag
- Außenbeleuchtung und Erhalt des nächtlichen Ortsbildes
- Ökokonto und Ausgleichsdefizit
- Pflanzgebote auf Privatgrundstücken und deren dingliche Sicherung
- Einsatz heimischer Arten (Pflanzlisten)
- Einfriedungen und Stützmauern
- Festsetzung 10.5, Erhalt der Biotopstrukturen am Graben, Anlage eines Grünzugs

betreffen nicht die Ebene des Regionalen Flächennutzungsplanes. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Das Biotop Nr. 887 "Streuobst westlich Groß-Karben" wird in den Kapiteln B 2.1, B 2.2 und B 2.3 ergänzt, ebenso ein Hinweis zu Nisthilfen für gebäudebewohnende Tiere und allgemeine Aussagen zur Beleuchtung in Kapitel B 2.3.

Die Details sind über die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu regeln bzw. bei der Bauausführung zu beachten.

Kapitel B 2.2 enthält eine Aussage zur Inanspruchnahme des Ökokontos im Rahmen des naturschutzfachlichen Ausgleichs.

Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Die Stadt Karben hat ausführlich und nachvollziehbar dargelegt, dass die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Potenzialflächen für das o.g. Vorhaben nicht geeignet sind.

Die Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 wurde am 29.04.2015 von der Verbandskammer des Regionalverbandes beschlossen. Hierbei wurde auch die Ausnahmeregelung beschlossen, auf die sich die Stadt jetzt bezieht.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03087**

**Dokument vom: 28.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wasser und Bodenschutz Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)  
Die im Rahmen der Beteiligung zum Vorentwurf im Februar 2022 vorgebrachten Anregungen und Ergänzungswünsche unserer Fachstelle, wurden im Rahmen der vorliegenden 6. Änderung berücksichtigt. Zusätzlich weisen wir darauf hin, dass sich das Plangebiet wenngleich nicht im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Nidda, so doch in einem Risikogebiet außerhalb dieses Überschwemmungsgebietes befindet. Im Rahmen der im Auftrag des Landes Hessen erarbeiteten Hochwasserrisikomanagementpläne wurde auf Basis aktueller Geländeaufnahmen mit hoher Genauigkeit und Neuberechnungen der Hochwasserabflüsse und -wasserspiegellagen festgestellt, dass das Plangebiet bei HQExtrem (1,3 fach HQ100) in weiten Teilen von Überschwemmungen betroffen ist. Bei einem HQ 100 ist eine Betroffenheit nur bei versagen der bestehenden Schutzeinrichtung gegeben. Entsprechende Darstellungen sind über einen Viewer unter der Adresse <http://hwrm.hessen.de/mapapps/resources/apps/hwrm/index.html?lang=de> abrufbar.  
In diesen Bereichen sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) insbesondere § 78b (Berücksichtigung des Schutzes von Leib und Leben und der Vermeidung erheblicher Sachschäden bei der Abwägung) zu berücksichtigen.  
In § 9 Baugesetzbuch (BauGB) ist geregelt, dass Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden sollen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Lage des Plangebietes im HQ 100 bzw. HQ extrem ist in den Unterlagen (Kapitel B 2.1) enthalten. In Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) sind die Notwendigkeit der hochwasserangepassten Bauweise und Berücksichtigung hoher bzw. schwankender Grundwasserstände aufgeführt. Die Detailregelungen und evtl. erforderlichen Genehmigungen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Baugenehmigung zu beachten.  
Eine nachrichtliche Übernahme der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten ist im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans/Regionalen Flächennutzungsplanes zu berücksichtigen.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03088**

**Dokument vom: 28.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Agrarfachaufgaben Fachliche Stellungnahme (abwägungsfähige Sachverhalte)  
Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine weiteren Bedenken zu der o.g. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans.  
Anregung  
Da insgesamt ca. 7,4 ha sehr gute Ackerflächen (AZ > 70) verloren gehen, sollten für ggf. geplante Ausgleichsmaßnahmen keine landwirtschaftlichen Flächen (Acker oder Grünland) in Anspruch genommen werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine weiteren Bedenken vorgebracht werden. Nach derzeitigem Verfahrensstand ist der Ausgleich überwiegend in Form von Ökopunkten vorgesehen. Die Details der Kompensation sind auf Bplan-Ebene zu regeln. Die Anregung betrifft somit nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Kreis- und Regionalentwicklung  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_006\_B-03089**

**Dokument vom: 28.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07729**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Besondere Schulträgeraufgaben  
Gegen die 6. Änderung des Reg. FNP 2010 Gebiet „Brunnenquartier“ in Karben, Kloppenheim werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht. An der zuständigen Grundschule Kloppenheim bestehen schon jetzt räumliche Engpässe. Durch die weitere Wohnbebauung im Zuständigkeitsbereich der Grundschule Kloppenheim wird diese Situation zunehmend verschärft.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

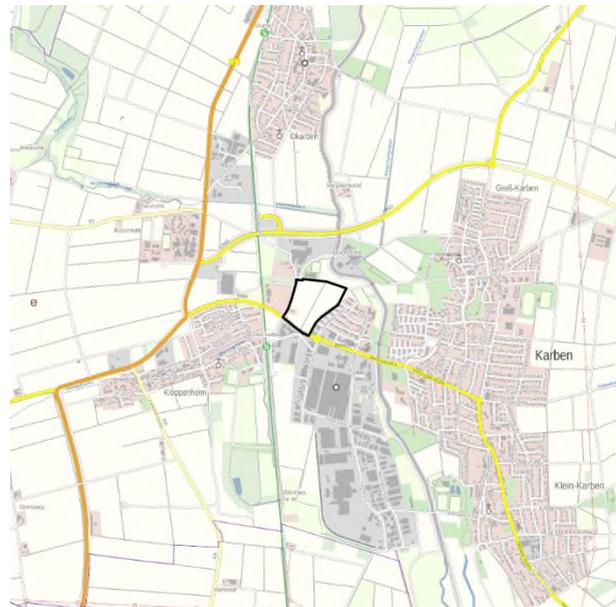
Der Stadt Karben ist sich der Dringlichkeit einer Lösung bewusst. Mit dem Bebauungsplan Nr. 231 "Am Hang" ist ein neuer Schulstandort in Karben - Kloppenheim geplant. Das Brunnenquartier liegt in diesem Einzugsgebiet.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 6. Änderung Stadt Karben Stadtteil Kloppenheim Gebiet: Brunnenquartier

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:         | 01.07.2020                |
| Frühzeitige Beteiligung:       | 08.09.2020 bis 07.10.2020 |
| Auslegungsbeschluss:           | 04.05.2022                |
| Öffentliche Auslegung:         | 31.05.2022 bis 01.07.2022 |
| Abschließender Beschluss:      | 10.11.2022                |
| Bekanntmachung Staatsanzeiger: |                           |

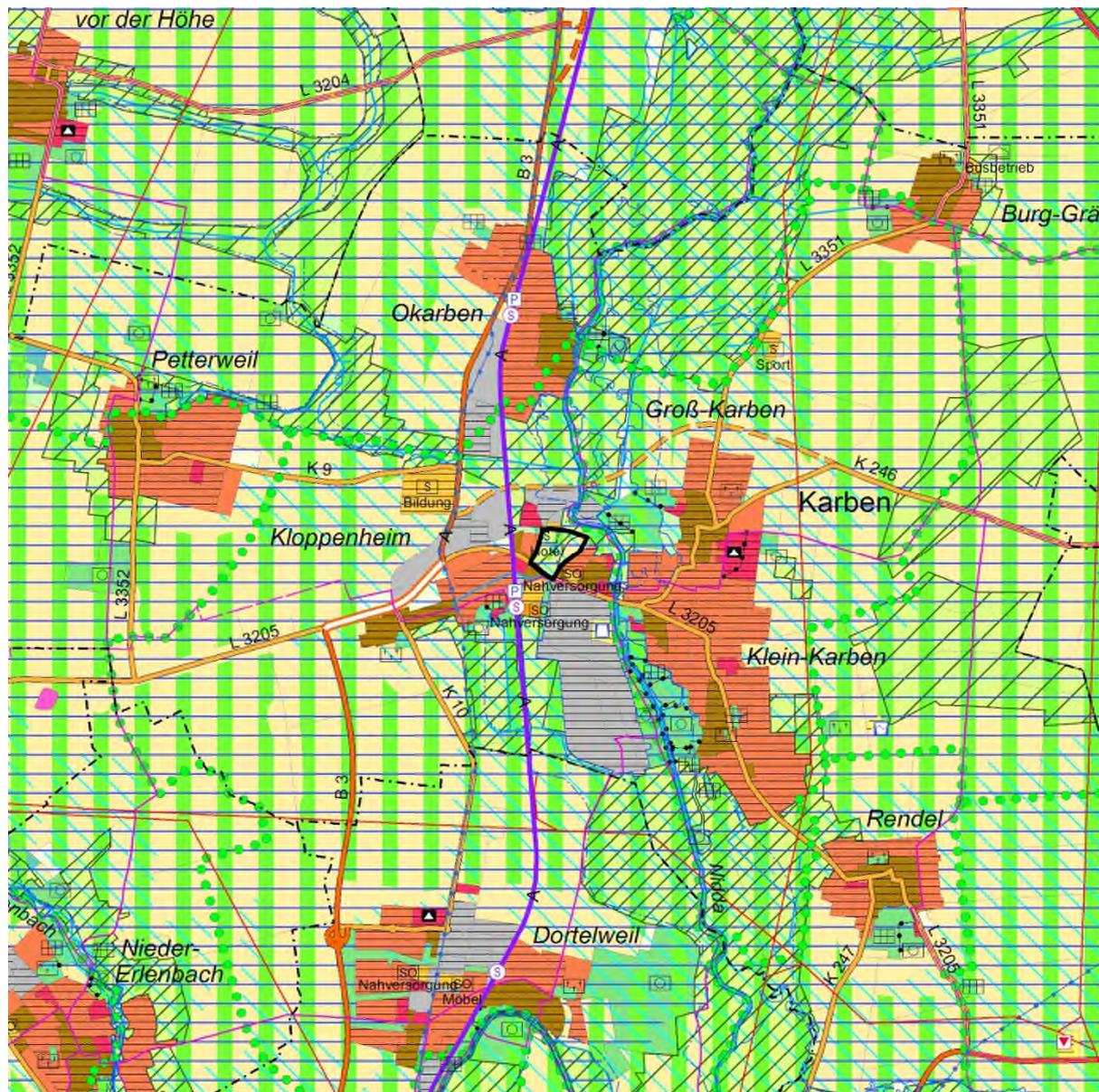


## Fakten im Überblick

|  |  |
|--|--|
| <b>Anlass und Ziel der Änderung</b>  | Die Stadt Karben möchte die letzte innenstädtische Lücke schließen und die Entwicklung des Brunnenquartiers als zentrales Projekt der Karbener Stadtentwicklung vortreiben. Entstehen sollen Wohn- und Mischbauflächen sowie ein größerer Grünbereich. |
| <b>Flächenausgleich</b>  | nicht erforderlich   |
| <b>Gebietsgröße</b>  | 8,8 ha   |
| <b>Zielabweichung</b>  | nicht erforderlich   |
| <b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b> | 24.10.2019   |
| <b>Parallelverfahren</b>   | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Bebauungsplan der Stadt Karben Nr. 203 „Brunnenquartier“   |
| <b>FFH-Vorprüfung</b>  | nicht erforderlich   |
| <b>Vorliegende Gutachten</b>   | zu Themen: Artenschutz<br>Verkehr<br>Geotechnik<br>Emissionen/Immissionen  |

---

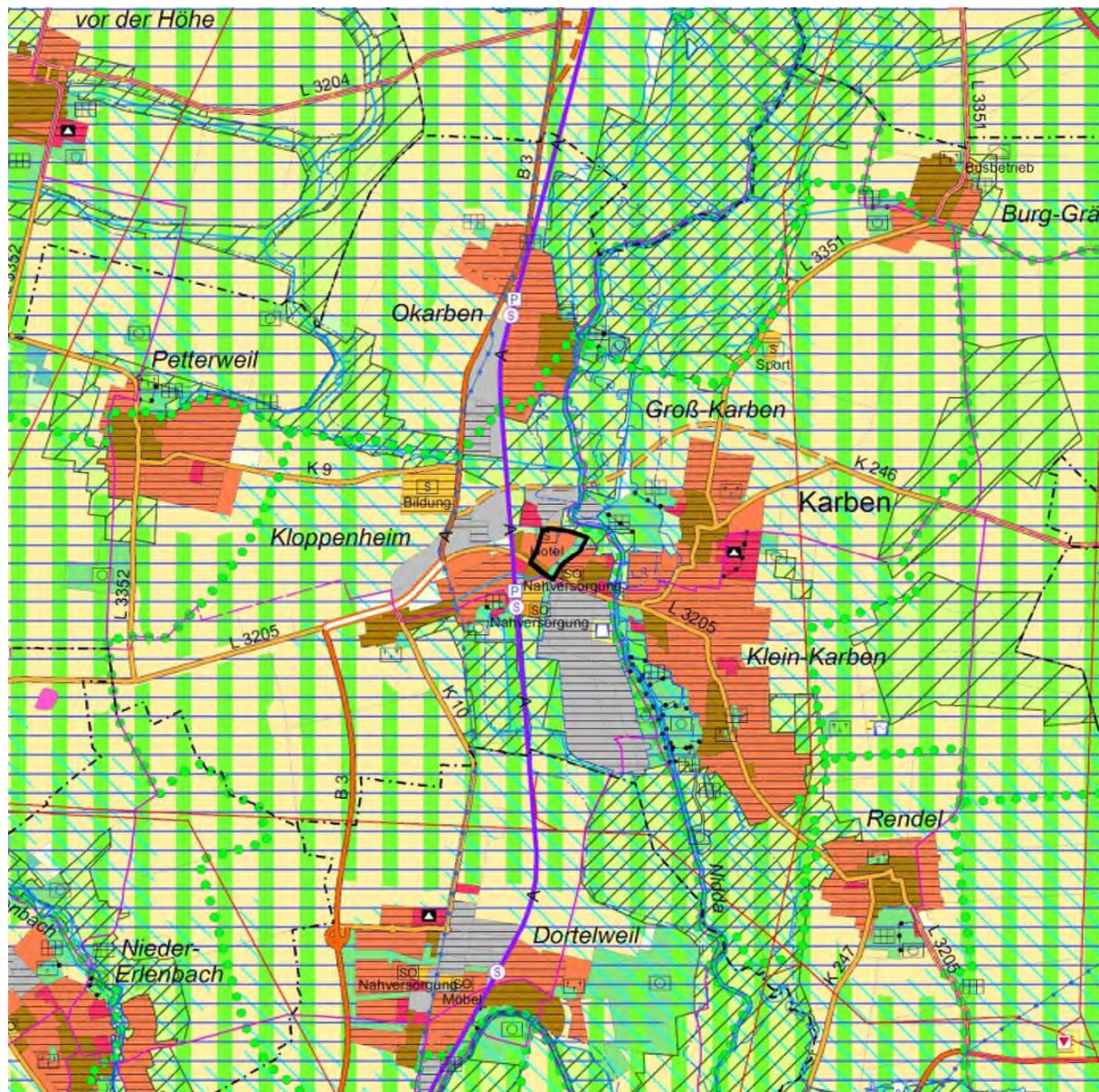
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung

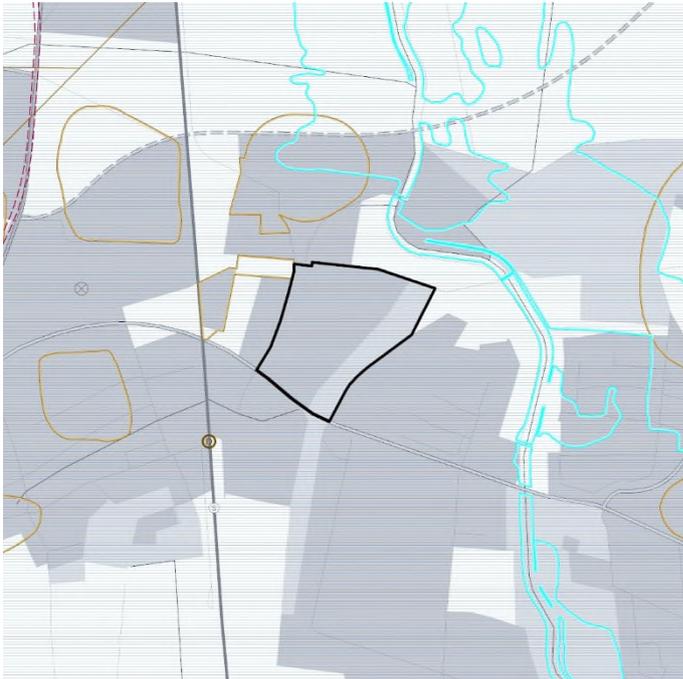


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" (ca. 6,7 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,1 ha), mit den Überlagerern "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) sowie in "Grünfläche, Park" (ca. 2,3 ha)

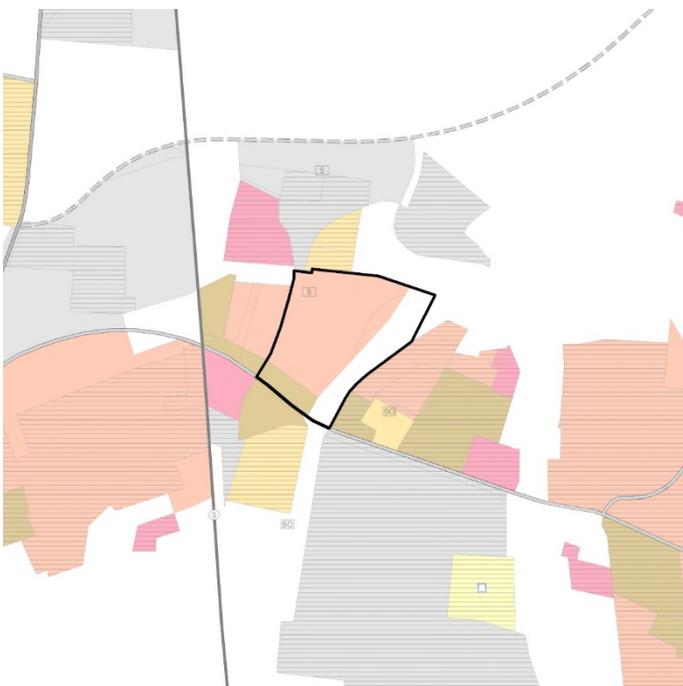
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

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



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2019)



Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung 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                     |
|  | Haltepunkt im 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 § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft   | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB |
|  | Vorranggebiet für Regionalparkkorridor  | § 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                       |
|  | Vorranggebiet Regionaler Grünzug  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG                       |
|  | Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                       |
|  | Still- und Fließgewässer  | § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB   |
|  | Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz   | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB  |
|  | Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB  |
|  | Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz  | § 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG                       |

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
|  | Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt                   | § 5 Abs.4 BauGB      |
|  | Ausbaustrecke Straße/Schiene  | s.o.                 |
|  | Straßen-/Bahntunnel   | s.o.                 |
|  | 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 (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 ist ca. 8,8 ha groß. Er liegt zentral im Karbener Stadtteil Kloppenheim. Im Norden grenzt ein Hotel, die gewerbliche Nutzung des Quellenhofes sowie ein Grünzug an. Im Osten grenzt die bereits erstellte "Neue Mitte" an der Luisenthaler Straße mit Wohn- und Mischnutzung an. Südlich wird der Änderungsbereich durch die L 3205 (Bahnhofstraße) begrenzt und im Westen durch die Brunnenstraße.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Stadt Karben möchte durch diese Änderung die letzte innenstädtische Lücke schließen und damit zentral gelegenen Wohnraum in S-Bahn Nähe schaffen. Die Entwicklung des Brunnenquartiers ist als zentrales Projekt der Karbener Stadtentwicklung schon lange vorgesehen gewesen und soll nun vorangetrieben werden. Entstehen sollen Wohn- und Mischbauflächen sowie ein größerer Grünbereich, der den nördlich angrenzenden Grünbereich mit dem im Südosten des Änderungsbereiches auf der anderen Seite der L3205 liegenden Grünzug verbinden soll. Die Stadt hat zusammen mit einem Planungsbüro und den Bürgern einen Workshop veranstaltet, in dem die Ideen und Wünsche der Bürger zusammen getragen wurden. Diese sollen dann zum Teil in die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. 203 "Brunnenquartier") mit einfließen.

Damit der Bebauungsplan als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan, wie folgt zu ändern:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" (ca. 6,7 ha), "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,1 ha), mit den Überlagerern "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha), "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) sowie in "Grünfläche, Park" (ca. 2,3 ha)

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

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

Der Änderungsbereich liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" sowie „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ (ca. 2,1 ha).

Im "Vorranggebiet für Landwirtschaft" hat 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.

„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.

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.

Die Planung des Änderungsbereiches „Wohnbaufläche, geplant“ (ca. 5,8 ha), „Mischbaufläche, geplant“ (ca. 0,7 ha) und „Grünfläche Parkanlage“ (ca. 2,3 ha) weicht von den Zielen der Raumordnung ab. Nach Prüfung durch das Regierungspräsidium Darmstadt beträgt die Inanspruchnahme des Regionalen Grünzuges durch die künftigen Bauflächen jedoch nur ca. 2,1 ha. Die Beanspruchung liegt damit unterhalb der regionalen Bedeutsamkeit, somit stehen die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen. Ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen ist hierfür nicht notwendig. (E-mail vom 4.11.2019)

Die Inanspruchnahme des Grünzuges muss im Rahmen des Bauleitplanverfahrens kompensiert werden.

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

Das Änderungsgebiet liegt zentral innerhalb des Stadtteils Kloppenheim. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Brunnenstraße, die südlich an die Landesstraße L3205 anbindet. Für das Baugebiet wurde im Rahmen des parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten (HEINZ + FEIER GmbH, Stand:

August 2020) erstellt. In der Verkehrsuntersuchung sind die zu erwartenden Neuverkehre entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft worden. Zudem wurde für den relevanten Knotenpunkt L3205/Brunnenstraße ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Als Ergebnis lässt sich aus dem Gutachten ableiten, dass der Knotenpunkt mit den prognostizierten Belastungen noch als leistungsfähig einzustufen ist.

Das geplante Baugebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Karben-Groß-Karben Bahnhof“ der S-Bahn-Linie 6 (Friedberg - Frankfurt-Süd). Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bushaltestelle „Karben-Groß-Karben Bahnhof“ mit den Buslinien X27 (Königstein - Oberursel - Nidderau), FB-72 (Karben - Niddatal - Friedberg) und den Linien FB-73, FB-74 (Petterweil bzw. Rendel - Karben), die die Stadtteile Karben mit dem S-Bahn-Haltepunkt verbinden.

Entlang der südlich des Plangebietes verlaufenden Bahnhofstraße verläuft eine „Überörtliche Fahrradrouten“, die die Innenstadt mit den Stadtteilen verbindet.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Derzeit wird der Änderungsbereich in weiten Teilen als Ackerland genutzt. Im südwestlichen Bereich ist eine Bebauung vorhanden. Mittig verläuft ein unbefestigter Weg von Norden nach Süden. Südlich und teilweise im Westen wird der Änderungsbereich mit Bäumen und Sträuchern begrenzt, ebenso im Norden zur Abgrenzung des Hotels und der ehemaligen Tennis-halle.

Aus dem Landschaftsplan der Stadt Karben (Änderung 1996) ist zu entnehmen, dass der Änderungsbereich als Dauergrünland, extensiv entwickelt werden sollte. Der westliche Teil wurde bereits damals mit Flächen für Siedlungsvorhaben der Stadt Karben gekennzeichnet, nachrichtlich übernommen aus dem Regionalen Raumordnungsplan 1995. Südlich, westlich und nördlich verlaufen entlang der überörtlichen Straßen Baumreihen mit Immissionsschutz-pflanzungen. Der dargestellte Weg ist im Landschaftsplan als "Fortfallender Weg" gekennzeichnet.

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 Bebauung der zentral in Karben liegende Fläche (Gebiet A), wird dem Wohnungsbaudruck der Region Rechnung getragen. Die Fläche ist bereits allseitig umbaut mit Wohnungs- und Mischbaunutzung und liegt zum einen an der Durchfahrtsstraße L 3205 und zum anderen ist der S-Bahnhof Karben in ca. 10 Minuten fußläufiger Entfernung gut zu erreichen. Aus diesem Grund ist die Fläche auch Teil des Planungskonzeptes "Vorzugsräume Wohnen" des Regionalverbandes Frankfurt RheinMain.

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

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie Inanspruchnahme des Ökokontos ist zu erwarten, dass die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

**Flächenausgleich:**

Gemäß des Beschlusses Nr. 182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 (Drucksache Nr. IV-2019-70, unter Punkt 6.1.) kann auf einen Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie (Drucksache Nr. III-2015-26) verzichtet werden, da sich der Änderungsbe- reich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienen- haltepunkt befindet.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Karben möchte durch diese Änderung die letzte innenstädtische Lücke schließen und damit zentral gelegenen Wohnraum in S-Bahn Nähe schaffen. Die Entwicklung des Brunnenquartiers ist seit langer Zeit als zentrales Projekt der Karbener Stadtentwicklung vorgesehen und soll nun vorangetrieben werden. Entstehen sollen Wohn- und Mischbauflächen sowie ein größerer Grünbereich, der den nördlich angrenzenden Grünbereich mit dem, im Südosten des Änderungsbereiches auf der anderen Seite der L3205 liegenden Grünzug, verbinden soll.

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

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" (ca. 6,7 ha), "Vorrang Landwirtschaft" (ca. 2,1 ha), mit den Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) sowie in "Grünfläche, Park" (ca. 2,3 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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

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

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

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **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).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

Acker- und Grünlandflächen zwischen Brunnenstraße, Bahnhofstraße (L 3205) und Bebauung entlang der Luisenthaler Straße im Norden des Karbener Stadtteils Kloppenheim. An den Straßenrändern sind Gehölz- und Baumbestände vorhanden. Ein von einem Garten umgebenes Gebäude mit befestigter Zufahrt befindet sich an der westlichen Grenze. Das Grundstück enthält mehrere großkronige Bäume.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:  
Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (Verordnung vom 07.02.1929)

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- überwiegend unversiegelte Ackerflächen mit naturnahe Böden
- Bodenarten Vega aus kalkfreien Auenlehmen, Auengleye aus kalkfreien Auenlehmen
- Phytosol und technogenes Material im bebauten Areal im Südwesten
- Bewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) im Norden mittel, im Süden sehr hoch
- Lebensraumfunktion, Nitratrückhaltevermögen und Feldkapazität im Norden mittel, im Süden hoch
- Erosionsgefährdung im Westen gering, im Osten sehr gering
- Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahlen >70 bis 80

#### Wasser

- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes
- gefasste Quelle "Taunusbrunnen" westlich des Plangebietes
- Geringsgraben (temporär wasserführend) im Süden und Entwässerungsgraben für das Überlaufwasser des Taunusbrunnens im Norden des Plangebietes
- potenziell überschwemmungsgefährdete Flächen gemäß Bodenkarte, im Nordosten auch gemäß Gefahrenkarte des Hochwasserrisikomanagementplanes
- mögliche Überflutung von Teilen des Plangebietes bei Versagen der Schutteinrichtung (Deich) bzw. Auftreten eines Extremhochwassers (1,3 faches des 100-jährigen Hochwassers)
- Lage innerhalb eines Gebietes mit sehr hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

Abschließender Beschluss

---

- Die vorhandenen Bodenschichten sind gemäß der Ausführungen im Bebauungsplan nicht bzw. nur stark eingeschränkt zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

#### Luft und Klima

- klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Anhand von Begehungen in 2020 Nachweis von 28 Vogelarten, davon 19 als Brutvogel bzw. mit Brutverdacht und 9 Arten als Teilsiedler
- keine Bodenbrüter in der zentralen Ackerfläche
- Hecken- und Gebüschbrüter mit günstigem Erhaltungszustand
- kaum Höhlenbrüter vertreten
- Haussperling, Stieglitz und Bluthänfling in nordöstlich und östlich angrenzenden Bereichen
- hohe Wahrscheinlichkeit für das Vorkommen von Fledermäusen (Zwergfledermaus)
- keine Hinweise auf Vorkommen von Zauneidechsen, Feldhamstern oder Amphibien
- geschütztes Biotop Nr. 887 "Streuobst westlich Groß-Karben" nördlich des Geltungsbereiches

#### Landschaft

- Lage im Landschaftsraum Wetterau
- sehr geringe Einsehbarkeit
- durchschnittliches Landschaftsbild
- Eignung zur wohnortnahen Erholung, jedoch beeinträchtigt durch Lage an Straßen bzw. Eisenbahnlinie
- Regionalschleife Wetterau der Apfelwein- und Obstwiesenroute verläuft von der Nidda aus an der nördlichen Plangebietsgrenze zur nahegelegenen Kelterei.
- nördlich des Gebietes liegt das landschaftlich attraktive Niddaknie

#### Mensch und seine Gesundheit

- Belastung durch Straßenverkehrslärm von dB(A) > 55 bis 70 (0-24 Uhr)
- Belastung durch Schienenverkehrslärm von dB (A) > 55 bis 65 (0-24 Uhr); dB(A) > 55 bis 65 (22-6 Uhr)
- Belastung durch Verkehrsgeräusche insgesamt an der südlichen Baugrenze im BF 10 und im BF 11 nördlich der L 3205 von tagsüber bis zu 66 dB(A) und nachts von 59 dB(A)
- Die jeweils zulässigen Richtwerte bezüglich Gewerbelärm können im gesamten Plangebiet eingehalten werden.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bodendenkmäler Groß-Karben 7 (Villa rustica (römisch)) und Kloppenheim 20 (Fundstelle (römisch))

## **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 der Planfläche.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Abschließender Beschluss

---

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohn- bzw. Mischbauflächen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung.

- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

Aufschüttungen bzw. Geländeangleichungen orientiert an geplanten Straßenhöhen

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

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- Abnahme des Kaltluftstroms südlich vom Plangebiet (ca. 10%), wobei je nach Ausgestaltung lokalklimatische Auswirkungen bis nach Bad Vilbel, Dortelweil möglich sind, wobei die Be- und Durchlüftung der betroffenen Gebiete erhalten bleibt

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

- Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

- ggfs. Störwirkung für angrenzend vorkommende Vogelarten (Haussperling, Stieglitz und Bluthänfling)

- potenzielle Beeinträchtigung des nördlich gelegenen Streuobstbestandes

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

- Die Durchführung von vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) wird nicht erforderlich

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

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

- Belastung der Bewohner durch Straßen- und Schienenverkehrslärm

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern

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

Die Planänderung durch Flächeninanspruchnahme für "Grünfläche, Parkanlage" führt zu Auswirkungen wie:

- Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch teilweise Versiegelung, Umlagerung sowie Vegetationsänderung.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.

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

- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.
- Die Planung bedingt als parkartig gestaltete Grünfläche eine zusätzliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung und soll auch als Korridor des Kaltluftabflusses dienen.

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**

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.

Im vorliegenden Verfahren können die Eingriffe nicht komplett im Plangebiet ausgeglichen werden. Die Kompensation des verbleibenden Defizits ist über eine Ökokontofläche (Wald östlich von Klein-Karben) 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").

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde des Wetteraukreises erfolgt die Eingriffs/Ausgleichs-Bilanzierung gemäß Kompensationsverordnung von 2005. Daher ist kein Ausgleich für den Boden in Bodenwerteinheiten notwendig.

### **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 sollen Festsetzungen getroffen werden, 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)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmenseitigung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- 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
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)

Abschließender Beschluss

---

- Aufschüttungen zur Geländemodellierung bis max. 1,5 m im Bereich der Grünflächen außer "Grünachse Nord"
- Aufschüttung von Baugrundstücken entsprechend der festgesetzten Geländeoberfläche
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- 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.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen (bspw. durch Errichtung einer integrierten Retentionsschicht innerhalb der Dachbegrünung, Zisternen oder Retentionsbecken, Anlagen zur Versickerung) auf dem Baugrundstück sowie eine gedrosselte Einleitung in die weiterführenden oberflächennahen Entwässerungsmulden /-rinnen innerhalb des Baugebietes
- Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser
- Anlage von offenen Gräben, Retentions- oder Versickerungsmulden zur Niederschlagswasserbewirtschaftung
- Multifunktionale Überflutungsflächen in Form von Freiräumen mit integriertem Regenwasserkonzept
- hochwasserangepasste Bauweise in den von Überflutungen potenziell bedrohten Teilen des Plangebietes
- Berücksichtigung hoher bzw. schwankender Grundwasserstände bei der Bauausführung
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die Stadt Karben hat im Bebauungsplan dargelegt, dass das Gebiet an das Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden kann. Es sei davon auszugehen, dass die Wasser- und Löschwasserversorgung des Plangebiets gesichert ist.
- Das Grundwasser darf durch das Vorhaben nicht qualitativ beeinträchtigt werden.
- Errichtung von Erdwärmesonden bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Behörde
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Offenhalten des Grünzuges von der Nidda Richtung Süden durch Anlegen einer Parkanlage
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen

- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Maßnahmen zum Schutz des nördlich des Plangebietes gelegenen geschützten Streuobstbestandes
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Teilweise externe Kompensation über Ökokontofläche (Wald östlich von Klein-Karben)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln (01.10-28/29.02 bzw. 01.03-30.10)
- Kontrolle von Gebäuden oder Gebäudeteilen vor Abriss auf mögliche Niststätten von Vögeln oder Fledermausquartieren, ggfs. Abstimmung mit Naturschutzbehörde über Einleiten geeigneter Maßnahmen
- späteres Anbringen von Nisthilfen für gebäudebewohnende Tiere im neuen Gebäudebestand
- Schutzmaßnahmen für angrenzende Bäume, Gehölze oder sonstige wertgebende Biotopstrukturen wie Baumaßnahmen
- 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.
- blend- und streulichtarme Gestaltung der privaten und öffentlichen Außenbeleuchtung
- 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.
- ökologische Baubegleitung
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Ergänzung bzw. Verbesserung des Wegenetzes
- Anlage unterirdischer Eisspeicher zur Wärmeversorgung der Baugebiete
- Erstellung kompakter Baukörper zur Vermeidung von Wärmeverlusten
- Beachtung des Energiekonzeptes zum "Brunnenquartier" Karben
- Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Rahmen eines Mobilitätskonzeptes
- Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gemäß der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan, u.a. Schalldämmung von Außenbauteilen, Anbringen von Wand- bzw. Glasscheiben vor Terrassen und Balkonen, dezentrale schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder zentrale Lüftungsanlage.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt. Andere geeignete, in Bahnhofsnähe gelegene potenzielle Wohnbauflächen stehen nicht zur

Verfügung. Die Stadt Karben beabsichtigt bereits seit längerer Zeit, einen neuen Ortsmittelpunkt im Bereich der nun überplanten Flächen zu schaffen.

### **B 3. Zusätzliche Angaben**

#### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Karben möchte zentral gelegenen Wohnraum in der Nähe des S-Bahn-Haltespunktes Groß-Karben schaffen. Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren sollen die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung des Brunnenquartiers als zentrales Projekt der Karbener Stadtentwicklung geschaffen werden. Es enthält neben Wohn- und Mischbauflächen einen größeren Grünbereich, der die Verbindung zwischen dem Grünbereich an der Nidda mit dem südlich der L3205 liegenden Grünzug herstellen soll.

Die Änderung umfasst:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft" (ca. 6,7 ha), "Vorrang Landwirtschaft" (ca. 2,1 ha), mit den Überlagerern "Regionaler Grünzug", "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 5,8 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 0,7 ha) sowie in "Grünfläche, Park" (ca. 2,3 ha)

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 ist zu erwarten, dass die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden können, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Zur Bearbeitung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1- 12 herangezogen.

## Verzeichnis der verwendeten Unterlagen

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
- [1] Bebauungsplan Nr. 203 „Brunnenquartier“, Stadt Karben, erstellt durch die Planungsgruppe Darmstadt, Stand 25.6.2021
- [2] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 203 in Karben „Brunnenquartier“ erstellt durch Herrchen & Schmitt, Stand Oktober 2021
- [3] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 203 in Karben „Brunnenquartier“ erstellt durch Herrchen & Schmitt, Stand Oktober 2021
- [4] Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 203 Karben „Brunnenquartier“, erstellt durch Natur Profil, Stand April 2021
- [5] Landschaftsplanerisches Gutachten der Stadt Karben
- [6] Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes FankfurtRheinMain, abgerufen am 27.1.2020
- [7] Luftbild 2017
- [8] Verkehrsuntersuchung zum geplanten Baugebiet „Brunnenquartier“ in Karben, Erläuterungsbericht, Stand August 2020, erstellt durch Heinz + Feier GmbH
- [9] Mobilitätskonzept zum geplanten Baugebiet „Brunnenquartier“ in KArben, Erläuterungsbericht, Stand April 2021, erstellt durch Heinz + Feier GmbH
- [10] Geo- und abfalltechnischer Untersuchungsbericht, erstellt durch bgm Baugrundberatung, Stand Mai 2020
- [11] Schalltechnische Untersuchung Gutachten Nr. I 2926 Rev. 1, erstellt vom TÜV Hessen, Stand Juni 2021
- [12] Energiekonzept - Bericht- , Stand April 2021, erstellt durch Infrastruktur & Umwelt, Prof. Böhn und Partner



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 65  
16. November 2022

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
09. Dezember 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

**Abschluss des Planänderungsverfahrens für die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen /  
Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil  
Hattersheim, Gebiet: "Grundschule am Südring"  
(Beschluss zur Durchführung - Drs. Nr. IX / 114.1)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die  
beiliegende Planung (Beschluss Nr. V-72 i.V. mit Drucksachen-Nr. V-2022-47) wird  
zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



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

09. November 2022

## **Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010**

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 09. November 2022 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"  
**Beschluss Nr. V-72 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-47**

**6. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Kloppenheim  
Gebiet: "Brunnenquartier"  
**Beschluss Nr. V-73 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-48**

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die Kenntnisnahme werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Seite 2 zum Schreiben vom 09. November 2022  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag  
Dr. Arnd Bauer



Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss Nr. V-72 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-47

Beschluss Nr. V-73 i.V. mit Drucksache Nr. V-2022-48



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. V-72**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 09.11.2022

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-195 des Regionalvorstandes vom 23.01.2020  
Beschluss Nr. IV-188 der Verbandskammer vom 04.03.2020 zu DS IV-2020-3  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-42 des Regionalvorstandes vom 24.03.2022  
Beschluss Nr. V-47 der Verbandskammer vom 04.05.2022 zu DS V-2022-9  
(Auslegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 15.09.2022, Drucksache Nr. V-2022-47

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim, Gebiet: "Grundschule am Südring" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2022-47**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-195 des Regionalvorstandes vom 23.01.2020  
Beschluss Nr. IV-188 der Verbandskammer vom 04.03.2020 zu DS IV-2020-3  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. V-42 des Regionalvorstands vom 24.03.2022  
Beschluss Nr. V-47 der Verbandskammer vom 04.05.2022 zu DS V-2022-9  
(Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim, Gebiet: "Grundschule am Südring" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwander sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 23.05.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 21/22 bekannt gemacht. Sie fand vom 31.05.2022 bis 01.07.2022 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2022 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Hattersheim am Main hat sich nicht geäußert.

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Magistrat der Stadt Frankfurt, Stadtplanungsamt 61.G1  
Magistrat der Stadt Kelsterbach  
Magistrat der Stadt Raunheim

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

Magistrat der Stadt Flörsheim am Main, Liegenschafts- und Stadtplanungsamt  
Magistrat der Stadt Hofheim am Taunus  
Gemeindevorstand der Gemeinde Kriftel

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Energieversorgung Offenbach EVO AG  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Groß-Gerau, Hessen-Forst  
Hessenenergie GmbH  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement

Hessenwasser GmbH & Co. KG  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang.-Luth. Kirche  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
IHK Frankfurt am Main  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Main-Taunus-Kreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
Syna GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wanderverband Hessen e.V.  
Wasserverband Kinzig

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

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Hessische Landesbahn GmbH  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Wasserbeschaffungsverband Hofheim  
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn  
Deutscher Wetterdienst  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH  
Kreisausschuss des Main-Taunus-Kreises, Amt für Bauen und Umwelt

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Abwasserverband Main-Taunus  
Amprion GmbH  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung

Polizeipräsidium Westhessen, Polizeidirektion Main-Taunus  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls Stellungnahmen vorgebracht.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

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

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

Da die Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen erbracht hat, die nach Abwägung aller gegenwärtig bekannten Gesichtspunkte eine Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden.



**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Westhessen Polizeidirektion  
Main-Taunus  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03047**

**Dokument vom: 02.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07652**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus hat aus verkehrlicher Sicht keine Einwände bzgl. der 2. Änderung des Regionalplans/Flächennutzungsplans 2010 für das Gebiet „Grundschule am Südring“.

**Ruhender Verkehr**

Beim Anlegen von Parkplätzen und Parkbuchten im öffentlichen und eingeschränkt öffentlichen Verkehrsraum möchten wir auf die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) hinweisen.

**Kriminalprävention**

Der Regionale Verkehrsdienst der Polizeidirektion Main-Taunus macht die Empfehlung, bei Bauvorhaben im öffentlichen Raum die städtebauliche Kriminalprävention beim Polizeipräsidium Westhessen mit einzubeziehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: PLEdoc GmbH**  
**Netzverwaltung/Fremdplanungsbearbeitung**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03048**

**Dokument vom: 01.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07633**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme **nicht betroffen** werden:

- OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen
- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen
- Uniper Energy Storage GmbH, Düsseldorf: Erdgasspeicher Epe, Eschenfelden, Krummhörn
- GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen

Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.

Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.

**Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.**

**Achtung:** Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) folgendes erläutert:

Um die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe durch die Planung, trotz der vorgesehenen Neuanpflanzung von rund 55 Einzelbäumen sowie einer umschließenden Eingrünung des Geländes durch Hecken, Gebüsche und Strauchpflanzungen, nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Die weiteren notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Stadtgebiet von Hattersheim geplanten Renaturierung des Schwarzbaches vorgesehen. Es wird angestrebt die Kompensation für das Biotopwertdefizit für

die Grundschule am Südring extern zu leisten, um Teile des Schwarzbaches wieder naturschutzfachlich aufzuwerten und im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie in einen ökologisch besseren Zustand zu versetzen.

Die exakte Wertpunktermittlung für diese Maßnahme ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass das Defizit vollständig durch die Maßnahme ausgeglichen werden kann. Sollten dennoch Restdefizite verbleiben, werden diese über eine Ökokontoabbuchung ausgeglichen.

Da es sich hierbei um einen Teil des Pilotprojekts „Umsetzung des IKSR Masterplans Wanderfische Rhein in Verbindung mit der Umsetzung der Maßnahmen gemäß WRRL und HWSK am Schwarzbach Taunus“ des Abwasserverbands Main-Taunus handelt, ist davon auszugehen, dass die Belange des Stellungnehmers nicht betroffen werden.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_002\_B-03049**

**Dokument vom: 31.05.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07651**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Ich habe aus der Presse die Information, dass in Ihrem Haus der regionale FlächenNutzungsPlan, RegFNP, für die, in meinen Augen, komplette örtliche Fehlplanung der 3. Grundschule in Hattersheim, südlich des Südrings, legalisiert werden soll.

Mich erstaunt die Reihenfolge des Vorgehens:  
Normalerweise wird erst der FNP geändert und dann wird mit den Planungen des Baus begonnen. Aber im MTK Kreis scheinen die Uhren anders zu gehen

Da soll (in „GRÜNEN“Zeiten) ein Grundstück verbetoniert werden (was bisher Ackerland und früher sogar wassereinzugsgebiet war) und es wird zum Bau einer zweigeschossigen Grundschule für gut befunden, das aber, bei etwas näherer Betrachtung, absolut nichtig und fehlgeplant ist! WEIL:

Grundstück ist zu klein, Zufahrten sind zu eng,  
es wäre zu nah und zu hoch an unseren Gärten (Beschattung) unserer Einfamilienhäuser,  
dieser Bau würde den Wert unserer Immobilie mit Garten erheblich mindern,  
Wohnqualität und Privatsphäre werden belastet, wenn Schüler in den Garten gucken,  
hoher Geräuschpegel von ca. 400 Kindern von 8 Uhr -17 Uhr, und abends von Sportvereinen,  
morgens hohes Verkehrsaufkommen für den Mama-Bring-Service aus den Neubaugebieten..  
...usw. usw. - nur um ein paar Einwände GEGEN diesen Bau einzubringen.

Dazu kommt ON TOP, dass es persönlich für mich, meine Familie und unser Grundstück zu einer massiven finanziellen Beeinträchtigung käme, da wir **Photovoltaik- und Solaranlagen** auf dem Dach haben (seit mehr als 10 Jahren - als zusätzl. Altersversorgung zu meiner kleinen Rente), die durch die Beschattungen immens beeinträchtigt würden, was vollkommen inakzeptabel ist!

**Kurze Erklärungen dazu:**

Photovoltaikanlage: morgens bei Sonnenaufgang produziert die Anlage (*ohne Beschattung*) bereits Strom, den wir als Eigenstrom nutzen und wofür wir einen Zuschuss bekommen. Der Überschuss wird ins Netz zurück gespeist. Auch dafür erhalten wir einen Zuschuss. Unsere Anlage produziert ca. 10.000 kWh pro Jahr!

Solaranlage: morgens bei Sonnenaufgang (*ohne Beschattung*) wird Warmwasser (zum Duschen, Wäsche waschen usw.) produziert. Durch eine Beschattung beider Anlagen durch die Schulgebäude würden wir finanziell doppelt bestraft, weil ein enormer Minderertrag entstehen würde und somit hohe Zusatzkosten für uns,  
d.h.

1.) bei Wegfall der morgendlichen Eigenstromerzeugung müssten wir den teuren Strom der des hiesigen Stromversorgers kaufen und erhalten keine Zuschüsse mehr, und könnten nichts mehr ins Netz zurückspeisen, wofür dann auch diese Zuschüsse wegfallen würden.

Und

2.) weil wir das Warmwasser morgens über die Ölheizung erwärmen müssten, hätten wir einen höheren Ölverbrauch und somit höhere laufende Kosten..

All das war nicht Sinn und Zweck, sich für solche umweltfreundliche Anlagen zu entscheiden. Beide Anlagen sind aus „grünen“ Gedanken mühselig von mir finanziert worden.

Dazu betreffend habe ich, bereits Anfang März, Herrn Bürgermeister Schindling eine von mir erstellte Skizze der Seitenansicht bezüglich der Beschattung ausgehändigt (und auch Mitte März nochmals gemailt), die er an ein Architektenbüro weiterleiten wollte.

Das ist nun über 2 Monate her, aber bisher habe ich noch keine entsprechende Stellungnahme/Ergebnis weder aus Hattersheim von Herrn Schindling noch vom Kreis von Herrn Cyriax erhalten.

Nicht nur die Beschattungen sind ein Problem.

Ein weiteres Argument gegen diese Bebauung auf diesem Stück Ackerland ist die in letzter Zeit häufig genannte >Trinkwasser Rationierung<.

Allein aus diesem Grund - bezogen auf die nachfolgenden Generationen - ist dem Ansinnen eines Schulbaues in einem Wassereinzugsgebiet (im Moment zwar stillgelegt) absolut Einhalt zu gebieten!

Es gibt momentan zwei aktuelle Fälle in Bayern und Hessen, die über Trinkwasser Verknappung diskutieren und handeln müssen, obwohl wir noch keinen Hochsommer haben!

Und das ist nur ein Punkt von den vielen Unzulänglichkeiten.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt das Änderungsverfahren des Regionalplanes Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) durch, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den vom Main-Taunus-Kreis geplanten Bau einer dritten Grundschule am östlichen Stadtrand zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N110 „Dritte Grundschule am Südring“ der Stadt Hattersheim am Main erfolgt im sogenannten Parallelverfahren (vgl. § 8 (3) Baugesetzbuch).

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Boden und Fläche) das sehr hohe Ertragspotenzial bereits aufgezeigt und unter B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) der dauerhafte Verlust dieser wertvollen Flächen infolge der Bebauung benannt. Auch in der planerischen Abwägung wird dieser Aspekt behandelt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird zugunsten der als vorrangig bewerteten Deckung des Bildungsangebotes in Kauf genommen.

Auch das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg, welches die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertritt, hat in der Stellungnahme vom 05.07.2022 mitgeteilt, dass wegen des zu konstatierenden öffentlichen Interesses an einem Grundschulneubau öffentliche Belange der Landwirtschaft, trotz des hohen Stellenwerts für die landbauliche Nutzung, nicht entgegengestellt werden. Bedenken bestehen ausschließlich gegenüber des geänderten Erschließungskonzepts des Bebauungsplans. Dieser Belang ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010, sondern des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hattersheim. Die von ihr aktuell geplante Verkehrserschließung wird im RPS/RegFNP 2010 nicht dargestellt.

Im Umweltbericht zur Änderung wird unter B 2.1 (Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands) die Lage innerhalb eines Gebietes mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie eine Grundwasseroberfläche maximal 5 m unter aktueller Geländeoberkante festgestellt.

Unter B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) werden u.a. Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen aufgeführt.

Die weiteren in der Stellungnahme vorgetragene Belange betreffen, soweit sie der bauleitplanerischen Steuerung unterliegen, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen oder die Tiefe der Abstandsflächen. Es handelt sich hierbei um Belange, die auf der Ebene des Bebauungsplans oder des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln sind. Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die zur Bewältigung der vorgetragene Belange erforderlichen Darstellungen würden über diese Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung deutlich hinausgehen. Der Regionale Flächennutzungsplan mit seinem gesetzlich vorgeschriebenen Maßstab von 1:50.000 verfügt weder über die Aufgabe, noch über die Möglichkeiten, hierzu Darstellungen zu treffen. Die Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hattersheim vorzubringen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03050**

**Dokument vom: 10.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07672**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vielen Dank für die Beteiligung an dem oben genannten Verfahren.

Als Träger öffentlicher Belange haben wir keine Anregungen vorzubringen. Hinweisen möchten wir an dieser Stelle frühzeitig auf das Programm des ivm zum schulischen Mobilitätsmanagement, um entsprechende Maßnahmen vorsehen zu können. Informationen hierzu können unter folgendem Link eingesehen werden:  
<https://www.ivm-rheinmain.de/kommunaler-service/schulisches-mobilitatsmanagement/>

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Amprion GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03051**

**Dokument vom: 02.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07657**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Mit Schreiben vom 26.06.2020 haben wir zu dem o. g. Änderungsverfahren „Grundschule am Südring“ eine erste Stellungnahme abgegeben. In dieser Stellungnahme haben wir Ihnen mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens verlaufen. Diese Stellungnahme behält weiterhin Ihre Gültigkeit.

Die nun vorgestellte externe Kompensationsmaßnahme, Gemarkung Orkriftel, Flur 4, Flurstück 217/4 und Flur 5, Flurstück 534/3 liegt teilweise im 2 x 27,50 m = 55,00 m breiten Schutzstreifen unserer im Betreff genannten Höchstspannungsfreileitung. Die Leitungsführung mit Leitungsmittellinie, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen können Sie unserem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 2000 entnehmen, in dem wir die Lage der Flurstücke in Grün dargestellt haben. Wir weisen jedoch darauf hin, dass sich die tatsächliche Lage der Leitung ausschließlich aus der Örtlichkeit ergibt.

Bei den Ausführungsplanungen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
- Die Standsicherheit der Höchstspannungsmasten darf durch die Maßnahmen nicht gefährdet werden. Daher sind insbesondere im Bereich des Höchstspannungsmastes 1312 die Planungen so auszuführen, dass die Böschung zum Höchstspannungsmast unverändert erhalten bleibt und gegen Abrutschen gesichert ist. Geländeabträge in Richtung Höchstspannungsmast sind nicht zulässig.
- Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Leitung, insbesondere Bebauung, Geländeneuveränderungen, Anpflanzungsmaßnahmen sowie der Einsatz von Maschinen, bedürfen unserer Zustimmung.

Wir bitten um Zusendung baureifer Planunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben über NHN) um eine detaillierte Prüfung vornehmen und eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können.

Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange an diversen Bauleitplanverfahren (u. a. auch Bebauungsplan Nr. 110 „Grundschule am Südring“) der Stadt Hattersheim beteiligt wurden, in denen die v. g. Kompensationsmaßnahmen bereits vorgestellt wurden. Bisher wurde unsere Bitte nach Abstimmung der Maßnahmen nicht erfüllt. Wir bitten daher um eine textliche Festsetzung über die Notwendigkeit einer Abstimmung mit der Amprion GmbH in Bezug auf die Maßnahme.

Sie erhalten dieses Antwortschreiben auch namens und im Auftrag der Westnetz GmbH als Eigentümerin und Betreiberin, der die betroffene Leitungsanlage teilweise zur Mitbenutzung überlassen wurde. Die technische Abstimmung haben wir vorgenommen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: BUND Ortsverband Kelkheim Liederbach Gabriele Franz**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03052**

**Dokument vom: 07.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07659**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir bedanken uns für die Gelegenheit zur Stellungnahme. Diese erfolgt im Auftrag des BUND Hessen e.V. (Landesverband).

Leider gehen viele Kommunen bei der Stadtplanung so vor, wie Hattersheim. Die Innenbereiche werden mit Gewerbe und Wohnungen bebaut. Dann stellt man fest, dass die vorhandene Infrastruktur wie ÖPNV, Schulen und Kindergärten nicht mehr ausreicht. Die erforderliche neue Infrastruktur soll dann im Außenbereich gebaut werden, wie z.B. jetzt konkret die 3. Grundschule in Hattersheim.

Die vorliegende Planung der 3. Grundschule geht durch die nur 2geschossige Bauweise und die lange Erschließungsstraße extrem verschwenderisch mit einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche um. Sie verstößt deshalb gegen die Vorsorgepflichten des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG und gegen die Vorgabe des §1a (2) BauGB nach dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Der Flächenverbrauch hat bei der Standortanalyse für die Grundschule unverständlicherweise keine Rolle gespielt. Gerade bei den aktuellen geopolitischen Verwerfungen sollten wir uns darüber im Klaren sein, dass wir landwirtschaftlich genutzte Böden erhalten müssen und nicht zubauen dürfen.

Ursprünglich wollte die Bundesregierung den Flächenverbrauch in Deutschland bis 2020 auf 30ha/Tag reduzieren. Dieses Ziel wurde verfehlt heute liegt der Verbrauch immer noch bei ca. 56ha/Tag. Planungen wie die vorliegende sind dafür verantwortlich, dass der Flächenverbrauch immer noch viel zu stark steigt.

Wir empfehlen deshalb dringend für den Bau einer 3. Grundschule in Hattersheim eine neue Standortanalyse, eine neue Gebäudeplanung mit mehr als 2 Geschossen und eine Neuplanung der Erschließung.

Die 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für dieses Gebiet lehnen wir aufgrund des Verlusts von hochwertigen landwirtschaftlich genutzten Flächen, dem Verlust eines Kaltluftentstehungsgebiets (Vorranggebiet für besondere Klimaschutzfunktionen) und Verstößen gegen die oben beschriebenen Vorgaben des BauGB und des BBodSchG ab.

Es darf nicht sein, dass eine kurzsichtige und verfehlt Stadtplanung, sowie eine in diesem Fall ungenügende Bauleitplanung zu Lasten des Klimas und landwirtschaftlich genutzter Flächen geht.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Aufgrund der Anforderungen an die Flächengröße, Lage und Erreichbarkeit kann der neue Schulstandort nicht innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers entwickelt werden. Durch den gewählten Standort werden die Schulbezirke relativ gleichmäßig auf den Stadtbereich aufgeteilt und damit ist langfristig und unabhängig von einer sich ändernden Altersverteilung eine ausgewogene schulische

Versorgung für die Kernstadt Hattersheim gesichert. Der neue Standort schließt an vorhandene Bebauung an, ist gut erreichbar, greift in keine naturschutzrechtlich gesicherten Bereiche ein und wird auch vom Schulträger, dem Main-Taunus-Kreis, befürwortet.

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Boden und Fläche) das sehr hohe Ertragspotenzial bereits aufgezeigt und unter B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) der dauerhafte Verlust dieser wertvollen Flächen infolge der Bebauung benannt. Auch in der planerischen Abwägung wird dieser Aspekt behandelt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird zugunsten der als vorrangig bewerteten Deckung des Bildungsangebotes in Kauf genommen.

Auch das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg, welches die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertritt, hat in der Stellungnahme vom 05.07.2022 mitgeteilt, dass wegen des zu konstatierenden öffentlichen Interesses an einem Grundschulneubau öffentliche Belange der Landwirtschaft, trotz des hohen Stellenwerts für die landbauliche Nutzung, nicht entgegengestellt werden. Bedenken bestehen ausschließlich gegenüber des geänderten Erschließungskonzepts des Bebauungsplans. Dieser Belang ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010, sondern des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hattersheim. Die von ihr aktuell geplante Verkehrserschließung wird im RPS/RegFNP 2010 nicht dargestellt.

Laut Umweltbericht zum Bebauungsplan verbleiben unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen wie Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Auswahl heimischer und standortgerechter Pflanzen sowie Dachbegrünung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

Die weiteren in der Stellungnahme vorgetragene Belange betreffen, soweit sie der bauleitplanerischen Steuerung unterliegen, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder die Stellung der baulichen Anlagen. Es handelt sich hierbei um Belange, die auf der Ebene des Bebauungsplans oder des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln sind. Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die zur Bewältigung der vorgetragene Belange erforderlichen Darstellungen würden über diese Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung deutlich hinausgehen. Der Regionale Flächennutzungsplan mit seinem gesetzlich vorgeschriebenen Maßstab von 1:50.000 verfügt weder über die Aufgabe, noch über die Möglichkeiten, hierzu Darstellungen zu treffen. Die Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hattersheim vorzubringen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH**  
**Projektkoordination (N2-WN3)**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03053**

**Dokument vom: 10.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07671**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir können Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Änderungsverfahren, Gebiet: "Grundschule am Südring" für die Stadt Hattersheim am Main grundsätzlich keine Einwände bestehen. Die im Parallelverfahren BP Nr. N110 „Dritte Grundschule am Südring“ der Stadt Hattersheim geäußerten Anmerkungen/Hinweise/Auflagen sind jedoch auch in der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main, Gebiet: „Grundschule am Südring“ zu berücksichtigen, siehe Anlage.

Die Stellungnahme zum Bebauungsplan lautet:

Vom 09.03.2022 können wir Ihnen heute mitteilen, dass gegenüber dem Bebauungsplan Nr. N 110 „Dritte Grundschule am Südring“, der Stadt Hattersheim am Main grundsätzlich keine Einwände bestehen.

Bitte beachten Sie, dass sich in der ausgewiesenen Fläche des Geltungsbereiches bereits Versorgungsleitungen und Hausanschlüsse befinden, deren Bestand und Betrieb zu gewährleisten sind. Eine Überbauung vorhandener Leitungstrassen ist nicht zulässig.

Sämtliche Arbeiten im Bereich der Leitung und deren Schutzstreifen sind im Vorfeld mit der NRM abzustimmen und anzumelden.

Hinweise:

Sollten Sie Interesse an weiteren Hausanschlüssen haben, erhalten Sie über das NRM-Netzportal weitere Informationen.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“.

Des Weiteren bitten wir darauf zu achten, dass sowohl bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich wird.

Für alle Baumaßnahmen ist die NRM – Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova“ einzuhalten. Bitte fordern Sie für Ihre Planungen unsere Bestandsunterlagen online unter dem Link <https://www.nrm-netzdienste.de/de/netzanschluss/netzauskunft> an.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Abwasserverband Main-Taunus**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03056**

**Dokument vom: 20.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07687**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Abwasserverband Main-Taunus hat im Rahmen der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 07.07.2020 zum Entwurf der oben genannten 2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Hattersheim am Main bereits eine Stellungnahme abgegeben.

Der Abwasserverband Main-Taunus ist u. a. in Hattersheim am Main für die Gewässerunterhaltung des Schwarzbaches zuständig. Die zur Kompensation der Eingriffe durch die Planung vorgesehenen weiteren notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der im Stadtgebiet von Hattersheim geplanten Renaturierung des Schwarzbaches werden von Seiten des Abwasserverbandes Main-Taunus daher ausdrücklich begrüßt.

Zu den Hinweisen und Anmerkungen unserer bisherigen Stellungnahme vom 07.07.2020, die wir inhaltlich weiterhin aufrecht halten, ergeben sich aufgrund des nun vorliegenden und öffentlich ausliegenden Entwurfs ansonsten keine Änderungen bzw. Ergänzungen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

In Bezug auf die Stellungnahme vom 07.07.2020 wurde zur Kenntnis genommen, dass die Regenentlastungsanlagen den gesetzlichen Anforderungen genügen.

Die darin empfohlenen Maßnahmen sind in Kapitel B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) des Umweltberichtes enthalten.  
Darüber hinaus enthielt die Stellungnahme Hinweise und Anmerkungen, die die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung betrafen.

Die Zustimmung zu den geplanten Renaturierungsmaßnahmen im Bereich des Schwarzbaches wird zur Kenntnis genommen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Fraport AG Rechtsangelegenheiten und Verträge**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03062**

**Dokument vom: 27.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07715**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu o.a. Bauleitplanung verweisen wir auf unsere bereits im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB abgegebene Stellungnahme vom 27.07.2020.

Diese lautet:

Das in Frage stehende Bebauungsgebiet liegt innerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Der größte Teil des Gebietes liegt außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 1,5 Kilometer bis 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe innerhalb dieses Umkreises beträgt 25 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN).

Ein kleiner nördlicher Teil des Gebietes liegt außerhalb der Anflugsektoren im Umkreis von 4 Kilometer bis 6 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt 3. Die zulässige Höhe steigt innerhalb dieses Umkreises von 45 Meter bis auf 100 Meter (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt 3 von 100 müNN) an.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde ist erforderlich, wenn die Bauwerke die genannten. Begrenzungen überschreiten sollten. Sofern die zulässigen Höhen nicht überschritten werden, bestehen gegen die angestrebte Nutzung hinsichtlich der uneingeschränkten Anfliegbarkeit und der Hindernisfreiheit des Verkehrsflughafens Frankfurt/Main keine Bedenken.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis zur Bauhöhenbeschränkung betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Deutsche Telekom Technik GmbH Technik  
Niederlassung Südwest PTI 34  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03063**

**Dokument vom: 24.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07712**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

**Erschließung:**

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

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Verund Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**HATTE\_002\_B-03064**

**Dokument vom: 22.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07706**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Das Grundstück und die Straßenanbindung ist nicht für die Bebauung mit einer Schule geeignet. Gerade nach der Sanierung des Südrings ist jetzt schon tagsüber diese Straße nicht mehr gut befahrbar. der Radweg wird auf dem Fußweg über die Bushaltestellen hinweg geführt und es ist gerade für die zu erwartenden Schulkinder sehr gefährlich diesen Weg zu nutzen. Die Anfahrt mit dem Auto ist noch katastrophaler. Entweder über die Spindelstr. wo schon seit der Erbauung 1975 ein Wendehammer fehlt und es überhaupt nicht möglich ist, ohne ein Privatgelände zu befahren zu drehen, oder über die neu zu erstellende geplante Anfahrt, die gerade beim Abbiegen von dem Südring sehr eng ist und so gar nicht der Vorgabe entspricht sehr sparsam mit Grund und Boden umzugehen.

Es geht bei der Fläche um hochwertige landwirtschaftliche Flächen die wir gerade in dieser Zeit des Krieges in der Ukraine mit den ganzen Problemen um Getreide, Raps und diversen anderen landwirtschaftlichen Erzeugnissen einen besonderen Stellenwert gegeben werden sollte. Auch sind diese landwirtschaftlich genutzten Flächen Rückzugsorte für etliche Tiere. Auch die Klimaerwärmung steht gegen eine zusätzliche Versiegelung von noch mehr Boden zumal dieses Gebiet bisher als Kaltluftentstehungsgebiet (Vorranggebiet für besondere Klimaschutzfunktionen) deklariert ist.

Auch die zusätzliche Belastung der Anwohner möchte ich nicht unerwähnt lassen. Die meisten Häuser um dieses Gelände wurden in den 1970er Jahren erbaut und werden inzwischen von meistens älteren Menschen bewohnt. Es ist eine nicht nachvollziehbare Bauplanung, dass man Neubaugebiete entstehen lässt ohne eine Schule dort zu integrieren, denn dort zieht es in aller Regel junge Leute mit Kindern hin. Ein nicht abwegiger Gedanke wäre vielleicht, dass man mit anderen Projekten mehr Geld verdient?

Die zu dieser geplanten Schule erstellten Verkehrs- und "Biologie"- Gutachten erscheinen mir auch sehr positiv gehalten. Da fragt man sich natürlich auch inwieweit eine Objektivität da so gegeben ist. Immerhin wurde die Rechnung ja durch Stadt oder Landratsamt beglichen. Gerade mit den Tierbeobachtungen, habe ich als Anwohner auch mehr Tiere beobachtet wie z.B. Rebhühner, europäische Gottesanbeterin und Fasane.

Es kann doch nicht sein, dass eine verfehlte, gewinnorientierte und kurzsichtige Stadtplanung zu Lasten der landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu Lasten des Klimas und zu einem nicht nur geringen Anteil zu Lasten der Anwohner geht.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Ergänzend zu der Verkehrsplanerischen Konzeption von 2019 wurde für den geplanten Standort der neuen Grundschule mit einer Sporthalle in Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten (Lademacher, Dezember 2021) erstellt, welches von einer gesicherten Erschließung für das Planungsvorhaben ausgeht. Entgegen den ersten Überlegungen wird die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht über die Spindelstraße in dem südwestlich anschließende Wohngebiet sondern durch eine neue Zufahrtsstraße im Nordosten, in Verlängerung der Danziger Straße, sichergestellt.

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Boden und Fläche) das sehr hohe Ertragspotenzial bereits aufgezeigt und unter B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) der dauerhafte Verlust dieser wertvollen Flächen infolge der Bebauung benannt. Auch in der planerischen Abwägung wird dieser Aspekt behandelt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird zugunsten der als vorrangig bewerteten Deckung des Bildungsangebotes in Kauf genommen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 24.07.2020 zur Frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass von der Planung ein Vorranggebiet für Landwirtschaft mit etwa 0,9 ha betroffen ist, aufgrund der geringen Größe und des durch die Standortanalyse im Vorfeld nachgewiesenen Fehlens eines anderen geeigneten Standortes etwaige regionalplanerische Bedenken zurückgestellt werden können und insoweit insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Mit der Stellungnahme vom 29.06.2020 zur Offenlage wurde diese Einschätzung bestätigt.

Auch das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg, welches die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertritt, hat in der Stellungnahme vom 05.07.2022 mitgeteilt, dass wegen des zu konstatierenden öffentlichen Interesses an einem Grundschulneubau öffentliche Belange der Landwirtschaft, trotz des hohen Stellenwerts für die landbauliche Nutzung, nicht entgegengestellt werden. Bedenken bestehen ausschließlich gegenüber des geänderten Erschließungskonzepts des Bebauungsplans. Dieser Belang ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010, sondern des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hattersheim. Die von ihr aktuell geplante Verkehrserschließung wird im RPS/RegFNP 2010 nicht dargestellt.

Laut Umweltbericht zum Bebauungsplan verbleiben unter Berücksichtigung verschiedener Maßnahmen wie Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, der Auswahl heimischer und standortgerechter Pflanzen sowie Dachbegrünung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima. Das Änderungsgebiet weist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen eine geringe Artenvielfalt und wenig artenschutzrechtliche Strukturen auf. Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum geplanten Bau der 3. Grundschule (PGNU, Januar 2022) hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen dem Bauprojekt keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die entsprechenden Maßnahmen aufgenommen. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen sowie durch die strukturverbessernden Ausgleichsmaßnahmen kann für die tatsächlichen und potenziell betroffenen Tierarten davon ausgegangen werden, dass keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Die Kritik an der Objektivität des Verkehrsgutachten sowie des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags kann nicht nachvollzogen werden.

Durch den gewählten Standort werden die Schulbezirke relativ gleichmäßig auf den Stadtbereich aufgeteilt und damit ist langfristig und unabhängig von einer sich ändernden Altersverteilung eine ausgewogene schulische Versorgung für die Kernstadt Hattersheim gesichert.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer:**  
**Gruppe: Privat/Listenführer**

**HATTE\_002\_B-03068**

**Dokument vom: 23.06.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07713**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten, die wir hier beifügen, werden hiermit zu der beabsichtigten Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen:

Die Grundschule soll in einem bislang nicht bebauten Bereich des Außenbereichs der Stadt Hattersheim errichtet werden.

Bei dem überplanten Bereich handelt sich unter anderem u. a. um ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Vorranggebiete sind in der Regionalplanung Ziele der Raumordnung im Sinne des Raumordnungsgesetzes, § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG.

Unsere Mandanten wenden sich dagegen, dass durch die beabsichtigte Änderung und durch die Realisierung der Planung in ganz erheblichem Umfang Flächenverbrauch wertvoller Außenbereichsflächen stattfindet. Dies wirkt in Zeiten des Klimawandels geradezu als Anachronismus, wenn andere, geeignetere, Flächen zur Verfügung stehen.

Es wird hier also ausdrücklich gerügt, dass durch das Vorhaben wertvolle, bestehende landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden.

1.  
Aus folgenden Gründen ist es nicht gerechtfertigt

Der Bedarf für eine weitere Grundschule ist unstrittig.  
Die Stadt Hattersheim hat jedoch die Standortauswahl fehlerhaft durchgeführt. Dies insbesondere deshalb, weil mit unzureichender Begründung die Standortalternativen A, B und C von vorneherein ausgeschlossen wurden. Die hierfür gegebene Begründung überzeugt nicht.

a)  
Der Ausschluss der Flächen A, B und C soll deshalb erfolgen, weil die Bahnlinie eine nicht unerhebliche Gefahrenquelle darstelle (Standortanalyse, S. 7).  
Diese Behauptung wird aber nicht näher verifiziert. Es wird insbesondere nicht näher dargelegt, warum ein Standort auf den Flächen A, B und C zu einer erheblichen Gefahrenquelle für die Schulwegsicherheit führen soll.  
Methodisch hätte hier zunächst dargelegt werden müssen, von welchem konkreten Einzugsgebiet die Planung ausgeht. Wie sich aus den weiteren Ausführungen in der Standortanalyse ergibt, wird das Einzugsgebiet relativ weiträumig abgegrenzt (Abbildung 5, 9 und 13). So fallen beispielsweise bei der Bestimmung des Einzugsgebietes des Standortes D (Abb. 5) auch die Flächen B und C in das Einzugsgebiet.

Es ist unseres Erachtens ohnehin methodisch fehlerhaft, das Einzugsgebiet nach dem Standort des Neubaus der Grundschule zu bestimmen. Vielmehr ist es unseres Erachtens zunächst vorrangig, den Bedarf zu ermitteln, also die Frage zu stellen, an welcher Stelle im Stadtgebiet schwerpunktmäßig mit weiteren Grundschulern zu rechnen ist. Der in der Standortalternative genannte Bereich südöstlich der Bahnlinie entlang des Südrings wird insoweit - schultechnisch - bereits von der Regenbogenschule und der Robinsonschule erschlossen. Es läge also nahe, für den weiteren Bereich im Norden und Nordwesten des Stadtgebietes vorrangig die Flächen A, B und C in Betracht zu ziehen.

Der Hinweis auf eine vermeintliche Gefahrenquelle durch die Bahnlinie verfängt nicht.  
Zum einen wäre dieser Hinweis bereits dann obsolet, wenn gerade für die genannten Flächen A, B und C ein entsprechender Bedarf im Norden und Nordwesten des Stadtgebietes vorhanden wäre. Dann würde sich die Frage einer Überquerung der Bahnlinie erst gar nicht stellen, da die meisten Schüler dann die Bahnlinie nicht queren müssten.

Darüber hinaus ist es aber auch nicht nachvollziehbar, warum eine Bahnlinie als solche eine Gefahrenquelle darstellt. Im Zuge einer fortlaufenden Erschließung dürfte es kaum eine Stadt geben, die nicht von einer Bahnlinie durchkreuzt wird. Selbstverständlich können Bahnlinien im Stadtgebiet - wie auch in Hattersheim - gefahrlos überquert werden, so beispielsweise über Brücken oder durch Unterführungen.

Selbst wenn man deshalb davon ausgeht, dass Teile der Schülerschaft aus dem Bereich südlich der Bahnlinie zu den Standorten A, B und C gelangen müssten, wäre dies über die vorhandenen Brücken und Unterführungen gefahrlos möglich.

Insoweit ist die Begründung für den Ausschluss der Flächen A, B und C nicht tragfähig.

Schließlich kann auch nicht nachvollzogen werden, warum der Entwicklungsschwerpunkt im Süden von Hattersheim liegen soll. Der mit Wohngebäuden bebaute Bereich südwestlich der Bahnlinie, entlang des Südrings, ist im Vergleich zum restlichen Stadtgebiet relativ klein. Im Nordosten findet sich weitgehend gewerbliche Nutzung, sodass insoweit nicht auf einen Entwicklungsschwerpunkt einer Grundschule geschlossen werden kann.

Sofern auf Neubaugebiete im Süden der Stadt abgestellt wird, ist auszuführen, dass insoweit auch die Flächen B und C noch im Einzugsgebiet liegen (siehe Abb. 5).

b)

Auch der Ausschluss des Standortes D überzeugt nicht:

Es steht zu erwarten, dass eine Mehrheit der zukünftigen Schulkinder gerade aus dem direkten Einzugsgebiet des Standortes D kommen werden.

Dort sind neue Siedlungsflächen überplant worden und werden von jungen Familien bewohnt. Auch ist hier weitere Wohnbebauung in Planung. Der überwiegende Teil der Kinder hätte dadurch einen kurzen und durch die reine Wohngebietsstruktur verhältnismäßig sicheren fußläufigen Schulweg zur Schule. Auch würde damit erreicht, dass die sogenannten „Eltern-Taxis“, die zu einer weiteren Intensivierung des Fahrzeugverkehrs und der Immissionen führen würden, jedenfalls teilweise vermieden würden.

Es ist deshalb überhaupt nicht nachvollziehbar, warum dieser Standort bei der vergleichenden Bewertung (Seite 21) bei den Kriterien „Einzugsgebiet/ soziale Durchmischung“ und „Erschließung fußläufig“, „Erschließung MIV“ und „Erschließung ÖPNV“ negative oder sogar sehr negative Bewertungen erhalten hat.

Nicht nachvollziehbar ist insbesondere die Bewertung, das Einzugsgebiet lasse sich „nur schwer definieren“. Wie bereits oben ausgeführt, liegt der Standort D in einem Bereich, wo sich große Siedlungsflächen befinden, die von jungen Familien bewohnt werden. Ein Grundschulstandort könnte kaum idealer sein.

Die in der Standortanalyse behaupteten „weiten Wege für die Mehrheit der zukünftigen Schulkinder“ trifft schlichtweg nicht zu.

Wenn der Standort als solcher, kurze Wege garantiert, wäre es auch abwägungsfehlerhaft, diese Bewertung dann wieder mit negativen Bewertungen der MIV-Erschließung und der ÖPNV-Erschließung abzuwerten. Denn einer Kfz-Erschließung und einer ÖPNV-Erschließung bedarf es umso weniger, je kürzer die Fußwege sind.

Insgesamt ist die negative Bewertung des Standortes D unausgewogen, in der Sache nicht nachvollziehbar und deshalb fehlerhaft.

c)

Die Standortanalyse ist auch deshalb fehlerhaft, weil die Standorte F und G willkürlich ungleich behandelt werden. So wäre der Schulweg für die Kinder westlich des Hessendamms zu den Standorten F und G im Wesentlichen identisch. Der Standort F würde insoweit sogar noch günstiger liegen. Dennoch wird diese identische Situation unzutreffenderweise ungleich gewichtet:

So heißt es bei Standort F:

*„Allerdings ist eine soziale Kontrolle und gute Einsehbarkeit der Wege nicht durchgängig gegeben. Der stark befahrene Hessendamm und der Grünzug Schwarzbach haben, aus unterschiedlichen Gründen heraus, eine ausgeprägte Trennwirkung.“ (Seite 14/95).*

Zu Standort G heißt es wie folgt:

*„Die Trennwirkung des Hessendamms und des Grünzugs Schwarzbach ist weniger ausgeprägt, da sich über die Lichtsignalanlage Hessendamm, Urbansmühle und Südring eine gute Verbindung ergibt. Eine soziale Kontrolle ist durch die angrenzenden Wohngebiete gewährleistet.“ (Seite 18).*

Diese unterschiedliche Bewertung trotz vergleichbarer Sachverhalte ist abwägungsfehlerhaft.

Darüber hinaus erschließt sich nicht, warum bei dem Standort G eine bessere soziale Kontrolle gewährleistet sein soll als beim Standort F. Auch der Standort F grenzt im Norden und Westen an Wohnbebauung an.

Auch ein Vergleich des Kriteriums „Umweltauswirkungen“ zwischen den Standorten F und G überzeugt nicht. Auch beim Standort G werden wertvolle Außenbereichsflächen in Anspruch genommen. Es erschließt sich dem Betrachter nicht, welche Parameter hier zu einer unterschiedlichen Bewertung der beiden Standorte F und G bezüglich des Kriteriums „Umweltauswirkungen“ führen.

d)

Die Standortanalyse ist darüber hinaus vorgeschoben. Sie datiert vom 18.01.2022.

Die Stadt Hattersheim hatte aber bereits im Jahre 2017 das hier streitgegenständliche Grundstück am Standort G erworben. Bereits zu diesem Zeitpunkt stand fest, dass auf diesem Grundstück die Grundschule errichtet werden sollte.

Wir fügen beispielhaft die Beantwortung einer Anfrage der SPD-Kreistagsfraktion vom 23.10.2019 in Kopie anbei.

Man fragt sich nun natürlich, wie eine Standortanalyse im Januar 2022 objektiv und neutral erfolgen kann, wenn die Gemeinde an einem der geprüften Standorte bereits mehrere Jahre zuvor ein Grundstück erworben hat und zu

diesem Zeitpunkt auch ihre Planungsabsichten an dieser Stelle bekannt gegeben hatte.

Es handelt sich also in Wahrheit um keine Standortanalyse, sondern um den Versuch, den bereits feststehenden Standort nachträglich mit Gründen zu unterfüttern. Mit einer objektiven und neutralen Standortanalyse, bei dem die jeweiligen

Vor- und Nachteile der einzelnen Standorte unabhängig von einem bereits erfolgten Grunderwerb gegeneinander abgewogen werden, hat dies nichts mehr zu tun.

Die Standortanalyse war also von Beginn an darauf angelegt, den bereits feststehenden Standort G auch als geeignetsten Standort darzustellen.

Nur der Vollständigkeit halber sei hier auch auf die - ohnehin verkürzte - Standortmatrix der Standortanalyse, Seite 179 hingewiesen.

Hier wird der Standort F bei verschiedenen Bewertungskriterien aus nicht nachvollziehbaren Gründen gegenüber dem Standort G abgewertet, so beispielsweise bei dem Bewertungskriterium „Einzugsgebiet/soziale Durchmischung“. Diese Abstufung wird nur schlagwortartig und auch inhaltlich unzutreffend begründet.

Beide Standorte liegen lediglich 250 m Luftlinie auseinander, sodass eine Differenzierung gekünstelt erscheint.

Auch die künstliche Aufwertung des Standortes G bei dem Bewertungskriterium „Erschließung MIV“ ist willkürlich.

Denn es wird neben der reinen Fläche für den Schulstandort auch noch eine erhebliche Fläche zur Verkehrsanbindung benötigt, anders als beim Standort F. Hier hätte die Bewertung gerade umgekehrt ausfallen müssen.

Auch die unterschiedliche Bewertung der Standorte F und G bei dem Bewertungskriterium „Umweltauswirkungen“ erschließt sich nicht, da für beide Standorte wertvolle Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen.

Dass die Standortanalyse vom 18.01.2022 nur vorgeschoben ist, zeigt auch der Umstand, dass Standortalternativen in die Untersuchung einbezogen wurden, die zu diesem Zeitpunkt ohnehin nicht mehr relevant waren.

Bezüglich des Standortes D wurden bereits seit 2010 mit dem Bauträger Kleespies Gespräche geführt, um hier ein vollumfängliches Wohn- und Gewerbegebiet entstehen zu lassen. Die entsprechende Pressemitteilung aus März 2022 fügen wir hier anbei.

Auch Standort E kam zum Zeitpunkt der Erstellung der Standortanalyse im Januar 2022 ernsthaft nicht mehr in Betracht. Zu diesem Zeitpunkt war an diesem Standort bereits ein Wohngebiet entstanden. Alle Wohnungen waren bezogen. Die Fertigstellung erfolgte bereits Ende 2020/Anfang 2021.

Der Standort H entfiel von vorneherein deshalb, da die Grundstücke nicht zu erwerben waren und Enteignungsverfahren aufgrund der Länge der Verfahrensdauer und dem rechtlich ungewissen Ausgang der Verfahren keinen Sinn machten.

Es stellt sich deshalb die Frage, warum in einer Standortanalyse drei Standorte einbezogen wurden, die ersichtlich nicht in Frage kamen. Ganz offensichtlich sollte durch die scheinbare Vielzahl der Standorte der Eindruck einer besonders sorgfältigen Standortauswahl erweckt werden.

2.

Des Weiteren sind die Ausgleichsmaßnahmen für die beabsichtigte Flächeninanspruchnahme auch nur äußerst unzureichend beschrieben.

So wird auf Seite 45 des Umweltberichtes lediglich pauschal ausgeführt, es solle die „Renaturierung des Schwarzbaches“ vorangetrieben werden. Wie dies konkret erfolgen soll, wird nicht dargelegt.

Weder werden die beabsichtigten Renaturierungsmaßnahmen näher beschrieben, noch wird ausgeführt, wo diese Maßnahmen am Schwarzbach ausgeführt werden sollen.

Darüber hinaus wurde die Renaturierung des Schwarzbaches bereits bei vier weiteren Bebauungsplänen in Anspruch genommen, nämlich bei den Bebauungsplänen N83,1 (Planbegründung, S. 6, 12, 16), Bebauungsplan N101 Phrix (Planbegründung, S. 17, 20,21), Bebauungsplan N111 „Erweiterung Gewerbegebiet südlich der Voltstraße“ (Planbegründung, S. 20) und Bebauungsplan N114 „Kastengrund“ (Planbegründung, S. 75).

Selbstverständlich kann eine bestimmte Ausgleichsmaßnahme nicht beliebig für verschiedene Eingriffe unterschiedlicher Bebauungspläne herangezogen werden.

Insoweit ist auf die Vorschrift des § 1 a Abs. 3 BauGB hinzuweisen. Danach sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich.

Es ist dem Umweltbericht nicht zu entnehmen, an welchem Ort entsprechende Ausgleichsmaßnahmen beabsichtigt sind.

Regelmäßig müssen diese Ausgleichsmaßnahmen Gegenstand eines - schon beschlossenen bzw. gleichzeitig zu beschließenden - Bauleitplans oder einer spätestens mit dem Satzungsbeschluss wirksam werdenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung sein.

Auch diesbezüglich lassen sich dem Umweltbericht keine weiteren Informationen entnehmen.

3.

Bezüglich des Artenschutzes ist auszuführen, dass der Bestand geschützter Tierarten nicht ausreichend ermittelt wurde. Insoweit verstößt die Planung gegen § 44 Abs. 1, Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Insoweit ist die Bestandserfassung in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 20.01.2022 unvollständig. Übersehen wurde insbesondere, dass an der Baumgruppe rund um die Pumpstation der angrenzenden Trinkwasserleitungen Turmfalken nisten. Sie suchen regelmäßig die hier in Rede stehende landwirtschaftliche Fläche nach Nahrung ab.

Der Turmfalke gehört zu den streng geschützten Vogelarten im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 BNatSchG. Ferner ist der Turmfalke im Anhang II der Berner Konventionen (1979) als streng geschützte Tierart aufgeführt. Auch wurden weitere Vögel, wie z.B.. Graureiher, Elstern, Eichelhäher, Grün- und Buntspechte auf dem fraglichen Areal gesichtet.

Gleiches gilt für den Weißstorch, der im Bereich des Feldes, wo die Erschließungsstraße gebaut werden soll, gesehen wurde. Der Weißstorch ist eine streng-geschützte Vogelart gemäß der Verordnung (EG) Nr. 338/97 - Artenschutzverordnung.

Des Weiteren ist der artenschutzrechtliche Fachbeitrag bezüglich der Zwergfledermaus unzureichend. Ermittelt wurde ein Anteil der Aktivität der Zwergfledermaus von 97,5% bezüglich der Gesamtaktivität der Fledermausarten im Untersuchungsgebiet.

Es wird nicht ausreichend berücksichtigt, dass ein großflächiges Habitat durch die Errichtung der Grundschule wegfallen würde. Dies gilt nicht nur für die Nahrungssuche, sondern auch für die Quartiere.

Insoweit ist die Einschätzung im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Seite 45, Ziffer 6.1 a unzutreffend.

4.

Da die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 ausschließlich zu dem Zwecke erfolgt, das Gebäude der Grundschule zu errichten, werden insoweit auch Einwendungen vorgebracht, die sich auf die unmittelbare Rechtsbeziehung zwischen dem Baugrundstück und den Grundstücken unserer Mandanten beziehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der baulichen Anlage und insbesondere auch die örtliche Nähe zu den Grundstücken unserer Mandanten verstößt gegen das Rücksichtnahmegebot:

a)

Ausweislich der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen beträgt die Firsthöhe des östlich gelegenen Baukörpers 10,5 m. Die textlichen Festsetzungen gestatten eine Überschreitung dieser Höhe auf maximal 20 % der Dachfläche um bis zu 2 m. Handelt es sich um Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien, darf die festgesetzte Höhe der Oberkante auf der gesamten Dachfläche um bis zu 2 m überschritten werden. Die Höhe würde damit 12,5 m betragen.

Der östliche Baukörper befindet sich auf einer Länge von ca. 100 m nur wenige Meter von den Grundstücken unserer Mandanten entfernt.

Dem Baukörper kommt ersichtlich eine massive und erdrückende, einmauernde, Wirkung zu. Es ist absehbar, dass die Errichtung des Baukörpers zu einer ganz erheblichen Beeinträchtigung der Belichtung, Belüftung und Besonnung führen wird. Da sich der Baukörper in südöstlicher Richtung anschließt, ist mit ganz erheblichen Verschattungen der Grundstücke unserer Mandanten zu rechnen.

Es ist erstaunlich, dass Sie diesbezüglich keine weiteren fachlichen Expertisen, so beispielsweise ein Verschattungsgutachten, eingeholt haben.

b)

Ferner ist zu beachten, dass die Intimsphäre unserer Mandanten nicht unerheblich beeinträchtigt ist. Denn aufgrund der unmittelbaren Nähe der Wohngebäude wird es ohne Weiteres möglich sein, aus den Klassenzimmern in die Wohnräume der Häuser hineinzuschauen. Sichtschutz im Bereich des Erdgeschosses (Ziffer 4.9 der Planbegründung) reichen jedenfalls deshalb nicht aus, weil der Sichtschutz im 1. OG nicht gewährleistet ist.

c)

Des Weiteren ist hier auszuführen, dass der massive Baukörper auch zu Einschränkungen der baulichen Nutzung der Gebäude unserer Mandanten führt. Denn es wird aufgrund der zu erwartenden Verschattungswirkungen kaum noch möglich sein, rentabel Solaranlagen auf den Dachflächen zu betreiben.

Hier ist insbesondere die von unseren Mandanten, der Familie Arlt - Südring 39 - bereits installierte Solaranlage zu berücksichtigen. Durch den Bau der Grundschule hat die Familie Arlt massive Einschränkungen der Belichtung zu befürchten. Die Firsthöhe beträgt - wie oben ausgeführt - 10,5 m und kann um bis zu 2 m überschritten werden. Die Höhe würde dann 12,5 m betragen.

Wir fügen als Anlage eine korrigierte Skizze der Darstellung der Verschattung anbei, Hieraus ergibt sich, dass die zugrunde gelegten Annahmen unzutreffend sind. Wie unsere Mandanten in einer weiteren Eingabe vom 31.03.2022 dargelegt hatten, verschiebt sich der Verschattungspunkt auf die 7,2 m Abstandsmarke zu dem Grundstück und der Beschattungswinkel vergrößert sich. Hierdurch würde die Stromerzeugung der Anlage zurückgehen und es würden massive finanzielle Einbußen entstehen. Diese Einwendung gilt nicht nur für diejenigen Eigentümer, die bereits - wie die Familie Arlt - eine Solaranlage installiert haben. Vielmehr gilt dies auch für diejenigen Eigentümer, die bislang keine Solaranlage installiert haben. Denn die Herstellung regenerativer Energien ist angesichts des Klimawandels

politisch erwünscht und auch wirtschaftlich sinnvoll. Diese Möglichkeiten würden für unsere Mandanten erheblich eingeschränkt werden.

An diesem Abwägungsbelang ist auch wieder erkennbar, dass die Standortauswahl fehlerhaft ist. Keiner der übrigen Standorte grenzt derart eng an vorhandene Wohnbebauung an. Dieser Gesichtspunkt ist im Rahmen der Standortanalyse zu Unrecht vernachlässigt worden.

Sofern in der Planbegründung unter Ziffer 4.2 ausgeführt wird, die Höhe der baulichen Anlagen orientiere sich, ebenso wie die Geschossigkeit, an der im Bestand vorhandenen Bebauung, so ist dies offensichtlich unzutreffend. Die angrenzende Bebauung ist geprägt durch eine Wohnbebauung mit überwiegend einem Vollgeschoss. Für diesen Teil des Südrings galt eine sehr restriktive Bauweise, an die sich auch die Eigentümer gehalten haben.

Wir beantragen, die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 abzulehnen.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Der Regionalverband FrankfurtRheinMain führt das Änderungsverfahren des Regionalplanes Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) durch, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den vom Main-Taunus-Kreis geplanten Bau einer dritten Grundschule am östlichen Stadtrand zu schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. N110 „Dritte Grundschule am Südring“ der Stadt Hattersheim am Main erfolgt im sogenannten Parallelverfahren (vgl. § 8 (3) Baugesetzbuch).

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Boden und Fläche) das sehr hohe Ertragspotenzial bereits aufgezeigt und unter B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) der dauerhafte Verlust dieser wertvollen Flächen infolge der Bebauung benannt. Auch in der planerischen Abwägung wird dieser Aspekt behandelt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird zugunsten der als vorrangig bewerteten Deckung des Bildungsangebotes in Kauf genommen.

Das Regierungspräsidium Darmstadt hat in seiner Stellungnahme vom 24.07.2020 zur Frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, dass von der Planung ein Vorranggebiet für Landwirtschaft mit etwa 0,9 ha betroffen ist, aufgrund der geringen Größe und des durch die Standortanalyse im Vorfeld nachgewiesenen Fehlens eines anderen geeigneten Standortes etwaige regionalplanerische Bedenken zurückgestellt werden können und insoweit insgesamt keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Mit der Stellungnahme vom 29.06.2020 zur Offenlage wurde diese Einschätzung bestätigt.

Auch das Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg, welches die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertritt, hat in der Stellungnahme vom 05.07.2022 mitgeteilt, dass wegen des zu konstatierenden öffentlichen Interesses an einem Grundschulneubau öffentliche Belange der Landwirtschaft, trotz des hohen Stellenwerts für die landbauliche Nutzung, nicht entgegengestellt werden. Bedenken bestehen ausschließlich gegenüber des geänderten Erschließungskonzepts des Bebauungsplans. Dieser Belang ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des RPS/RegFNP 2010, sondern des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hattersheim. Die von ihr aktuell geplante Verkehrserschließung wird im RPS/RegFNP 2010 nicht dargestellt.

Aufgrund der Anforderungen an die Flächengröße, Lage und Erreichbarkeit kann der neue Schulstandort nicht innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers entwickelt werden. Von Seiten der Stadt wurden daher verschiedene Alternativflächen in einer Standortanalyse, die weiter fortgeschrieben wurde, am Stadtrand untersucht. Ein erster Besprechungstermin dazu fand mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain im Oktober 2019 statt.

Die drei Möglichkeiten am westlichen Ortsrand im Bereich des Friedhofes, der EVIM-Stiftung und der Heinrich-Böll-Schule liegen zu weit nördlich und bieten keine gleichmäßige Verteilung der Einzugsbereiche. Außerdem wird die vom Kreis, vorgegebene Lage südlich der Bahn nicht erfüllt. Es trifft nicht zu, dass die Standorte nur aufgrund einer Gefahrenquelle durch die Bahnlinie ausgeschlossen wurden. Im Vergleich der südlich der Bahn gelegenen Standorte wurde der Änderungsbereich aufgrund des Einzugsgebietes und der damit verbundenen Länge der Schulwege, der Flächenverfügbarkeit, der Erschließung durch ÖPNV und einer guten sozialen Durchmischung favorisiert.

Durch den gewählten Standort werden die Schulbezirke relativ gleichmäßig auf den Stadtbereich aufgeteilt und damit ist langfristig und unabhängig von einer sich ändernden Altersverteilung eine ausgewogene schulische Versorgung für die Kernstadt Hattersheim gesichert. Der neue Standort schließt an vorhandene Bebauung an, ist gut

erreichbar, greift in keine naturschutzrechtlich gesicherten Bereiche (wie das Landschaftsschutzgebiet am Standort F) ein und wird auch vom Schulträger, dem Main-Taunus-Kreis, befürwortet.

Die Aussagen zu den genannten Ausgleichsmaßnahmen im Umweltbericht beziehen sich auf den Bebauungsplan. Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter Punkt B 2.2 (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) Folgendes erläutert:

Um die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe durch die Planung, trotz der vorgesehenen Neuanpflanzung von rund 55 Einzelbäumen sowie einer umschließenden Eingrünung des Geländes durch Hecken, Gebüsche und Strauchpflanzungen, nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Die weiteren notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Stadtgebiet von Hattersheim geplanten Renaturierung des Schwarzbaches vorgesehen. Es wird angestrebt die Kompensation für das Biotopwertdefizit für die Grundschule am Südring extern zu leisten, um Teile des Schwarzbaches wieder naturschutzfachlich aufzuwerten und im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie in einen ökologisch besseren Zustand zu versetzen.

Die exakte Wertpunktermittlung für diese Maßnahme ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass das Defizit vollständig durch die Maßnahme ausgeglichen werden kann. Sollten dennoch Restdefizite verbleiben, werden diese über eine Ökokontoabbuchung ausgeglichen.

Bezüglich des Artenschutzes wurde das Gutachten von dem zuständigen Planungsbüro ergänzt. Danach brütet der Turmfalke in 2022 erstmalig in einem verlassenen Krähenneest aus dem Vorjahr. Um eine potenzielle Störung zu vermeiden formuliert das Gutachten vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen. Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen und da diese außerhalb des Geltungsbereichs liegen bei den Hinweisen integriert.

Das Vorkommen der anderen aufgeführten Vogelarten ist laut Gutachten bekannt und wird im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch dokumentiert. Die Sichtung eines Weißstorches im Bereich der Ackerflächen als Nahrungsgast zieht keine erforderlichen Maßnahmen oder Festsetzungen nach sich. Für die genannten Vogelarten, die unregelmäßig das Gebiet aufsuchen, stellt dieses kein essenzielles Nahrungshabitat dar und sie können jederzeit die angrenzenden Ackerflächen nutzen, die in hoher Zahl vorhanden bleiben. Zumal hier, bis auf den Weißstorch, auch keine typischen Arten des Offenlandes genannt wurden.

Es wird außerdem bestätigt, dass durch die Planung kein Quartier der Zwergfledermaus betroffen ist, da die Art vorrangig an Gebäuden siedelt, die nicht von der Planung tangiert werden. Ebenso jagt sie strukturgebunden an Gehölzen und überfliegt lediglich die zu überbauenden Ackerflächen. Eine Anpassung an sich ändernde Transferräume ist für die genannte Art problemlos möglich, insbesondere wenn sich die Veränderung, wie beim Bau eines Gebäudes, langsam vollzieht.

Die weiteren in der Stellungnahme vorgetragenen Belange betreffen, soweit sie der bauleitplanerischen Steuerung unterliegen, insbesondere das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen oder die Tiefe der Abstandsflächen. Es handelt sich hierbei um Belange, die auf der Ebene des Bebauungsplans oder des Baugenehmigungsverfahrens zu behandeln sind. Der Flächennutzungsplan stellt gem. § 5 Abs. 1 BauGB die beabsichtigte Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar. Die zur Bewältigung der vorgetragenen Belange erforderlichen Darstellungen würden über diese Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung deutlich hinausgehen. Der Regionale Flächennutzungsplan mit seinem gesetzlich vorgeschriebenen Maßstab von 1:50.000 verfügt weder über die Aufgabe, noch über die Möglichkeiten, hierzu Darstellungen zu treffen. Die Belange sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hattersheim vorzubringen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
hessenArchäologie  
Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03096**

**Dokument vom: 30.06.2022  
Dokument-Nr.: S-07726**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die vom Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, in der Stellungnahme vom 14.05.2020 im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan N 110 „Dritte Schule am Südring“ geforderte geophysikalische Prospektion des Planungsbereiches hat zwischenzeitlich stattgefunden. Die Firma Geophysik Rhein-Main hat ihren Bericht am 05.05.2021 vorgelegt. In der Prospektion konnte eine Vielzahl von Hinweisen auf Bodendenkmäler nachgewiesen werden. Es ist daher damit zu rechnen, dass durch eine Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.

Um die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) hinreichend zu berücksichtigen, muss im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme vorgeschaltet werden, um das Kulturgut zu dokumentieren und zu sichern (§ 18 Abs. 5 HDSchG). Diese Kosten sind vom jeweiligen Verursacher zu tragen.

Angesichts der eindeutigen Hinweise auf Bodendenkmäler ist auch eine eventuelle Kampfmittelsondierung / -räumung archäologisch zu überwachen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im Umweltbericht zum vorliegenden Änderungsverfahren wird unter B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) auf die im Plangebiet durchgeführte geomagnetische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern hingewiesen. Um die dabei erfasste Vielzahl an Hinweisen auf eine frühere Besiedlung in Form von verfüllten Gruben zu untersuchen, ist eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen vor Beginn der Bauarbeiten in Zusammenarbeit mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu treffen.

Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan Nr. N 110 „Grundschule am Südring“ aufgenommen.

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03105**

**Dokument vom: 29.09.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07721**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Es bestehen aus regionalplanerischer Sicht weiterhin keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung.

Aus naturschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen gegen den Antrag auf Änderung des RegFNPs keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Plangebiet wurde ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten wie z.B. sieben europäische Vogelarten sowie vier Fledermausarten nachgewiesen. Daher muss im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des RegFNP noch dargelegt werden, dass der Planung keine nicht ausräumbaren Hindernisse durch den besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG entgegenstehen.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt. Außerdem gibt es keine Hinweise auf nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

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

**Grundwasser**

Das Gebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es bestehen daher keine Bedenken.

**Bodenschutz**

Die Inhalte meiner Stellungnahme vom 24. Juli 2020 im o.g. Verfahren wurde in angemessenem Umfang im Umweltbericht umgesetzt. Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes wurden in ausreichendem Maße berücksichtigt. Aus Sicht des vor- und nachsorgenden Bodenschutzes ergeben sich daher keine Anmerkungen, Ergänzungen, Hinweise oder Nebenbestimmungen und keine grundsätzlichen Bedenken.

**Oberflächengewässer**

Gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung bestehen keine Bedenken.

**Abwasser, anlagebezogener Gewässerschutz**

Gegen die geplante Änderung bestehen keine Bedenken.

**Abfallwirtschaft**

Zum v. g. Vorhaben bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Ich möchte darauf hinweisen, dass die Regelungen des Merkblatts „Entsorgung von Bauabfällen“ der Regierungspräsidien Darmstadt, Gießen und Kassel (Stand: 01.09.2018) bei der Beprobung, Separierung, Bereitstellung, Lagerung und Entsorgung von Bodenaushub einzuhalten sind.

Die vorherige Zustimmung der Abfallbehörde (RP Darmstadt, Abteilung IV Umwelt Wiesbaden, Dezernat 42 – Abfallwirtschaft) zu dem Beprobungsumfang, der Einstufung sowie zu den beabsichtigten Entsorgungsmaßnahmen ist einzuholen, wenn bisher nicht bekannte Schadstoffe im Bodenaushub/Bauschutt erkennbar werden sollten.

Hinweis - Das v. g. Merkblatt ist als Download zu finden unter:

[https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall\\_baumerkblatt\\_2018-09-01.pdf](https://rp-darmstadt.hessen.de/sites/rp-darmstadt.hessen.de/files/2022-03/abfall_baumerkblatt_2018-09-01.pdf)

**Immissionsschutz**

Aus Sicht der Lufthygiene und des Kleinklimas bestehen keine Bedenken gegen den vorgelegten Entwurf.

Hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades des Umweltberichtes gibt es aus Sicht des Immissionsschutzes keine Anmerkung.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010
- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG;

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- vorliegende und genehmigte Betriebspläne;

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse,
- in der Datenbank vorliegende Informationen,
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau.

Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen.

Hinsichtlich des **Kampfmittelräumdienstes** haben ich Ihnen in meiner vorherigen Stellungnahme bereits eine Information gegeben.

Eine verfahrensrechtliche Prüfung ist nicht erfolgt. Bei Rückfragen und zur Beratung stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

**Raunordnung und Landesplanung**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der Planung keine regionalplanerischen Bedenken bestehen.

**Naturschutz und Landschaftspflege**

Die Prüfung des geplanten Vorhabens hinsichtlich der Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG im vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrag hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Vermeidungsmaßnahmen dem Bauprojekt keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden die entsprechenden Maßnahmen aufgenommen.

**Abfallwirtschaft**

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter B 2.2 - Auswirkungen der Planänderung- der Umgang mit Abfällen bereits behandelt:

"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."

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans  
2010  
für die **Stadt Hattersheim am Main**, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"



**Beschluss über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Ländlicher Raum**  
**Gruppe: TöB**

**HATTE\_002\_B-03106**

**Dokument vom: 05.07.2022**  
**Dokument-Nr.: S-07743**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Main-Taunus-Kreis vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

**1. Planungsanlass**

Mit der 2. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans (RegFNP) 2010 für die Stadt Hattersheim am Main ist am östlichen Stadtrand von Hattersheim die Änderung einer 1,4 ha großen Fläche von *Vorranggebiet für Landwirtschaft* (ca. 0,9 ha) und *Fläche für die Landbewirtschaftung* (ca. 0,5 ha) mit *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen in Fläche für Gemeinbedarf*, *geplant* (ca. 1,4 ha) vorgesehen.

Ziel ist, auch auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine vom Main-Taunus-Kreis in Hattersheim am Main geplante dritte neue Grundschule zu schaffen.

**2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Zur Vorbereitung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Neubau einer neuen Grundschule ist für den Änderungsbereich derzeit im Parallelverfahren von Seiten der Stadt Hattersheim am Main der Bebauungsplan Nr. 110 „Dritte Grundschule am Südring“ im Aufstellungsverfahren. Da der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen als *Flächen für Gemeinbedarf/Schule* gem. § 8 (2) BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, hatten wir im Rahmen unserer Stellungnahme zu dem Bebauungsplan bereits auf ein erforderliches RegFNP-Änderungsverfahren hingewiesen.

Ergänzend müssen wir hierzu anfügen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs im nordöstlichen Bereich im weiteren Bebauungsplanverfahren erweitert wurde, dies mit dem Ziel eine Erschließungsstraße für das Schulgelände vorzubereiten. Die Planungsmöglichkeit stellt hierbei aber nur eine Alternative zur Erschließung des geplanten Schulgeländes dar. Die Geltungsbereichserweiterung des Bebauungsplans für die geplante Erschließungsstraße widerspricht der Darstellung im RegFNP als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und ist nicht im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB in die 2. Änderung des RegFNP eingeflossen, was vom Grundsatz einen Planungsfehler darstellt, da flächenmäßig für das RegFNP-Änderungsverfahren durchaus relevant.

In der vorgelegten Begründung zur Offenlage der 2. RegFNP-Änderung ist unter Punkt A 5. Verkehrsplanerische Aspekte hierzu nur erwähnt, dass die Erschließung „durch eine neue Zufahrtsstraße im Nordosten, in Verlängerung der Danziger Straße, sichergestellt“ ist. Dem ist deutlich zu widersprechen, da gem. Bebauungsplanentwurf Nr. 110 der Stadt Hattersheim eine innerörtliche Erschließung des geplanten Schulgeländes grundsätzlich machbar und möglich ist und letztendlich nur (niederschwellige) verkehrsordnungsrechtliche Gründe von Seiten der Stadt Hattersheim angeführt sind. Diese sind aber lösbar, wie von Seiten der Stadt Hattersheim eingeräumt. Im Hinblick auf das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a (2) Sätze 1 und 2 BauGB, ist daher - wie zunächst geplant - der innerörtlichen Erschließung der Vorzug zu geben. Im Hinblick auf Satz 4 des § 1a (2) BauGB fehlt es somit an der Notwendigkeit und Begründung der Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche für den Bau einer Erschließungsstraße.

**3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken**

Der ca. 1,4 ha große RegFNP-Änderungsbereich unterliegt im Bestand einer fast vollständigen landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich dabei um einen besonderen Gunststandort für die landbauliche Nutzung mit hoher Ertragssicherheit, was in den einzeln hierzu vorliegenden Agrarfachplanungen entsprechend dokumentiert ist. So ist der Geltungsbereich in den folgenden Fachplanungen wie folgt dargestellt:

**- Landwirtschaftlicher Fachplan Südhessen (LFS)**

Der für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegende Landwirtschaftliche Fachplan stellt den Bereich in der Karte Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen mit der *Stufe 1a*, und somit mit der *höchsten Bedeutung*, dar.

#### **- Standortkarte von Hessen für die landbauliche Nutzung**

In der Standortkarte von Hessen für die landbauliche Nutzung ist der Bereich ebenfalls mit der höchsten Stufe, hier A 1 zur Nutzungseignung für Acker dargestellt (vgl. Umweltatlas von Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) ).

#### **- Boden Viewer Hessen der HLNUG**

Im Boden Viewer Hessen der HLNUG ist der Bereich mit einer *Acker-/Grünlandzahl (BFD5L)* von 80 bis 85 (von 100) ausgewiesen.

In der Karte Bodenfunktionale Gesamtbewertung des Boden Viewer Hessen der HLNUG ist der Bereich mit der Stufe 5 sehr hoch und dem Ertragspotential ebenfalls sehr hoch ausgewiesen. (Die Kartenausschnitte sind im Original eingefügt).

Die benannten Fachplanungen belegen hinreichend den hohen Stellenwert der Geltungsbereichsfläche für die landbauliche Nutzung, was letztendlich in der bisherigen Darstellung des RegFNP 2010 als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* seinen Ausdruck gefunden hat.

Gemäß Ziffer A 6. Landschaftsplanerische Aspekte der Begründung ist der Bereich durch großflächigen Ackerbau geprägt. Dies bedarf insoweit der Korrektur, als dass es sich bei den Flurstücken Nr. 42 und 43 im Geltungsbereich der RegFNP-Änderung um Dauergrünland handelt. Die Flurstücke 0/1 (tlw.), 40/2 und 41 unterliegen dagegen einer ackerbaulichen Nutzung. Nach hiesigem Kenntnisstand wirtschaften in dem geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans 2 landwirtschaftliche Betriebe.

Außerdem ist auf die Grünlandfläche (Flurstücke 40/1 (tlw.), 39/2 und 39/1) von Hessen Wasser zu verweisen, die teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Die Planänderung führt zu einem dauerhaften Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner Bodenfunktionen (Lebensraumfunktionen, Speicher-, Puffer- und Filterfunktionen sowie der Ertragsfunktion) durch Versiegelung und Überbauung.

Auf die hohe Bedeutung des Geltungsbereichs für die landbauliche Nutzung ist nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft hinzuweisen. Das öffentliche Interesse und das Wohl der Allgemeinheit an einer nachhaltigen Ernährungs- und Versorgungssicherheit ist insoweit auch zu betrachten. Nicht umsonst ist im Grundsatz 4.4-6 (G) Satz 2 des Landesentwicklungsplans Hessen vorgegeben, dass ...*„Bei Entscheidungen über raumbedeutsame Maßnahmen/Planungen soll der Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen mit hoher Ertragssicherheit hohes Gewicht beigemessen werden.“*

Öffentliche Belange der Landwirtschaft werden der 2. Änderung des RegFNP für die Stadt Hattersheim am Main aufgrund des zu konstatierenden öffentlichen Interesses an einem Grundschulneubau aber nicht entgegengestellt. Die weiteren agrarstrukturellen und ggfs. einzelbetrieblichen Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung der Stadt Hattersheim am Main abzuklären.

Wir möchten zu dem im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanverfahren anmerken, wie oben bereits ausgeführt, dass im laufenden Verfahren der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 110 „Dritte Grundschule am Südring“ erweitert wurde, was sich planerisch nicht hinreichend detailliert in der vorliegenden 2. Änderung des RegFNP 2010 widerspiegelt. Der geplanten Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 110 werden insoweit, was die geplante Erschließungsstraße angeht, öffentliche Belange der Landwirtschaft entgegengestellt, hier hinsichtlich der Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Fläche mit hoher Ertragssicherheit für die landwirtschaftliche Produktion, als auch aus agrarstrukturellen Gründen aufgrund der sich durch die Erschließungsstraßenplanung ergebender Zerschneidungswirkung. Dies ist auch nochmals in dem vorliegenden Reg-FNP-Änderungsverfahren zu kommunizieren.

Gemäß § 3 (2) BauGB bitten wir um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Der Stellungnahme ist zu entnehmen, dass der vorliegenden Änderung wegen des zu konstatierenden öffentlichen Interesses an einem Grundschulneubau öffentliche Belange der Landwirtschaft, trotz des hohen Stellenwerts für die landbauliche Nutzung, nicht entgegengestellt werden.

Im Umweltbericht zum Änderungsverfahren wird unter B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Boden und Fläche) das sehr hohe Ertragspotenzial bereits aufgezeigt und unter B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) der dauerhafte Verlust dieser wertvollen Flächen infolge der Bebauung benannt. Auch in der planerischen Abwägung wird dieser Aspekt behandelt. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen wird zugunsten der als vorrangig bewerteten Deckung des Bildungsangebotes in Kauf genommen.

Bedenken bestehen gegenüber des geänderten Erschließungskonzepts des Bebauungsplans. Die neue Zufahrtsstraße wird als zu aufwändige, städtebaulich nicht erforderliche Erschließung abgelehnt. Die Entwickelbarkeit aus dem RegFNP wird in Frage gestellt und eine unnötige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Belange gesehen.

Diese Belange sind nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des Regionalplanes Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010), sondern des Bebauungsplanverfahrens der Stadt Hattersheim. Die von ihr aktuell geplante Verkehrserschließung wird im RPS/RegFNP 2010 nicht dargestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung in ihren Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Der Regionalplan soll - soweit sie von überörtlicher Bedeutung sind - insbesondere Trassen und Standorte für überörtliche Verkehrserschließung festlegen (§ 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG). Die seitens der Stadt Hattersheim verfolgte Planung einer neuen Zufahrtsstraße fällt weder unter „Grundzüge der Planung“ im Sinne des § 5 Abs. 1 BauGB, noch ist hier die Voraussetzung der Überörtlichkeit gegeben im Sinne des § 5 Abs.4 HLPG. Eine Ausweisung der seitens der Stadt Hattersheim verfolgten neuen Zufahrtsstraße in dieser RegFNP-Änderung ist daher aus Sicht der Flächennutzungs- und auch der Regionalplanung nicht erforderlich, zumal die Stellungnahme zurecht darauf hinweist, dass auch eine alternative Erschließung der Gemeinbedarfsfläche möglich wäre.

Die Stellungnahme ist daher im Bebauungsplanverfahren der Stadt Hattersheim vorzubringen. Ob hier ein vom Stellungnehmer angeführter Planungsfehler des Bebauungsplanes vorliegt, wird ggf. durch die höhere Verwaltungsbehörde entschieden.

# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

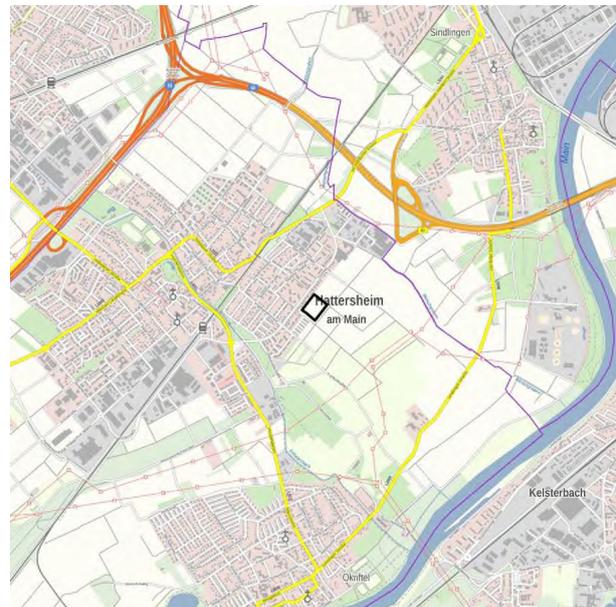
## 2. Änderung Stadt Hattersheim am Main

Stadtteil Hattersheim am Main

Gebiet: Grundschule am Südring

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

|                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| Aufstellungsbeschluss:         | 04.03.2020                |
| Frühzeitige Beteiligung:       | 23.06.2020 bis 04.08.2020 |
| Auslegungsbeschluss:           | 04.05.2022                |
| Öffentliche Auslegung:         | 31.05.2022 bis 01.07.2022 |
| Abschließender Beschluss:      | 09.11.2022                |
| Bekanntmachung Staatsanzeiger: |                           |

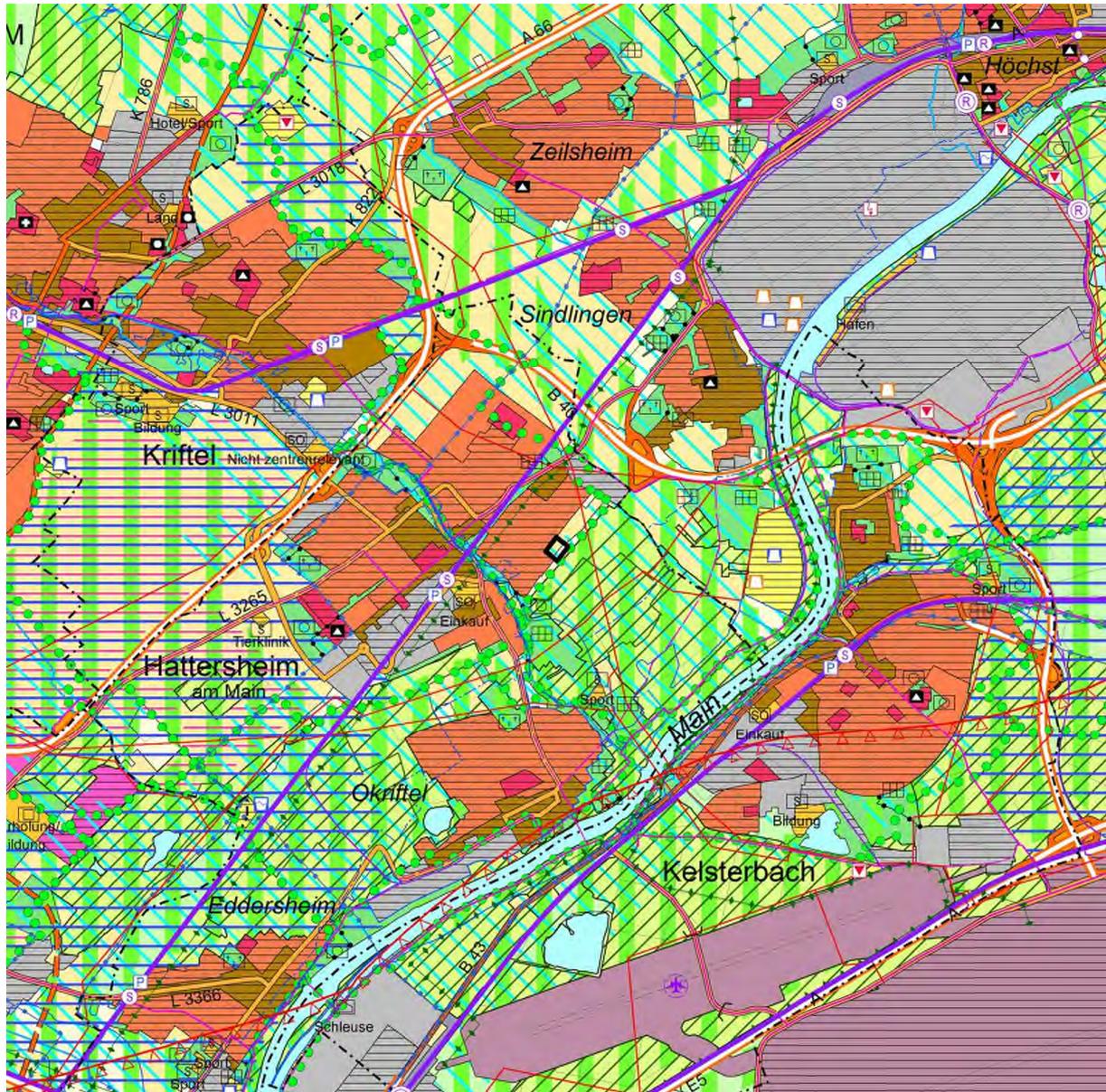


## Fakten im Überblick

|  |  |
|--|--|
| <b>Anlass und Ziel der Änderung</b>  | Aufgrund des Wachstums der Stadt Hattersheim am Main und dem damit verbundenen steigenden Bedarf an Grundschulplätzen plant der Main-Taunus-Kreis den Bau einer dritten Grundschule am östlichen Ortsrand von Hattersheim am Main. |
| <b>Flächenausgleich</b>  | nicht erforderlich   |
| <b>Gebietsgröße</b>  | 1,4 ha   |
| <b>Zielabweichung</b>  | nicht erforderlich   |
| <b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b> | 13.11.2019   |
| <b>Parallelverfahren</b>   | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, N 110 „Dritte Grundschule am Südring“  |
| <b>FFH-Vorprüfung</b>  | nicht erforderlich   |
| <b>Vorliegende Gutachten</b>   | zu Themen: Boden<br>Verkehr<br>Artenschutz<br>Lärm<br>Archäologie  |

---

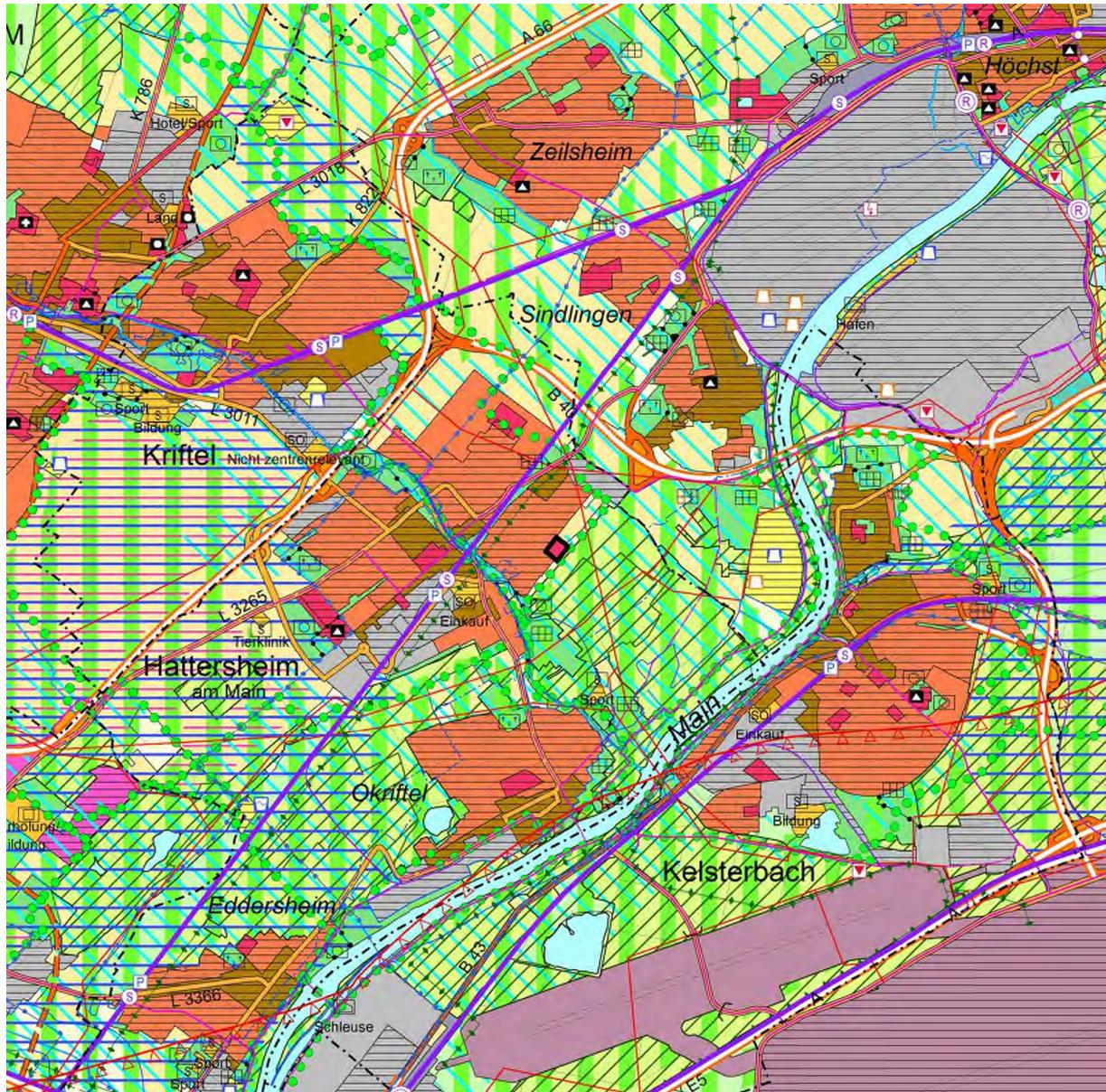
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,9 ha) und "Fläche für die Landwirtschaft" (ca. 0,5 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1,4 ha)

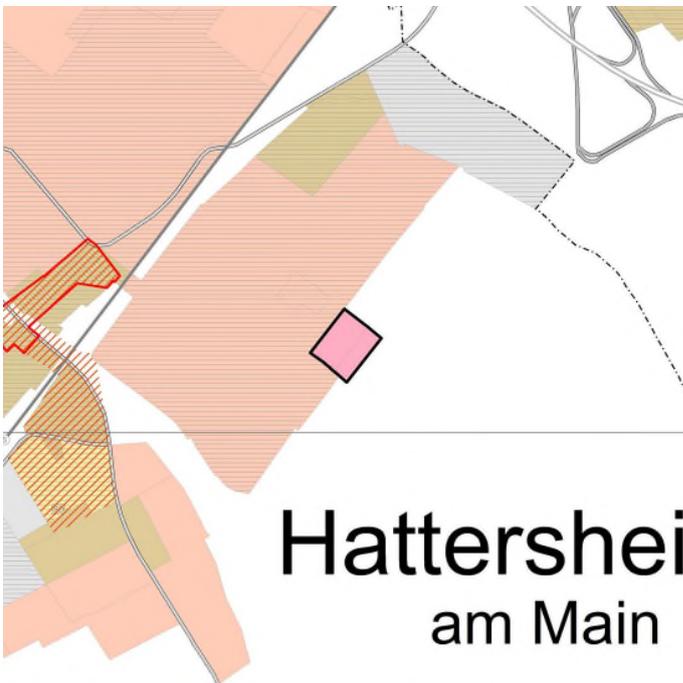
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

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



Hattersheim  
am Main

 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2017)



Digitale Orthophotos 2017: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

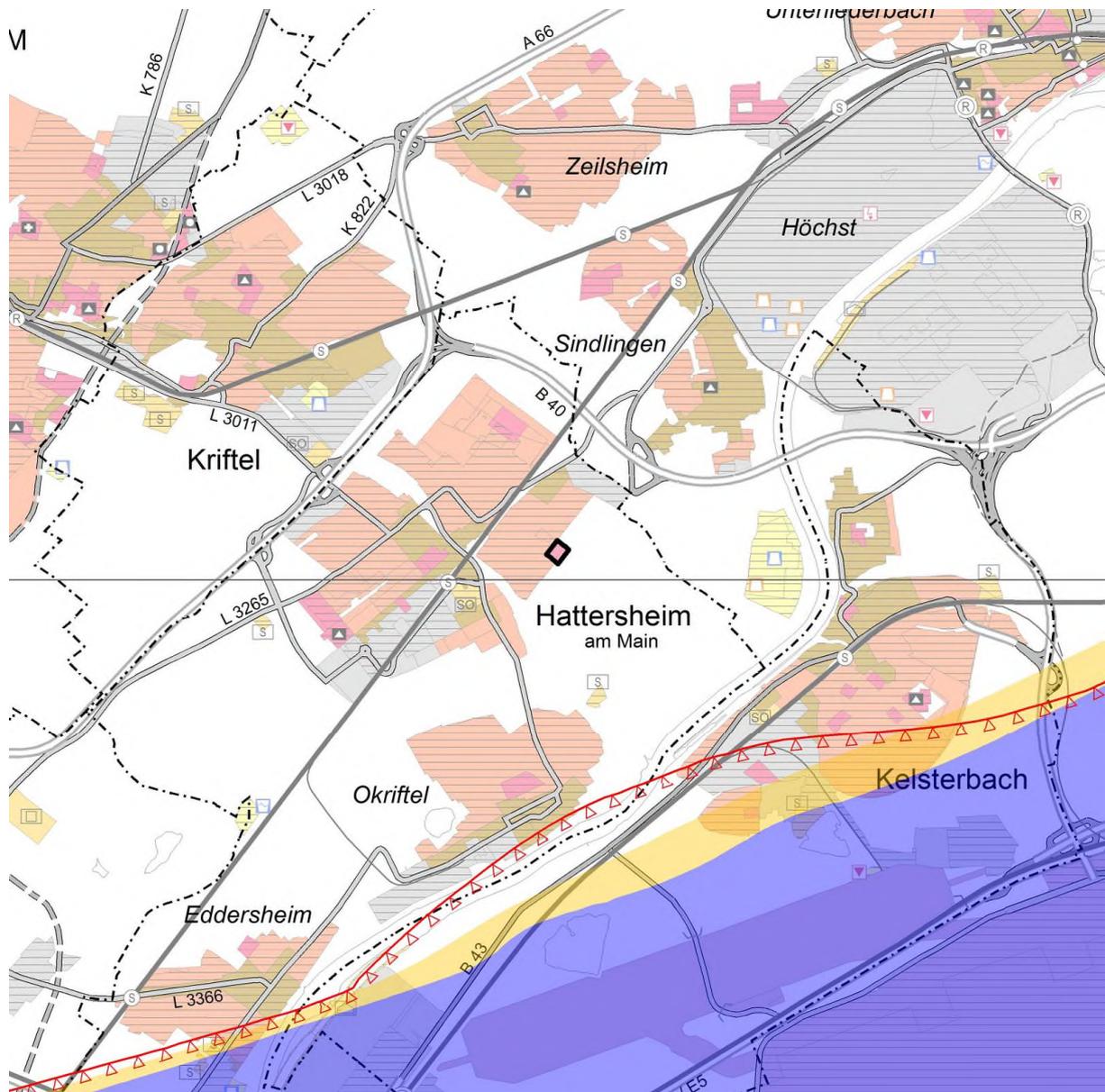
## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

## Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

**Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP**  
Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

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

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

-  Nacht- und Tag-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
  -  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
  -  Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)
- Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die Stadt Hattersheim am Main, Stadtteil Hattersheim  
Gebiet: "Grundschule am Südring"

Abschließender Beschluss

---

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

|   |  |
|---|--|
|  Versorgungskern                          | § 9 Abs.4 Nr.2 HLPg<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**

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und liegt in einem landwirtschaftlich genutzten Bereich am östlichen Ortsrand von Hattersheim am Main. Von Nordosten bis Südosten geht es in Ackerflächen über und von Südwesten bis Nordwesten grenzt die Bebauung der Spindelstraße beziehungsweise des Südringes an.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Infolge der gestiegenen Bevölkerungszahl in Hattersheim am Main kann an den bereits vorhandenen Schulstandorten der Bedarf an Grundschulplätzen nicht mehr gedeckt werden. Durch die Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den vom Main-Taunus-Kreis geplanten Bau einer dritten Grundschule am östlichen Ortsrand geschaffen. Ein entsprechender Bebauungsplan (N 110 "Dritte Grundschule am Südring") befindet sich im Parallelverfahren.

Die Änderung wurde von der Stadt mit Schreiben vom 19.11.2019, gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 13.11.2019, beantragt.

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

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,9 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,5 ha) mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1,4 ha)

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

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

Knapp zwei Drittel des Änderungsgebiets liegen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ in dem gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche

Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen hat. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Die daran anschließenden „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

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

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

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Ergänzend zu der Verkehrsplanerischen Konzeption von 2019 wurde für den geplanten Standort der neuen Grundschule mit einer Sporthalle in Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten (Lademacher, Dezember 2021) erstellt, welches von einer gesicherten Erschließung für das Planungsvorhaben ausgeht.

Entgegen den ersten Überlegungen wird die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) nicht über die Spindelstraße in dem südwestlich anschließende Wohngebiet sondern durch eine neue Zufahrtsstraße im Nordosten, in Verlängerung der Danziger Straße, sichergestellt. Diese wird über den Südring an das bestehende Straßennetz angebunden. Das Verkehrsaufkommen wird nach derzeitigem Stand der Planung auf 580 Fahrten am Tag geschätzt.

Für die Angestellten der Schule (Lehrkräfte, Verwaltung, Hausmeister, Betreuer) sowie Vereinsmitglieder sind am der nordöstlichen Rand des Änderungsgebietes rund 30 Stellplätze vorgesehen. Der Hol- und Bringservice soll durch seitliche Haltebuchten entlang der Erschließungsstraße geordnet abgewickelt werden.

In Verlängerung der Pregelstraße erfolgt die Hauptfußwegeverbindung zur Grundschule, die für den MIV nicht zugänglich ist. Die Überquerung des Südrings ist an dieser Stelle bereits durch einen Fußgängerüberweg gesichert. Ein weiterer Zugang für Fußgänger und Radfahrer besteht über den Feldweg im Anschluss an die Spindelstraße. Die ruhige Wohnstraße birgt ein geringes Konfliktpotential zwischen motorisiertem Verkehr und nicht motorisiertem Verkehr. Letztlich bietet die neu zu schaffende Zufahrtsstraße über einen baulich getrennten Gehweg eine weitere Möglichkeit zur fußläufigen Erreichbarkeit der Grundschule.

Die nächsten Zugangspunkte zum ÖPNV sind die Haltestellen Vogelweidestraße und Südring Mitte in 250 m bzw. rund 100 m Entfernung zum Planungsgebiet. Beide Haltestellen werden von der lokalen Buslinie 831 bedient, welche sowohl die Kernstadt von Hattersheim als auch den Bahnhof erschließt.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Gebiet grenzt im Norden und Westen an vorhandene Wohnbebauung mit Hausgärten. Die landwirtschaftliche Nutzung im Änderungsbereich und den angrenzenden Flächen ist geprägt durch großflächigen Ackerbau und Dauergrünland. Es sind keine Gehölze vorhanden. Lediglich östlich des Änderungsgebietes befindet sich eine Pumpstation, die von Bäumen und Sträuchern umgeben ist.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist der westliche Teil als Fläche für die Landbewirtschaftung dargestellt. Der östlichen Teil liegt dagegen im ökologisch bedeutsamen Grünland mit dem Ziel einer Biotopvernetzung. Auch der Regionalparkkorridor verläuft hier.

Im Rahmen der Evaluierung zur Aufstellung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 wurde der Regionalparkkorridor nach Osten auf den dort verlaufenden Feldweg verlegt und auch die Darstellung der ökologisch bedeutsamen Flächennutzung zum Aufbau eines Biotopverbundes wird nur noch östlich des Weges 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 in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete im Bereich der Stadt Hattersheim am Main ist die Bevölkerungszahl deutlich gestiegen. Infolge dieses Wachstums besteht ein erhöhter Bedarf an Grundschulplätzen. Die beiden vorhandenen Schulstandorte können diese Nachfrage nicht mehr decken und mussten daher temporär mit Containern erweitert werden. Der Main-Taunus-Kreis plant daher den Bau einer dritten Grundschule mit einer angegliederten Betreuung und einer Sporthalle. Die Bauleitplanung liegt dabei in der Verantwortung der Stadt, Bau und Betrieb der Gebäude dagegen beim Kreis.

Aufgrund der Anforderungen an die Flächengröße, Lage und Erreichbarkeit kann der neue Schulstandort nicht innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers entwickelt werden. Von Seiten der Stadt wurden verschiedene Alternativflächen untersucht und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgestimmt. Entscheidungskriterien für die Wahl des Standortes waren u.a. die vom Kreis vorgegebene Lage südlich der Bahn, die Möglichkeit für eine fußläufige Erschließung und die Verfügbarkeit der Flächen.

Der geplante Schulstandort am östlichen Ortsrand erfüllt diese Vorgaben und durch das Änderungsverfahren wird die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau einer Grundschule mit einer Sporthalle geschaffen.

Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Deckung des Bildungsangebotes in Kauf genommen. Die Grundstücke wurden vom Main-Taunus-Kreis bereits erworben. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.

Die durch die Planung zu erwartenden sehr erheblichen Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Kleinklima, Tiere und Pflanzen und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Die Ergebnisse des im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren erstellten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand: 04.01.2022) wurden in den Umweltbericht aufgenommen.

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

**Flächenausgleich:**

Flächenneuanspruchnahmen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen 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**

Infolge der gestiegenen Bevölkerungszahl in Hattersheim am Main kann an den bereits vorhandenen Schulstandorten der Bedarf an Grundschulplätzen nicht mehr gedeckt werden. Durch die Änderung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den vom Main-Taunus-Kreis geplanten Bau einer dritten Grundschule am östlichen Ortsrand geschaffen. Ein entsprechender Bebauungsplan (N 110 "Dritte Grundschule am Südring") befindet sich im Parallelverfahren.

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

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,9 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,5 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1,4 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und

#### Abschließender Beschluss

---

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)

#### **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).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand der Kernstadt von Hattersheim. Es besteht aus einer als Grünland sowie einer als Ackerland genutzten landwirtschaftlichen Fläche ohne weitere gliedernde Strukturen.

Von der Änderung sind keine Schutzgebiete betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- naturnahe Flächen (Versiegelungsgrad unter 10 %)
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenart Löß / Lößlehm über Sand und Kies (Löß über jüngster Mittelterrassen-Subformation)
- Bewertung der Bodenfunktionen (BFD 50): sehr hoch
- sehr hohes Ertragspotenzial
- hohes Nitratrückhaltevermögen
- hohe Feldkapazität (> 390 - 520 mm)
- geringe Erosionsgefährdung
- sehr geringe bis geringe Hangrutschungsgefährdung
- Ackerzahlen 80-85
- Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde für die Fläche eine Baugrunduntersuchung mit folgendem Ergebnis erstellt:
- Gründung bei nicht unterkellelter Bauweise auf den unterhalb des Ackerbodens anstehenden quartären Schluffen grundsätzlich möglich
- Gründung bei unterkellelter Bauweise in den gut tragfähigen quartären Kiesen und Sanden möglich
- oberflächennahe bindige Schichten sind für eine Versickerung nicht geeignet
- Versickerung in tieferen Schichten der quartären Kiese und Sande möglich

#### Wasser

- Lage innerhalb eines Gebietes mit mittlerer Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- Grundwasseroberfläche maximal 5 m unter aktueller Geländeoberkante

#### Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung)
- sehr hohe Wärmebelastung > 27,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Das Plangebiet weist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen eine geringe Artenvielfalt und wenig artenschutzrechtlich relevante Strukturen auf.
- Eine östlich des Änderungsbereich liegende Baumgruppe von mehreren Ahornbäumen weist einige Baumhöhlen und -spaltenquartiere auf, die potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Fledermäuse und Vögel darstellen, ein Besatz konnte allerdings aktuell nicht nachgewiesen werden.

#### Abschließender Beschluss

---

- Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 7 Vogelarten nachgewiesen, wobei nur die Ringeltaube im Gebiet brütet. Alle anderen Arten wurden nur bei der Nahrungssuche beobachtet.
- In der angrenzenden Siedlungsfläche kommen die Gebüsch- und Nistkastenbrüter Zilpzalp, Amsel, Rotkehlchen, Grünfink und Blaumeise und die Gebäudebrüter Hausrotschwanz und Haussperling vor. Zudem brütet im Nordosten eine kleine Kolonie der Wacholderdrossel in Großgehölzen. In diesen Bereichen gibt es keinerlei Eingriffe durch die geplante Baumaßnahme. Die störungsempfindlichen Arten sind nicht betroffen. Gleiches gilt für die typischen Offenlandarten Feldlerche und Turmfalke, deren Brutplätze weit außerhalb des Änderungsbereiches liegen.
- In einer schmalen Hecke am südwestlichen Rand knapp außerhalb des Plangebietes liegt ein Revier der Mönchsgrasmücke.
- Im Bereich der Änderung konnten Zwerg-, Mücken-, Rauhaufledermaus und Abendsegler sicher nachgewiesen werden.
- Anhang IV Arten der FFH-Richtlinie aus den Tiergruppen Reptilien, Tagfalter und Totholzkäfer wurde nicht nachgewiesen und sind auch nicht zu erwarten.
- Die Planfläche liegt im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen (Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population). Spuren oder Baue, welche auf die Anwesenheit von Feldhamstern hinweisen wurden trotz intensiver Suche auf den Getreidefeldern in den Jahren 2019 bis 2021 nicht vorgefunden.
- Mit einer Planflächengröße von 1,4 ha und angrenzend ausgedehnten landwirtschaftlich genutzten Flächen kann davon ausgegangen werden, dass eventuell betroffene Arten teilweise in angrenzende Bereiche ausweichen können.

#### Landschaft

- Lage im Naturraum Untermainebene
- Lage im Naturpark Hochtaunus
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung (wohnnaher Spazierwege)
- Verlauf des Regionalparkkorridors östlich des Plangebietes

#### Mensch und seine Gesundheit

- hohe Schienenlärmimmissionsbelastung (>45-50 dB(A) nachts 22-6 Uhr)
- Eine in der Hauptkarte des RPS/RegFNP 2010 noch dargestellte Hochspannungsleitung in ca. 160 m Entfernung östlich des Plangebietes existiert nicht mehr.

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Mögliches Vorhandensein von archäologischen Fundstellen
- Hinweise auf das Vorhandensein von überregionalen Trinkwasser-, Gas- oder sonstigen Produktenleitungen sowie anderen Kultur- oder Sachgütern liegen für das Änderungsgebiet nicht vor.

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" bzw. "Fläche für die Landbewirtschaftung" entspricht der derzeitigen Nutzung der Planfläche als Acker bzw. Grünland.

## Auswirkungen der Planänderung

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

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

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

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

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

- Verlust und 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: Offenland-Vogelarten
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen
- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

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

- nächtliche Belastung der Nutzer durch Schienenverkehrslärm
  - Belastung der Anwohner durch Zunahme des motorisierten Individualverkehrs
- Diese Auswirkungen stellen 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**

Um die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft zu ermitteln, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes eine Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung erarbeitet.

Sie kommt zu dem Ergebnis, dass die Eingriffe durch die Planung, trotz der vorgesehenen Neuanpflanzung von rund 55 Einzelbäumen sowie einer umschließenden Eingrünung des Geländes durch Hecken, Gebüsch und Strauchpflanzungen, nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden. Ausschlaggebend für das Ergebnis sind insbesondere die zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch Gebäude, Parkplätze und Zufahrten.

Die weiteren notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der im Stadtgebiet von Hattersheim geplanten Renaturierung des Schwarzbaches vorgesehen. Es wird angestrebt die Kompensation für das Biotopwertdefizit für die Grundschule am Südring extern zu leisten, um Teile des Schwarzbaches wieder naturschutzfachlich aufzuwerten und im Sinne der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie in einen ökologisch besseren Zustand zu versetzen.

Die exakte Wertpunktermittlung für diese Maßnahme ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass das Defizit vollständig durch die Maßnahme ausgeglichen werden kann. Sollten dennoch Restdefizite verbleiben, werden diese über eine Ökokontoabbuchung ausgeglichen.

### **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 sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken. Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür

geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Ablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Bodenkundliche Baubegleitung zur fachgerechten 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
- Information der zuständigen Behörden beim Auftreten organoleptischer Auffälligkeiten bei Eingriffen in den Boden
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- 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.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Für die geplante Grundschule ist die nächtliche Belastung durch Schienenverkehrslärm nicht relevant
- 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.
- Desweiteren wurde im Plangebiet eine geomagnetische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern durchgeführt. Dabei wurde eine Vielzahl an

Hinweisen auf eine frühere Besiedlung in Form von verfüllten Gruben erfasst. Weiterhin zeigen sich zwei Linien, die möglicherweise schmale Gräben abbilden. Eine endgültige Bewertung der archäologischen Strukturen ist vor Beginn der Bauarbeiten in Zusammenarbeit mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu treffen.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Von Seiten der Stadt Hattersheim am Main wurden neun Alternativflächen untersucht und mit dem Regierungspräsidium Darmstadt und dem Regionalverband FrankfurtRheinMain abgestimmt.

Drei Möglichkeiten am westlichen Ortsrand im Bereich des Friedhofes, der EVIM-Stiftung und der Heinrich-Böll-Schule liegen zu weit nördlich. Die Fläche zwischen Gewerbe und Wasserwerkswald wurde aufgrund der isolierten Lage und der Standort am Hessendamm wegen des hohen Lärmpegels nicht weiter verfolgt. Die Alternativen im Grünzug des Schwarzbaches und östlich des Glockenwiesenweges können aus ökologischen Gründen nicht realisiert werden. Die nordöstlich an das Änderungsgebiet angrenzende Fläche zerschneidet die Landwirtschaftlichen Flächen mehr als der anschließende Änderungsbereich. Entscheidungskriterien für die Wahl des Standortes waren letztendlich vor allem die vom Kreis vorgegebene Lage südlich der Bahn, die Möglichkeit für eine fußläufige Erschließung und die Verfügbarkeit der Flächen. Diese Anforderungen wurden vom geplanten Änderungsgebiet am besten erfüllt.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Hattersheim schafft die planerischen Grundlagen für den Standort einer dritten Grundschule im Südosten des Stadtzentrums. Hierzu werden ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 0,9 ha) und eine "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 0,5 ha), überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Fläche für den Gemeinbedarf, geplant" (ca. 1,4 ha) geändert.

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 können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

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

- Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 11 verwendet.

## Verzeichnis der verwendeten Quellen

- [1] Luftbild 2017
- [2] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes  
FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 09.12.2019
- [3] Bodenviewer der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
abgerufen am 12.12.2019
- [4] Gutachten zur Baugrunderkundung und geotechnische Beratung  
Bauvorhaben Neue Grundschule Südring, Hattersheim  
Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH  
65205 Wiesbaden  
25. November 2019
- [5] Stadt Hattersheim - Verkehrsplanerische Konzeption Neue Grundschule Südring  
Freudl Verkehrsplanung  
64283 Darmstadt  
26. Juni 2019
- [6] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000) für das Gebiet der Stadt  
Hattersheim
- [7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum geplanten Bau der 3. Grundschule in  
Hattersheim  
Planungsgesellschaft Natur & Umwelt mbH  
60486 Frankfurt am Main  
20. Januar 2022
- [8] Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen  
Bodendenkmälern  
Geophysik Rhein-Main GmbH  
65929 Frankfurt am Main  
16. April 2021
- [9] Schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. N 110 "Dritte  
Grundschule am Südring" in Hattersheim am Main  
GENEST Ingenieurbüro für Schall- und Erschütterungsschutz, Bauphysik und  
Energieeinsparung  
67061 Ludwigshafen/Rhein  
06. Dezember 2021
- [10] Verkehrsgutachten im Rahmen des B-Plan-Verfahrens "Grundschule am Südring"

LADEMACHER planen und beraten

44807 Bochum

15. Dezember 2021

[11] Bebauungsplan Nr. N110 "Grundschule am Südring" der Stadt Hattersheim mit  
Umweltbericht (Stadt.Quartier)

65795 Hattersheim am Main

18. Januar 2022