



Regierungspräsidium Darmstadt, 64278 Darmstadt  
Geschäftsstelle Regionalversammlung Südhessen

An  
die Mitglieder  
des Haupt- und Planungsausschusses

nachrichtlich den übrigen Mitgliedern der  
Regionalversammlung zur Kenntnis

Unser Zeichen: **III 31.1 – 93 b 10/01**  
Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom:  
Ihr Ansprechpartner: Frau Manuela Barthel  
Zimmernummer: 3.028  
Telefon / Fax: 06151/12- 6337 / 06151/12-8914  
E-Mail: manuela.barthel@rpda.hessen.de  
Datum: 12. November 2021

### **1. und konstituierende Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses (HPA) am 26. November 2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf die Benennung durch Ihre Fraktion lade ich Sie zur 1. und konstituierenden Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses sehr herzlich ein.

Bitte beachten Sie, dass wegen der Corona-Krise und den damit verbundenen Hygiene- und Schutzmaßnahmen die Sitzung in der Stadthalle Kelkheim stattfindet.

<b>Datum:</b>	Freitag, den 26. November 2021
<b>Zeit:</b>	10:00 Uhr
<b>Ort:</b>	Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Als Tagesordnung ist vorgesehen:

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
2. Wahl der/des Ausschussvorsitzenden
3. Wahl der/des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden
4. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen aus CDU, SPD, FDP und DIE GRÜNEN vom 02.11.2021 auf Einrichtung eines Arbeitskreises Grundsatzfragen (AKG)  
**Drs. Nr. X / 10.0**

Regierungspräsidium Darmstadt  
Wilhelminenstraße 1-3, Wilhelminenhof  
64283 Darmstadt

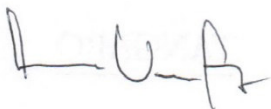
Internet:  
[www.rp-darmstadt.hessen.de](http://www.rp-darmstadt.hessen.de)

Servicezeiten:  
Mo. - Do. 8:00 bis 16:30 Uhr  
Freitag 8:00 bis 15:00 Uhr  
Telefon: 06151 12 0 (Zentrale)  
Telefax: 06151 12 6347 (allgemein)

Fristenbriefkasten:  
Luisenplatz 2  
64283 Darmstadt  
Öffentliche Verkehrsmittel:  
Haltestelle Luisenplatz

5. Zeitplanung für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen /Regionalen Flächennutzungsplans
6. Rechenzentren im Planungsgebiet Südhessen  
Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 06.04.2021 - **Drs. Nr. IX / 148.0**  
Änderungsantrag der FDP Fraktion vom 06.05.2021 - **Drs. Nr. IX / 148.1**
7. Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Gebiet: „Nördlich der Fuchslöcher“ - **Drs. Nr. X / 4.0**
8. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker"  
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 der Verbandsversammlung vom 16.12.2020 - **Drs. Nr. X / 5.0**
9. Anpassung des Beschlusses über die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an den vergrößerten Geltungsbereich  
**Drs. Nr. X / 6.0**
10. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Stornfels - **Drs. Nr. X / 7.0**
11. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ober-Widdersheim - **Drs. Nr. X / 8.0**
12. Aktualisiertes Plankonzept 2.0 - **Drs. Nr. X / 9.0**
13. Anfragen

Mit freundlichen Grüßen



Uwe Kraft  
(Vorsitzender der Regionalversammlung Südhessen)



Darmstadt, den 26.11.2021

### **Ergebnisprotokoll**

der 1. und konstituierenden Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses (HPA) am  
26. November 2021.

**Tagungsort:** Stadthalle Kelkheim

**Beginn:** 10:10 Uhr

**Ende:** 12:13 Uhr

**Teilnehmende:** Siehe Anwesenheitsliste

**Obere Landesplanungsbehörde:** Frau Regierungspräsidentin Lindscheid  
Herr Dr. Beck                      Frau Güss  
Herr Bleher                         Herr Hennig  
Herr Langsdorf

**Regionalverband:** Frau Kosan

**Schriftführerin:** Frau Ewen

## Tagesordnung

1. Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit
2. Wahl der / des Ausschussvorsitzenden
3. Wahl der / des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden
4. Gemeinsamer Antrag der Fraktionen aus CDU, SPD, FDP und DIE GRÜNEN vom 02.11.2021 auf Einrichtung eines Arbeitskreises Grundsatzfragen (AKG) - **Drs. Nr. X / 10.0**
5. Zeitplanung für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans
6. Rechenzentren  
Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 06.04.2021 – **Drs. Nr. IX / 148.0**  
Änderungsantrag der FDP Fraktion vom 06.05.2021 – **Drs. Nr. IX / 148.1**
7. Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Gebiet: „Nördlich der Fuchslöcher“ - **Drs. Nr. X / 4.0**
8. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker" hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 der Verbandskammer vom 16.12.2020 - **Drs. Nr. X / 5.0**
9. Anpassung des Beschlusses über die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an den vergrößerten Geltungsbereich - **Drs. Nr. X / 6.0**
10. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Stornfels - **Drs. Nr. X / 7.0**
11. Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ober-Widdersheim - **Drs. Nr. X / 8.0**
12. Aktualisiertes Plankonzept 2.0 - **Drs. Nr. X / 9.0**
13. Anfragen

**zu TOP 1:** Eröffnung und Begrüßung, Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und der Beschlussfähigkeit

Der Vorsitzende der Regionalversammlung Südhessen, **Herr Kraft**, begrüßt die Ausschussmitglieder, Frau Regierungspräsidentin Lindscheid, die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der oberen Landesplanungsbehörde und des Regionalverbands FrankfurtRheinMain. Er stellt fest, dass die Einladung zur Sitzung form- und fristgerecht erfolgt ist.

**Herr Kraft** gibt zunächst die von den Fraktionen benannten Mitglieder des HPA bekannt – siehe Anlage. Er führt weiter aus, dass es zu TOP 5 ergänzende Erläuterungen von Frau Regierungspräsidentin Lindscheid und Frau Güss geben werde, zu TOP 10 und TOP 11 (Drs. Nrn. X / 6.0 und X / 7.0) sei abweichend von der Tagesordnung bzw. vom Beschlussvorschlag lediglich eine Kenntnisnahme der Mitglieder erforderlich, zu TOP 12 ein gemeinsamer Änderungsantrag der Fraktionen SPD und CDU vom 26.11.2021 - **Drs. Nr. X / 9.2** als Tischvorlage vorliege und Herr Bleher eine Präsentation zu TOP 12 halten werde.

**Zu TOP 2:** Wahl der / des Ausschussvorsitzenden

**Herr Röttger (CDU)** schlägt **Herrn Herbert (SPD)** als Ausschussvorsitzenden vor.

**Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN)** führt aus, dass die Fraktion DIE GRÜNEN diesem Vorschlag nicht folgen werde, was nichts mit der vorgeschlagen Person zu tun habe. Man hätte sich jedoch gewünscht, dass es im Vorfeld auch Abstimmungen mit den GRÜNEN gegeben hätte

Da keine weiteren Vorschläge gemacht werden und keine Einwendungen gegen die Durchführung einer offenen Abstimmung vorliegen, lässt **Herr Kraft** offen abstimmen.

#### **Abstimmung:**

Der Haupt- und Planungsausschuss wählt **Herrn Gerhard Herbert** bei Gegenstimmen den Fraktionen DIE GRÜNEN und DIE LINKE zu ihrem **Vorsitzenden**.

Herr **Gerhard Herbert** nimmt die Wahl an.

**Zu TOP 3:** Wahl der / des stellvertretenden Ausschussvorsitzenden

**Herr Kötter (SPD)** schlägt **Herrn Kasseckert (CDU)** als stellvertretenden Ausschussvorsitzenden vor.

Da keine weiteren Vorschläge gemacht werden und keine Einwendungen gegen die Durchführung einer offenen Abstimmung vorliegen, lässt **Herr Kraft** offen abstimmen.

#### **Abstimmung:**

Der Haupt- und Planungsausschuss wählt **Herrn Heiko Kasseckert** bei Gegenstimmen der Fraktionen DIE GRÜNEN und Enthaltung von Frau Forßbohm (DIE LINKE) zu ihrem **stellvertretenden Ausschussvorsitzenden**.

Herr **Heiko Kasseckert** nimmt die Wahl an.

**Zu TOP 4:** Gemeinsamer Antrag der Fraktionen aus CDU, SPD, FDP und DIE GRÜNEN vom 02.11.2021 auf Einrichtung eines Arbeitskreises Grundsatzfragen (AKG) –  
**Drs. Nr. X / 10.0**

**Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Drs. Nr. X / 10.0 einstimmig zu.**

**Zu TOP 5:** Zeitplanung für die Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans

**Frau Regierungspräsidentin Lindscheid** weist auf die Wichtigkeit der engen, abgestimmten und konstruktiven Zusammenarbeit mit dem Regionalverband FrankfurtRheinMain (RV) bei der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan hin. Das Vorgehen und der Stand der Bearbeitungen seien mit dem RV abgestimmt.

**Herr Horn** führt in seiner Rolle als Verbandsdirektor des RV aus, dass die Zusammenarbeit sowohl auf der politischen Ebene als auch auf der Arbeitsebene sehr gut sei. Er hebt hervor, dass sobald die Vorgaben für den Regionalplan vorliegen, diese auf die Ebene des Flächennutzungsplans transferiert werden müssen. Die Verfeinerung von dem Maßstab 1:100.000 auf 1:25.000 bedeute eine vielfältige Arbeit. Auf der Flächennutzungsplanebene sei ein Planzeichenerlass wichtig, da es nicht nur die Ausweisung von Siedlungsflächen wie im Regionalplan gebe, sondern fünf weitere Kategorien, die kartographiert werden müssen. Dazu stehe man seit dem Jahr 2018 in Gesprächen mit dem Ministerium. Der fehlende Planzeichenerlass verzögere den Prozess.

Er führt weiterhin aus, dass es vor einem halben Jahr eine Betrachtung mit der Maßgabe gab, dass im März 2023 der Beschluss über die Offenlage gefasst werden könne. Dabei sei man jedoch noch davon ausgegangen, dass es im Jahr 2021 eine Beschlussfassung zum APK 2.0 gebe, was nicht der Fall sei. Damals sei überlegt worden, mit einem „Plan-Light“ in den ersten Beteiligungsschritt zu gehen. Das bedeute, dass mit den alten Unterlagen aus den 90er Jahren gearbeitet werden würde. Von diesem Vorgehen wurde nach einer juristischen Prüfung aber abgeraten, da anschließend ein weiterer Beteiligungsschritt notwendig wäre. Außerdem hätte es in der Zwischenzeit rund 20 Gesetzesänderungen gegeben. Somit wurde dieses Vorgehen aufgegeben, um einen rechtssicheren und zukunftsfähigen Plan erstellen zu können.

Zusätzlich unterliege der RV einer datenbedingten Abhängigkeit vom Land, was trotz Interventionsversuchen bis jetzt noch nicht gelöst sei. Die Daten der landesweiten Klimaanalyse lägen erst vorläufig vor. Diese müssen ebenfalls auch auf den Maßstab der Flächennutzungsplanebene angepasst werden. Kostenintensiven Gutachten, die im Zusammenhang mit dem Landschaftsplan beauftragt wurden, lägen erst im Frühjahr 2022 vor. Dazu müssen dann die GIS Datensätze detailliert erhoben werden.

**Frau Kosan (RV)** ergänzt, dass viele Fremdabhängigkeiten vorlägen und sich daran die Arbeitsschritte anschließen würden.

## **Zu TOP 6:** Rechenzentren

Antrag der Fraktion DIE GRÜNEN vom 06.04.2021 – **Drs. Nr. IX / 148.0**

Änderungsantrag der FDP Fraktion vom 06.05.2021 – **Drs. Nr. IX / 148.1**

**Herr Rock (FDP)** führt aus, dass die Fraktionen FDP und DIE GRÜNEN im Vorfeld der Sitzung einen gemeinsamen Änderungsantrag ausgearbeitet haben, welchen sie den anderen Fraktionen zukommen lassen würden. **Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** erklärt, dass die Thematik der Rechenzentren grundsätzlich diskutiert werden müsse. Dazu wurden die wichtigen Punkte in dem gemeinsamen Änderungsantrag festgehalten. Zielsetzung sei es, im aufkommenden Planwerk eine Darstellung dieser nicht unerheblichen Industriebauten aufzuführen.

**Herr Röttger (CDU)** fragt **Frau Regierungspräsidentin Lindscheid**, ob sie es für möglich halte, die Inhalte der Anträge im RP umzusetzen und wie viele der rund 60 bereits bestehenden Rechenzentren Gegenstand von Verfahren waren, die beim RP bzw. RV durchgeführt wurden.

**Frau Regierungspräsidentin Lindscheid** erklärt, dass das RP die Vorhaben gerne unterstütze, jedoch noch mehr Akteure mitwirken müssten. Sie führt weiter aus, dass mit Sicherheit eine Problemlage entstehen werde, wenn sich immer mehr Rechenzentren in Südhessen ansiedeln wollen, da die Interessenskollisionen bei Rechenzentren sehr hoch seien. **Herr Bleher** ergänzt, dass das RP in Form von BImSch-Verfahren beteiligt werde.

**Herr Kötter (SPD)** führt aus, dass die RVS bereits beschlossen habe, dass die Thematik der Rechenzentren bei der Neuaufstellung beachtet werde. Des Weiteren sei es schwierig über das Thema zu beraten, ohne den gemeinsamen Änderungsantrag der Fraktionen FDP und DIE GRÜNEN vorliegen zu haben.

**Herr Horn (CDU)** erklärt, dass ca. 60 Rechenzentren im Bestand entstanden seien. Diese würden an Hochspannungsleitungen liegen. Die Verfahren „Kastengrund“ und „Limesbrücke Staudinger“ seien die einzigen Verfahren, bei denen die RVS beteiligt wurde.

**Frau Weyrauch (DIE GRÜNEN)** liest den gemeinsamen Änderungsantrag der Fraktionen FDP und DIE GRÜNEN vor.

**Herr Dr. Naas (FDP)** erklärt, dass weitere Rechenzentren im Bestand entstehen werden, es jedoch darüber hinaus einen erheblichen Druck gebe. Fraglich sei demnach, wie regionalplanerisch eingegriffen werden könne.

**Herr Dr. Beck** führte aus, dass es planerisch kaum möglich sein werde, flächenbezogene Ausweisungen für Rechenzentren zu machen. Jedoch können Grundsätze, wie Energieeffizienz und Abwärmenutzung, formuliert werden.

**Herr Gerfelder (SPD)** zeigt auf, dass bereits vor zwei Jahren im Eckpunktepapier zum APK festgehalten wurde, dass geprüft werden sollte, ob geeignete Flächen für Rechenzentren identifiziert und dargestellt werden können. Er fragt das RP, inwiefern dies bereits abgearbeitet wurde.

**Herr Bleher** erklärt, dass die Standorte der bestehenden Rechenzentren erfasst wurden. Es wurde sich damit befasst, welche Vorgaben es von anderen Akteuren zu Standortkriterien gibt. Lediglich das BSI habe ein Standortkriterium hinsichtlich Gefahrenquellen. Diese abstrakten Kriterien wurden auf den Regierungsbezirk angewandt. Es wurde untersucht, wo die bestehenden Rechenzentren im Verhältnis zu den Gefahrenquellen liegen. Weiterhin wurde geschaut, welche Gewerbeflächen, in Bestand oder als Planungsfläche, frei von diesen Restriktionen sind. Dies seien jedoch ernüchternde Ergebnisse, da so gut wie keine Flächen übrigbleiben würden. Zusätzlich wurde

überlegt, wie die Thematik in Form von Grundsätzen in den Regionalplan aufgenommen werden könnte. Dies werde im Eckpunktepapier im März 2022 vorgelegt.

**Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** führt aus, dass eine große Flächenkonkurrenz der Rechenzentren zu den Logistikunternehmen bestehe. Es sei Aufgabe der Regionalplanung, dies zu steuern.

**Frau Walther (DIE GRÜNEN)** plädiert noch einmal dafür, dass es wichtig sei zu klären, auf welcher Ebene die Thematik der Rechenzentren geregelt werden könne.

**Herr Kötter (SPD)** sagt zu, dass die SPD-Fraktion den gemeinsamen Änderungsantrag prüfe und empfiehlt, den Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzung des HPA zu verschieben.

**Herr Herbert** stellt zusammenfassend fest, dass sich mit der Ankündigung eines noch schriftlich vorzulegenden gemeinsamen Antrages von GRÜNEN und FDP, die beiden vorliegenden Anträge (**Drs. Nr. IX / 148.0 und Drs. Nr. IX / 148.1**) zum Thema „Rechenzentren“ erledigt haben. Dieser werde alsbald vorgelegt und in der Sitzungsrunde Februar/März 2022 behandelt.

Im Einvernehmen aller wird der Tagesordnungspunkt auf die nächste Sitzungsrunde verschoben.

**Zu TOP 7:** Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Gebiet: „Nördlich der Fuchslöcher“ - **Drs. Nr. X / 4.0**

**Herr Salz (DIE GRÜNEN)** fragt, wie mit der Eingabe der Deutschen Bahn bezüglich der Bebauung zwischen Friedberg und Bad Vilbel umzugehen ist. **Frau Kosan (RV)** erklärte, dass die Thematik die Bebauungsplanebene betreffe und bereits Gespräche dazu geführt werden.

**Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Drs. Nr. X / 4.0 mit einer Enthaltung von Frau Forßbohm (DIE LINKE) zu.**

**Zu TOP 8:** 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker"  
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 der Verbandskammer vom 16.12.2020 - **Drs. Nr. X / 5.0**

**Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Drs. Nr. X / 5.0 einstimmig zu.**

**Zu TOP 9:** Anpassung des Beschlusses über die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an den vergrößerten Geltungsbereich - **Drs. Nr. X / 6.0**

**Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Drs. Nr. X / 6.0 einstimmig zu.**

**Zu TOP 10:** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Stornfels - **Drs. Nr. X / 7.0**

**Herr Herbert** weist noch einmal daraufhin, dass lediglich eine Kenntnisnahme erforderlich sei.

**Die Drs. Nr. X / 7.0 wird zur Kenntnis genommen.**



**Zu TOP 11:** Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ober-Widdersheim - **Drs. Nr. X / 8.0**

**Herr Herbert** weist noch einmal daraufhin, dass lediglich eine Kenntnisnahme erforderlich sei.

**Die Drs. Nr. X / 8.0 wird zur Kenntnis genommen.**

**Zu TOP 12:** Aktualisiertes Plankonzept 2.0 - **Drs. Nr. X / 9.0**

**Herr Herbert** weist darauf hin, dass ein gemeinsamer Änderungsantrag der Fraktionen SPD und CDU - **Drs. Nr. X / 9.2** - als Tischvorlage den Mitgliedern vorgelegt wurde.

**Herr Bleher** präsentiert den Arbeitsstand zum Aktualisierten Plankonzept 2.0. Er beantwortet Zwischenfragen von **Herrn Kasseckert (CDU)**, **Herrn Dr. Naas (FDP)** und **Herrn Salz (DIE GRÜNEN)** zu den Themen der Gewichtung der Mobilität gegenüber Klima, inwiefern die im aktuellen Regionalplan als Planungsfläche ausgewiesenen noch nicht entwickelten Flächen berücksichtigt werden und wie Bodenwerte als Restriktionen aufgenommen werden. Auch sei die Landwirtschaft noch nicht berücksichtigt.

Zum gemeinsamen Änderungsantrag - **Drs. Nr. X / 9.2** - führt **Herr Röttger (CDU)** als Antragsteller aus, dass das vorgestellte Zwischenergebnis ein erhebliches regionales Ungleichgewicht aufzeige, welches eine Nachsteuerung benötige. Dieses Zwischenergebnis würde so nicht bleiben. Auf dieser Basis könne man nicht weiterarbeiten. Er stellte fest, dass selbst bei Berücksichtigung aller von der Regionalversammlung vorgegebenen Restriktionen ausreichend Raum zur Entwicklung vorhanden sei. Er fordert, dass den Fraktionen schnellstmöglich das zugrunde gelegte Klimagutachten zur Verfügung gestellt werde. Weiterhin solle aufgelistet werden, welche Siedlungsflächen > 5 ha aufgrund welcher Restriktionen weggefallen seien. Zuletzt fordert er, dass die Folgen der Corona Pandemie und ihre Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung und ggfs. die Wohnraumbedarfsprognose eingeplant werden.

**Herr Kötter (SPD)** bedankt sich für den Einblick in den „Werkstattbericht“, der aufzeige, welche Unwuchten in den vorgelegten Zahlen vorlägen, die es zu beseitigen gelte. Er freue sich daher auf die künftigen Diskussionen. In diesen sei planerisch und politisch zu entscheiden, wie die Region sich wo und wie entwickeln soll.

**Herr Urhahn (DIE GRÜNEN)** fügt hinzu, dass in der Sitzungsrunde im März 2022 nicht entschieden werden könne, wenn das Gutachten erst Mitte Februar übermittelt werde.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, lässt **Herr Herbert** über die **Drs. Nr. X / 9.2** abstimmen.

**Beschluss: Der Haupt- und Planungsausschuss stimmt der Drs. Nr. X / 9.2 einstimmig zu.**

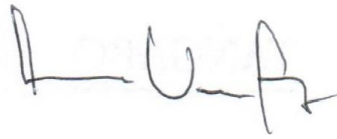
**Zu TOP 13:** Anfragen

Es liegen keine Anfragen vor.

**Herr Herbert** schließt die Sitzung um 12:13 Uhr.



Herr Herbert  
Vorsitzender des HPA



Herr Kraft  
Vorsitzender der RVS

gez. Ewen

Frau Ewen  
Schriftführerin

**Haupt- und Planungsausschuss****Wahlperiode X (2021 - 2026)**

**Vorsitzender:** Gerhard Herbert  
**Stellvertreter:** Heiko Kasseckert  
**Gesamtstärke:** 27 Mitglieder, davon benannt von der

**CDU-Fraktion - 9 Mitglieder**

Harald Buschmann  
Christian Engelhardt  
Thomas Horn  
Heiko Kasseckert  
Helmut Müller  
Stefan Schmitt  
Jan Schneider  
Gregor Sommer  
Sebastian Wysocki

**SPD-Fraktion- 7 Mitglieder**

Michael Göllner  
Gerhard Herbert  
Rouven Kötter  
Rekha Krings  
Gerald Kummer  
Roger Podstatny  
Dagmar Wucherpfennig

**Fraktion DIE GRÜNEN - 7 Mitglieder**

Horst Burghardt  
Christof Fink  
Julia Frank-Millman  
Gerhard Salz  
Matthias Schimpf  
Franz Urhahn  
Katy Walther

**FDP-Fraktion - 3 Mitglieder**

Dr. Stephan Naas  
Moritz Promny  
Annette Rinn

**Fraktion DIE LINKE - 1 Mitglied**

Brigitte Forßbohm

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Bauer, Jürgen
Entsendungskörperschaft*	Hochtaunuskreis
Tischnummer*	5
ÖPNV / gef. km	50
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input checked="" type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	<i>Jürgen Bauer</i>
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

*Vertreten von Herrn Schmitt*

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Burgardt, Hans
Entsendungskörperschaft*	Regionalverband
Tischnummer*	18
ÖPNV / gef. km	
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	<i>Hans Burgardt</i>
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Brodmann, Harald
Entsendungskörperschaft*	Odenwaldkreis
Tischnummer*	30
ÖPNV / gef. km	796 km
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	<i>Harald Brodmann</i>
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Fink, Christof
Entsendungskörperschaft*	Hochtaunuskreis
Tischnummer*	3
ÖPNV / gef. km	
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	<i>C. Fink</i>
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadhalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Tausus)

Name, Vorname*	FRANK - MULLER, JULIA
Entsendungskörperschaft*	GRÜNE KV FRANKFURT
Tischnummer*	17
ÖPNV / gef. km	34 km
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadhalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Tausus)

Name, Vorname*	Freßbalm, Brigitta
Entsendungskörperschaft*	STW Wiesbaden
Tischnummer*	
ÖPNV / gef. km	24 km
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input checked="" type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input checked="" type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadhalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Tausus)

Name, Vorname*	Gerbelder, Kai
Entsendungskörperschaft*	KT OF
Tischnummer*	- 20 -
ÖPNV / gef. km	
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r <i>für Robert Krings</i>
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadhalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Tausus)

Name, Vorname*	Göllner, Michael
Entsendungskörperschaft*	Regionalverband
Tischnummer*	12
ÖPNV / gef. km	
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Herbert, Gerhard
Entsendungskörperschaft*	Kreis Bergstraße
Tischnummer*	19
ÖPNV / gef. km	(vorher Fraktion)
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	HORN, THOMAS
Entsendungskörperschaft*	MTK
Tischnummer*	14
ÖPNV / gef. km	/
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Kasreckert, Heiko
Entsendungskörperschaft*	MTK
Tischnummer*	29
ÖPNV / gef. km	138 km
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Kötter, Rouven
Entsendungskörperschaft*	Regionalverband
Tischnummer*	4
ÖPNV / gef. km	/
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Kraft, Uwe
Entsendungskörperschaft*	Hochtaunuskreis
Tischnummer*	22
ÖPNV / gef. km	70 km
Parkplatzgebühren	—
Ich nehme teil als	<input type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r <input checked="" type="checkbox"/> Vorstandsmitglied der RUS
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Kummer, Gerald
Entsendungskörperschaft*	Landkreis Groß-Gerau
Tischnummer*	11
ÖPNV / gef. km	60
Parkplatzgebühren	—
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	KÜNDIGER, ALBRECHT
Entsendungskörperschaft*	TAIN-Taunus
Tischnummer*	25
ÖPNV / gef. km	—
Parkplatzgebühren	—
Ich nehme teil als	<input type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r <input checked="" type="checkbox"/> stellv. RVV-Vorstandes
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	TR-MÜLLER, HELVENI
Entsendungskörperschaft*	LH WIESBADEN
Tischnummer*	—
ÖPNV / gef. km	17 km
Parkplatzgebühren	—
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Maas, Dr. Stefan
Entsendungskörperschaft*	Hörschhausen
Tischnummer*	15
ÖPNV / gef. km	/
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Podstating, Roger
Entsendungskörperschaft*	Stadt Frankfurt
Tischnummer*	27
ÖPNV / gef. km	
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Rinn, Annette
Entsendungskörperschaft*	Frankfurt
Tischnummer*	23
ÖPNV / gef. km	
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Röttger, Bernd
Entsendungskörperschaft*	Werra-Region Kreis
Tischnummer*	6
ÖPNV / gef. km	20 km
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input checked="" type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	 von Christian Engelhardt Ul. Torgler
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle



REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	ROCK, RENE
Entsendungskörperschaft*	OF-Land
Tischnummer*	7
ÖPNV / gef. km	-
Parkplatzgebühren	-
Ich nehme teil als	<input type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input checked="" type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Salt, Gerhard
Entsendungskörperschaft*	KT Wetterau
Tischnummer*	10
ÖPNV / gef. km	-
Parkplatzgebühren	-
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Schindler, Harald
Entsendungskörperschaft*	MTK
Tischnummer*	3
ÖPNV / gef. km	-
Parkplatzgebühren	-
Ich nehme teil als	<input type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input checked="" type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	SCHNEIDER, JAN
Entsendungskörperschaft*	STADT FRANKFURT
Tischnummer*	21
ÖPNV / gef. km	52 km
Parkplatzgebühren	-
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Soamer, Gregor
Entsendungskörperschaft*	Hochtaunuskreis
Tischnummer*	38
ÖPNV / gef. km	62
Parkplatzgebühren	/
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	URHANN, FRAU
Entsendungskörperschaft*	GREIN GG
Tischnummer*	26
ÖPNV / gef. km	
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Walter, Katy
Entsendungskörperschaft*	Landkreis Offenbach
Tischnummer*	1
ÖPNV / gef. km	100 km
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am 26. November 2021  
Stadthalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Weyrauch, Christa
Entsendungskörperschaft*	Odenwaldkreis
Tischnummer*	2
ÖPNV / gef. km	
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input checked="" type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input checked="" type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	
*Pflichtangaben	

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle

# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

- Haupt- und Planungsausschuss -



X.  
Wahlperiode

## HPA - Anwesenheitsliste

für die konstituierende (1). Sitzung des Haupt- und Planungsausschusses  
am **26. November 2021**  
Stadhalle Kelkheim, Großer Saal, Gagernring 6, 65779 Kelkheim (Taunus)

Name, Vorname*	Wurz, Rolf
Entsendungskörperschaft*	(FDP-Fraktion)
Tischnummer*	37
ÖPNV / gef. km	37
Parkplatzgebühren	
Ich nehme teil als	<input type="checkbox"/> HPA-Mitglied bzw. Stellvertreter*in <input checked="" type="checkbox"/> Fraktionsgeschäftsführer*in <input type="checkbox"/> Fraktionsvorsitzende*r
Unterschrift*	

\*Pflichtangaben

Bitte lassen Sie nach Beendigung der Sitzung das ausgefüllte Formular gut sichtbar auf Ihrem Tisch liegen.

Vielen Dank für Ihre Kooperation!  
Ihre Geschäftsstelle



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 4  
29. Oktober 2021**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
26. November 2021 - Haupt- und Planungsausschuss

**Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die  
für die Stadt Karben, Stadtteil Petterweil, Gebiet: „Nördlich der Fuchslöcher“  
(Beschluss zur Durchführung des Verfahrens Drs. Nr. IX / 96.1)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende  
Planung (Beschluss Nr. IV 276 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2021-39) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid  
Regierungspräsidentin

Anlage(n):

1. Drs. Nr. X / 4 - RegFNP Stadt Karben, nördlich der Fuchslöcher

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

12. Oktober 2021

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

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 25. August 2021 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

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

Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**Beschluss Nr. IV-276 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2021-39**

Wir bitten diesen Beschluss dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des Weiteren hat die Verbandsversammlung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 der Verbandsversammlung vom 16.12.2020 zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker"

**Beschluss Nr. IV-273 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2021-41**

Beschlossen. Wir bitten auch diesen Beschluss dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen.

Der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 07. Oktober 2021 über die Aufstellung der **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen, Gebiet A: "Am Berghof" und Gebiet B: "Schwarzes Loch" zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entschieden. Für den Bereich dieser Änderung hat die RVS bereits eine Zielabweichung beschlossen, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch den HPA beigefügt sind. Nach dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss Nr. IV-276 mit DS Nr. IV-2021-39

Beschluss Nr. IV-273 mit DS Nr. IV-2021-41



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

## Beschluss Nr. IV-276

---

### Verbandskammer

Sitzungsdatum: 25.08.2021

Betr.: **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-163 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019  
Beschluss Nr. IV-160 der Verbandskammer vom 18.09.2019 zu DS IV-2019-35  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-262 des Regionalvorstandes vom 28.01.2021  
Beschluss Nr. IV-249 der Verbandskammer vom 03.03.2021 zu DS IV-2021-4  
(Auslegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 15.07.2021, Drucksache Nr. IV-2021-39

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher" 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. IV-2021-39**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-163 des Regionalvorstandes vom 15.08.2019  
Beschluss Nr. IV-160 der Verbandskammer vom 18.09.2019 zu DS IV-2019-35  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-262 des Regionalvorstandes vom 28.01.2021  
Beschluss Nr. IV-249 der Verbandskammer vom 03.03.2021 zu DS IV-2021-4  
(Auslegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher" 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 beigefügt.
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 15.03.2021 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 11/21 bekannt gemacht. Sie fand vom 23.03.2021 bis 30.04.2021 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 19.03.2021 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 Schöneck, Fachbereich Stadtentwicklung  
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

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

### **haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Aubach  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West  
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  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handelsverband Hessen e.V.  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessenwasser GmbH & Co. KG

Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
NABU Landesverband Hessen  
Stadtwerke Karben, z. Hd. Herr Quentin  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH  
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
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  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon Netz GmbH  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Deutscher Wetterdienst  
Fernstraßen-Bundesamt  
Forstamt Nidda, Hessen-Forst  
Hessische Landesbahn GmbH  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH  
traffiQ, Lokale Nahverkehrsgesellschaft Frankfurt am Main mbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

BUND Landesverband Hessen e.V. im Namen aller anerkannten Naturschutzverbände  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
Kreisausschuss des Wetteraukreises, Fachdienst Kreis- und Regionalentwicklung  
NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH, Netzvertrieb  
ovag Netz GmbH  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

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

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Karben, Stadtteil Petterweil

Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

Beschluss

---

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.



# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 5. Änderung Stadt Karben

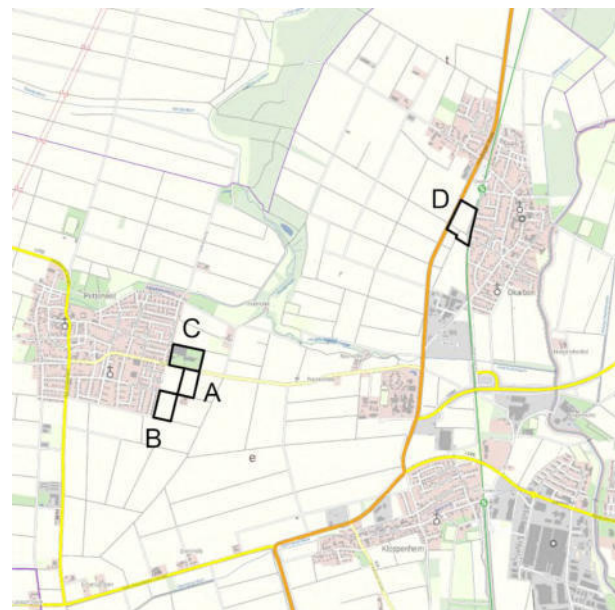
Stadtteil Petterweil


Gebiet: Nördlich der Fuchslöcher

Flächenausgleich

### Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandsversammlung

Aufstellungsbeschluss:	18.09.2019
Frühzeitige Beteiligung:	08.10.2019 bis 06.11.2019
Auslegungsbeschluss:	03.03.2021
Öffentliche Auslegung:	23.03.2021 bis 30.04.2021
Abschließender Beschluss:	25.08.2021
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	





## Fakten im Überblick

### Anlass und Ziel der Änderung

Entwicklung eines neuen Wohnbaugebietes im Osten des Ortsteils Petterweil nördlich und südlich der Sauerbornstraße (K 9). Südlich der Sauerbornstraße wird es einen Flächentausch mit einer bereits im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbaufläche geben, nördlich wird die aktuell als Reitanlage genutzte Fläche im Tausch mit einer gewerblichen Baufläche in OKarben ebenfalls als Wohnbaufläche entwickelt. Die beiden Gebiete werden durch einen Kreisverkehr erschlossen.

---

### Flächenausgleich

erbracht

---

### Gebietsgröße

insgesamt ca. 10,3 ha incl. der Rücknahmeflächen,  
künftig bebaute Flächen ca. 4,8 ha

---

### Zielabweichung

nicht erforderlich

---

### Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung

04.04.2019  
13.12.2019

---

### Parallelverfahren

nein  ja, Bebauungsplan Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“

---

### FFH-Vorprüfung

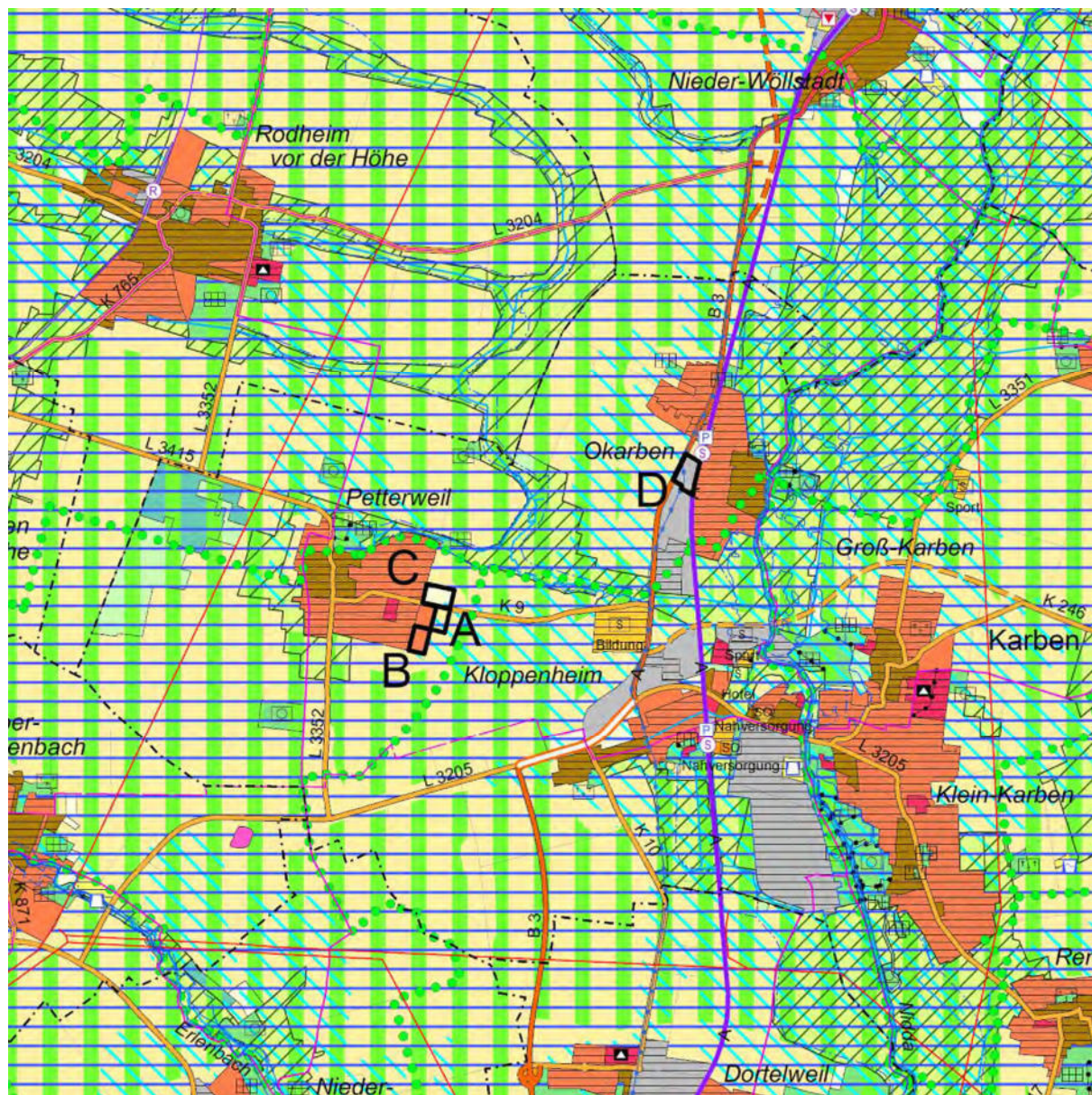
---

### Vorliegende Gutachten

zu Themen: Artenschutz  
Verkehr

---

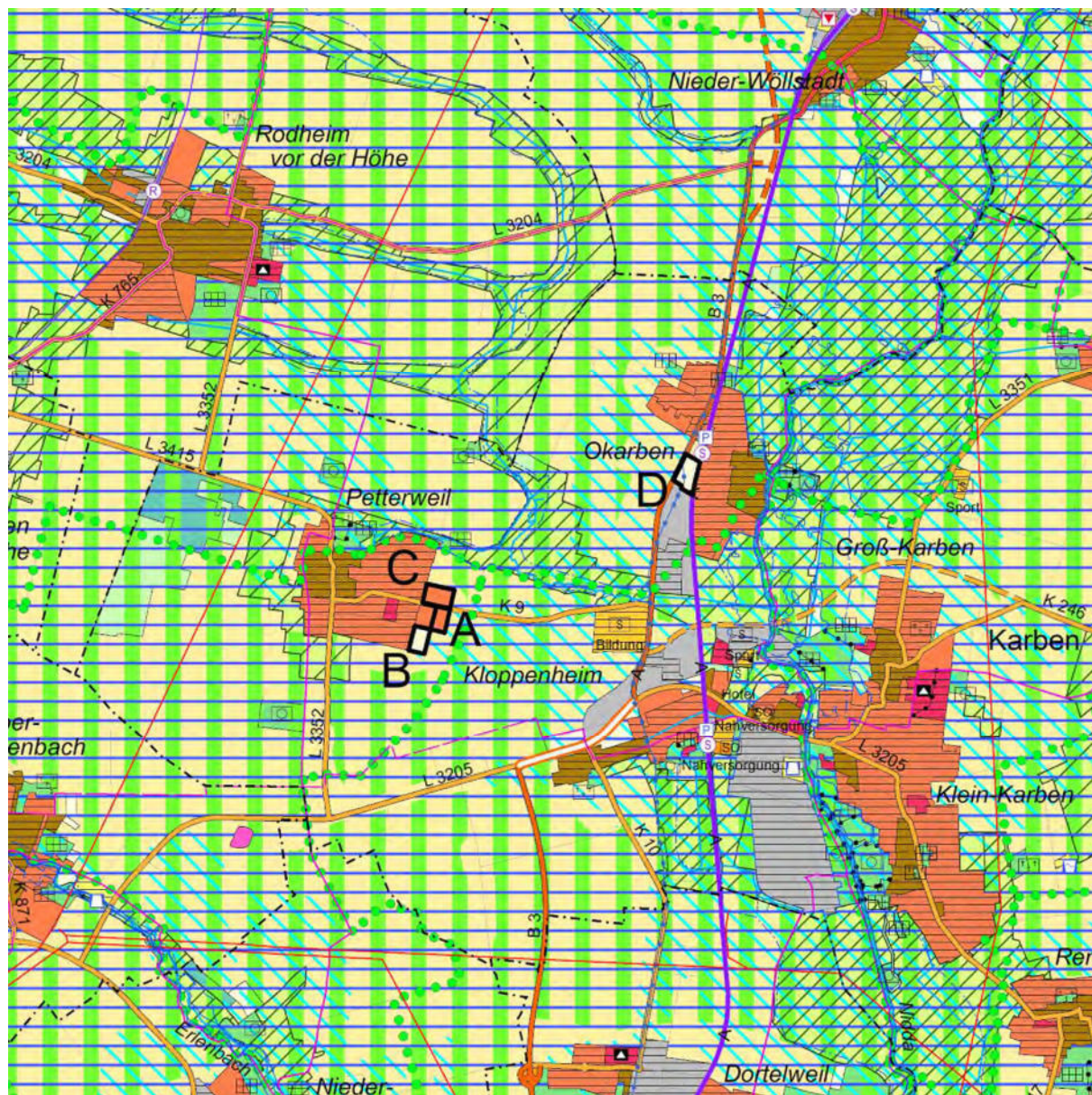
## Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

### Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

### Gebiet B:

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2 ha)

### Gebiet C:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

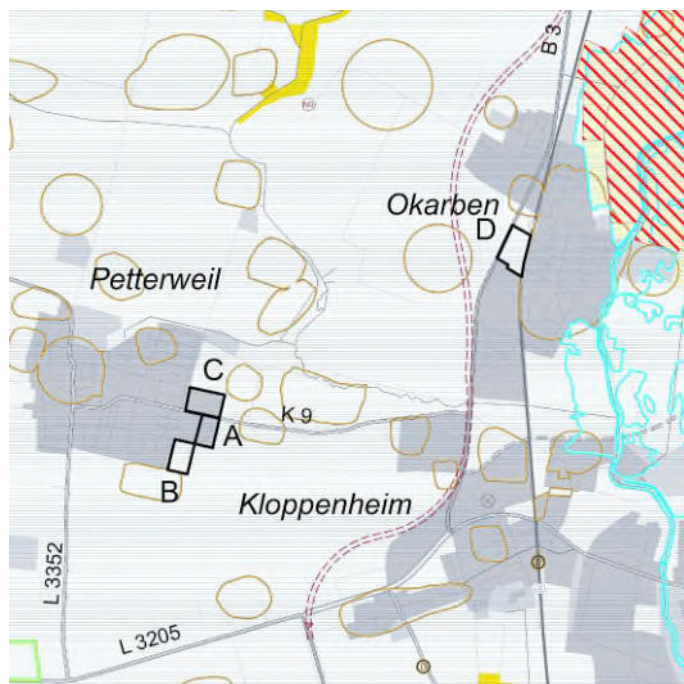
Abschließender Beschluss


---

**Gebiet D:**

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca, 3,3 ha) in "Fläche für die Landwirtschaft" (ca, 3,3 ha)

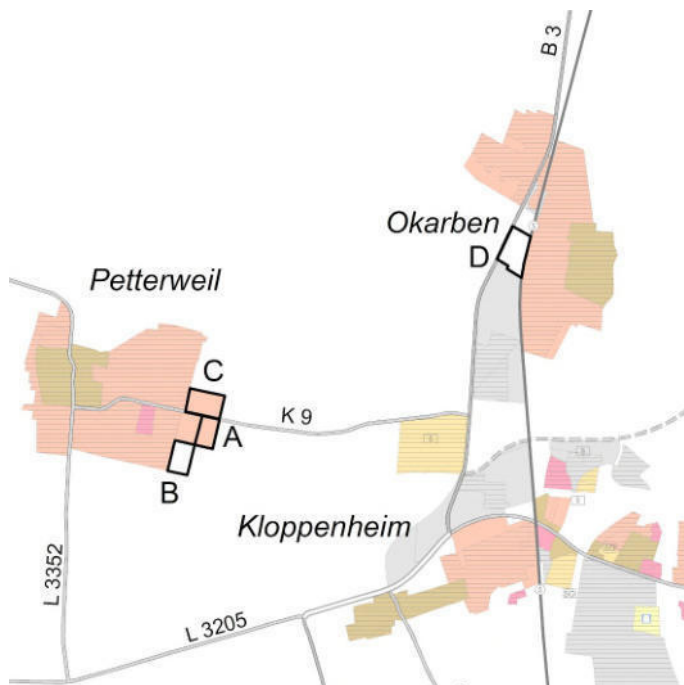
**Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:**




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

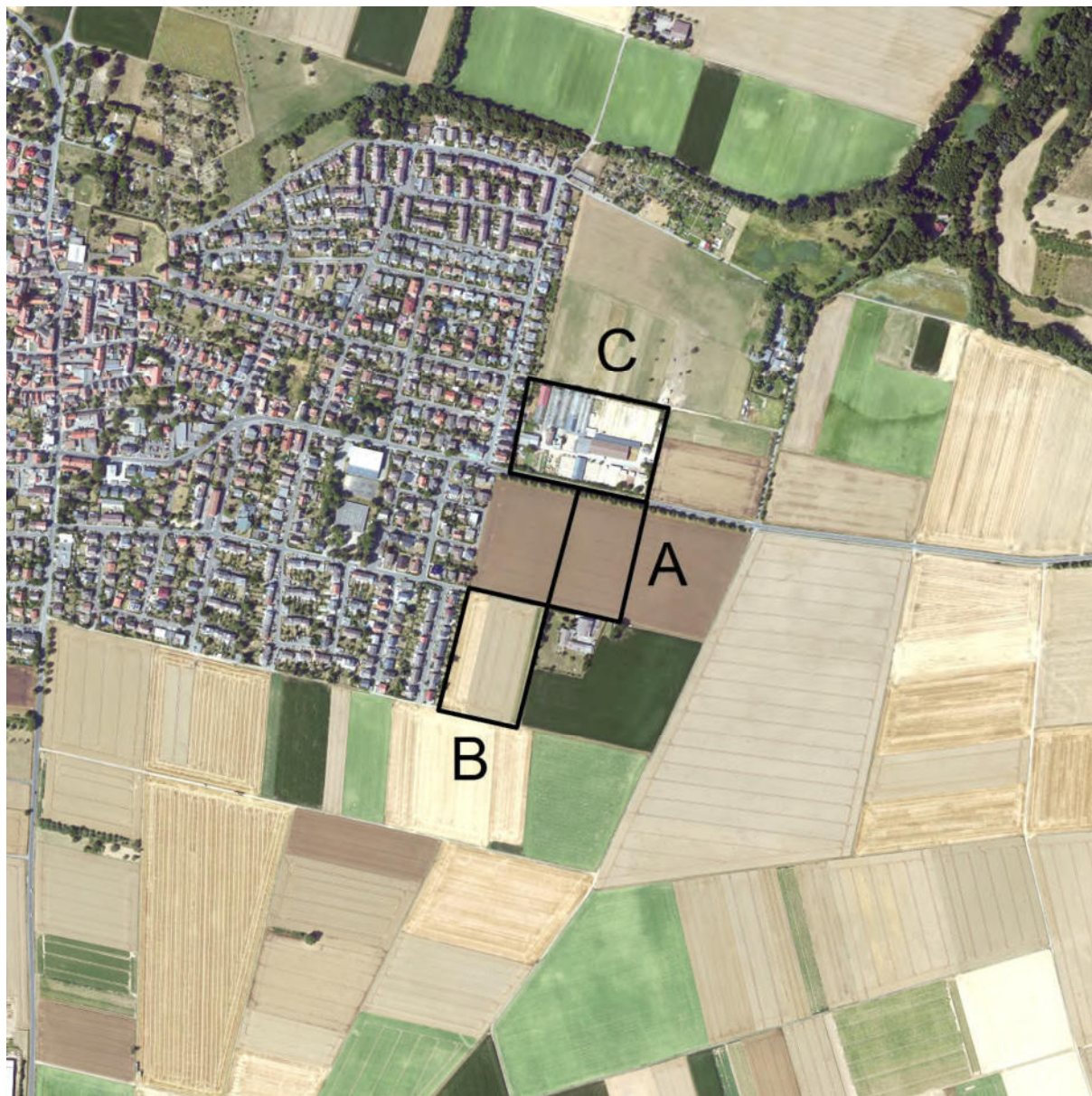
**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**



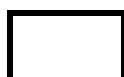
 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

## Luftbild (Stand 2017)



Digitale Orthophotos 2017: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Luftbild (Stand 2017) - Flächenausgleich



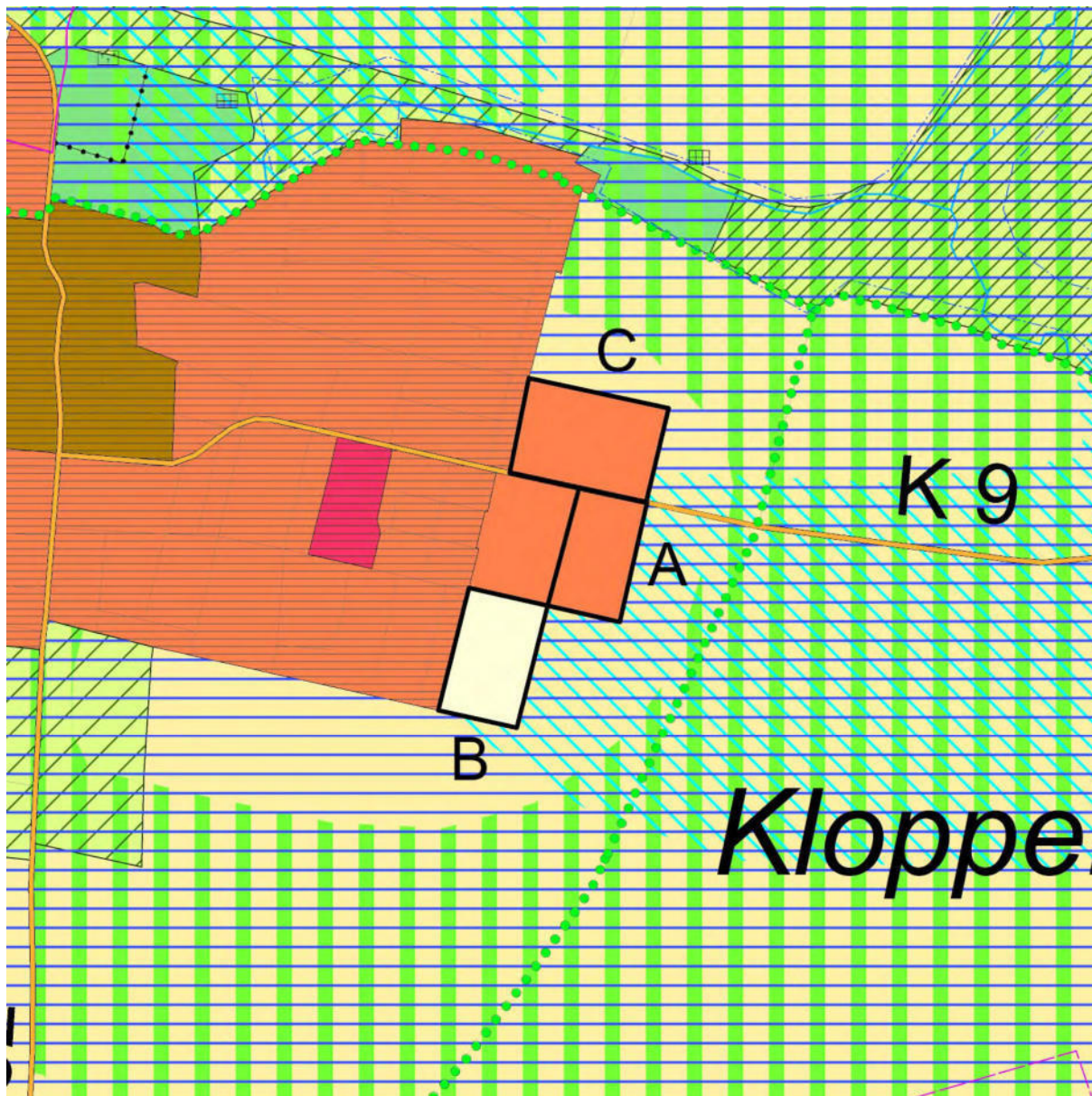
Digitale Orthophotos 2017: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**

## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung

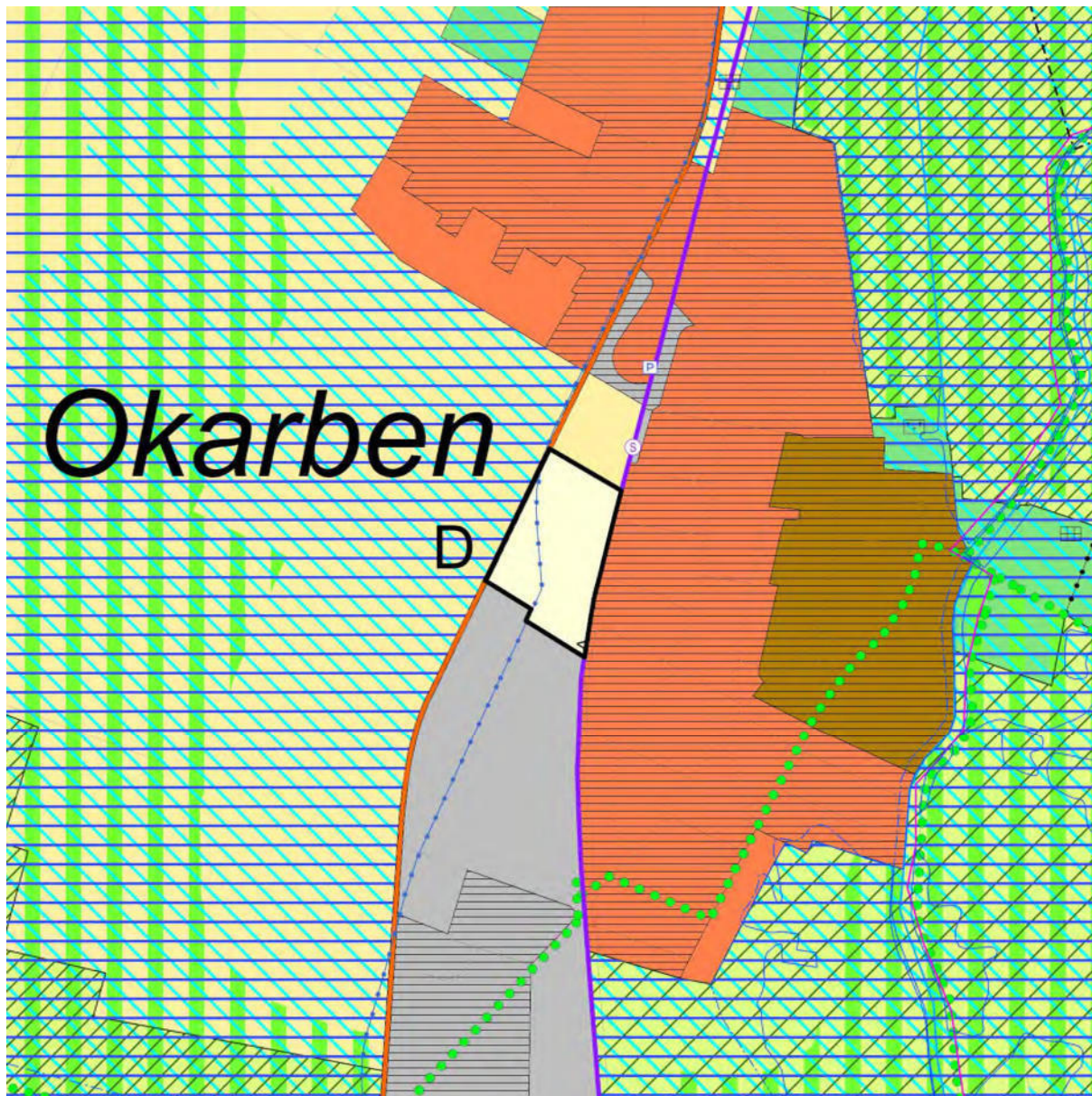


 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung - Flächenausgleich



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

### Rechtsgrundlage

	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	s.o.

	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB

	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Nr. 15,14 PlanzV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, 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, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

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

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

#### A 2. Geltungsbereich

Der Änderungsbereich besteht aus insgesamt 4 Teilflächen (A,B,C,D) mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 10,3 ha. Bebaut werden jedoch nur die Flächen A und C mit einer Flächengröße von zusammen 4,8 ha. Die Flächen B und D dienen als Rücknahmeflächen gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie.

Die Flächen A, B und C befinden sich am östlichen Rand des Ortsteils Petterweil, nördlich und südlich der Sauerbornstraße (K 9). Die Fläche D liegt im Ortsteil Okarben.

**Gebiet A-C:** In Norden, Osten und Süden wird der Bereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Vorrang Landwirtschaft) umschlossen. Im Westen grenzt ein bereits bestehendes Wohngebiet an.

**Gebiet D:** Im Norden befindet sich eine kleine Fläche Vorrang Landwirtschaft, östlich verläuft die Schienentrasse der S 6 sowie der Regionalbahn, südlich schließt eine größere "Gewerbliche Baufläche, geplant" an und im Westen wird die Fläche von der B 3 begrenzt.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Stadt Karben möchte im Osten des Stadtteils Petterweil ein neues Wohnbaugebiet entwickeln. Die Fläche ist zum Teil bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Wohnbaufläche, geplant", zum Teil noch als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorranggebiet Landwirtschaft" dargestellt. Um das ursprünglich nur südlich der Sauerbornstraße geplante Gebiet sinnvoll erschließen zu können, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 "Nördlich der Fuchslöcher" nach Abstimmung mit HessenMobil beschlossen, den Teilbereich nördlich der Sauerbornstraße hinzuzunehmen und beide Bereiche mit einem Kreisverkehr zu erschließen. Im südlichen Bereich wird im Bebauungsplan eine Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr sowie für eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die Größe der Flächen mit jeweils ca. 0,3 ha liegen aber unterhalb der Darstellungsgrenze des RPS/RegFNP 2010 (0,5 ha) und werden daher im RPS/RegFNP künftig nicht dargestellt.

Der im nördlichen Teilbereich gelegene Reiterhof wird seinen Betrieb auf eine Fläche, nordöstlich angrenzend an das Plangebiet, verlagern.

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

**Gebiet A:**

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha)

**Gebiet B:**

"Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2 ha)

**Gebiet C:**

"Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

**Gebiet D:**

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,3 ha)

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

**Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich für Gebiet A (ca. 1,9 ha) durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche (Gebiet B) am Südostrand von Petterweil mit ca. 2,2 ha. Für Gebiet C (ca. 2,9, ha) wird eine "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) im Stadtteil Okarben zurückgegeben (Gebiet D).

**A 4. Regionalplanerische Aspekte**

Gebiet A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegungen "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, 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.

Somit weicht die Planung des Gebietes A "Wohnbaufläche, geplant" mit einer Größe von ca. 1,9 ha von den Zielen der Raumordnung ab.

Gebiet B (ca. 2 ha) hingegen ist im Regionalplan Südhessen "Vorranggebiet Siedlung" und soll im Tausch mit dem Teilgebiet A zu "Fläche für die Landbewirtschaftung" geändert werden. Da es sich bei der Nutzungsänderung der Teilgebiete A (ca. 1,9 ha) und B (ca. 2 ha) faktisch um einen Flächentausch handelt und die gesamte Fläche mit ca. 3,9 ha unterhalb

der regionalen Bedeutsamkeit liegt, stehen die Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen.

Gemäß dem landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004 wäre von der Bodengüte her hier auch die Festlegung eines "Vorranggebietes für Landwirtschaft" möglich. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist eine solche Festlegung jedoch nicht möglich, so dass das gesamte Gebiet B als "Fläche für die Landbewirtschaftung" und nicht als Vorranggebiet dargestellt bzw. festgelegt wird. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain sowie die Stadt Karben werden im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans die Festlegung eines „Vorranggebiets für Landwirtschaft“ beantragen.

Gebiet C ist im Regionalplan Südhessen als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt. Diese Darstellung dient der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Hierzu zählen auch die Bereitstellung von Flächen zur Biomasseerzeugung für erneuerbare Energien und darüber hinaus zum Anbau nachwachsender Rohstoffe.

Somit weicht die Planung in Gebiet C "Wohnabfläche, geplant" von den Zielen der Raumordnung ab. Ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie für Flächenausgleich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain wird in diesem Fall erbracht durch das Gebiet D.

Gebiet D liegt im Ortsteil Okarben und ist im Regionalplan Südhessen als "Vorranggebiet für Industrie und Gewerbe, Planung" dargestellt. Die Fläche wird zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche in Gebiet C zurück gegeben und künftig als "Fläche für die Landbewirtschaftung" dargestellt.

Die Veränderung der Darstellungen und Nutzung der künftigen Bereiche liegen durch die Flächenrücknahme der Gebiete B und D unterhalb der 5 ha Grenze und sind daher aus regionalplanerischer Sicht nicht raumrelevant.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet befindet sich am Ostrand des Stadtteils Petterweil und wird über einen neuen Knotenpunkt an die Kreisstraße K 9/Petterweiler Straße angebunden. Für das gesamte Baugebiet „Nördlich der Fuchslöcher“ wurde im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens ein Verkehrsgutachten erstellt (Habermehl & Follmann, Entwicklung eines Wohngebiets im Bereich „Nördlich der Fuchslöcher“ in Karben-Petterweil, Stand: April 2020). Die Gebiete A und C dieses Änderungsverfahrens sind in diesem Gutachten berücksichtigt. In dem Verkehrsgutachten wurde der zu erwartende Neuverkehr entsprechend der zukünftigen Nutzungen ermittelt und die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz überprüft. Zudem wurde für alle relevanten Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis geführt. Als Ergebnis kann abgeleitet werden, dass unter Berücksichtigung der Neuverkehre, sowohl die vorhandenen Knotenpunkte als auch der neue Knotenpunkt ausreichende Kapazitäten aufweisen. Es ist angedacht, den neuen Verknüpfungspunkt mit der K 9 als Kreisverkehr auszubauen. Dies erfolgt derzeit in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden.

Das Baugebiet ist mit der Buslinie FB-73 (Karben - Petterweil - (Rosbach v.d.H.)) über die Haltestellen Riedmühle und Sporthalle erreichbar. Es besteht ein Grundangebot im Stundentakt. Die Buslinie ist mit dem S-Bahn-Haltepunkt Karben Groß-Karben der S-Bahn-Linie S 6 (Friedberg - Bad Vilbel - Frankfurt Süd) verknüpft und bieten daher die Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV.

Das geplante Wohngebiet wird an das kommunale Fuß- und Radwegenetz von Karben angebunden.

Aus dem Gebiet B und Gebiet D sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Das Gebiet B wird ersatzlos aufgegeben und in nahezu gleichbleibender Flä-

chengröße von der südlichen auf die östliche Seite des geplanten Wohngebietes verlegt (Gebiet A). Gleiches gilt für das Gebiet D, das zu Gunsten der geplanten Wohnbaufläche Gebiet C zurückgenommen wird.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Der Änderungsbereich in Petterweil wird südlich der K 9 aktuell als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Nördlich der K 9 befindet sich aktuell eine Reiterhofanlage, die ca. zur Hälfte mit Gebäuden (Ställen, Reithallen) bebaut ist.

Der Landschaftsplan der Stadt Karben (1996) sieht in dem südlichen Bereich landwirtschaftliche Nutzung sowie Ortsrandbegrünung mit einer Mindestbreite von 40m (vorzugsweise als Streuobst) vor.

Der nördöstliche Bereich (aktuelle Nutzung Reiterhof) ist als "Fläche für Sonderkulturen - Gärtnerei" gekennzeichnet, der nördwestlichen Teil als "Wohn- und Mischgebiet mit geringer Verdichtung wie alter Ortskern". Auch hier schließt sich zum Freiraum hin Ortsrandbegrünung mit einer Mindestbreite von 40m (vorzugsweise als Streuobst) an.

Der Änderungsbereich in Okarben (Gebiet D) ist real überwiegend Ackerland und wird im Landschaftsplan der Stadt Karben als Fläche für Streuobst festgesetzt.

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Aufgrund des faktischen Flächentausches werden die jetzt schon bestehenden potenziellen Auswirkungen durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung auf 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) auf weitgehend gleichen Standortverhältnissen verlagert. Zudem können zusätzlich, durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Es besteht ein Risiko insbesondere für die menschliche Gesundheit durch Unfälle auf der vorbeiführenden Kreisstraße. Die Wahrscheinlichkeit für das Eintreten eines solchen schweren Unfalles wird als sehr gering eingeschätzt.

### **Flächenausgleich:**

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich für Gebiet A (ca. 1,9 ha) durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche (Gebiet B) am Südostrand von Petterweil mit ca. 2,2 ha. Für Gebiet C (ca. 2,9, ha) wird eine "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,3 ha) im Stadtteil Okarben zurückgegeben (Gebiet D).

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Die Stadt Karben möchte im Osten des Ortsteils Petterweil ein neues Wohngebiet entwickeln. Die Fläche ist zum Teil bereits im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellt. Um einen besseren städtebaulichen Zuschnitt sowie eine möglichst unkomplizierte Erschließung zu erzielen, wird die bisherige "Wohnbaufläche, geplant" im Osten erweitert (Gebiet A) und im Süden um etwa die gleiche Fläche reduziert (Gebiet B).

Darüber hinaus wird die bisher als Reiterhof genutzte landwirtschaftliche Fläche nördlich der Sauerbornstraße (K 9) dem geplanten Wohngebiet zugeschlagen (Gebiet C). Während es sich bei den Gebieten A und B faktisch um einen Flächentausch handelt, wird der Flächenausgleich für Gebiet C im nördlichen Teil der gewerblichen Baufläche im Ortsteil Okarben erbracht (Gebiet D).

Im Gebiet A wird "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,9, ha) geändert in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,9 ha).

Im Gebiet B wird "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,2 ha) geändert in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,2, ha)

Für Gebiet C wird "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,9 ha) geändert in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 2,9 ha)

Gebiet D wird von "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca, 3,3 ha) in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca, 3,3 ha) geändert.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

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

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

### **HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz**

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

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

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

## **Landschaftsplan**

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

## **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

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

## **B 2. Umweltauswirkungen**

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

Die Gebiete A, B und D werden überwiegend als Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt. Gebiet D wird im Süden von einem landwirtschaftlichen Weg durchquert. Entlang der Bahnlinie im Osten befindet sich ein gehölzbestandener, evtl. gärtnerisch genutzter schmaler Streifen.

Gebiet C beinhaltet neben den Stallungen, Außenanlagen und Wirtschaftsgebäuden des Reiterhofes noch einige ehemalige Gewächshäuser.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:  
Lage innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks  
Vogelschutzgebiet Wetterau

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- **Gebiete A, B und D**
- weitgehend unversiegelte, naturnahe, als Acker genutzte Flächen (Versiegelungsgrad unter 10%)
- **Gebiet C**
- Teilflächen versiegelt (Gebäude, Gewächshäuser), Versiegelungsgrad ca. 50%
- **Gebiete A bis D**
- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- **Gebiet A**
- aussagefähige Luftbilder vorhanden, kein begründeter Verdacht auf Bombenblindgänger (Stellungnahme RP)
- **Gebiet B**
- nicht bewerteter Altstandort (ALTIS-Nr. 440.012.060-001.007) liegt unmittelbar westlich

Abschließender Beschluss

---

- **Gebiet A**
- Bodenart Löss-Formation, Löss - kalkhaltiger Schluff
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch: sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes bis sehr hohes Nitratfiltervermögen)
- sehr hohe Archivfunktion (Schwarzerde-Reliktboden)
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 75-80
- Erosionsgefährdung durch Wasser bei Ackernutzung: hoch
- **Gebiet B**
- Bodenarten: nördlicher Teil: Löss-Formation, Löss - kalkhaltiger Schluff; südlicher Teil: Löss-Formation, Lösslehm - entkalkter Schluff über kalkhaltigem Schluff
- Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden mit Tschernosemen
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch: sehr hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktboden), sehr hohes Ertragspotenzial
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes bis sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes bis sehr hohes Nitratfiltervermögen)
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 80-85
- Erosionsgefährdung durch Wasser bei Ackernutzung: nördlicher Teil hoch, südlicher Teil mittel
- **Gebiet C**
- Bodenarten: westliche Hälfte Hortisol aus durchmischem Lösslehm und Löss, östliche Hälfte Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden aus mächtigem Löss
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) nicht bewertet
- Erosionsgefährdung nicht bewertet
- **Gebiet D**
- Bodenart Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemmmassen
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD 50) sehr hoch
- sehr hohes Ertragspotenzial
- hohes Nitratfiltervermögen
- hohes Wasserspeichervermögen (Feldkapazität)
- Ackerzahlen 75-85
- sehr geringe Erosionsgefährdung
- 
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

### Wasser

- **Gebiete A bis D**
- keine Oberflächengewässer vorhanden
- kein Hinweis auf Hochwassergefährdung
- Plangebiete sind nicht grundnaß (G0)
- Lage in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes
- sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Geringleiter unter LÖB)

### Luft und Klima

Abschließender Beschluss

---

- **Gebiete A und B**
- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- **Gebiet C**
- keine besondere Relevanz für den Klimahaushalt
- hohe Wärmebelastung
- **Gebiet D**
- hohe bis sehr hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher bis sehr hoher Bedeutung)
- hohe bis sehr hohe Wärmebelastung

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiete A und C**
- moderates Störungsniveau im gesamten Untersuchungsbereich (Lärm- und Lichtemissionen, Bewegungen), wobei Gewöhnungseffekte anzunehmen sind
- Feldhamster, Reptilien und Haselmaus nicht nachgewiesen
- Insgesamt 17 Brutvogelarten und 10 Nahrungsgäste nachgewiesen, davon gelten als artenschutzrechtlich relevante Arten Feldlerche, Haussperling, Rauchschwalbe, Rebhuhn und Turmfalke
- Vorkommen von Feldlerche und Turmfalke im Umfeld der Plangebiete, keine direkte Betroffenheit
- **Gebiet A**
- intensive landwirtschaftliche Nutzung mit nördlich angrenzender Baumreihe (Habitatpotenzial für Vögel (insb. Offenlandarten), Fledermäuse, Reptilien, Feldhamster und Haselmaus)
- Feldlerche, Turmfalke und Rebhuhn werden als Reviervogelarten angegeben, davon das Rebhuhn mit ungünstigem bis ungünstig-unzureichendem Erhaltungszustand
- Feldsperling, Stieglitz und Rauchschwalbe sind Nahrungsgäste
- **Gebiet C**
- Bestandsgebäude, Gehölze und Koppeln des Reiterhofes (Spalten- oder Höhlenquartiere in Gebäuden oder an Bäumen für Fledermäuse, Habitatpotenzial für Vögel (insb. Gebäudebrüter), Reptilien, Haselmaus, Tagfalter)
- 6 Fledermausarten nachgewiesen aber nur Quartiere der Zwergfledermaus möglich
- Haussperling und Rauchschwalbe (Erhaltungszustand jeweils ungünstig-unzureichend) mit acht bzw. 64 Ruhe- und Fortpflanzungsstätten betroffen
- **Gebiete B und D**
- Die Plangebiete besitzen potenzielle Habitateigenschaften für den Feldhamster
- Die offene Feldflur bietet jeweils Lebensräume für Offenland-Vogelarten wie z.B. Feldlurche, Jagdgebiet für Fledermäuse und evtl. Habitate für Reptilien, Schmetterlinge und Käfer
- Gebiet D liegt in der Wirkzone des Vogelschutzgebietes Wetterau

Landschaft

- **Gebiete A bis D**
- Lage im Landschaftsraum Zentrale Wetterau
- durchschnittliches Landschaftsbild
- überwiegend geringe Einsehbarkeit des Geländes
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiet A**
- Straßenverkehrslärm tags 55-65 dB

Abschließender Beschluss

---

- mögliche Emissionen ausgehend von dem nördlich der Sauerbornstraße gelegenen Reitbetrieb „Pferdefreunde am Riedbach Petterweil“
- **Gebiete A und B**
- mögliche Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) ausgehend von der landwirtschaftlichen Hofstelle südlich von Gebiet A
- **Gebiet C**
- Straßenverkehrslärm tags 55-65 dB
- **Gebiet D**
- Straßen- und Schienenverkehrslärm ausgehend von Bundesstraße B 3 und Main-Weser-Bahn

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- Vorhandensein archäologisch relevanter Strukturen (vermutlich Jungsteinzeit), die sich ggfs. bis ins Gebiet C fortsetzen
- **Gebiet B**
- Bodendenkmal Petterweil 27 (Siedlungsspuren Frühmittelalter) südlich des Gebietes
- **Gebiet C**
- Bodendenkmal Karben 69 (Verkehrswege) durchquert von Ost nach West
- Bodendenkmal Petterweil 11 (Villa rustica, römische Kaiserzeit) nordöstlich des Gebietes
- **Gebiet D**
- Bodendenkmäler KAR2, Okarben 15 (Siedlungsfunde, Neolithikum) westlich des Gebietes, weitere Bodendenkmäler östlich der vorbeiführenden Bahntrasse (Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen)
- Verlauf einer Fernwasserleitung in nord-südlicher Richtung

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

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

#### **Gebiete A und C**

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

#### **Gebiete B und D**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen (Gebiet B) bzw. gewerbliche Baufläche (Gebiet D) folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- möglicher Verlust von Bodendenkmälern

### **Auswirkungen der Planänderung**

#### **Gebiet A**

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

Abschließender Beschluss

---

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

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

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung und Verbesserung 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 Vogelarten des Offenlandes

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

- Beeinträchtigung bzw. Verlust eines Bodendenkmals

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

Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

### **Gebiet C:**

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

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

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

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust, Veränderung, Beeinträchtigung und Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten
  - Das Störungslevel (Licht, Lärm, Bewegung) wird durch die Planungen erheblich verstärkt
  - Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für Vogelarten des Offenlandes
- Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BNatSchG und BauGB dar.
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.

Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Boden, Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Detailliertere Aussagen zum möglichen Ausgleich können für die Gebiete A und C erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand konkreter Festsetzungen getroffen werden.

#### **Gebiete B und D:**

Durch die Planänderung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der beiden Gebiete. Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet Wetterau sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Aussagen zu den Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima, deren Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels wie z.B. höhere Anzahl von heißen Sommertagen, Zunahme von Starkregenereignissen, heftigen Stürmen sowie zu den eingesetzten Techniken und Stoffen können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur sehr allgemein getroffen werden. Genauere Angaben sind erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

#### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Artengutachten zum Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. sowie im Rahmen von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Umfeld der Änderungsgebiete vorgesehen.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich.

Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

## **FFH-Verträglichkeit**

### **Gebiete A bis C**

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.

### **Gebiet D**

Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius um das Vogelschutzgebiet Wetterau. Da durch die geänderten Planungsabsichten keine Änderung an der bestehenden Nutzung erfolgen wird, ist eine Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten ausgeschlossen.

## **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:

- **Gebiete A und C**
- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sollten Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden wie:
  - 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 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,



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, Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung" sowie DIN 19639*)

- 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)
- 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
- Bei Auffinden evtl. kampfmittelverdächtiger Gegenstände ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Verwertung von Niederschlagswasser (z.B. über Zisternen), sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser durch die Kommune
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- 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 sowie Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Herstellung von einer Kombination aus ein- und zweijährigen Blühstreifen mit angrenzender Schwarzbrache in einer jährlich rotierenden Nutzung als CEF-Maßnahme für das Rebhuhn
- Schaffung von Alternativstallungen im Nordosten des Plangebiets und/oder der Bau neuer Stallungen nordöstlich des Plangebiets, Anbringen von mind. 30 geeigneten Kunstnestern an diesen Gebäuden, Schaffung von 2 Lehmkuhlen im Nordosten des

Geltungsbereichs, Verlagerung kleinerer Stallungen (11 Brutpaare) in den Nordosten des Geltungsbereichs als CEF-Maßnahmen für die Rauchschwalbe

- Es ist durch ein Monitoring nachzuweisen, dass die verlagerten Stallungen sowie die neu gebaute Stallung als Ruhe- und Fortpflanzungsstätten angenommen werden. Sofern eine ausreichende Etablierung sichergestellt ist, kann über eine weiterführende Entwicklung entschieden werden.
- Anbringen von mind. 8 geeigneten Kolonienistkästen im Bereich der Alternativstallungen im Nordosten des Plangebiets und/oder den neuen Stallungen nordöstlich des Plangebiets als CEF-Maßnahmen für den Feldsperling
- Anbringen und die regelmäßige Pflege von zwei geeigneten Fledermaus-Nisthöhlen für die Zwergfledermaus
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung, im Allgemeinen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind zwingend die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde und die Freigabe durch die Umweltbaubegleitung erforderlich
- ökologische (Umwelt-)Baubegleitung
- 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.
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ggfs. schalltechnische Untersuchungen erforderlich
- 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. Für Gebiet A wurde bereits eine geomagnetische Prospektion durchgeführt. Es ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erwirken, verbunden mit einer Grabung und Dokumentation der Funde. Das weitere Vorgehen ist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen.
- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna und Kultur-/Sachgüter 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.
- **Gebiete B und D**
- Es sind keine Maßnahmen erforderlich, da die bisherige Flächennutzung unverändert weitergeführt wird.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der örtlichen Gegebenheiten keine den Standortanforderungen genügenden Alternativflächen zur Verfügung standen.

Durch die Verlagerung geplanter Wohnbauflächen von Gebiet B nach Gebiet A werden gleichwertige landwirtschaftliche Flächen von einer Bebauung freigehalten. Für die Inanspruchnahme von Gebiet C erfolgt ein Flächentausch mit Gebiet D.

## **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, verbalargumentative Bewertung in Kapitel B 2 des Umweltberichts.

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund des faktischen Flächentausches werden diese Auswirkungen auf weitgehend gleichen Standortverhältnissen verlagert.

Durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Auswirkungen zusätzlich minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

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

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen Nr.1 bis 10 verwendet (siehe Quellenverzeichnis).

## Quellenverzeichnis

- [1] Antrag der Stadt Karben vom 14.05.2019 auf Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 für den Bereich „Nördlich der Fuchslöcher“
- [2] Landschaftsplan der Stadt Karben (1996)
- [3] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung  
Regionalverband FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 03.06.2019
- [4] Bodenvierer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)
- [5] Luftbild 2017
- [6] Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher"  
Erstellt durch Planungsgruppe Prof. Dr. V. Seiffert, Linden  
Stand Februar/März und Mai 2020
- [7] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher", 1. und 2. Bauabschnitt,  
erstellt durch PlanÖ, Dr. René Kristen, Biebental-Fellingshausen  
Stand November 2020
- [8] Biotop-/ Nutzungstypen zum Bebauungsplan Nr. 235 der Stadt Karben "Nördlich der Fuchslöcher"  
erstellt durch PlanÖ, Dr. René Kristen, Biebental-Fellingshausen  
Stand Mai 2020
- [9] Bericht zur Verkehrsuntersuchung "Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich Nördlich der Fuchslöcher" in Karben Petterweil  
ersellt durch Habermehl & Follmann  
Stand April 2020
- [10] Magnetische Prospektion - Bericht 1939/2019  
erstellt durch EasternAtlas GmbH, Berlin  
Stand Oktober 2019



**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: PLEDOC**  
**Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_005\_B-02668**

**Dokument vom: 25.03.2021**  
**Dokument-Nr.: S-06751**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

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.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen das noch laufende Bebauungsplanverfahren und nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird der Stadt Karben weitergeleitet.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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 Karben Herr Nölle**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_005\_B-02689**

**Dokument vom: 21.04.2021**  
**Dokument-Nr.: S-06821**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Der Umwandlung der Fläche „B“ von „geplanter Wohnbaufläche“ in „Vorrangfläche für Landwirtschaft“ stimmen wir zu. Wie lange diese Einstufung als landwirtschaftliche Vorrangfläche bei der leider weiterhin von den Kommunen betriebenen Politik des „Flächenfraßes“ allerdings Bestand haben wird, ist unsicher.  
Die Umwandlung der Fläche „D“ von „geplanter Gewerbefläche“ in „Vorrangfläche für Landwirtschaftliche Nutzung“ als Ausgleich für die jetzt in Petterweil geplante Wohnbebauung einer landwirtschaftlichen Fläche ist wohl ebenso von der ständigen Ausweitung des Gewerbegebietes „Am Spitzacker“ bedroht und wird wohl kaum lange Bestand haben.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Flächenrücknahmen der Flächen B und D erfolgt gemäß den Vorgaben der Richtlinie zum Flächenausgleich und entspricht daher den aktuellen den Vorgaben des RPS/RegFNP 2010.



**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: Polizeipräsidium Mittelhessen Abt. Einsatz - E4  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_005\_B-02694**

**Dokument vom: 28.04.2021  
Dokument-Nr.: S-06848**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Im Zuge der Umsetzung der Bauleitplanung (Ausführung) ist es empfehlenswert kriminalpräventive Aspekte zu berücksichtigen. Das Grundbedürfnis des Menschen nach einem möglichst sicheren und kriminalitätsfreien Lebensraum wird durch verschiedenste Faktoren bestimmt. Die Gestaltung des baulichen und infrastrukturellen Lebensumfeldes des Menschen kann erheblichen Einfluss auf dessen subjektives Sicherheitsempfinden und die tatsächliche Kriminalitätslage vor Ort haben. Umfangreiche Informationen zur Städtebaulichen Kriminalprävention erhalten Sie unter folgendem Link: [www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau](http://www.polizei-beratung.de/themen-und-tipps/staedtebau) Ziel ist die Schaffung sicherer Lebensräume für alle Nutzergruppen. Die Einbeziehung der polizeilichen Beratungsstelle zur Berücksichtigung von Sicherheitsaspekten ist von Vorteil. Die Beratungen sind kostenlos, produktneutral und ohne gewerbliche Interessen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird an die Stadt Karben zur Kenntnis weitergeleitet.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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 Netzvertrieb  
Gruppe: TöB**

**KARBE\_005\_B-02698**

**Dokument vom: 29.04.2021  
Dokument-Nr.: S-06852**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die Änderung hat die NRM im Bauleitverfahren zum BP Nr. 235 „Nördlich der Fuchslöcher“ der Stadt Karben Einwände (Stellungnahme NRM v.02.06.2020) erhoben. Östlich der Flächen A und C befindet sich unsere Hochdruckleitung HD-0104, DN200, PN 67,5. Diese ist von regionaler Bedeutung. Wir bitten um Eintragung der Leitung nebst Schutzstreifen und Berücksichtigung des Bestandes. Gemäß dem geltenden Regelwerk des DVGW sind bei heranrückender Bebauung kleiner 20m an die Gas- Hochdruckleitung Sicherungsarbeiten an der Leitung erforderlich. Ggf. ist eine umfangreiche Umlegung erforderlich. Die Leitung befindet sich in einem Schutzstreifen jeweils 3,0 m links und rechts der Rohrachse. Dieser Sachverhalt ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Derzeit konnte die im B-Planverfahren dargestellte Bebauung des Gebietes mit dem vorhandenen Leitungsbestand in Einklang gebracht werden. In den ausgewiesenen Bereichen sind von unserem Haus derzeit keine Erschließungsmaßnahmen geplant, Anfragen zur Erschließung liegen nicht vor. Wenn die Gebiete mit Erdgas erschlossen werden soll, wird die Verlegung von Versorgungsleitungen notwendig. Ich bitte daher um Kontaktaufnahme durch die Gemeinde bzw. das entsprechende Planungsbüro, um in die Planungen einbezogen zu werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise des Stellungnehmers beziehen sich auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden daher an die Stadt Karben weitergeleitet.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

**Stellungnehmer: ovag Netz GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**KARBE\_005\_B-02701**

**Dokument vom: 29.04.2021**  
**Dokument-Nr.: S-06854**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Belange für die Wasserversorgungsanlagen der OVAG sind in dieser Stellungnahme nicht mitberücksichtigt worden. Eine separate Auskunft können Sie über die Fachabteilung in Inheiden – Tel. 06402 511-0 – einholen. Angrenzend zu dem ausgewiesenen Gebiet sind von uns 0,4-kV-Kabel gelegt. Zusätzlich befinden sich in diesem Gebiet Anlagen für die Straßenbeleuchtung. Die ungefähre Lage der Anlagen haben wir in dem beigefügten Plan eingezeichnet. Für die korrekte Eintragung der Trassen und der Maststandorte besteht die Möglichkeit der örtlichen Einmessung. Zusätzlich können Sie die entsprechenden Bestandspläne anfordern. Unsere Planung für die Versorgung mit elektrischer Energie richtet sich nach den uns vorgetragenen Gegebenheiten. So können wir bei der Erschließung von Neubaugebieten, Gewerbegebieten oder auch anderen Baumaßnahmen, die eine elektrische Versorgung benötigen, erst nach Bekanntgabe der Projekte unsere Planung darauf abstimmen. Wir bitten deshalb um Vorlage der aufzustellenden Bebauungspläne mit Informationen zu eventuell notwendigen externen Ausgleichsflächen. Wenn unsere Belange berücksichtigt werden, haben wir keine Einwände gegen diesen Flächennutzungsplan.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die in der Stellungnahme genannten Belange und Hinweise betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und werden daher an die Stadt Karben weitergeleitet.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

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

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

**KARBE\_005\_B-02703**

**Dokument vom: 30.04.2021  
Dokument-Nr.: S-06857**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken.

**Gebiet D**

Dem geplanten Vorhaben wird nicht zugestimmt. Im Gebiet D sind Grundstücke der DB Netz AG einbezogen worden. Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 236/2, 236/3 der Flur 1 und Flurstück 28 der Flur 7 in der Gemarkung Petterweil. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Die Überplanung von Bahngrund durch eine andere Fachplanung ist bis zu einer Freistellung der Fläche von Bahnflächen durch das EBA unzulässig (BVerwG, Urteil vom 12.03.2008, Az. 9 A 3.06). Außerdem wurden hier die Planung zur S6 2. Baustufe nicht berücksichtigt. Für den Ausbau der S6 ist in diesem Bereich Grunderwerb für die Erweiterung des Bahnkörpers und für Umweltmaßnahmen geplant. Die Planungen für die Fläche D sind zwingend mit dem Projekt S6 2. Baustufe abzustimmen. Bitte wenden Sie sich an den zuständigen Fachdienst.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die genannten Flurstücke im RegFNP-Änderungsgebiet D befinden sich in der Gemarkung Okarben, Flur 5 und Flur 7. Grunderwerb für die Erweiterung des Bahnkörpers soll gemäß dem laufenden Planfeststellungsverfahren zur S 6 im Gebiet D in geringem Umfang bahnp parallel erfolgen. Der Regionale Flächennutzungsplan als ein vorbereitender Bauleitplan, in dem die Grundzüge der Planung dargestellt sind, enthält auch aufgrund des Maßstabes (1 : 50.000) keine parzellenscharfen Darstellungen. Eine parzellenscharfe Berücksichtigung der Bahnanlagen kann daher erst im Baurecht schaffenden Verfahren erfolgen. Der viergleisige Ausbau der S 6 im Abschnitt Frankfurt West - Bad Vilbel - Friedberg - (Region Mittelhessen) ist als regionalplanerisches Ziel nach § 5 Abs. 4 Nr. 3 HLPG im Textteil (Z5.1-9) sowie in der Hauptkarte des rechtskräftigen Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 enthalten. Gemäß Ziel Z5.1-10 sind im räumlich eng begrenzten Bereich der Trassenkorridore entgegenstehende Raum- und Nutzungsansprüche ausgeschlossen.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02704**

**Dokument vom: 30.04.2021  
Dokument-Nr.: S-06861**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Die Aussagen unserer Stellungnahme vom 05.11.2019, Az.: 34b3-19-014929-BE13.01.2 die Einhaltung der geltenden anbaurechtlichen Bestimmungen des Hessischen Straßengesetzes betreffend sowie dass gegen den Straßenbaulastträger der übergeordneten Straße (Kreisstraße 9) keine Ansprüche gegen Verkehrsemissionen bestehen, auch zu keinem späteren Zeitpunkt, behalten weiterhin ihre volle Gültigkeit. Über unsere Stellungnahme vom 05.11.2019 hinausgehend bestehen seitens Hessen Mobil im Rahmen des Offenlegungsverfahrens keine weiteren Anregungen zum Plan. Dies schließt die jetzt hinsichtlich des Flächenausgleichs hinzugekommenen Flächen mit ein. Die konkrete richtlinienkonforme verkehrliche Gebietserschließung des befindet sich derzeit in der Abstimmung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die aufgeführten Hinweise in der Stellungnahme vom 05.11.2019 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.  
Wie vom Stellungnehmer selbst dargelegt, erfolgt die detaillierte Ausarbeitung der Anbindung des Plangebietes an die Kreisstraße K 9 im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes. Hierzu finden derzeit Abstimmungsgespräche zwischen den beteiligten Institutionen (Wetteraukreis/Stadt Karben/Hessen Mobil) statt.  
Zudem sind die vertraglichen Regelungen, die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften sowie der Bauverbots- und Baubeschränkungszone im Verlauf der Kreisstraße ebenfalls Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Dies betrifft ggf. auch Festsetzungen zum Lärm- und Emissionsschutz.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02709**

**Dokument vom: 03.05.2021**  
**Dokument-Nr.: S-06866**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu dem oben genannten Verfahren wie folgt Stellung:

Gegen die Beanspruchung der Planfläche A und deren Ausweisung als „Wohnbaufläche, geplant“ bestehen aufgrund der regionalplanerischen Darstellung aus landwirtschaftlicher Sicht grundsätzliche Bedenken. Zudem handelt es sich um eine hochwertige landwirtschaftliche Fläche, die im „Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen“ (LFS) in der höchsten Wertigkeitsstufe 1a aufgeführt und Teil einer großen Bewirtschaftungseinheit ist.

Bezüglich der Planfläche C, die gegenwärtig bereits zu ca. 50 % einen Versiegelungsgrad durch Gebäude und Gewächshäuser aufweist und im Übrigen als Reiterhof genutzt wird, bestehen keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Umwidmung in „Wohnbaufläche, geplant“.

Zwar wird die Rücknahme der beiden Plangebiete B „Wohnbaufläche, geplant“ und D „Gewerbliche Baufläche, geplant“ – in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ grundsätzlich begrüßt, jedoch sollten auch Bodenwertigkeit und insbesondere der Zuschnitt der Flächen Berücksichtigung finden. Die Planfläche B scheint diesbezüglich geeignet. Die Planfläche D weist jedoch aus landwirtschaftlicher Sicht einen ausgesprochen ungeeigneten Zuschnitt auf. Diese erstreckt sich über einen Wirtschaftsweg, wobei auf dessen südlicher Seite zwei unwirtschaftliche Teilflächen unter Zerschneidung von zwei größeren Ackerflächen verbleiben. Zudem verläuft eine Fernwasserleitung durch das Plangebiet D.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird für erforderlich erachtet, den Zuschnitt der Rücknahmefläche D zu überprüfen und zu ändern bzw. statt der beiden Teilflächen südlich des Wirtschaftsweges andernorts eine zusammenhängende, gut bewirtschaftbare Fläche als zusätzliche Rücknahmefläche vorzusehen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Südhessen/Regional Flächennutzungsplans sind alle Rücknahmeflächen als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ festzusetzen, um diese dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung zu sichern.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Flächentausch soll eine sinnvolle Erschließung der geplanten Wohnbauflächen (Gebiete A und C) beidseits der Kreisstraße K9 ermöglichen. Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung jedoch nicht vermeidbar. Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

Die Rücknahme des Gebietes D ist im Zusammenhang mit dem südlich davon gelegenen, im RegFNP bereits als geplante gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich zu sehen. Dessen Entwicklung liegt jedoch in der Zuständigkeit der Kommune Karben und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02710**

**Dokument vom: 03.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06866**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Aus den Planunterlagen geht hervor, dass der im östlichen Teil des Plangebiets C befindliche Reiterhof seinen Betrieb auf eine Fläche nordöstlich angrenzend an das Plangebiet verlagern wird. Diese Verlagerung wird zu einer erheblichen indirekten Betroffenheit landwirtschaftlicher Belange führen, da nach Lagebeschreibung eine landwirtschaftliche Fläche betroffen sein wird, die im Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt ist. Der für den Reiterhof erforderliche Flächenbedarf ist in den Unterlagen nicht angegeben. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass bei Umsetzung der Planung artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen (Stichwort Feldlerche) teilweise ausschließlich auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden können (beispielsweise Blühstreifen, Lerchenfenster). Eine Darstellung der eventuell erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt erst im weiteren Verfahren. Sollte die Planung realisiert werden, wird aus landwirtschaftlicher Sicht gefordert, den naturschutzfachlichen Ausgleich möglichst ohne Beanspruchung weiterer landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Aus den vorgenannten Gründen bestehen aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/ Feldflur Bedenken gegen die vorliegende Planung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die vorgesehene Verlagerung des bestehenden Reiterhofes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Ein Reiterhof steht nicht im Widerspruch zur Darstellung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" des RegFNP.  
Zum naturschutzfachlichen Ausgleich erfolgt die Abstimmung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan). Die ggfs. erforderliche Flächenverfügbarkeit kann nicht auf Ebene des RegFNP nachgewiesen werden.  
Die Feldlerche ist nur eine der im Rahmen der Planung betroffenen Arten. Als Offenlandart ist sie auf eine Bereitstellung geeigneter Habitats im Umfeld, evtl. auch in Form der erwähnten Blühstreifen, angewiesen. Solche Maßnahmen kommen darüber hinaus generell der Artenvielfalt zugute, von der letztlich auch die Landwirtschaft profitieren kann.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02711**

**Dokument vom: 03.05.2021**  
**Dokument-Nr.: S-06866**

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:

Meine Stellungnahme vom 1. Juli 2020 zum Bebauungsplanentwurf ist weiterhin gültig.

Diese lautet:

"Grundwasser: Die Bauleitplanung 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. Es ist dabei insbesondere darauf zu achten, ob durch die bestehenden Wasserrechte im Planungsbereich der Wasserbedarf gedeckt werden kann. Im Bebauungsplan müssen Angaben darüber enthalten sein, wie der zukünftige Bedarf gedeckt werden kann. Die Bauleitplanung 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 Bauleitplanung 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. 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. Die relevanten Inhalte und Vorgaben des Baugrundgutachtens des Büros Streim vom 05.09.2019 sind in die Begründung des B-Plans mit aufzunehmen und soweit erforderlich als Festsetzungen zu regeln.

2. Grundwasserschutz Wie in der Begründung des B-Plans ausgeführt, liegt das Plangebiet in der Qualitativen Schutzzone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes (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 grds. die zuständige Untere Wasserbehörde."

Abwasser, Gewässergüte:

Gegen die o.a. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans bestehen keine grundlegenden Bedenken. Die Randbedingungen der abwassertechnischen Baugebieterschließung sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgeklärt worden. Hinweis: Die Schmutzfrachtsimulationsberechnung - SMUSI- für das Einzugsgebiet der Kläranlage Karben ist bei der nächsten Fortschreibung entsprechend der Änderung zu aktualisieren.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Die zitierte Stellungnahme zum Thema Grundwasser wurde zum Bebauungsplan "Nördlich der Fuchslöcher"



abgegeben. Diese betreffen somit nicht unmittelbar die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Wasserversorgung ist, wie in der Stellungnahme dargelegt, über die planaufstellende Kommune sicherzustellen. Auf Ebene des RegFNP können hierzu nur allgemeine Aussagen getroffen werden. Die detaillierten Regelungen und hierfür ggfs. erforderlichen wasserrechtlichen Zulassungen sowie die erwähnten Festsetzungen anhand des Bodengutachtens sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen.

Im Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes der vorliegenden Änderung sind Maßnahmenvorschläge zu Regenwassernutzung, Versickerung und Grundwasserschutz enthalten.

Die Aspekte Bereitstellung ausreichender Löschwassermengen und Gewährleistung der Versorgungssicherheit mit Trinkwasser durch die Kommune werden, dem Hinweis folgend, in den Unterlagen (Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes) ergänzt.

Vernässungsgefährdete Gebiete sind, wie in der Stellungnahme dargelegt, im Bebauungsplan zu kennzeichnen, nicht jedoch im RegFNP.

Auf die Lage der Plangebiete in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes wird in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes (Bestandsaufnahme) hingewiesen. Kapitel B 2.3 (Maßnahmen) enthält einen Absatz zu den einzuhaltenden Ge- und Verboten der Verordnung.

Abwasser, Gewässergüte:  
Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

**Änderungsbedarf:**  
Texte/Umweltbericht

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02712**

**Dokument vom: 03.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06866**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Bodenschutz West**

Im Umweltbericht sind viele Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz enthalten. Es wird auf das Bebauungsplan-Verfahren für detaillierte Aussagen und konkrete Feststellungen verwiesen. Ich gehe davon aus, dass die unter B 2.3 genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingearbeitet werden. Bei der Flächeninanspruchnahme der geplanten Maßnahme und den besonderen Bodentypen (Schwarzerde-Reliktboden und Parabraunerde-Tschernoseme) sollte ein Bodenschutzkonzept mit anschließender bodenkundliche Baubegleitung in der Planungs- und Durchführungsphase nicht nur empfohlen, sondern gefordert werden. Das Bodenschutzkonzept sollte im frühen Stadium des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet werden, da sonst eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 in der Planungs- und Durchführungsphase kaum oder nicht realisierbar ist. Ich bitte aus den genannten Gründen die Planunterlagen entsprechend zu überarbeiten. 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:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Im vorliegenden Änderungsverfahren für den RegFNP kann die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung nur empfohlen, nicht gefordert werden. Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden und seine Funktionen sowie zu Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder Kompensation von Beeinträchtigungen sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.  
Die Unterlagen enthalten im Kapitel A 7 der Begründung (Planerische Abwägung) bereits Aussagen zum vorsorgenden Bodenschutz (Funktionsverlust natürlicher Böden).

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02715**

**Dokument vom: 07.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FB 4 Archäologische Denkmalpflege Ansprechpartner/in: Herr Dr. Jörg Lindenthal Eine früh eingeleitete geophysikalische Prospektion und die daran anschließenden archäologischen Testgrabungen haben neben erwarteten auch unerwartete Befundstrukturen hervorgebracht, die aufgrund ihrer tiefen Lage nicht vorher zu prospektieren waren. Neben keltischen Siedlungsresten wurde ein steingesetztes Wasserleitungssystem, aus römischer Zeit mit einem darüber verlaufenden begehbaren Stollen in 2-4 Metern Tiefe aufgedeckt. Eine solche Anlage zur Frischwasserleitung ist ein einziges Mal in Polch (Rheinland-Pfalz) aus römischer Zeit bekannt. Die Flächenöffnungen im Gebiet A sind abgeschlossen. Die flächig auftretenden früheisenzeitlichen Befunde wurden hingegen nicht mehr archäologisch untersucht.

Der vorliegenden Planung wird von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege Wetteraukreis nur zugestimmt wenn sichergestellt ist, dass die öffentlichen Belange des Bodendenkmalschutzes und der Bodendenkmalpflege hinreichend berücksichtigt werden.

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 21 HDSchG) in diesen Fällen kann für die weitere Fortführung des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 18 HDSchG erforderlich werden.

2. Das Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie bzw. die Kreisarchäologie des Wetteraukreises ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten bzw. Baubeginn erster Bodeneingriffe zu benachrichtigen, da im Planbereich A mit dem Auftreten weiterer Hinweise zum Kanalsystem zu rechnen ist und eine Baubeobachtung seitens unserer Behörde / der Kreisarchäologie stattfinden wird. Voraussetzung für eine kostenfreie Beobachtung ist jedoch die pünktliche Anzeige des geplanten Bodeneingriffs sowie das Abziehen des Mutterbodens in abzusprechenden Baufenstern mit Hilfe einer flachen Baggerschaufel (Böschungshobel). Die Baubeobachtung und Bergung einzelner Funde wird kostenfrei vorgenommen werden, wenn hierfür genügend Zeit eingeräumt wird.

3. Sollten bedeutende Reste vorgeschichtlicher Siedlungen wie bspw. einer möglichen Alemannische Siedlung im nördlich der Straße liegenden Teilgebiet C auftreten gilt, dass durch die weitere Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher 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.

Zur Sicherung von Bodendenkmälern sind die Hinweise 1 bis 3 auf § 21 HDSchG in die nachfolgenden Planungen aufzunehmen. Im Übrigen werden gegen die vorliegenden Änderungen seitens der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Der Hinweis auf die archäologischen Befunde in Gebiet A (keltische Siedlungsreste, steingesetztes Wasserleitungssystem aus römischer Zeit mit begehbarem Stollen) wird in den Unterlagen (Umweltbericht B 2.1,

Bestandsaufnahme) ergänzt.

Ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmälern entsprechend Punkt 1 ist im Umweltbericht (B 2.3, Maßnahmen) enthalten. Die Hinweise aus den Punkten 2. und 3. betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02716**

**Dokument vom: 07.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege  
Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen  
BNatSchG: Von der 5. Änderung des Reg. FNP "Nördlich der Fuchslöcher" sind diverse Offenlandarten betroffen. Hierbei fallen besonders Arten wie Rauchschnalbe, Feldlerche, Rebhuhn und auch 6 Fledermausarten in die intensivere Betrachtung. Bei dem Abriss des Reiterhofes wird es zu extremen Eingriffen in die Rauchschnalbenpopulation kommen. Auch Kunstnester können hier nicht den Lebensraum ersetzen. Durch Habitatzerstörung und Versiegelung von Flächen wird sich für die Schnalbenpopulation der Nahrungsraum erheblich verkleinern.  
Zudem ist aus früheren Vorhaben zu erkennen, dass die Kunstnester oftmals nicht angenommen werden. Somit kann ein Verstoß gegen den Artenschutz nach §44 BNatSchG nicht ausgeschlossen werden. Die Eingriffsregelung nach §15 BNatSchG wird in der detaillierten Aufstellung des Bebauungsplans geregelt.  
BBodSchG: Auch die Böden werden hier stark in Anspruch genommen. Nach Bestandsaufnahme handelt es sich bei den Flächen A und C um sehr seltene Parabraunerden mit sehr hohem Ertrag.  
Diese Flächen sollen bebaut werden und werden im Reg. FNP durch Flächen minderer Qualität (Fläche D) ersetzt. Landwirtschaftliche Fläche dieser Güte sollten erhalten werden, da sie durch Eingriffe unwiederbringlich zerstört werden.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) enthält für die in der Stellungnahme erwähnten betroffenen Offenland- und Fledermausarten geeignete Maßnahmenvorschläge. Die konkreten Hinweise zur Betroffenheit der Schnalbenpopulation betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.  
Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar.  
Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02717**

**Dokument vom: 07.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Bodenschutz**

Gleichbleibend zu den bisherigen regionalplanerischen Festlegungen führt auch der Flächentausch zur Inanspruchnahme mehrerer ha weitgehend unversiegelter, landwirtschaftlich genutzter Flächen. Die Gemarkung Petterweil ist umgeben von hochwertigen Böden mit sehr hohem Funktionserfüllungsgrad (BFD5L). Die Ausweisung der Flächen A und C zur Bebauung führen unweigerlich zu einem teilweisen oder vollständigen Verlust des Bodens und seiner Funktionen. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt werden sowie Bodenversiegelungen auf ein Mindestmaß begrenzt werden. In diesem Zusammenhang verweisen wir ausdrücklich auf die Regelungen des BauGB sowie insbesondere § 3 (2) des Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetzes (HAltBodSchG). Es wird angemerkt, dass es sich bei dem Flächenausgleich in Gebiet D teilweise um Kolluvisole mit Gley-Kolluvisolen handelt, welche ackerbaulich schlechter zu bewirtschaften sind als die Parabraunerden der Gebiete A und C.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Flächentausch soll eine sinnvolle Erschließung der geplanten Wohnbauflächen (Gebiete A und C) beidseits der Kreisstraße K9 ermöglichen.  
Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung jedoch nicht vermeidbar.  
Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02718**

**Dokument vom: 07.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Heilquellenschutzgebiet  
Die Flächen des Bebauungsplans liegen in der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks. Hier sind Bohrungen und Abgrabungen über 5m Tiefe durch die Wasserbehörde genehmigungspflichtig (§ 123 HWG).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Lage der Änderungsgebiete im Schutzgebiet "Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk" ist in Kapitel B 2.1 des Umweltberichtes (Bestandsaufnahme) enthalten.  
Auf die Verpflichtung, die Ge- und Verbote der Verordnung zu beachten, wird in Kapitel B 2.3 des Umweltberichtes (Maßnahmen) hingewiesen.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02719**

**Dokument vom: 07.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**Bedenken zum Gebiet A und B**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir weiterhin Bedenken zum Gebiet A und den Wegfall des Gebietes B. Bei der beabsichtigten Umwidmung von 1,9 ha "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (Gebiet A) handelt es sich um einen derzeit 6,1 ha großen Ackerschlag mit einer hervorragenden Nutzungseignung (AZ 79). Bei der Ausweisung im Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) als "Wohnbaufläche, geplant" würde der bestehende Ackerschlag auf rund 2 ha verkleinert werden. Die Ackerfläche, die als Tauschfläche von einer "Wohnbaufläche, geplant" (Gebiet B) wieder zu einer "Fläche für die Landbewirtschaftung" umgewidmet werden soll, ist ohnehin nur 2 ha groß. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollte die bisherige im RegFNP ausgewiesene "Wohnbaufläche geplant (Gebiet B, Fl. 2, Flst. 15-19/1) für die geplante Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

**Anregung zu Gebiet C**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir keine Bedenken, wenn dem Betriebsinhaber des jetzigen Reiterbetriebes die Errichtung einer neuen Hofstelle ermöglicht wird. Der Betriebsleiter hat diesbezüglich konkrete Standortüberlegungen angestellt, die der Stadt Karben und dem Fachdienst Landwirtschaft bekannt sind. Baurecht könnte über eine Außenbereichsbebauung oder ggf. Bauleitplanung geschaffen werden.

**Bedenken zu Gebiet D**

Die Rücknahme der "Gewerblichen Baufläche, geplant" in eine "Fläche für die Landbewirtschaftung" sollte sich auf den bestehenden Acker bis zum südlichen Feldweg beschränken (Fl. 5, Flst. 77/1-82), damit nicht bei Bebauung der angrenzenden "Gewerblichen Baufläche, geplant" unwirtschaftliche Restackerflächen (Fl. 5, Flst. 84/7 u. 84/8, Fl. 7, Flst. 28, 29/2 etc.) entstehen.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

**Hinweis zu den Gebieten A und B:**

Der Flächentausch soll eine sinnvolle Erschließung der geplanten Wohnbauflächen beidseits der Kreisstraße K9 ermöglichen.

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.

**Hinweis zu Gebiet C:**

Der Hinweis zur Schaffung von Baurecht für die Verlagerung des Reiterhofes betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die anstehende Verlagerung des Betriebes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Die erforderliche Abstimmung erfolgt zwischen dem Betreiber und der Stadt Karben.

**Hinweis zu Gebiet D:**

Zuschnitt und vorgesehene Bebauung der südlich des Gebietes D gelegenen, im RegFNP bereits als geplante gewerbliche Bauflächen dargestellten Bereiche liegen in der Zuständigkeit der Kommune Karben. Diese Aspekte



sind nicht Gegenstand des vorliegenden Änderungsverfahrens.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02720**

**Dokument vom: 07.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Ein im Plangebiet C bestehender Reiterhof soll verlegt werden auf eine Fläche angrenzend an das Plangebiet. Wir gehen davon aus, dass der neue Standort bzgl. eventueller Auswirkungen auf das Plangebiet (Emissionen) geprüft wurde.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die Verlegung des Reiterhofes ist nicht Bestandteil des vorliegenden Änderungsverfahrens. Der Betrieb soll voraussichtlich auf eine im RegFNP als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellten Fläche verlegt werden. Die entsprechende Abstimmung erfolgt zwischen Stadt und Betreiber. Die ggfs. vom neuen Standort ausgehenden Emissionen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen.

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010  
für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil  
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**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\_005\_B-02721**

**Dokument vom: 07.05.2021  
Dokument-Nr.: S-06870**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gegen die 5. Änderung des reg. FNP „Nördlich der Fuchslöcher“ in Karben werden aus Sicht des Schulträgers Bedenken geltend gemacht, sofern diese auch zu einer Erhöhung der Wohneinheiten führt. An der zuständigen Lilienwaldschule Petterweil bestehen schon jetzt räumliche Engpässe. Durch die weitere Wohnbebauung im Zuständigkeitsbereich der Lilienwaldschule wird diese Situation zunehmend verschärft.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise des Stellungnehmers sind berechtigt, betreffen jedoch die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Stellungnahme wird daher an die Stadt Karben weitergeleitet.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 5  
01. November 2021

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
26. November 2021 - Haupt- und Planungsausschuss

**3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker"  
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 der Verbandskammer vom 16.12.2020**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Aufhebung des im Betreff genannten Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 durch Beschluss Nr. IV-273 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2021-41 der Verbandskammer wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid  
Regierungspräsidentin

Anlage(n):

1. Drs. Nr. X / 5 - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses - Stadt Niddatal, ST Assenheim, Am Gollaker - I

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

12. Oktober 2021

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

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 25. August 2021 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden Beschluss einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

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

Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"

**Beschluss Nr. IV-276 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2021-39**

Wir bitten diesen Beschluss dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des Weiteren hat die Verbandsversammlung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 der Verbandsversammlung vom 16.12.2020 zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Niddatal**, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker"

**Beschluss Nr. IV-273 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2021-41**

Beschlossen. Wir bitten auch diesen Beschluss dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Kenntnis vorzulegen.

Der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 07. Oktober 2021 über die Aufstellung der **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Maintal**, Stadtteil Wachenbuchen, Gebiet A: "Am Berghof" und Gebiet B: "Schwarzes Loch" zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entschieden. Für den Bereich dieser Änderung hat die RVS bereits eine Zielabweichung beschlossen, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch den HPA beigefügt sind. Nach dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Beschluss Nr. IV-276 mit DS Nr. IV-2021-39

Beschluss Nr. IV-273 mit DS Nr. IV-2021-41



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. IV-273**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 25.08.2021

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt **Niddatal**, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker"

hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 der Verbandskammer vom 16.12.2020

Vorg.:

**I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker" wird aufgehoben.
2. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden und das Regierungspräsidium Darmstadt von dem Beschluss zu unterrichten
  - die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit

Esther Stegmann  
Schriftführerin







Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt **Niddatal**, Stadtteil Assenheim,  
Gebiet: "Am Gollacker"

hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. IV-234 der Verbandskammer vom  
16.12.2020

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker" wird aufgehoben.
2. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden und das Regierungspräsidium Darmstadt von dem Beschluss zu unterrichten
  - die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

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

Die Stadt Niddatal hat in der Stadtverordnetenversammlung vom 18.05.2021 beschlossen, die Entwicklung des Baugebietes „Am Gollacker“ aus städtebaulichen, ökologischen, ökonomischen sowie bau- und erschließungstechnischen Gründen nicht weiter zu verfolgen. Wie in einer Besprechung am 05.07.2021 mitgeteilt wurde, soll das Änderungsverfahren für die Arrondierungsfläche westlich der bereits als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellten Fläche beendet werden.

Somit wird der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Niddatal, Stadtteil Assenheim, Gebiet: "Am Gollacker" aufgehoben und das RegFNP-Änderungsverfahren nicht mehr weitergeführt.



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 6  
01. November 2021

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
26. November 2021 - Haupt- und Planungsausschuss

**Anpassung des Beschlusses über die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an den vergrößerten Geltungsbereich**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Entscheidung des Regionalvorstandes des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain aus der Sitzung vom 7. Oktober 2021 über die Anpassung des Beschlusses über die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an den vergrößerten Geltungsbereich zur Vorlage an die Verbandskammer - Drs. Nr. V-2021-30 - wird zur Kenntnis genommen.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid  
Regierungspräsidentin

Anlage(n):

1. Drs. Nr. X / 6 - RegFNP-Neuaufstellung-neue-Kommunen - I



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. V-2021-30**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

**Betr.: Anpassung des Beschlusses über die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main an den vergrößerten Geltungsbereich**

**Vorg.:**

- III-289 zu DS III-2016-32 (Aufstellung des Regionalen Landschaftsplans)
- IV-16 zu DS IV-2016-9 (Aufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan)
- IV-122 zu DS IV-2018-42 (Maßstabsänderung auf zukünftig 1:25.000)
- IV-165 zu DS IV-2019-40 (Kenntnisnahme des Gutachtens Landschaft und Integration der bedeutsamen Landschaften in RegLP und RegFNP)
- IV-186 zu DS IV-2020-28 (Freiwilliger Beitritt der Gemeinde Limeshain zum Regionalverband FrankfurtRheinMain)
- IV-199 zu DS IV-2020-40 (Freiwilliger Beitritt der Gemeinde Glauburg zum Regionalverband FrankfurtRheinMain)
- IV-222 zu DS IV-2020-53 (Freiwilliger Beitritt der Gemeinde Ranstadt zum Regionalverband FrankfurtRheinMain)
- IV-223 zu DS IV-2020-55 (Freiwilliger Beitritt der Gemeinde Echzell zum Regionalverband FrankfurtRheinMain)
- IV-231 zu DS IV-2020-59 (Freiwilliger Beitritt der Stadt Nidda zum Regionalverband FrankfurtRheinMain)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Der Regionale Flächennutzungsplan Südhessen (RegFNP) für das Gebiet des Ballungsraums Frankfurt/Rhein-Main wird gemäß § 2 Abs. 1, § 204 und § 205 des Baugesetzbuchs (BauGB), in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) und § 9 des Hessischen Landesplanungsgesetzes (HLPG) neu aufgestellt.
2. Die Neuaufstellung des neuen RegFNP mit integriertem Landschaftsplan für alle 80 Städte und Gemeinden, die Mitglieder im Regionalverband FrankfurtRheinMain sind, ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen erneut öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren in enger Abstimmung mit der Regionalversammlung Südhessen durchzuführen.

## II. Erläuterung

Die fünf Städte und Gemeinden Echzell, Glauburg, Limeshain, Nidda und Ranstadt sind am 01.04.2021 dem Regionalverband beigetreten. Hierdurch ändert sich der Geltungsbereich des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen und des Regionalen Landschaftsplans (§ 2 Abs. 2 MetropolG i.V.m. § 7 Abs. 4 MetropolG und § 8 Abs. 1 MetropolG). Die Bekanntmachung über die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan von 2016 konnte die in 2021 beigetretenen fünf Städte und Gemeinden noch nicht umfassen. Um den rechtlichen Anforderungen an die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gerecht zu werden, ist wegen des geänderten Geltungsbereiches eine Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2016 und eine erneute Bekanntmachung des vergrößerten Geltungsbereichs des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen mit integriertem Regionalen Landschaftsplan erforderlich. Der geänderte Geltungsbereich ist aus der Anlage ersichtlich.

Anlage:

Die Erweiterung des Geltungsbereichs für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main





Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 7  
28. Oktober 2021

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
26. November 2021 - Haupt- und Planungsausschuss

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Stornfels**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. V-2021-28 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid  
Regierungspräsidentin

Anlage(n):

1. Drs. Nr. X / 7 - Durchführung RegFNP-ÄndVerfahren für die Stadt Nidda, Feuerwehrhaus Stornfels

Betr.: **1. Änderung** des Flächennutzungsplanes der **Stadt Nidda** durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Stornfels

Vorg.: hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nidda durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Stornfels eingeleitet.

Es wird beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Stornfels auf dem Flurstück Gemarkung Stornfels, Flur 2, Nr. 41 von Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (Natura 2000) in Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“, Vogelschutzgebiet (Natura 2000) zu ändern.

2. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.06.2021, Drucksache 130/2021, 1. Ergänzung wird hiermit aufgehoben.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme.



## **II. Erläuterung der Planung**

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

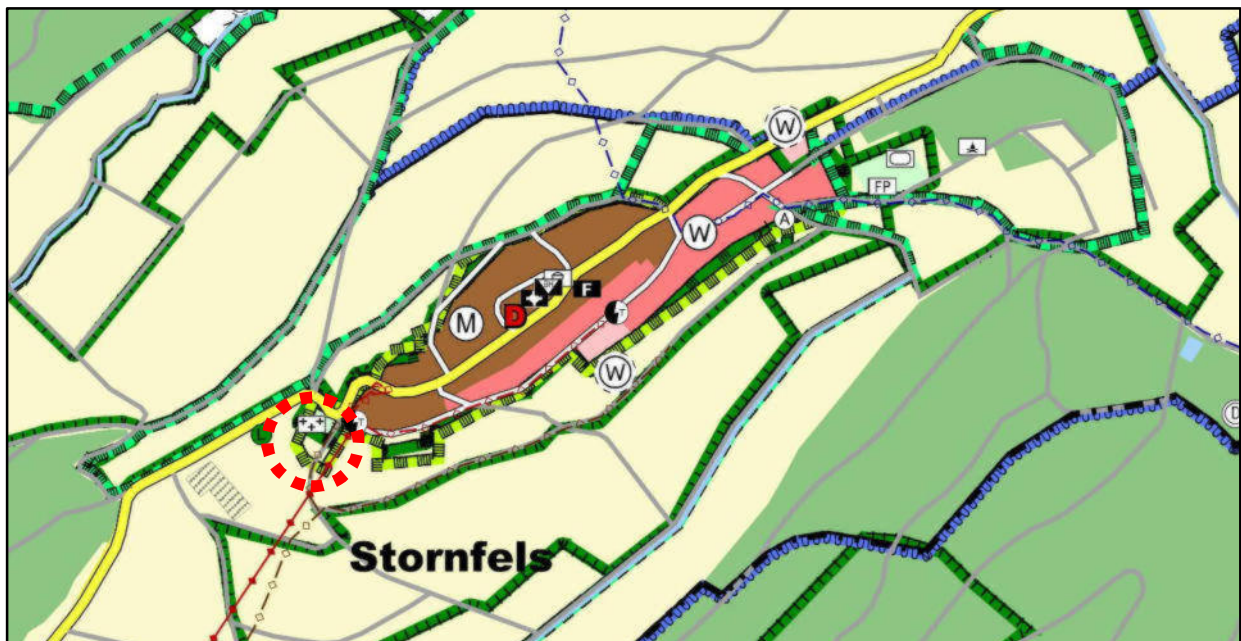
Mit Beitritt der neuen Mitgliedskommunen am 1. April 2021 zum Regionalverband FrankfurtRheinMain obliegt nach § 22 MetropolG dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne, die bis zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes fortgelten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. St 3 „Feuerwehrhaus Stornfels“ beschlossen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bebauungsplanes (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Es wird deshalb beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Stornfels auf dem Flurstück Gemarkung Stornfels, Flur 2, Nr. 41 von Fläche für die Landwirtschaft, Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (Natura 2000) in Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“, Vogelschutzgebiet (Natura 2000) zu ändern.

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

## Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans ST 3 „Feuerwehrhaus Stornfels“



**Planungsbüro Vollhardt**  
**Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**

Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Planungsstand: September 2021

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Plandarstellung</b> .....	<b>2</b>
A.1	Derzeitige Darstellung .....	2
A.2	Beabsichtigte Darstellung .....	2
A.3	Planzeichenlegende .....	2
<b>B.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
B.1	Erläuterung der Planänderung .....	4
B.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	4
B.1.2	Geltungsbereich .....	5
B.1.3	Anlass, Ziel und Inhalt .....	5
B.1.4	Regionalplanerische Aspekte .....	6
B.1.5	Verkehrsplanerische Aspekte.....	7
B.1.6	Landschaftsplanerische Aspekte.....	7
B.1.7	Planerische Abwägung .....	7
B.2	Umweltbericht .....	8
B.2.1	Einleitung .....	8
B.2.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung .....	8
B.2.1.2	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	8
B.2.2	Umweltauswirkungen.....	10
B.2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	10
B.2.2.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen .....	12
B.2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	14
B.2.3	Zusätzliche Angaben.....	16
B.2.3.1	Prüfverfahren .....	16
B.2.3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	17
B.2.3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	17
B.2.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	18

## A. Plandarstellung

### A.1 Derzeitige Darstellung

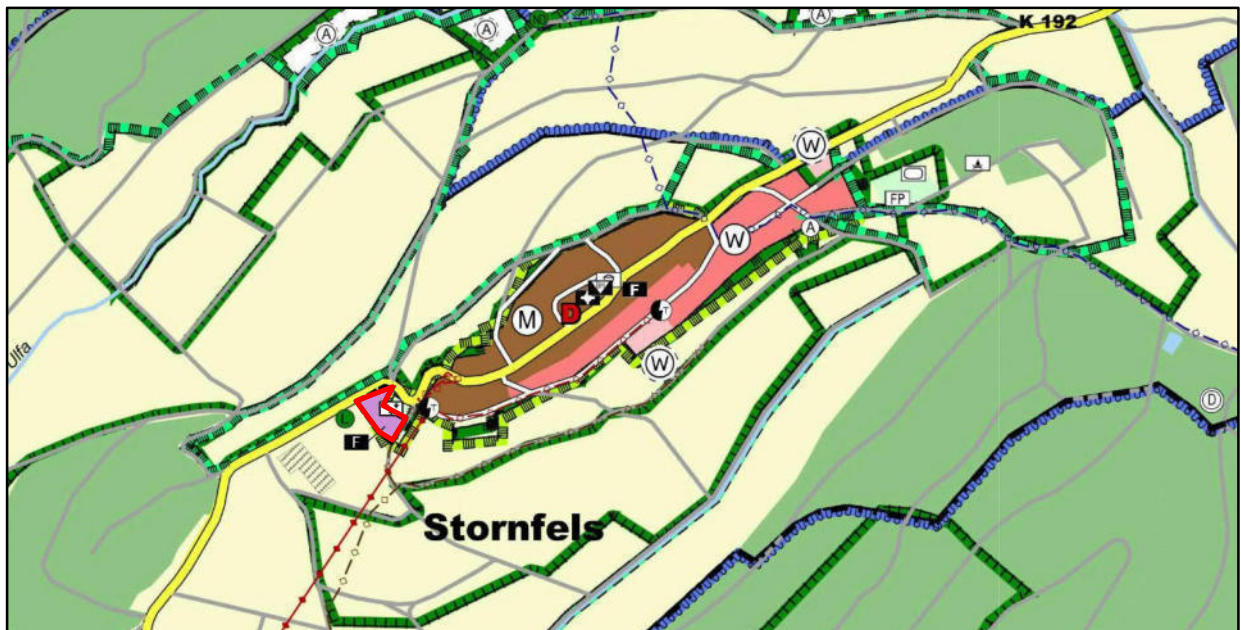


 Grenze des Änderungsbereichs

M 1:10.000

Fläche für die Landwirtschaft (0,3 ha), Landschaftsschutzgebiet, Vogelschutzgebiet (Natura 2000)

### A.2 Beabsichtigte Darstellung



 Grenze des Änderungsbereichs

M 1:10.000

Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ (0,3 ha), Vogelschutzgebiet (Natura 2000)













## A.3 Planzeichenlegende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

### 1. Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen
	Wohnbauflächen
	Wohnbauflächen, geplant
	Wohnbauflächen, geplant
	Gemischte Bauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gemischte Bauflächen, geplant
	Gemischte Bauflächen, geplant
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen, geplant
	Gewerbliche Bauflächen, geplant
	Sonderbauflächen, Bestand
	Sonderbauflächen
	Sondergebiete, die der Erholung dienen
	Sonstige Sondergebiete, Einzelhandel
	Sonstige Sondergebiete, Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen
	Sonstige Sondergebiete, Land- und Forstwirtschaft
	Sonstige Sondergebiete, Vereinsnutzung
	Sondergebiete, geplant
	Sonstige Sondergebiete, Klinikgelände, geplant
	Sonstige Sondergebiete, Einzelhandel, geplant
	Sonstige Sondergebiete, Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen, max. Gesamtlagenhöhe 100 m, geplant









### 2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (BH=Bürgerhaus)
	Schule
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (KG= Kindergarten, KH= Kinderheim, F= Fraueninfrastruktur)
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Hallenbad
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Post
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

	Bundesstraßen
	Landesstraßen
	Kreisstraßen
	Umgehungsstraßen, geplant -abgestimmte Planung
	Umgehungsstraßen, von der Stadt Nidda beabsichtigte, nicht abgestimmte Planung
	Gemeindestraßen
	Feldwege, Fußwege
	Verkehrsflächen überörtlicher Strassen (Böschungen)
	Bahnanlagen
	Bahnanlagen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz, Marktplatz
	Ruhender Verkehr
	Park and Ride -Anlage
	Bahnhof/Haltepunkt
	Flächen für den Luftverkehr: Segelfluggelände










### 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Oberirdische Hauptversorgungsleitungen (rot=Elektrizität)
	Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (braun=Abwasser, rot=Elektrizität, grün=Gas, blau=Trinkwasser)
	Elektrizität (T=Transformatorstation)
	Abwasser
	Gas (R=Bezirksregleranlage)
	Wasser (B= Brunnen, D= Druckerhöhungsstation, H= Hochbehälter, P= Pumpwerk)
	Altablagerung (A=Altablagerung)






### 5. Grünflächen

	Grünflächen
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Friedhof
	Spielplatz
	Parkanlage
	Tennisplatz
	Festplatz
	Badeplatz, Freibad
	Motorsportplatz
	Grillplatz/ Grillhütte
	Schießsportgelände
	Kleintierzuchtanlage
	Jüdische Begräbnisstätte




6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-  Wasserflächen
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Hochwasserrückhaltebecken
-  Hochwasserrückhaltebecken, geplant
-  Maximale Stauhöhe
-  Überschwemmungsgebiet
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
-  Wasserschutzgebiet (Zone I, II, III, IIIA, IIIB)
-  Heilquellenschutzgebiet (Zone I, II, IIIA, IIIB, IV/ C, B, D)

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

-  Flächen für Aufschüttungen
-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, geplant





8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Erholungswald
-  Bebautes Gelände im Außenbereich




9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  -  Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  -  Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, geplant
  -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen des umgrenzten Bereichs (Biotopverbund nach Landschaftsplan)
  -  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  -  Naturschutzgebiet
  -  Naturschutzgebiet, geplant
  -  Landschaftsschutzgebiet
  -  Landschaftsschutzgebiet, geplant
  -  Naturdenkmal (Einzelelement)
  -  Europäisches Schutzgebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet)\*
  -  Europäisches Schutzgebiet nach Vogelschutz-Richtlinie (VSG-Gebiet)\*
- \* Natura 2000-Gebiete z.T. noch ohne endgültige Abgrenzung (vor Abschluss d. Grunddatenerhebung)

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Denkmale mit starker Raumwirkung
-  Bodendenkmal
-  Abgrenzung des Weltkulturerbes Limes mit Limesverlauf (gestrichelt)

11. Sonstige Planzeichen

-  Gemeindegrenze
-  Gemarkungsgrenze
-  Alter Bergwerksstollen, von Bebauung freizuhalten  
Nach Stellungnahme des Bergamtes Weilburg vom 18.7.72 darf der Sicherheitsstreifen des Stollens der ehemaligen Braunkohlegrube 'Salzhäuser Bergwerk' nicht überbaut werden

## B. Begründung

### B.1 Erläuterung der Planänderung

#### B.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.

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.

### **B.1.2 Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,3 ha befindet sich südwestlich des Ortsrandes des Stadtteils Nidda Stornfels an der Straße „Am Höhenblick“. Direkt nördlich grenzt der Friedhof an. Die Ortsrandbebauung von Stornfels beginnt in ca. 90 m Entfernung in nordöstlicher Richtung. Das Änderungsgebiet ist ansonsten von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Am Nordwest und Westrand besteht ein dichter Gehölzriegel als Abgrenzung zur Straße nach Ulfa sowie den angrenzenden Landwirtschaftsflächen.

Die Abgrenzung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Lage des Geltungsbereichs der Änderung

### **B.1.3 Anlass, Ziel und Inhalt**

Die Stadt Nidda plant im Stadtteil Stornfels den Neubau eines Feuerwehrhauses. Auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite des bestehenden Feuerwehrhauses in Stornfels ist ein Neubau zwingend erforderlich. Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Überprüfung von drei verschiedenen Standorten. Der für den Neubau des Feuerwehrhauses am besten geeignete Standort befindet im Anschluss an den Friedhof.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ST 3 „Feuerwehr Stornfels“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird der geplante Standort für die Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB (0,3 ha) dargestellt.

#### **B.1.4 Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan Südhessen teilweise als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und teilweise als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ dargestellt. Weiterhin liegt der Änderungsbereich in einem „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

In den „Vorbehaltsgebieten für Landwirtschaft“ ist die Offenhaltung der Landschaft vorrangig durch Landbewirtschaftung sicherzustellen. In geringem Umfang sind Inanspruchnahmen dieser Flächen für die Freizeitnutzung und Kulturlandschaftspflege, für Siedlungs- und gewerbliche Zwecke - sofern keine solchen „Vorranggebiete Planung“ in den Ortsteilen ausgewiesen sind - sowie für Aufforstung oder Sukzession bis zu 5 ha möglich.

In den „Vorranggebieten für Natur und Landschaft“ haben gemäß Z4.5-3 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.



Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Von der Änderungsgröße von insgesamt 0,3 ha werden lediglich 0,15 ha für den Feuerwehrneubau benötigt. Die übrigen Flächen werden im Bebauungsplan als „Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ festgesetzt. Aufgrund der sehr geringen Größe von 0,15 ha kann das Vorhaben als nicht raumbedeutsam eingestuft werden. Ein Abweichungsverfahren ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

### **B.1.5 Verkehrsplanerische Aspekte**

Die im Änderungsgebiet vorgesehene Nutzung (Feuerwehr) führt zu keinem nennenswerten Mehrverkehr. Das Änderungsgebiet wird von der Straße „Am Höhenblick“ über einen bereits vorhandenen asphaltierten Feldweg verkehrlich erschlossen. Der Weg ist mit einer Breite von ca. 4,5 m ausreichend ausgebaut.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. In der Ortsmitte von Stornfels befindet sich in ca. 400 m Entfernung eine Haltestelle der Buslinie FB-84 (Nidda/Bahnhof - Stornfels) und VB-61 (nach Schotten).

### **B.1.6 Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet wird aktuell nicht genutzt und stellt sich als Brachwiese dar. Das Gelände ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt. Entlang der westlichen Grenze hat sich ein dichter Gehölzsaum entwickelt, direkt hinter dem Friedhofsgebäude steht eine große Linde. Zwischen dem Feldweg und dem Zaun befindet sich ein teils geschotterter und mit Gras bewachsener Streifen. Im Norden befindet sich zwischen dem Gehölz und der Straße ein breiter Gras- und Staudensaum.

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

Aussagen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.4.

### **B.1.7 Planerische Abwägung**

Gemäß Bedarfs- und Entwicklungsplan (BEP) bildet Stornfels einen eigenen Schutzbereich. Der nächstgelegene Feuerwehstandort befindet sich in Ulfa. Der Personalstand der Stornfeler Feuerwehr lag 2019 bei 19 Männern und 5 Frauen, eine Jugend- oder Kinderfeuerwehr ist nicht vorhanden. Das bestehende Feuerwehrhaus in der Ortsmitte ist auf zwei Gebäude verteilt, die nicht beheizt und teilweise baufällig sind. Auch werden die Mindestmaße für Feuerwehrfahrzeughallen nicht eingehalten. Deshalb ist ein Neubau zwingend erforderlich. Zuwendungen des Landes Hessen zur Förderung des Brandschutzes sind bereits bewilligt worden.

Der neue Standort wurde unter maßgeblicher Beteiligung der Freiwilligen Feuerwehr Stornfels ausgewählt. Es weist unter den drei potenziellen Standorten in Stornfels die beste Lage, Ausnutzungsmöglichkeit und Erreichbarkeit auf.

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 ggfs. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

## **B.2 Umweltbericht**

### **B.2.1 Einleitung**

#### B.2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Nidda plant im Stadtteil Stornfels den Neubau eines Feuerwehrhauses. Auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite des bestehenden Feuerwehrhauses in Stornfels ist ein Neubau zwingend erforderlich. Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Überprüfung von drei verschiedenen Standorten. Als am besten geeigneter Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses am besten geeignete Standort befindet im Anschluss an den Friedhof.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ST 3 „Feuerwehr Stornfels“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei erfolgt eine Punktsignatur-Darstellung „Feuerwehr“.

#### B.2.1.2 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.

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.2.2 Umweltauswirkungen erläutert.

### **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, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder  
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).

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder  
Zwecke dieses Gesetztes 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).

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder  
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, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder  
Zweck dieses Gesetztes 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 B.1.6 verwiesen.

## **B 2.2 Umweltauswirkungen**

### B 2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet wird aktuell nicht genutzt und stellt sich als Brachwiese dar. Das Gelände ist mit einem Maschendrahtzaun eingezäunt. Entlang der westlichen Grenze hat sich ein dichter Gehölzsaum entwickelt, direkt hinter dem Friedhofsgebäude steht eine große Linde. Zwischen dem Feldweg und dem Zaun befindet sich ein teils geschotterter und mit Gras bewachsener Streifen. Im Norden befindet sich zwischen dem Gehölz und der Straße ein breiter Gras- und Staudensaum.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Lage in der qualitativen Schutzzone III des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk
- Lage im Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“
- Lage im 1.000-m-Radius um das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“

Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG) sind nicht betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Fläche besteht aus naturnahen Böden, Versiegelungsgrad 0 %
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt
- Bodenart Braunerden und Regosole mit Rankern aus lösslehmarinen Solifluktuonsdecken
- geringe bodenfunktionale Gesamtbewertung
- mittlere Lebensraumfunktion, als Feldhamsterhabitat nicht geeignet
- sehr geringes Nitratrückhaltevermögen (Filter- und Pufferfunktion)

- mittleres Ertragspotenzial, Produktionsfunktion
- Wasserspeichervermögen - Feldkapazität gering (>130 - <=260 mm)
- keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung
- Acker-/Grünlandzahlen 30 bis 35

#### Wasser

- Lage im Heilquellenschutzgebiet
- keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden
- kein Überschwemmungsgebiet
- Lage im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär, Teilraum „Vogelsberg“
- geringe bis äußerst Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Magnetit)

#### Luft und Klima

- nur gering klimawirksame Fläche mit mäßiger Bedeutung
- sehr geringe Strömungswirkung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Lage im Vogelschutzgebiet 5421-401 „Vogelsberg“
- Lage im 1.000-m-Radius um das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“
- Eignung der Hecken/Bäume und Brachwiese mit vorgelagertem Gräser- und Kräutersaum als potenzieller Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Reptilien und Fledermäuse
- Die im parallelen Bebauungsplanverfahren durchgeführte Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt ist noch nicht abgeschlossen. Anhand der Ergebnisse werden diesbezüglich Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.

#### Landschaft

- Das Änderungsgebiet liegt im Naturraum „Westlicher Unterer Vogelsberg“
- Das Gebiet ist leicht hängig und fällt von Nord nach Süd um ca. 3 m, sowie von Ost nach West um ca. 2 m.
- Das Gebiet ist durch Gehölze teilweise sehr gut eingegrünt
- Lage am Ortsrand
- Überörtliche Radrouten und sonstige weitere Freizeiteinrichtungen sind durch die Planung nicht betroffen

#### Mensch und Gesundheit

- Keine wesentlichen Lärmvorbelastungen
- Keine emittierenden Gewerbebetriebe im Umfeld

### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bislang keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen

### B 2.2.2 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.

#### *Auswirkungen der Planänderung*

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

- Dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Fläche durch teilweise Versiegelung und Verdichtung

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Mögliche Grundwasserverschmutzung
- Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu achten

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Stornfels nicht relevant sind
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen insbesondere durch den Feuerwehrbetrieb

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
- Verlust potenzieller Lebens- und Nahrungsräume für Vögel und Fledermäuse

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

Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie 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.

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.

### *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*

Durch die Planung sind voraussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. 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. Eine Konkretisierung der erforderlichen Kompensation sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### *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 1.000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ grenzt direkt nördlich der Straße (nach Ulfa) an.

Die Erhaltungsziele des Schutzgebiets umfassen die Lebensraumtypen 6210 „Naturahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (FestucoBrometalia)“, 6230 „Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden“, 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)“, 8220 „Silikatfelsen mit Felsspaltvegetation“ und 8230 „Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albiVeronicion dillenii“.

Weiterhin sind Erhaltungsziele für Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie, nämlich *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *Maculinea teleius*, (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) formuliert.

Die genannten Lebensraumtypen und Arten kommen im Änderungsbereich nicht vor. Eine Gebietsverkleinerung erfolgt durch die Planung nicht, eine direkte Veränderung auf den Flächen des FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden. Das geplante Feuerwehrhaus hält einen Abstand zum FFH-Gebiet von rund 60 m, zwischen dem Neubau und dem FFH-Gebiet bleibt der breite Gehölzriegel erhalten.

Eine bau-, anlage oder nutzungsbedingte erhebliche Störung durch zusätzliche Beeinträchtigungen ist nicht anzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

Der Änderungsbereich liegt jedoch zusätzlich innerhalb des Vogelschutzgebietes 5421-401 „Vogelsberg“. Hier wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans eine FFH-Vorprüfung bzw. FFH-Prüfung durchgeführt.

#### B.2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken.



Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen 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.
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung wird empfohlen
- 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
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind
- Ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung ist in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen
- Fassaden- und Dachbegrünungen (wenn möglich)

- Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen 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, z.B. farbliche Gestaltung des Feuerwehrhauses
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (sofern schallschutztechnisch erforderlich)
- 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
- Durch Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen kann die Veränderung des Landschaftsbildes begrenzt werden

## **B 2.3 Zusätzliche Angaben**

### B 2.3.1 Prüfverfahren

Im Rahmen der Umweltprüfung (auf Bebauungsplanebene) werden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“

Darüber hinaus wurden die gängigen Grundlegendaten aus dem Geoportal Hessen ausgewertet (z.B. Bodenviewer, Natureg, WRRL-Viewer etc.)

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wurde 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 Prüfung der Vogelschutzgebiets-Verträglichkeit erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

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 2.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten. Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich. Sofern sich im weiteren Verfahren hierzu neue Erkenntnisse ergeben, werden ggf. erforderliche Maßnahmen zur Überwachung ergänzt.

#### B 2.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Nidda plant im Stadtteil Stornfels den Neubau eines Feuerwehrhauses. Der für den Neubau des Feuerwehrhauses am besten geeignete Standort befindetet im Anschluss an den Friedhof.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind durch die Planung 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 ggfs. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

#### B 2.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)
- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

[WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: X / 8  
28. Oktober 2021

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):  
26. November 2021 - Haupt- und Planungsausschuss

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ober-Widdersheim**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. V-2021-29 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid  
Regierungspräsidentin

Anlage(n):

1. Drs. Nr. X / 8- Durchführung RegFNP-ÄndVerfahren für die Stadt Nidda, Feuerwehrhaus Ober-Widdersheim -

Betr.: **2. Änderung** des Flächennutzungsplanes der **Stadt Nidda** durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ober-Widdersheim

Vorg.: hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 22 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nidda durch den Regionalverband FrankfurtRheinMain für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ober-Widdersheim eingeleitet.

Es wird beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ober-Widdersheim auf den Flurstücken Gemarkung Ober-Widdersheim, Flur 2, Nr. 421/1 und 421/2 teilweise, von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Festplatz“ zu ändern.

2. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 15.06.2021, Drucksache 131/2021, 1. Ergänzung wird hiermit aufgehoben.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme.

## **II. Erläuterung der Planung**

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

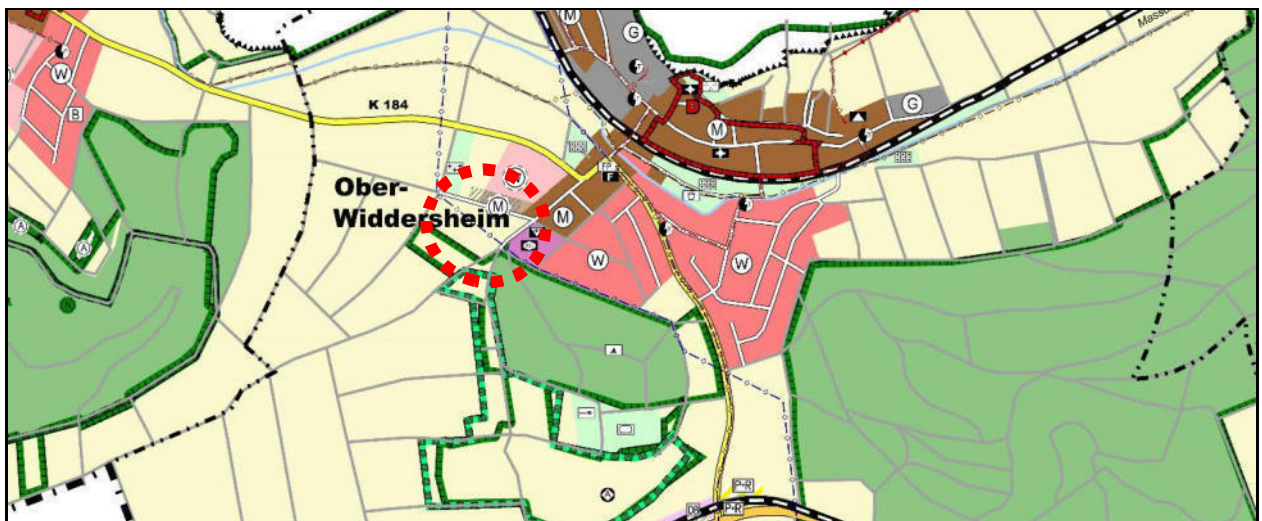
Mit Beitritt der neuen Mitgliedskommunen am 1. April 2021 zum Regionalverband FrankfurtRheinMain obliegt nach § 22 MetropolG dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne, die bis zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes fortgelten.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nidda hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. OW 12 „Feuerwehrhaus Ober-Widdersheim“ beschlossen. Für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bebauungsplanes (Entwicklungsgebot) ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Es wird deshalb beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nidda für den Bereich eines neuen Feuerwehrhauses im Stadtteil Ober-Widdersheim auf den Flurstücken Gemarkung Ober-Widdersheim, Flur 2, Nr. 421/1 und 421/2 teilweise, von Fläche für die Landwirtschaft in Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Festplatz“ zu ändern.

# Bauleitplanung der Stadt Nidda

## Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich des Bebauungsplans OW 12 „Feuerwehrhaus Ober-Widdersheim“



**Planungsbüro Vollhardt  
Am Vogelherd 51, 35043 Marburg**

Telefon: 0 64 21 / 304989 0

Planungsstand: September 2021




## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>Plandarstellung</b> .....	<b>2</b>
A.1	Derzeitige Darstellung .....	2
A.2	Beabsichtigte Darstellung .....	2
A.3	Planzeichenlegende .....	2
<b>B.</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>4</b>
B.1	Erläuterung der Planänderung .....	4
B.1.1	Rechtliche Grundlagen .....	4
B.1.2	Geltungsbereich .....	5
B.1.3	Anlass, Ziel und Inhalt .....	5
B.1.4	Regionalplanerische Aspekte .....	6
B.1.5	Verkehrsplanerische Aspekte.....	7
B.1.6	Landschaftsplanerische Aspekte.....	7
B.1.7	Planerische Abwägung .....	7
B.2	Umweltbericht .....	8
B.2.1	Einleitung .....	8
B.2.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung .....	8
B.2.1.2	Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne .....	9
B.2.2	Umweltauswirkungen.....	10
B.2.2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands.....	10
B.2.2.2	Prognose und Bewertung der Auswirkungen .....	12
B.2.2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	15
B.2.3	Zusätzliche Angaben.....	17
B.2.3.1	Prüfverfahren .....	17
B.2.3.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	17
B.2.3.3	Zusammenfassung des Umweltberichts.....	18
B.2.3.4	Referenzliste der verwendeten Quellen .....	18

## A. Plandarstellung

### A.1 Derzeitige Darstellung



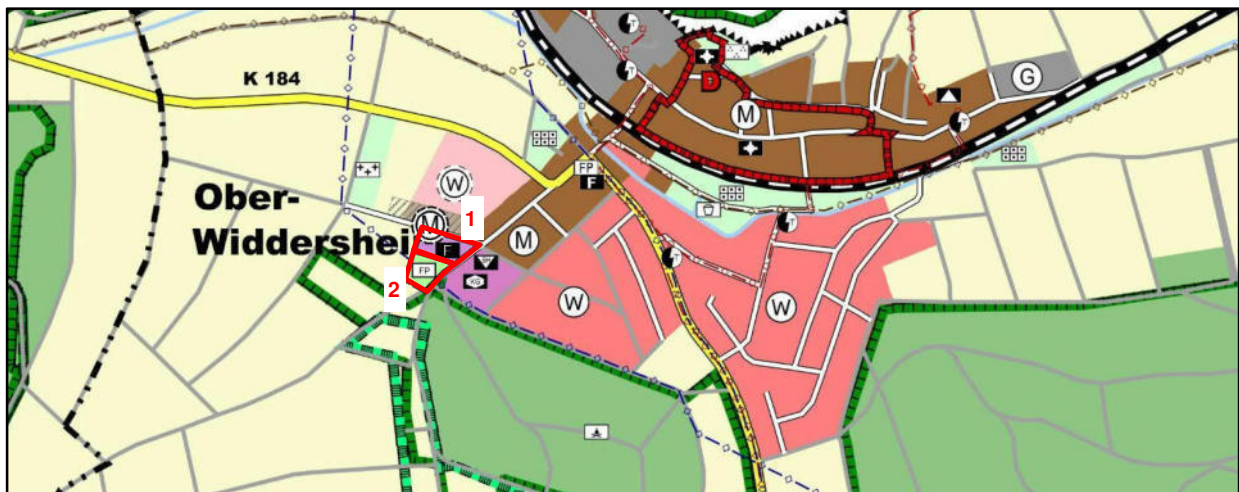
 Grenze des Änderungsbereichs

M 1:10.000

Fläche 1 (0,31 ha): Fläche für die Landwirtschaft

Fläche 2 (0,25 ha): Fläche für die Landwirtschaft, unterirdische Versorgungsleitung

### A.2 Beabsichtigte Darstellung



 Grenze des Änderungsbereichs

M 1:10.000

Fläche 1 (0,31 ha): Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“

Fläche 2 (0,25 ha): Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Festplatz“, unterirdische Versorgungsleitung













## A.3 Planzeichenlegende

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

### 1. Art der baulichen Nutzung

	Wohnbauflächen
	Wohnbauflächen
	Wohnbauflächen, geplant
	Wohnbauflächen, geplant
	Gemischte Bauflächen
	Gemischte Bauflächen
	Gemischte Bauflächen, geplant
	Gemischte Bauflächen, geplant
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen
	Gewerbliche Bauflächen, geplant
	Gewerbliche Bauflächen, geplant
	Sonderbauflächen, Bestand
	Sonderbauflächen
	Sondergebiete, die der Erholung dienen
	Sonstige Sondergebiete, Einzelhandel
	Sonstige Sondergebiete, Konzentrationsflächen für Windkraftanlagen
	Sonstige Sondergebiete, Land- und Forstwirtschaft
	Sonstige Sondergebiete, Vereinsnutzung
	Sondergebiete, geplant
	Sonstige Sondergebiete, Klinikgelände, geplant
	Sonstige Sondergebiete, Einzelhandel, geplant
	Sonstige Sondergebiete, Konzentrationsflächen für Windenergieanlagen, max. Gesamtlagenhöhe 100 m, geplant









### 2. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Öffentliche Verwaltung
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (BH=Bürgerhaus)
	Schule
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (KG= Kindergarten, KH= Kinderheim, F= Fraueninfrastruktur)
	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Hallenbad
	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
	Feuerwehr
	Post
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### 3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

	Bundesstraßen
	Landesstraßen
	Kreisstraßen
	Umgehungsstraßen, geplant -abgestimmte Planung
	Umgehungsstraßen, von der Stadt Nidda beabsichtigte, nicht abgestimmte Planung
	Gemeindestraßen
	Feldwege, Fußwege
	Verkehrsflächen überörtlicher Strassen (Böschungen)
	Bahnanlagen
	Bahnanlagen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Parkplatz, Marktplatz
	Ruhender Verkehr
	Park and Ride -Anlage
	Bahnhof/Haltepunkt
	Flächen für den Luftverkehr: Segelfluggelände










### 4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Oberirdische Hauptversorgungsleitungen (rot=Elektrizität)
	Unterirdische Hauptversorgungsleitungen (braun=Abwasser, rot=Elektrizität, grün=Gas, blau=Trinkwasser)
	Elektrizität (T=Transformatorstation)
	Abwasser
	Gas (R=Bezirksregleranlage)
	Wasser (B= Brunnen, D= Druckerhöhungsstation, H= Hochbehälter, P= Pumpwerk)
	Altablagung (A=Altablagung)






### 5. Grünflächen

	Grünflächen
	Dauerkleingärten
	Sportplatz
	Friedhof
	Spielplatz
	Parkanlage
	Tennisplatz
	Festplatz
	Badeplatz, Freibad
	Motorsportplatz
	Grillplatz/ Grillhütte
	Schießsportgelände
	Kleintierzuchtanlage
	Jüdische Begräbnisstätte





6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

-  Wasserflächen
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Hochwasserrückhaltebecken
-  Hochwasserrückhaltebecken, geplant
-  Maximale Stauhöhe
-  Überschwemmungsgebiet
-  Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
-  Wasserschutzgebiet (Zone I, II, III, IIIA, IIIB)
-  Heilquellenschutzgebiet (Zone I, II, IIIA, IIIB, IV/ C, B, D)

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

-  Flächen für Aufschüttungen
-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
-  Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen, geplant





8. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

-  Flächen für die Landwirtschaft
-  Flächen für Wald
-  Erholungswald
-  Bebautes Gelände im Außenbereich




9. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  -  Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
  -  Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, geplant
  -  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft mit Kompensationsmaßnahmen auf Teilflächen des umgrenzten Bereichs (Biotopverbund nach Landschaftsplan)
  -  Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
  -  Naturschutzgebiet, Umgrenzung v. Bestand und Planung
  -  Naturschutzgebiet, geplant
  -  Landschaftsschutzgebiet
  -  Landschaftsschutzgebiet
  -  Naturdenkmal (Einzelelement)
  -  Europäisches Schutzgebiet nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet)\*
  -  Europäisches Schutzgebiet nach Vogelschutz-Richtlinie (VSG-Gebiet)\*
- \* Natura 2000-Gebiete z.T. noch ohne endgültige Abgrenzung (vor Abschluss d. Grunddatenerhebung)

10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

-  Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
-  Denkmale mit starker Raumwirkung
-  Bodendenkmal
-  Abgrenzung des Weltkulturerbes Limes mit Limesverlauf (gestrichelt)

11. Sonstige Planzeichen

-  Gemeindegrenze
-  Gemarkungsgrenze
-  Alter Bergwerksstollen, von Bebauung freizuhalten  
Nach Stellungnahme des Bergamtes Weilburg vom 18.7.72 darf der Sicherheitsstreifen des Stollens der ehemaligen Braunkohlegrube 'Salzhäuser Bergwerk' nicht überbaut werden

## B. Begründung

### B.1 Erläuterung der Planänderung

#### B.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die Stadt Nidda ist entsprechend § 7 Abs. 4 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) zum 1. April 2021 dem Regionalverband FrankfurtRheinMain beigetreten.

Nach § 22 MetropolG obliegt mit Datum des Beitritts dem Regionalverband die Änderung der Flächennutzungspläne der neuen Mitgliedskommunen. Diese Flächennutzungspläne gelten bis zur Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 8 Abs. 1 Nr. 1 (Regionaler Flächennutzungsplan) fort.

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.

### **B.1.2 Geltungsbereich**

Das Änderungsgebiet mit einer Fläche von ca. 0,56 ha befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Stadtteils Nidda Ober-Widdersheim im Schwalheimer Weg. Direkt östlich gegenüber befindet sich das Bürgerhaus von Ober-Widdersheim sowie die Kindertagesstätte „Regenbogen“ mit Spielplatz. Nordwestlich liegt der Friedhof. Nördlich, westlich und südwestlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie landwirtschaftliche Betriebe. Südöstlich liegt ein kleines Wäldchen.

Die Abgrenzung kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.



Lage des Geltungsbereichs der Änderung

### **B.1.3 Anlass, Ziel und Inhalt**

Auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite der bestehenden Feuerwehrhäuser in Unter-Widdersheim und Ober-Widdersheim und dem beabsichtigten Zusammenschluss beider Feuerwehren, soll ein gemeinsamer Neubau erfolgen. Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Überprüfung von verschiedenen potenziellen Standorten. Dabei wurden insgesamt fünf Standorte in Ober- und Unter-Widdersheim in die Standortanalyse einbezogen. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr wurde dabei der Festplatz gegenüber dem Bürgerhaus/Kindergarten in Ober-Widdersheim als der am besten geeignete Standort gewählt, da dieser strategisch günstig liegt und von den Einsatzkräften beider Ortsteilfeuerwehren gleichermaßen direkt über den Schwalheimer Weg erreicht werden kann.

Da der Festplatz ein wichtiger Bestandteil des kulturellen und gemeinschaftlichen Lebens in Ober-Widdersheim und Umgebung ist, soll er nach Westen verschoben werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OW 12 „Feuerwehr Ober-Widdersheim“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden. Dabei wird der geplante Standort für die Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB (0,31 ha) und die Verlagerung des Festplatzes als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (0,25 ha) dargestellt.

#### **B.1.4 Regionalplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet ist im Regionalplan Südhessen teilweise als "Vorranggebiet Siedlung / Bestand" (Bereich des geplanten Feuerwehrstandortes) sowie als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ (Bereich des geplanten Festplatzes) dargestellt. Weiterhin ist eine das Gebiet querende Fernwasserleitung dargestellt.



Ausschnitt aus dem Regionalplan Südhessen 2010

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen.

Die „Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ sollen die bioklimatischen und lufthygienischen Ausgleichsfunktionen für Räume mit erhöhter stofflicher und vor allem thermischer Belastung sichern.

Aufgrund der geringen Größe von 0,25 ha kann das Vorhaben als nicht raumbedeutsam eingestuft werden. Ein Abweichungsverfahren ist vermutlich nicht erforderlich.

### **B.1.5 Verkehrsplanerische Aspekte**

Im Änderungsgebiet sind Nutzungen vorgesehen (Feuerwehr, Festplatz), die zu keinem nennenswerten Mehrverkehr führen. Der Festplatz ist bereits vorhanden und wird nur um wenige Meter verlagert. Durch den Neubau des Feuerwehrhauses kommt es lediglich zu einer Verlagerung der entsprechenden Verkehre. Der geplante Neubau liegt nur ca. 250 m vom derzeitigen Feuerwehrstützpunkt entfernt.

Das Änderungsgebiet wird durch den Schwalheimer Weg verkehrlich erschlossen. Die Straße ist mit 6,5 m Fahrbahnbreite und beidseitigem Gehweg ausreichend ausgebaut.

Die Erschließung des Änderungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist gegeben. In der Ortsmitte von Ober-Widdersheim befindet sich in ca. 500 m Entfernung in der Forststraße eine Haltestelle der Buslinie FB-83 (Nidda/Bahnhof - Nidda/Unter-Widdersheim).

### **B.1.6 Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Änderungsgebiet wird aktuell als Festplatz sowie landwirtschaftlich genutzt (Weide). Der bestehende Festplatz ist zum großen Teil geschottert, die restlichen Platzbereiche sind als intensiv gemähte Rasenflächen anzusprechen. Der Platz ist zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen mit Gehölzen eingegrünt. Auch die Weide ist am Ostrand zum Schwalheimer Weg hin teilweise mit einer Hecke abgegrenzt. Die eingezäunte Weide wies im Juli 2021 einen relativ hohen Grasbewuchs auf.

Die wesentlichen Ziele des Landschaftsplans der Stadt Nidda wurden in den Flächennutzungsplan integriert. Für den Änderungsbereich sind im FNP keine besonderen landschaftsplanerischen Entwicklungsziele dargestellt.

Aussagen zu Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgen im Umweltbericht unter B 2.4.

### **B.1.7 Planerische Abwägung**

Der geplante Neubau eines Feuerwehrhauses besitzt auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite der bestehenden Feuerwehrhäuser in Unter-Widdersheim und Ober-Widdersheim eine hohe Priorität. Für die Neubauplanung wird von einer Personalstärke von 40 aktiven Einsatzkräften (9 weiblich, 31 männlich) sowie von 24 Mitgliedern der Jugendfeuerwehr (plus Kinderfeuerwehr) ausgegangen.

Der geplante Standort im Schwalheimer Weg - nur 250 m vom derzeitigen Standort entfernt - bietet sich für den Neubau an, da er strategisch günstig liegt und von den Einsatzkräften beider Ortsteilfeuerwehren gleichermaßen direkt über den Schwalheimer Weg erreicht werden kann.

Die Alternativenprüfung hat ergeben, dass im Gebiet von Ober- und Unter-Widdersheim keine besser geeigneten Standorte vorliegen. Durch die Verlagerung des Festplatzes nur wenige Meter nach Westen kann der kulturell und sozial wichtige Standort erhalten werden.

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 ggfs. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

## **B.2 Umweltbericht**

### **B.2.1 Einleitung**

#### B.2.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Stadt Nidda plant im Stadtteil Ober-Widdersheim den Neubau eines Feuerwehrhauses. Auf Grund der baulichen und sicherheitstechnischen Defizite der bestehenden Feuerwehrhäuser in Unter-Widdersheim und Ober-Widdersheim und dem beabsichtigten Zusammenschluss beider Feuerwehren, soll ein gemeinsamer Neubau erfolgen. Im Vorfeld der Planung erfolgte eine Überprüfung von verschiedenen potenziellen Standorten. Dabei wurden insgesamt fünf Standorte in Ober- und Unter-Widdersheim in die Standortanalyse einbezogen. Der für den Neubau des Feuerwehrhauses am besten geeignete Standort befindet sich auf dem sogenannten „Festplatz“ gegenüber dem Bürgerhaus/Kindergarten in Ober-Widdersheim. Der gewählte Standort liegt strategisch günstig und kann von den Einsatzkräften beider Ortsteilfeuerwehren gleichermaßen direkt über den Schwalheimer Weg erreicht werden. Da der Festplatz ein wichtiger Bestandteil des kulturellen und gemeinschaftlichen Lebens in Ober-Widdersheim und Umgebung ist, soll nach Westen verschoben werden.

Die betreffende Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Nidda als Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans OW 12 „Feuerwehr Ober-Widdersheim“ soll der Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren entsprechend geändert werden.



Dabei wird der geplante Standort für die Feuerwehr als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehe“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB (0,31 ha) und die Verlagerung des Festplatzes als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Festplatz“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (0,25 ha) dargestellt.

#### B.2.1.2 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. 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 2.2.2 Umweltauswirkungen erläutert.

##### **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, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder 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).

##### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder 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).

#### WHG - Wasserhaushaltsgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder 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, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder 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 B.1.6 verwiesen.

## **B.2.2 Umweltauswirkungen**

### B.2.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das Änderungsgebiet wird teilweise landwirtschaftlich (Weide), teilweise als Festplatz genutzt. Die Fläche ist weitgehend eben. Der bestehende Festplatz ist zum großen Teil geschottert, die restlichen Platzbereiche sind als intensiv gemähte Rasenflächen anzusprechen. Der Platz ist zu den angrenzenden Landwirtschaftsflächen mit Gehölzen eingegrünt. Auch die Weide ist am Ostrand zum Schwalheimer Weg hin teilweise mit einer Hecke abgegrenzt. Die eingezäunte Weide wies im Juli 2021 einen relativ hohen Grasbewuchs auf.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

- Lage in der qualitativen Schutzzone I des Heilquellenschutzgebietes Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk
- Lage in der qualitativen Schutzzone IV des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhausen

- Lage in der quantitativen Schutzzone D des Heilquellenschutzgebietes Bad Salzhäusen
- Lage im 1.000-m-Radius um das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“

Besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG bzw. § 13 HAGBNatSchG) sind nicht betroffen.

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Fläche besteht teilweise aus naturnahen Böden, Versiegelungsgrad ca. 30 %
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt
- Bodenart Braunerden und Regosole mit Rankern aus lösslehmarinen Solifluktuonsdecken
- geringe bis mittlere bodenfunktionale Gesamtbewertung
- mittlere Lebensraumfunktion, als Feldhamsterhabitat nicht geeignet
- sehr geringes Nitratrückhaltevermögen (Filter- und Pufferfunktion)
- mittleres bis hohes Ertragspotenzial, Produktionsfunktion
- Wasserspeichervermögen - Feldkapazität mittel (>260 - <=390 mm)
- keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung
- Acker-/Grünlandzahlen 55 bis 70

#### Wasser

- Lage in verschiedenen Heilquellenschutzgebieten
- keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden
- kein Überschwemmungsgebiet
- Lage im hydrogeologischen Großraum „Oberrheingraben mit Mainzer Becken und nordhessischem Tertiär, Teilraum „Vogelsberg“
- geringe bis äußerst Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers (Magmatit)

#### Luft und Klima

- nur gering klimawirksame Fläche mit mäßiger Bedeutung
- sehr geringe Strömungswirkung

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Lage im 1.000-m-Radius um das FFH-Gebiet 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“
- Eignung der Hecken/Bäume und Weide mit vorgelagertem Gräser- und Kräutersaum als potenzieller Lebens- und Nahrungsraum für Vögel, Reptilien und Fledermäuse

- Die im parallelen Bebauungsplanverfahren durchgeführte Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt ist noch nicht abgeschlossen. Anhand der Ergebnisse werden diesbezüglich Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt

#### Landschaft

- Das Änderungsgebiet liegt im Naturraum „Westlicher Unterer Vogelsberg“
- Das Gebiet ist topografisch eben, wobei ein sehr geringer Höhenunterschied von ca. 1 m besteht
- Das Gebiet ist durch Gehölze teilweise eingegrünt
- Lage am Ortsrand
- Überörtliche Radrouten und sonstige weitere Freizeiteinrichtungen sind durch die Planung nicht betroffen
- Festplatz mit hohem Freizeit- und Sozialwert (Veranstaltungen, Feste)

#### Mensch und Gesundheit

- Keine wesentlichen Lärmvorbelastungen
- Keine emittierenden Gewerbebetriebe im Umfeld

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- Bislang keine Hinweise auf Vorhandensein von Bodendenkmälern oder kulturhistorischen Landschaftselementen

### B.2.2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

#### *Auswirkungen der bisherigen Planung*

Durch die bisherige Planung sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht teilweise der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Die derzeitige Festplatznutzung ist im Flächennutzungsplan auf Grund der geringen Flächengröße nicht dargestellt.

#### *Auswirkungen der Planänderung*

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für das geplante Feuerwehrhaus sowie die Verlagerung des Festplatzes folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung
- Verlust von bisher unversiegelter landwirtschaftlich genutzter Fläche durch teilweise Versiegelung und Verdichtung (Festplatz)

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Mögliche Grundwasserverschmutzung
- Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist auf die Sicherstellung der Trinkwasserversorgung, Löschwasserversorgung und Abwasserentsorgung zu achten

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Ober-Widdersheim nicht relevant sind
- Erhöhung der Luftschadstoffbelastung durch vermehrtes Verkehrsaufkommen insbesondere durch den Feuerwehrbetrieb

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten
- Verlust potenzieller Lebens- und Nahrungsräume für Vögel, Reptilien und Fledermäuse

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

Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen erfolgen im weiteren Verfahren, wenn ein entsprechendes Gutachten im Rahmen des parallelen Bebauungsplanverfahrens vorliegt.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Detaillierte Informationen zu Art und Umfang der hieraus resultierenden Belästigungen sowie mögliche Vermeidungsmaßnahmen liegen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht vor. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erheben bzw. zu regeln.

Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) sowie Abwasser anfallen. Deren Art und Menge sowie der ordnungsgemäße Umgang mit diesen Stoffen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Aussagefähige Regelungen hierzu sowie 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.

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.

#### *Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*

Durch die Planung sind voraussichtlich Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. 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. Eine Konkretisierung der erforderlichen Kompensation sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgen erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### *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 1.000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1.000 m-Radius, somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen.

Der nördliche Ausläufer des FFH-Gebiets 5520-304 „Basaltmagerrasen am Rand der Wetterauer Trockeninsel“ endet ca. 90 m vor der Südgrenze des Änderungsbereichs.

Die Erhaltungsziele des Schutzgebiets umfassen die Lebensraumtypen 6210 „Naturahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (FestucoBrometalia)“, 6230 „Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden“, 6510 „Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)“, 8220 „Silikatfelsen mit Felsspaltenvegetation“ und

8230 „Silikatfelsen mit Pioniervegetation des Sedo-Scleranthion oder des Sedo albiVeronicion dillenii“.

Weiterhin sind Erhaltungsziele für Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie, nämlich *Maculinea nausithous* (Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) und *Maculinea teleius*, (Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling) formuliert.

Die genannten Lebensraumtypen und Arten kommen im Änderungsbereich nicht vor.

Eine Gebietsverkleinerung erfolgt durch die Planung nicht, eine direkte Veränderung auf den Flächen des FFH-Gebietes kann ausgeschlossen werden. Auf der nächstgelegenen Fläche zum FFH-Gebiet entsteht ein neuer Festplatz ohne dauerhafte bauliche Anlagen. Das geplante Feuerwehrhaus hält einen Abstand zum FFH-Gebiet von rund 170 m. Der Festplatz wird bereits seit Jahrzehnten genutzt, er rückt lediglich etwas näher an das FFH-Gebiet heran. Es sind hier jedoch keine störepfindlichen Arten betroffen. Aufgrund der sensiblen Lage der Fläche am Ortsrand ist eine Eingrünung (5 m breite Anpflanzung) geplant.

Eine bau-, anlage oder nutzungsbedingte erhebliche Störung durch zusätzliche Beeinträchtigungen ist nicht anzunehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

#### B.2.2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sollen Festsetzungen getroffen werden, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegenwirken.

Das sind im Wesentlichen:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe oder Bauteile
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen 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.

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung wird empfohlen
- 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
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind
- Ausreichende Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserentsorgung ist in Absprache mit der zuständigen Wasserbehörde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sicherzustellen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Fassaden- und Dachbegrünungen (wenn möglich)
- Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen 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, z.B. farbliche Gestaltung des Feuerwehrhauses
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (sofern schallschutztechnisch erforderlich)
- 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.
- Durch Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen kann die Veränderung des Landschaftsbildes begrenzt werden

### **B.2.3 Zusätzliche Angaben**

#### **B.2.3.1 Prüfverfahren**

Im Rahmen der Umweltprüfung (auf Bebauungsplanebene) werden folgende Verfahren angewendet:

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung nach Kompensationsverordnung (KV)
- Artenschutzprüfung gemäß Leitfaden „Artenschutz in Hessen“

Darüber hinaus wurden die gängigen Grundlagendaten aus dem Geoportal Hessen ausgewertet (z.B. Bodenviewer, Natureg, WRRRL-Viewer etc.)

Die Prüfung der FFH-Verträglichkeit wurde 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.

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.2.3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB soll die Kommune überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung ihrer Planung eintreten.

Dies dient im Wesentlichen der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen, um durch geeignete Gegenmaßnahmen Abhilfe zu schaffen. Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten zudem die Behörden die Kommune, wenn nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung der Planung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Da von der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen, sind unter Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen gesonderte Monitoringmaßnahmen nicht erforderlich. Sofern sich im weiteren Verfahren hierzu neue Erkenntnisse ergeben, werden ggf. erforderliche Maßnahmen zur Überwachung ergänzt.

### B.2.3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Stadt Nidda plant im Stadtteil Ober-Widdersheim den Neubau eines Feuerwehrhauses. Als am besten geeigneter Standort für den Neubau des Feuerwehrhauses wurde der Festplatz gegenüber dem Bürgerhaus/Kindergarten in Ober-Widdersheim ermittelt.

Der gewählte Standort liegt strategisch günstig und kann von den Einsatzkräften beider Ortsteilfeuerwehren gleichermaßen direkt über den Schwalheimer Weg erreicht werden. Da der Festplatz ein wichtiger Bestandteil des kulturellen und gemeinschaftlichen Lebens in Ober-Widdersheim und Umgebung ist, soll er nach Westen verschoben werden.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind durch die Planung 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 ggfs. CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen minimiert beziehungsweise kompensiert werden, so dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zurückbleiben.

### B.2.3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Bundesamt für Naturschutz (Stand: 06/2010): Informationsplattform [www.biologischevielfalt.de](http://www.biologischevielfalt.de).
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Leitfaden für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen, Wiesbaden, 2. Fassung Mai 2011.
- Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (Stand: 08/2013): Hessische Biodiversitätsstrategie, [www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)

- HMUELV (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen.
- Klausing, O. (1988): Die Naturräume Hessens. Hrsg.: Hessische Landesanstalt für Umwelt. Wiesbaden.
- Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen (Kompensationsverordnung - KV) vom 26.10.2018.

Weitere verwendete Onlinequellen bzw. Kartenserver:

[Geoportal.hessen.de](http://Geoportal.hessen.de)

[Bodenviewer.hessen.de](http://Bodenviewer.hessen.de)

[Gruschu.hessen.de](http://Gruschu.hessen.de)

[Natureg.hessen.de](http://Natureg.hessen.de)

[WRRL.hessen.de](http://WRRL.hessen.de)



**Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen**

**Nr.: X / 9  
10. November 2021**

Az.: III 31.1 - 93 b 10/01

Anlagen: - 1 -

Sitzungstag(e):

26. November 2021 - Haupt- und Planungsausschuss

03. Dezember 2021 - Regionalversammlung Südhessen

25. Februar 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

04. März 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

04. März 2022 - Regionalversammlung Südhessen

08. April 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

06. Mai 2022 - Haupt- und Planungsausschuss

13. Mai 2022 - Regionalversammlung Südhessen

### **Aktualisiertes Plankonzept 2.0**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die obere Landesplanungsbehörde legt hiermit die 2. Fassung des Aktualisierten Plankonzepts (APK 2.0) vor. Ich bitte um Ihre Zustimmung, das weitere Aufstellungsverfahren des RPS/RegFNP auf Basis der im APK 2.0 ermittelten Flächenkulisse fortzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Lindscheid

Regierungspräsidentin



REGIERUNGSPRÄSIDIUM DARMSTADT

---

# **2. Version**

## **Aktualisiertes Plankonzept (APK) 2.0**

**November 2021**

---



## Inhaltsverzeichnis

<b>2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK) 2.0</b>	<b>I</b>
<b>1 Zusammenfassung</b>	<b>1</b>
<b>2 Einführung</b>	<b>4</b>
2.1. Rückblick	4
2.2. Inhalt und Ziele des APK 2.0	6
<b>3 Methodisches Vorgehen zur Berechnung der APK Flächenkulisse</b>	<b>8</b>
3.1. Schritt 1: Basisflächenpool	8
3.2. Schritt 2: Raumwiderstände / Restriktionen ohne neue Klimafunktionsflächen	11
3.3. Schritt 3: Berücksichtigung neu vorgeschlagener Klimafunktionsflächen	12
3.4. Umgang mit abgeschlossenen Bauleitplanverfahren und Zielabweichungsverfahren	13
<b>4 Ergebnisse APK 2.0 Potenzialflächen</b>	<b>15</b>
4.1. Wohnbauflächen	15
4.2. Rechnerisches Potenzial an Wohneinheiten	17
4.3. Exkurs: flächenhafte und diffuse Innenentwicklungspotenziale	19
4.4. Gewerbeflächen	20
<b>5 Logistikflächen</b>	<b>23</b>
5.1. Rückblick REK 2019 und APK 1.0	23
5.2. Methodisches Vorgehen zur Ermittlung der Potenzialflächen Gewerbe mit Logistikeignung zur Umsetzung Ziffer 11b des RVS-Beschlusses	23
5.3. RVS-Beschluss Ziffer 11b - Gespräche zur Akzeptanz	25
5.4. Ausblick auf die Erarbeitung des RPS/RegFNP-Entwurfs - Vorgaben der 3. LEP-Änd.	29
5.5. Vorgabe Planzeichen	30
<b>6 Anhang: Landesweite Klimaanalyse Hessen; Beitrag für APK 2.0</b>	<b>31</b>
<b>7 Anlagen</b>	<b>35</b>

## Abkürzungsverzeichnis

APK	Aktualisiertes Plankonzept
ATKIS	Amtliches topographisch-kartographisches Informationssystem
BauGB	Baugesetzbuch
GIS	Geografisches Informationssystem
ha	Hektar
HLPG	Hessisches Landesplanungsgesetz
HMWEVW	Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen
LEP	Landesentwicklungsplan
ROG	Raumordnungsgesetz
RPS/RegFNP	Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan
RV / RVFRM	Regionalverband FrankfurtRheinMain
RVS	Regionalversammlung Südhessen
VRG	Vorranggebiet
VBG	Vorbehaltsgebiet
ZAV	Zielabweichungsverfahren

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	APK 2.0 Basis- und Ergebnisflächen Wohnen und Gewerbe mit anteiliger Überlagerung Vorranggebiete Klimafunktion (neu)	2
Abbildung 2:	Deckblatt REK Broschüre und APK 1.0	5
Abbildung 3:	Schematische Darstellung zur Bildung des APK-Basisflächenpools	8
Abbildung 4:	Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, differenziert nach Außen- und Innenentwicklungsflächen (Angaben in Hektar)	15
Abbildung 5:	Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, bezogen auf die aktuellen Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 (Angaben in Hektar)	17
Abbildung 6:	Rechnerisches Potenzial an Wohneinheiten auf Wohnbauflächen, differenziert nach 3. und 4. LEP Änderung	18
Abbildung 7:	Schematische Darstellung zur Unterscheidung flächenhafte und diffuse Innenentwicklung (Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2018): Baukultur Bericht 2018/19)	19
Abbildung 8:	Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, differenziert nach Außen- und Innenentwicklungsflächen (Angaben in Hektar)	21



Abbildung 9:	Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, bezogen auf die aktuellen Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 (Angaben in Hektar)	22
--------------	--	----

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	APK 2.0 Ergebnisflächen Wohnen und Gewerbe	2
Tabelle 2:	Übersicht der im APK 2.0 angewendeten Restriktionen	12
Tabelle 3:	Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, differenziert nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Angaben in Hektar)	16
Tabelle 4:	Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, differenziert nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Angaben in Hektar)	22
Tabelle 5:	Potenzialflächen für Gewerbe mit Logistikeignung	26
Tabelle 6:	Regionalbedeutsame Wohnbauflächenschwerpunkte gem. REK (in ha)	35
Tabelle 7:	Regionalbedeutsame Gewerbeflächenschwerpunkte gem. REK (in ha)	35



## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 1 Zusammenfassung

Mit dem Aktualisierten Plankonzept APK 2.0 legt das Regierungspräsidium Darmstadt den Vertreterinnen und Vertretern der Regionalversammlung Südhessen eine überarbeitete Fassung des APK 1.0 vor. Neben kleineren methodischen Anpassungen besteht die inhaltliche Weiterentwicklung vor allem in der Berücksichtigung des nun vorliegenden gutachterlichen Vorschlags für potenzielle Klimafunktionsflächen als Ergebnis der landesweiten Klimaaanalyse des Landes Hessen. Der gutachterliche Vorschlag wurde 1:1 übernommen, um die Effekte auf die potenziell künftigen Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe aufzuzeigen. Damit wird die Wissensgrundlage für den Träger der Regionalplanung geschaffen, um eine politische und fachliche Entscheidung über die formale Festlegung neuer Klimafunktionsflächen als auch die darauf abgestimmten Siedlungsflächen zu treffen.

Entscheidend: die im APK 2.0 vorgelegte Flächenkulisse ist nicht gleichzusetzen mit den Inhalten eines Verwaltungsentwurfs, der im Jahr 2023 in die erste Offenlage gehen soll. Aufgrund noch ausstehender fachlicher und politischer Entscheidungen besteht die Möglichkeit, dass Flächen entfallen oder neu entstehen.

Weiterhin wird im APK 2.0 der aktuelle Sachstand bezüglich der Gewerbeflächen mit besonderer Eignung für Logistikknutzung dargestellt. Nach der Identifikation geeigneter Flächen steht die Durchführung von Kommunengesprächen zur Akzeptanz hinsichtlich einer gezielten Darstellung von Logistikflächen noch aus.

Grundlage für die Berechnung der Flächenkulisse des APK 2.0 sind Flächen aus dem Regionalen Entwicklungskonzept Südhessen (REK) sowie Flächen aus Kommunengesprächen des Regionalverbands FrankfurtRheinMain (RVFRM). Die Flächen aus beiden Quellen wurden zusammengelegt und bilden den APK Basisflächenpool. Die Daten aus beiden Quellen werden in der weiteren Berechnung identisch behandelt, die Ergebnisse sind mit dem RV abgestimmt.

Das Ergebnis der hier vorgelegten Flächenberechnung ist die Umsetzung der von der RVS gemachten Vorgaben bezüglich einer stärkeren Berücksichtigung von Freiraumqualitäten sowie des neuen Vorschlags für potenzielle Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit besonderer Klimafunktion. Im Gegensatz zum APK 1.0 gibt es nur noch eine Ergebnisflächenkulisse. Die APK 2.0- Ergebnisfläche berücksichtigt die gutachterlich vorgeschlagene Flächenkulisse für Vorranggebiete mit besonderer Klimafunktion als Ausschlusskriterium. D.h. eine Siedlungsentwicklung innerhalb dieser Bereiche ist im APK 2.0 nicht vorgesehen. Die ebenfalls vorgeschlagene Flächenkulisse für Vorbehaltsgebiete besonderer Klimafunktion bildet zunächst kein Ausschlusskriterium, die flächenmäßige Überlagerung mit den Ergebnisflächen sind allerdings separat ausgewiesen.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Aus der APK 2.0 Ergebnisflächenkulisse ergibt sich ein Flächenverbrauch aufgrund von Wohn-, Gewerbe- und Logistiktutzungen in einem Umfang von 6.158 Hektar (ha). Hinzu kommen Innenbereichsflächen im Umfang von 2.151 ha, die allerdings nicht zum Flächenverbrauch gezählt werden, da sie bereits als Siedlungs- und Verkehrsfläche erfasst sind. Auf den Wohnbauflächen der APK 2.0- Ergebnisflächen können rund 185.670 Wohneinheiten (WE) realisiert werden (4. LEP Änderung), sodass der Zielwert von 200.000 Wohneinheiten leicht verfehlt wird.

Tabelle 1: APK 2.0 Ergebnisflächen Wohnen und Gewerbe

	APK 2.0 Ergebnisflä- che	davon:		mögliche Wohn- einheiten
		Außenent- wicklung	Innenent- wicklung	
Wohnen	5.027 ha	3.719 ha	1.308 ha	185.674
Gewerbe	3.282 ha	2.439 ha	843 ha	
	8.309 ha	6.158 ha	2.151 ha	

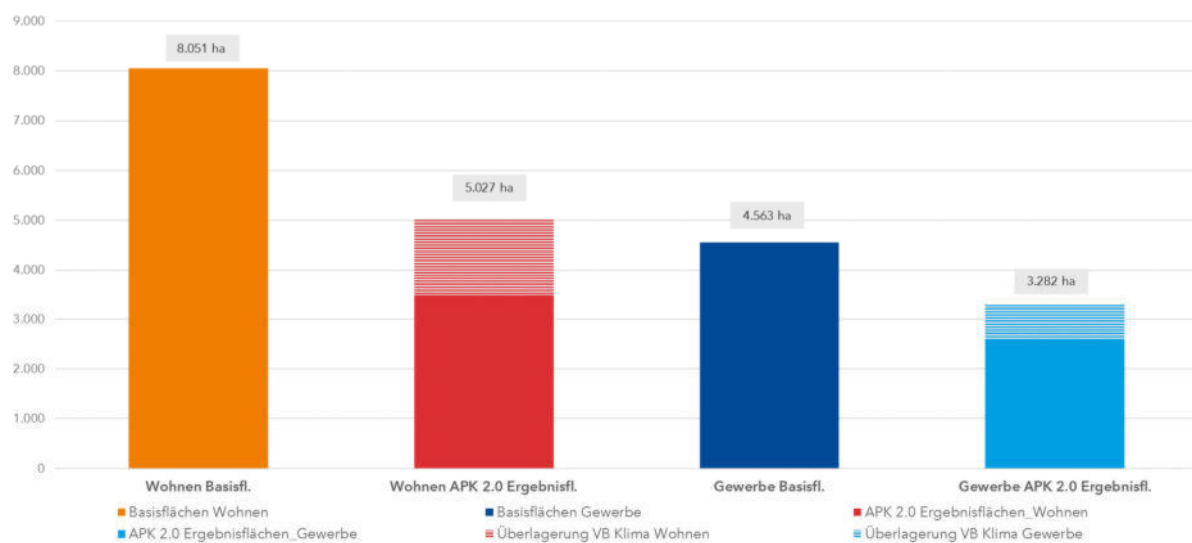


Abbildung 1: APK 2.0 Basis- und Ergebnisflächen Wohnen und Gewerbe mit anteiliger Überlagerung Vorranggebiete Klimafunktion (neu)

Mit dem vorliegenden APK 2.0 ist die nächste Etappe auf dem Weg zu einem neuen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) erreicht. Das Konzept schafft die fachliche Grundlage für eine weiter vertiefende Prüfung der Frage, wo und in welchem Umfang Räume der Region Südhessen künftig zu Wohn- sowie gewerblichen Zwecken genutzt werden können.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Ein weiterer Schritt wird darin bestehen, die vorgeschlagene Flächenkulisse für besondere Klimafunktionen durch die Regionalversammlung Südhessen abschließend festzulegen sowie bisher nicht berücksichtigte Belange, wie beispielsweise die Eignung von Räumen für landwirtschaftliche Nutzungen oder die Schutzwürdigkeit von Räumen in den Wirkzonen von Natura 2000- Gebieten zu berücksichtigen.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 2 Einführung

Mit der vorliegenden, zweiten Version des Aktualisierten Plankonzeptes (APK 2.0) erfolgt eine Ergänzung und Weiterentwicklung des im Juni 2020 vorgelegten ersten APK 1.0. Die methodische Vorgehensweise ist weitgehend identisch, eine wesentliche Anpassung besteht in der Berücksichtigung der Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse des Landes Hessen.

Das APK 2.0 stellt damit einen wichtigen Meilenstein auf dem Weg zu einem neuen Regionalplan Süd Hessen/Regionalen Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) dar. Das Konzept schafft die fachliche Grundlage für eine vertiefende Prüfung der Frage, wo und in welchem Umfang Räume der Region Süd Hessen künftig zu Wohn- sowie gewerblichen Zwecken genutzt werden können.

Wichtig zu betonen ist: die im vorliegenden APK 2.0 ermittelten Flächenpotenziale für Wohnen und Gewerbe sind noch nicht abschließend und dürfen nicht mit einem zu erstellenden Regionalplanentwurf, der gem. §10 Abs. 2 ROG für eine Offenlage genutzt wird, gleichgesetzt werden.

Bis zur Erstellung eines solchen Entwurfs sind noch weitere Schritte erforderlich, im Rahmen derer bislang noch nicht vollständig berücksichtigte Fachbelange in die Flächenkulisse eingearbeitet werden. Hierzu zählen neben der Berücksichtigung von Räumen für landwirtschaftliche Nutzungen oder die Schutzwürdigkeit von Flächen innerhalb der Wirkzonen von Natura 2000- Gebieten auch die vom Plangeber abschließend festzulegenden Klimafunktionsflächen (siehe Anhang).

Das APK 2.0 setzt mittels GIS-gestützter Berechnung die Beschlüsse der Regionalversammlung Süd Hessen um und stellt deren Auswirkungen dar. Das APK 2.0 basiert damit auf einer stärkeren Berücksichtigung von Freiraumbelangen. Die im REK und den RV-Kommunengesprächen ermittelten Flächen wurden dementsprechend weiter untersucht. Der nächste Schritt besteht in der Interpretation der Ergebnisse des APK 2.0 auf fachlicher und politischer Ebene.

#### 2.1. Rückblick

Ausgangspunkt der Diskussion über zukünftige Wohnbau- und Gewerbeflächen war das Regionale Entwicklungskonzept Süd Hessen (REK). Dieses wurde im Zeitraum zwischen April 2018 und Juni 2019 durch das Planungsbüro Albert Speer und Partner (AS+P) im Auftrag des Regierungspräsidiums erstellt. Auf der Grundlage des im REK entwickelten Raumbildes, das sich insbesondere an den Verkehrsachsen orientiert, wurden anhand bestimmter Kriterien wie der Erreichbarkeit von Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs sowie der Raumverträglichkeit von den Projektbeteiligten Flächenvorschläge für die Raumnutzung zu Siedlungs- sowie Gewerbebezwecken erarbeitet.

Dabei wurde auf der Grundlage des Landesentwicklungsplans Hessen 2000 ein Bedarf von rund 330.000 Wohneinheiten bis 2030 zugrunde gelegt. Besonders geeignete Flächen wurden als „regional-bedeutsame“ Flächen hervorgehoben.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Ausgehend von den Ergebnissen des REK fand bis Dezember 2019 ein politischer Willensbildungsprozess in der Regionalversammlung Südhessen (RVS) statt. Ergebnis dessen ist ein größtenteils einstimmiger Beschluss sämtlicher Fraktionen der RVS, die das Regionale Entwicklungskonzept Südhessen in maßgeblichen Punkten fortentwickeln.

In seiner Sitzung vom 13. Dezember 2019 hat der Träger der Regionalplanung die obere Landesplanungsbehörde mit der Erstellung des APK beauftragt. Zentrales Anliegen der RVS ist dabei die Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben zum Flächensparen sowie die Sicherung der Freiraumqualitäten durch die Verhinderung einer weiteren Zersiedlung. Im Aktualisierten Plankonzept sollen weitere, vom Regionalverband Frankfurt-RheinMain (Regionalverband - RV) ermittelte Flächen aufgenommen und gleichzeitig systematisch Belange des Natur- und Klimaschutzes sowie Freiraumqualitäten berücksichtigt werden.

Im Juni 2020 hat das Regierungspräsidium Darmstadt der RVS die erste Version des Aktualisierten Plankonzepts zur Beratung vorgelegt. Da zu diesem Zeitpunkt absehbar war, dass die landesweite Klimaanalyse zu einer Neubewertung der für Klimafunktionen relevanten Flächen führen wird, wurde entschieden, die Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse abzuwarten und anschließend bei der Ermittlung der Flächenkulisse des APK 2.0 zu berücksichtigen. Gleichzeitig wurde die Zeit genutzt, den Fachbehörden des Regierungspräsidium Gelegenheit zu geben, sich zu der fortgeschriebenen Flächenkulisse APK 1.0 Stellung zu nehmen. Mit dem nun vorgelegten APK 2.0 sind diese Arbeitsschritte erfolgt.

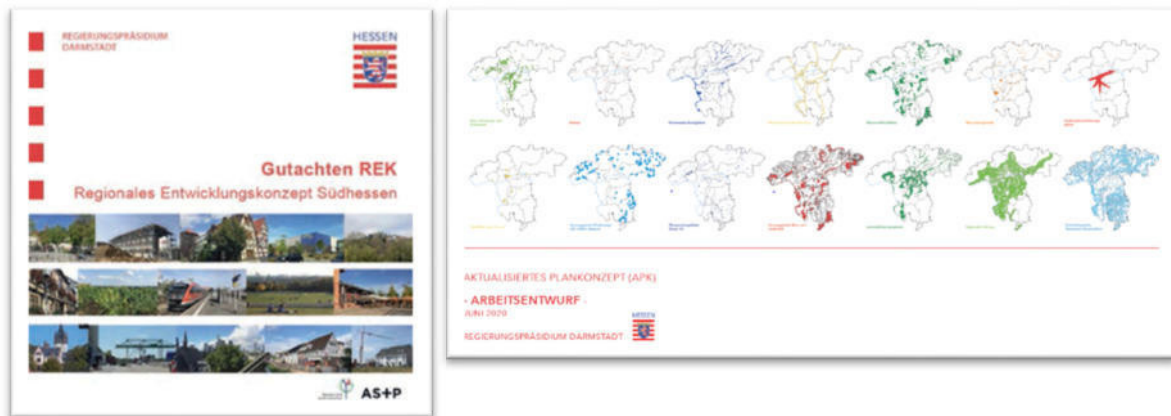


Abbildung 2: Deckblatt REK Broschüre und APK 1.0

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 2.2. Inhalt und Ziele des APK 2.0

Während das APK 1.0 aus zwei inhaltlichen Teilen bestand und neben der Ermittlung einer neuen Flächenkulisse für Wohnen und Gewerbe in Südhessen auch ausgewählte inhaltliche Schwerpunktthemen behandelte, fokussiert das APK 2.0 ausschließlich auf die fortgeschriebene Flächenkulisse auf Basis aktuellster Datengrundlagen, insbesondere die Berücksichtigung der vorläufigen Ergebnisse der landesweiten Klimaanalyse und den daraus abgeleiteten Vorschlagskulissen für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit besonderer Klimafunktion. Anzuwendende Planungsgrundsätze

Die Erarbeitung des APK 1.0 sowie dessen Fortschreibung im APK 2.0 erfolgten in enger Abstimmung mit dem RV. Zentrale Grundlage für das methodische Vorgehen ist der Beschluss der RVS vom 13. Dezember 2019. Dieser enthält im Wesentlichen die folgenden flächenrelevanten Aussagen und Abwägungsdirektiven:

- Insgesamt sind die **Freiraumqualitäten in Form von Tabuzonen stärker zu berücksichtigen**. Daher: keine Planung innerhalb von Räumen, die gesetzlichen Restriktionen (Bannwald, Erholungs- und Schutzwald, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete der Zonen I+II, Höchstspannungsfreileitungen, etc.) unterliegen (siehe Übersicht Restriktionen Tabelle 2).
- Grundsätzlich keine Inanspruchnahme der im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 festgelegten Vorranggebiete Regionaler Grünzug für Gebiete mit entgegenstehendem Nutzungsvorrang > 5 ha. Ausnahme: Die Funktionen des Regionalen Grünzugs - insbesondere die Sicherung der polyzentrischen Siedlungsstruktur - wird trotz einer Inanspruchnahme erhalten und es erfolgt ein quantitativer und qualitativer Ausgleich an anderer Stelle.
- Grundsätzlicher Ausschluss der im RPS/RegFNP 2010 festgelegten Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen. Während im APK 1.0 noch die aktuell gültige Flächenkulisse über Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktion verwandt wurden, kommt im APK 2.0 der gutachterliche **Vorschlag für die Festsetzung von neuen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten** zur Anwendung. Eine fachliche Vertiefung der neuen Flächenkulisse „Klima“ wird im Rahmen der im Frühjahr 2022 zur Beratung vorzulegenden Eckpunktepapiere erfolgen.
- Es sollen die sich aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) Hessen 2000 in der Fassung der 3. Änderung ergebenden Dichtewerte angewandt werden - um damit die rechnerische Menge an realisierbaren Wohneinheiten zu berechnen. Zielwert ist ein durch die Kapazitäten der Bauwirtschaft deckbarer Bedarf von rund **200.000 Wohneinheiten bis 2030**.
- Aufgrund der Tatsache, dass die 4. Änderung des Landesentwicklungsplans am 4. September 2021 in Kraft getreten ist, wird auf Basis der geänderten Mindestdichtewerte eine Vergleichsrechnung gegenüber den bislang gültigen Mindestdichtewerten der 3. LEP- Änderung angestellt.



## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

- Der **Flächenverbrauch** für Siedlungsflächen (Wohnen, Gewerbe, Logistik, Verkehr, etc.) soll im neuen Regionalplan für die Region Südhessen **auf maximal 5.500 ha (Deckel) begrenzt** werden.
- Vorranggebiete für Industrie und Gewerbe mit dem Schwerpunkt Logistik sollen nur nach Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen aufgenommen werden.
- Die Flächenkulisse des APK ist mit den Daten des Regionalverbands zu harmonisieren.
- Das APK soll - ähnlich wie das REK - Flächen enthalten, die erst in einem späteren RPS/RegFNP festgelegt werden.

**Hinweis:** Das hier vorgelegte APK 2.0 enthält nur Flächen, die für die Geltungsdauer des zukünftigen Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan vorgesehen sind. Die Ermittlung von Flächenpotenzialen, die langfristig in Betracht kommen (vergleichbar mit „weiteren Flächen“ des REK), ist erst dann zielführend, wenn sich die aus den Daten der landesweiten Klimaanalyse resultierenden Restriktionen auf der Grundlage politischer Beschlüsse hinreichend verfestigt haben. Die vom RV eingebrachten Flächen sind nicht nach zeitlicher Eignung unterschieden, weshalb diese Flächen vollständig im APK 2.0 enthalten sind.

Im vorliegenden APK 2.0 wird die Flächenkulisse für Wohnen und Gewerbe in Südhessen in drei Schritten ermittelt. Die methodische Vorgehensweise orientiert sich im Wesentlichen an der Vorgehensweise beim APK 1.0, weicht allerdings in einigen Punkten davon ab. Diese werden im Folgenden erläutert.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 3 Methodisches Vorgehen zur Berechnung der APK Flächenkulisse

#### 3.1. Schritt 1: Basisflächenpool

Im ersten Schritt wurde ein Pool an Ausgangsflächen (Basisflächenpool) gebildet, der sich aus den Flächenvorschlägen aus dem REK sowie den Vorschlägen aus den Kommunengesprächen, die die Verbandsspitze des RV mit seinen 75 Mitgliedskommunen geführt hat, zusammensetzt. Der Basisflächenpool ist also das Ergebnis der Zusammenlegung von zwei voneinander unabhängigen Datensätzen zu einem Datensatz.

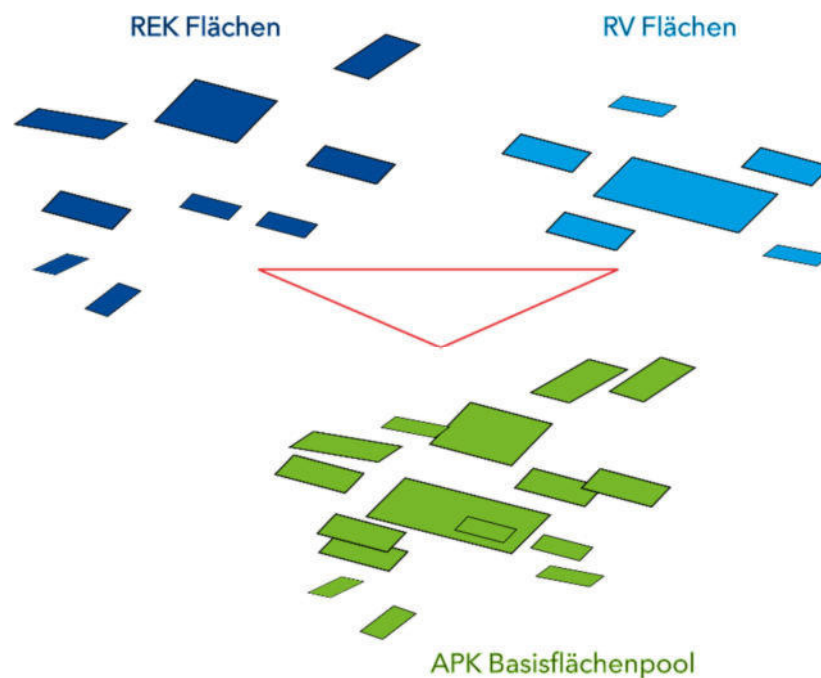


Abbildung 3: Schematische Darstellung zur Bildung des APK-Basisflächenpools

In beiden Ausgangsdatsätzen sind Flächen ab einer Größe von 0,5 Hektar enthalten. Während der Regionale Flächennutzungsplan aufgrund des Maßstabs eine kartografische Darstellung auch von solch kleinen Flächen ermöglicht, können im Regionalplan Südhessens aufgrund des Maßstabs von 1:100.000 nur Flächen ab einer Größe von 3 Hektar kartografisch dargestellt werden. Wichtig ist aber: die Berechnungen im vorliegenden APK 2.0 berücksichtigen alle Flächen, unabhängig von ihrer späteren Darstellung in der offiziellen Plankarte.

Der Basisflächenpool lässt sich nach der vorrangigen Nutzung (Vorranggebiete Siedlung oder Vorranggebiete Industrie und Gewerbe) sowie nach der Lage innerhalb oder außerhalb des Siedlungszusammenhangs (Innen-/ Außenentwicklung) differenzieren. Alle Flächen des Basisflächenpools sind für die Entwicklung innerhalb der Laufzeit des zukünftigen Regionalplans vorgesehen. Die beiden Ausgangs-Datsätze (REK und RV) sind im Hinblick auf die enthaltenen Informationen unterschiedlich strukturiert. Unter Beibehaltung aller Ursprungsinformationen wurde jede Fläche einheitlich mit folgenden Merkmalen ergänzt:

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 3.1.1. Innenentwicklung / Außenentwicklung

Für jede Fläche des Basisflächenpools ist hinterlegt, ob sich diese im bestehenden Siedlungsbereich befindet oder als Fläche der Außenentwicklung anzusehen ist. Grundlage zur Festlegung „innen oder außen“ ist der im Amtlichen Topographisch-Kartographische Informationssystem (ATKIS) enthaltene Datensatz „Ortslage“. Dieser beschreibt eine im Siedlungszusammenhang bebaute Fläche. Durch eine GIS-technische Verschneidung wird zugeordnet, ob eine Fläche dem Innen- oder dem Außenbereich zuzuordnen ist.

Die Unterscheidung zwischen Innen- und Außenentwicklung ist wichtig, um eine Aussage treffen zu können, ob der von der RVS vorgegebene „Deckel“ von 5.500 ha Flächeninanspruchnahme bis 2030 eingehalten wird. Unter Flächeninanspruchnahme wird üblicherweise die Umwandlung von Landwirtschafts- oder Waldfläche in Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) verstanden. Da Innenentwicklungsflächen bereits zu den SuV-Flächen zählen, fallen nur Außenentwicklungsflächen unter den „Flächen-Deckel“.

### 3.1.2. Räumliche Lage und Flächen-Herkunft

Alle Flächen enthalten die Informationen bezüglich der Zugehörigkeit zur jeweiligen Kommune, Landkreis, Raumstruktur, LEP Dichtewert (3. und 4. Änderung), Lage innerhalb oder außerhalb des RV-Gebiets etc.

Durch die Zusammenlegung der Datensätze kommt es teilweise zu einer räumlichen Überlagerung („Deckungsgleichheit“) von Flächen bzw. Teilflächen. Damit sind bezüglich der Information zur Flächenherkunft drei Fallkonstellationen möglich: 1) Flächen mit Ursprung REK, 2) Flächen mit Ursprung RV und 3) deckungsgleiche Herkunft REK & RV.

### 3.1.3. Weiterentwicklung und Aktualisierung des Basisflächenpools (ggü. APK 1.0)

Die nach Veröffentlichung des APK 1.0 erfolgte Weiterentwicklung und Aktualisierung des Basisflächenpools betrifft folgende Aspekte:

- **Flächenkonsolidierung:** Einerseits besteht der Datensatz der REK Flächen aus (zum Teil) kleinteiligen Flächen. Damit wurde das Ziel verfolgt, die jeweils „darunter liegende“ Festlegung der RPS/RegFNP 2010 mitzuführen. Durch die Zusammenführung mit den vom RV eingebrachten Flächen nahm die Fragmentierung der (Teil-)Flächen weiter zu. Im Rahmen einer Bereinigung wurden fragmentierte Flächen zu planerisch sinnvollen Flächenzuschnitten zusammengeführt. Dadurch hat sich die absolute Anzahl der Flächen reduziert, nicht aber die Gesamtflächengröße.
- **Flächenausgleich durch RegFNP-Änderungen berücksichtigt:** Am 29. April 2015 wurde von der Verbandskammer des RV die Richtlinie zum Flächenausgleich beschlossen. Die Richtlinie besagt, dass Kommunen, die durch eine Änderung des RegFNP zusätzliche Fläche als Bauflächen in Anspruch nehmen wollen, an anderer Stelle dargestellte Bauflächen in einem Flächentausch zurückgeben. Die im Rahmen des Flächenausgleichs „zurückgegebenen“ Flächen stehen damit nicht mehr für eine zukünftige Siedlungsentwicklung zur Verfügung und wurden konsequenterweise aus dem Basisflächenpool

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

entfernt. Aufgrund dessen reduzierte sich der Basisflächenpool um elf potenzielle Wohnbauflächen und zwei potenzielle Gewerbeflächen.

Auch wurden die RegFNP-Änderungsverfahren der letzten 3 Jahre (1.1.2018-30.6.2021) im Basisflächenpool berücksichtigt.

- Sonderbau- und Gemeinbedarfsflächen als Teil der Wohnbauflächenpotenziale ohne Einfluss auf die Zahl der Wohneinheiten: Entsprechend § 5 BauGB enthalten die vom RV eingebrachten Flächen neben Angaben zur allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung auch Angaben zur besonderen Art ihrer baulichen Nutzung. Entsprechend der Systematik im aktuell gültigen RPS/RegFNP 2010, werden die beiden besonderen Arten baulicher Nutzung „Sonderbauflächen“ und „Gemeinbedarf“ den Wohnbauflächen zugeordnet.

Diese Flächen werden zwar hinsichtlich der in Kapitel 4.1 berechneten Flächeninanspruchnahme berücksichtigt, die Flächen werden allerdings nicht für die Berechnung der rechnerisch möglichen Wohneinheiten in Kapitel 4.2 herangezogen.

- **Aktualisierung und Ergänzung berücksichtigter Restriktionen:** Durch den Beschluss der RVS über die 1. Änderung des Sachlichen Teilplans Erneuerbare Energien (TPEE) am 2. Juli 2021 ergaben sich Änderungen/Klärungen hinsichtlich der bis dato noch im Planwerk enthaltenen Weißflächen, die nun entsprechend berücksichtigt wurden. Zudem wurde der Siedlungsbeschränkungsbereich des Flughafen Egelsbach in die Liste der Restriktionen aufgenommen. Infolge der hausinternen Beteiligung (siehe folgender Abschnitt) wurden die Tagschutzzone 1 (ohne Auswirkungen auf die Flächenkulisse, da vollständig innerhalb des Siedlungsbeschränkungsgebiets) und die Nachtschutzzone des Frankfurter Flughafens als zusätzliche Restriktion aufgenommen.

### 3.1.4. Schlussfolgerungen aus der hausinternen Beteiligung zum APK 1.0

Im ersten Quartal 2021 wurde die hausinterne Beteiligung zu den potenziellen Siedlungsflächen (Wohnen und Gewerbe) aus dem APK 1.0 durchgeführt. In diesem Rahmen haben die Fachbereiche Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft, Forst und Verkehr ihre zu beachtenden bzw. zu berücksichtigenden Belange flächenspezifisch mitgeteilt. Hierbei ist zu beachten, dass diese Informationen auf der Grundlage der Flächen des APK 1.0 eingeholt wurden. Dies bedeutet zwar, dass die Beurteilung der im APK 2.0 neu hinzugekommenen Flächen nachgeholt werden muss. Jedoch besteht durch die frühzeitige Einbeziehung der Fachbereiche schon jetzt Aufschluss darüber, mit welchen fachlichen Belangen im weiteren Verfahren voraussichtlich umgegangen werden muss. Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die betroffenen Belange im APK 2.0 wesentlich unterscheiden.

Als Ergebnis der Auswertung der hausinternen Beteiligung wurden die vorgebrachten Belange in drei Kategorien eingeteilt. Die erste Kategorie umfasst solche Belange, die aufgrund rechtlicher Vorgaben zu einem Ausschluss der davon betroffenen Flächen als Siedlungsflächen führen (rote Kategorie). Da die wesentlichen Restriktionen bereits im APK 1.0 berücksichtigt wurden, führte diese Kategorie zu keinen erheblichen Veränderungen der Flächenkulisse im APK 2.0.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Bei der zweiten Kategorie handelt es sich um Hinweise allgemeiner Art sowie um Belange, die auf der Ebene der Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen bzw. können (grüne Kategorie). Diese Kategorie hat somit keine Auswirkungen auf die zukünftige Kulisse der Siedlungsflächen im RPS/RegFNP.

Die dritte Kategorie umfasst die abwägungsrelevanten und damit den Großteil der vorgebrachten Belange (gelbe Kategorie). Diesbezüglich ist im weiteren Verfahren zur Neuaufstellung des RPS/RegFNP eine Entscheidung herbeizuführen, welche Bedeutung den Belangen bei der Abwägung mit der grundsätzlichen Eignung der Flächen als potenzielle Siedlungsfläche zukommt. Diese Entscheidung kann flächenspezifisch, aber auch grundsätzlicher Art sein.

### 3.2. Schritt 2: Raumwiderstände / Restriktionen ohne neue Klimafunktionsflächen

- Im zweiten Schritt wurden alle Raumwiderstände (Restriktionen) zusammengefasst, innerhalb derer zukünftig keine Siedlungsentwicklung für Wohnen oder Gewerbe zulässig sein soll. Während im APK 1.0 die Gruppe der Raumwiderstände entsprechend ihrer rechtlichen Bindungswirkung in drei Kategorien differenziert wurden, entfällt diese Unterscheidung im APK 2.0 aus Darstellungsgründen. **Vielmehr wurden alle Restriktionen - außer den neu vorgeschlagenen Klimafunktionsflächen - zu einer Gruppe an Restriktionen vereint.** Tabelle 2 zeigt die im ersten Analyseschritt berücksichtigten Restriktionen. Mithilfe einer GIS-technischen Verschneidung wurden die (Teil-)Flächen aus dem Basisflächenpool entfernt, die von einer oder mehreren Restriktionen überlagert werden.

Dabei wurden folgende Ausnahmen zugelassen:

- Flächen, die nur vom Regionalen Grünzug überlagert werden und eine Größe von 5 ha nicht überschreiten, bleiben entsprechend dem Beschluss der RVS vom 13. Dezember 2019 im Flächenpool enthalten. Auf die Einzelfallprüfung, ob der in Anspruch genommene regionale Grünzug vor Ort ausgeglichen werden kann (wie im RVS Beschluss bestimmt) wurde bewusst aus Zeitgründen verzichtet.
- potenzielle Wohnbauflächen, die innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs (Innenbereich) liegen und vom Siedlungsbeschränkungsbereich des Frankfurter Flughafens bzw. der Tag- und Nachtschutzzone überlagert werden, bleiben im Flächenpool enthalten. Hintergrund ist, dass durch § 5 Abs. 3 Nr. 5 Fluglärmschutzgesetz hier unter bestimmten Voraussetzungen Siedlungsentwicklung zulässig ist.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Tabelle 2: Übersicht der im APK 2.0 angewendeten Restriktionen

Vergleich zu APK 1.0	Restriktionen	angewendet für	
		Wohnen	Gewerbe
	Bannwald, Schutzwald	x	x
	Wasserschutzgebiete Zonen I+II	x	x
	Überschwemmungsgebiete HQ100	x	x
	gesetzlich geschützte Biotope	x	x
	Natura 2000 Gebiete = FFH --+ Vogelschutzgebiete	x	x
	Naturschutzgebiete	x	x
	Landschaftsschutzgebiet	x	x
aktualisiert	VRG Regionaler Grünzug (sofern >5ha)	x	x
	VRG Natur und Landschaft	x	x
	Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Frankfurt	x	
neu	Tagschutzzone I - Flughafen Frankfurt	x	
neu	Nachtschutzzone - Flughafen Frankfurt	x	
neu	Siedlungsbeschränkungsgebiet Flughafen Egelsbach	x	
aktualisiert	VRG Windenergie inkl. 1.000 m Abstand Wohnen	x	
aktualisiert	VRG Windenergie inkl. 600m Abstand Gewerbe		x
	Höchstspannungsfreileitungskorridor 800 m	x	
	Störfallbetriebe („Seveso“) inkl. untersch. Achtungsabstände	x	
neu	pot. VRG besondere Klimafunktionen	x	x
neu	pot. VBG besondere Klimafunktionen	x	x

### 3.3. Schritt 3: Berücksichtigung neu vorgeschlagener Klimafunktionsflächen

Mit dem Ziel, die Effekte der nun vorliegenden neuen Vorschlagskulisse für Vorrang- und Vorbehaltsgebiete mit besonderer Klimafunktion auf die Flächenkulisse deutlich zu machen, wurden der im 2. Bearbeitungsschritt ermittelte Flächenpool separat mit der vorgeschlagenen „Flächenkulisse Klima“ verschnitten. Hierbei wird zwischen den potenziellen Vorranggebieten und potenziellen Vorbehaltsgebieten für Klimafunktion unterschieden.

Die beiden vom beauftragten Gutachterbüro vorgeschlagene, potenziellen Flächenkulissen Klima bestehen sowohl aus möglichen Vorranggebieten für besondere Klimafunktionen („VRG Klima\_neu“), als auch möglichen Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen („VBG Klima\_neu“); siehe Erläuterungen im Anhang.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Entsprechend der grundsätzlichen Systematik im Regionalplan, haben Vorranggebiete als Ziele der Raumordnung eine verbindliche, abschließend abgewogene Wirkung. Demgegenüber stellen Vorbehaltsgebiete im Rahmen der Abwägung Abwägungsdirektiven dar, d.h. die jeweils „vorbehaltenen“ Belange sind „mit besonderem Gewicht“ (vgl. §7 Abs. 3 Satz 2 ROG) zu berücksichtigen. Um diesem Umstand entsprechend Rechnung zu tragen **wurde entschieden, dass die vorgeschlagene potenzielle Flächenkulisse Vorranggebiet Klimafunktion als Ausschlusskriterium für eine mögliche Siedlungsentwicklung im APK 2.0 behandelt wird.**

- Folglich wurde die aus dem 2. Schritt resultierende Flächenkulisse mit den vorgeschlagenen potenziellen Vorranggebieten Klimafunktion („VRG Klima\_neu“) verschnitten und Überlagerungen aus dem Datensatz entfernt. Das Ergebnis wird als APK 2.0 Ergebnisfläche bezeichnet und umfasst Flächen, die keiner der betrachteten (und in Tabelle 2 dargestellten) Restriktionen unterliegen. Die vorgeschlagenen potenziellen Vorbehaltsgebiete Klimafunktion („VBG Klima\_neu“) wurden nicht per se als Ausschlusskriterium berücksichtigt. Überlagerungen von „VBG Klima\_neu“ mit den APK 2.0 Ergebnisflächen sind demnach möglich. Um den Umfang dieser Überlagerungen deutlich zu machen, wurde der Anteil einer Überlagerung pro Fläche berechnet und in der Ergebnisdarstellung in Kapitel 4 separat ausgewiesen.

Hinweis: die oben beschriebenen Verschneidungen von Restriktionen (inkl. Klima) und Basisflächen führen im Ergebnis zu teilweise fragmentierten Geometrien, die unter Umständen aus stadtplanerischer Sicht keinen sinnvollen Zuschnitt (mehr) darstellen. In offensichtlichen Fällen wurden diese „Restflächen“ bereits aus den APK 2.0 Ergebnisflächen entfernt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass noch Flächen im Ergebnis enthalten sind, die aus Sicht der betreffenden Kommunen aufgrund des ungünstigen Zuschnitts keine Chance zur Umsetzung haben. Dies kann erst im Rahmen der ersten Offenlage durch Rückmeldung der Kommunen abschließend geklärt werden.

### 3.4. Umgang mit abgeschlossenen Bauleitplanverfahren und Zielabweichungsverfahren

Die gesamte Berechnung des APK 2.0 basiert auf Flächenpotenzialen, die in den Jahren 2018 und 2019 ermittelt wurden. Bis auf die unter Kapitel 3.1.3 beschriebenen Anpassungen, wurde der Flächenpool nicht bezüglich möglicher formaler Planungsverfahren aktualisiert. In der Folge können Flächen aufgrund der Überlagerung von Restriktionen aus dem Flächenpool entfernt werden, die in der Praxis bereits ein Bauleitplanverfahren durchlaufen haben und mithin Bestandsschutz genießen.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Im Rahmen dessen wurden die aufgetretenen Konflikte mit den entsprechenden Fachbe-  
langen im Bauleitplanverfahren behandelt und abgewogen<sup>1</sup>. Flächen, auf die die beschrie-  
bene Situation zutrifft, wurden wieder in die APK 2.0 Ergebnisfläche aufgenommen.

Flächen, die sich in einem laufenden Bauleitplanverfahren befinden und sich gleichzeitig  
mit einer Restriktion überlagern, wurden für das hier vorgelegte Konzept nicht wiederauf-  
genommen. Der Ergebnisflächenpool ist aber keine statische Größe. Sofern entsprechende  
Bauleitplanverfahren durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan zum Abschluss kommen,  
werden diese Flächen im Rahmen der Erstellung der Planentwürfe wieder in die Ergebnis-  
flächen aufgenommen.

Gleiches gilt für Flächen, für die eine Zielabweichung bewilligt wurde, die aber ebenfalls  
von den im APK 2.0 berücksichtigten Flächen überlagert sind. Auch diese Flächen wurden  
nachträglich in den Ergebnisflächenpool aufgenommen. Da es sich hierbei um raumbe-  
deutsame Planungsprozesse handelt, wurden Flächen von stattgegebenen (aber restrikti-  
onsüberlagerten) Zielabweichungsverfahren gesondert dargestellt.

---

<sup>1</sup> Diese Flächen sind damit nicht mehr als „Entwicklungspotenzial“ anzusehen, sondern werden aus regional-  
planerischer Sicht als Bestandsflächen erachtet.



## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 4 Ergebnisse APK 2.0 Potenzialflächen

In Kapitel 4 werden die Ergebnisse aus der oben beschriebenen Verschneidung der angewendeten Restriktionen mit der Ausgangsgröße (Basisflächenpool) dargestellt. Dabei werden zunächst die Ergebnisse der Wohnbauflächenpotenziale und anschließend die Ergebnisse der Gewerbeflächenpotenziale aufbereitet.

Zusätzlich finden sich in den Anlagen zum APK 2.0 zwei Auswertungen bezüglich der im REK als Regionalbedeutsame Siedlungs- und Gewerbestandorte benannten Flächen.

#### 4.1. Wohnbauflächen

Der Basisflächenpool für Wohnbauflächen umfasst insgesamt 8.051 Hektar. Davon entfallen 5.494 Hektar auf die im RV organisierten Kommunen (68 %) und 2.557 Hektar auf die Kommunen außerhalb des Regionalverbands.

Nach Verschneidung der Restriktionen und „pot. VRG Klima\_neu“ **verbleiben in den APK 2.0 Ergebnisflächen insgesamt 5.027 Hektar.**

Dieser Gesamtwert teilt sich auf in **3.719 Hektar Außenentwicklungsflächen** und 1.308 Hektar Innenentwicklungsflächen.

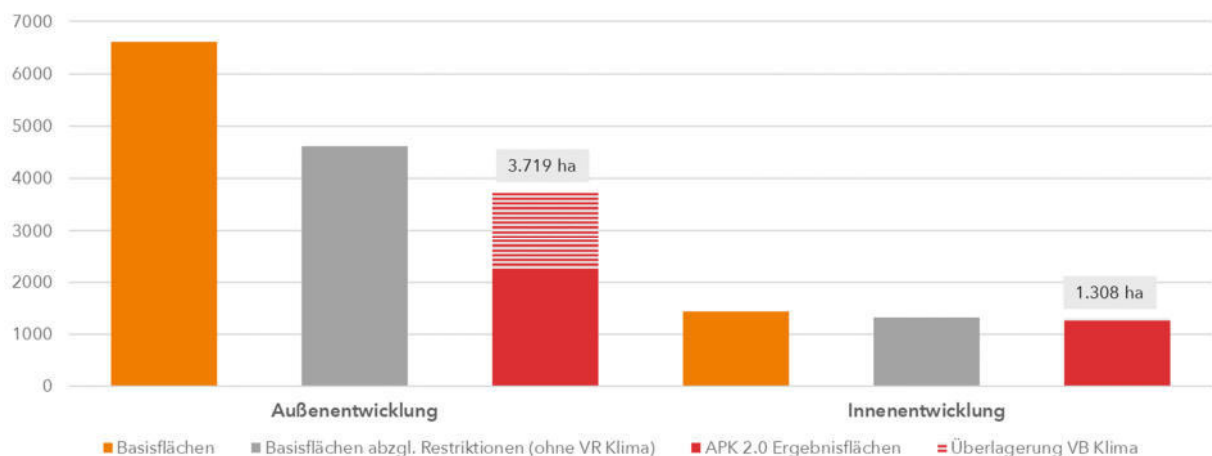


Abbildung 4: Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, differenziert nach Außen- und Innenentwicklungsflächen (Angaben in Hektar)

Die Überlagerung mit der vorgeschlagenen Flächenkulisse Vorbehaltgebiet Klima\_neu ergibt, dass 1.453 ha der Außenentwicklungsflächen hiervon betroffen sind. Innenentwicklungsflächen sind nur in sehr geringem Umfang von VBG Klima\_neu überlagert.

Die folgende Tabelle 3 zeigt die Ergebnisse auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Während sich insgesamt die Flächenpotenziale von Basis- zu Ergebnisflächen um rund 40% reduzieren, fällt der Rückgang durch die angewendeten Restriktionen (inkl. VRG Klima\_neu) zwischen den Landkreisen und Städten sehr unterschiedlich aus. So verzeichnet der Wetteraukreis mit einem Rückgang von 13% den geringsten Effekt.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Dagegen entfallen in der Stadt Darmstadt 78% der Flächenpotenziale durch die vorgenommenen Verschneidungen. Die Städte Frankfurt am Main und Wiesbaden weisen mit - 55% bzw. -49% ebenfalls überdurchschnittlich hohe Rückgänge auf. Überdurchschnittlich stark betroffen ist auch der Landkreis Offenbach mit einem Rückgang der Flächenpotenzialen von -56%.

Tabelle 3 zeigt weiterhin, der Haupt-Rückgang der Flächenpotenziale wird insgesamt durch den ersten Verschneidungs-Schritt, der Berücksichtigung der Freiraumkriterien ohne Klimafunktionsflächen, bestimmt.

Tabelle 3: Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, differenziert nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Angaben in Hektar)

Landkreise/kreisfreie Städte	Basisflächen	Basisflächen abzgl. Restriktionen (ohne VRG Klima_neu)	APK 2.0 Ergebnisflächen	davon Überlagerung mit VBG Klima_neu
Bergstraße (LK)	413	298	263	102
Darmstadt (Stadt)	182	40	40	0
Darmstadt-Dieburg (LK)	611	554	366	191
Frankfurt am Main (Stadt)	1.004	481	473	137
Groß-Gerau (LK)	454	350	292	144
Hochtaunuskreis (LK)	735	612	474	132
Main-Kinzig-Kreis (LK)	1.150	830	768	252
Main-Taunus-Kreis (LK)	514	360	324	85
Odenwaldkreis (LK)	132	128	91	19
Offenbach (LK)	946	643	419	147
Offenbach am Main (Stadt)	100	88	74	35
Rheingau-Taunus-Kreis (LK)	248	203	203	82
Wetteraukreis (LK)	1.239	1.166	1.075	176
Wiesbaden (Stadt)	321	179	165	47
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>8.051</b>	<b>5.933</b>	<b>5.027</b>	<b>1.550</b>

Die folgende Abbildung 5 zeigt, wie sich die Summe an APK 2.0 Ergebnisflächen Wohnen auf die (siedlungsbezogenen) Festlegungen im aktuell gültigen RPS/RegFNP 2010 verteilen. 58% der 5.027 ha Ergebnisflächen liegen in Bereichen, die bereits heute als Bestands- oder Planungsflächen für Siedlungsentwicklung festgelegt sind.

2.116 ha der APK 2.0 Ergebnisflächen liegen in Bereichen, die bislang weder als Siedlungsfläche Bestand oder Planung festgelegt sind und die einer Freiraumkategorie (i.d.R. Landwirtschaft) zugehörig sind. Nur für diese Flächen gab es noch keine politische Willensbildung hinsichtlich einer Nutzung für Siedlungszwecke.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

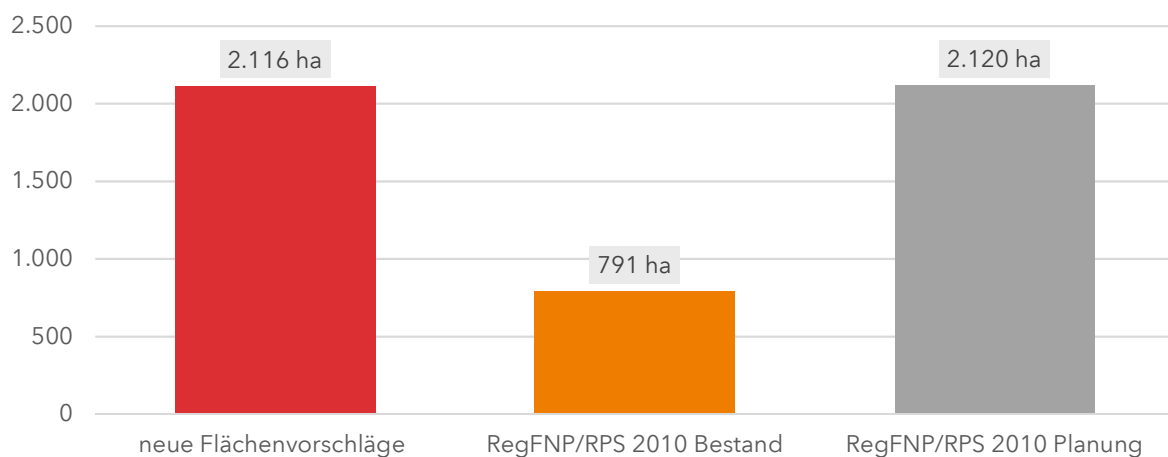


Abbildung 5: Ergebnis APK 2.0 Wohnbauflächen, bezogen auf die aktuellen Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 (Angaben in Hektar)

### 4.2. Rechnerisches Potenzial an Wohneinheiten

Auf Basis der oben ermittelten Wohnbauflächenpotenziale folgt an dieser Stelle die Analyse der auf diesen Flächen erreichbaren Wohneinheiten. Hierfür werden die Mindestdichtewerte an Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) herangezogen, die sich durch die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) ergeben. Das Ergebnis resultiert aus Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit dem jeweiligen kommunenspezifischen Dichtewert. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die in der Praxis tatsächlich realisierbare Anzahl an Wohneinheiten im Einzelfall geringer ausfallen wird, da aufgrund der Nutzungsarten gemischter Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, Verkehrsflächen, Flächen für Infrastruktureinrichtungen (Ver- und Entsorgung) und Gemeinbedarfsflächen nicht die gesamte Fläche für Wohnbauzwecke zur Verfügung steht.

Wie in Kapitel 2.2 erläutert, geht aus dem Beschluss der RVS vom Dezember 2019 hervor, dass die (zu diesem Zeitpunkt gültigen) Mindestdichtewerte der 3. LEP Änderung für diese Berechnung verwendet werden sollen. Inzwischen ist die 4. Änderung des LEP mit geänderten Mindestdichtewerten in Kraft getreten. Diese Änderung betrifft insbesondere den Wegfall eines generellen Mindestdichtewerts für Kommunen, die im Regionalverband FrankfurtRheinMain organisiert sind. Weiterhin ergeben sich geringfügig gestiegene Mindestdichtewerte für einzelne Kommunen im Landkreis Darmstadt-Dieburg (Bereich Dieburg) sowie dem Main-Kinzig-Kreis (Bereich Wächtersbach).

Um den Effekt der geänderten Mindestdichtewerte aufzuzeigen, wurden in einer Vergleichsrechnung sowohl die Ergebnisse bei Anwendung der 3. als auch 4. LEP Änderung ermittelt. Gleichwohl sind nur die Ergebnisse auf Basis der 4. LEP Änderung für den zukünftigen RPS/RegFNP maßgeblich.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Bei Berücksichtigung der Minstdichtewerte der 4. LEP Änderung ergibt sich ein Potenzial von rund 186.000 Wohneinheiten; bei Berücksichtigung der Minstdichtewerte der 3. LEP Änderung ergibt sich ein Potenzial von rund 204.000 Wohneinheiten.

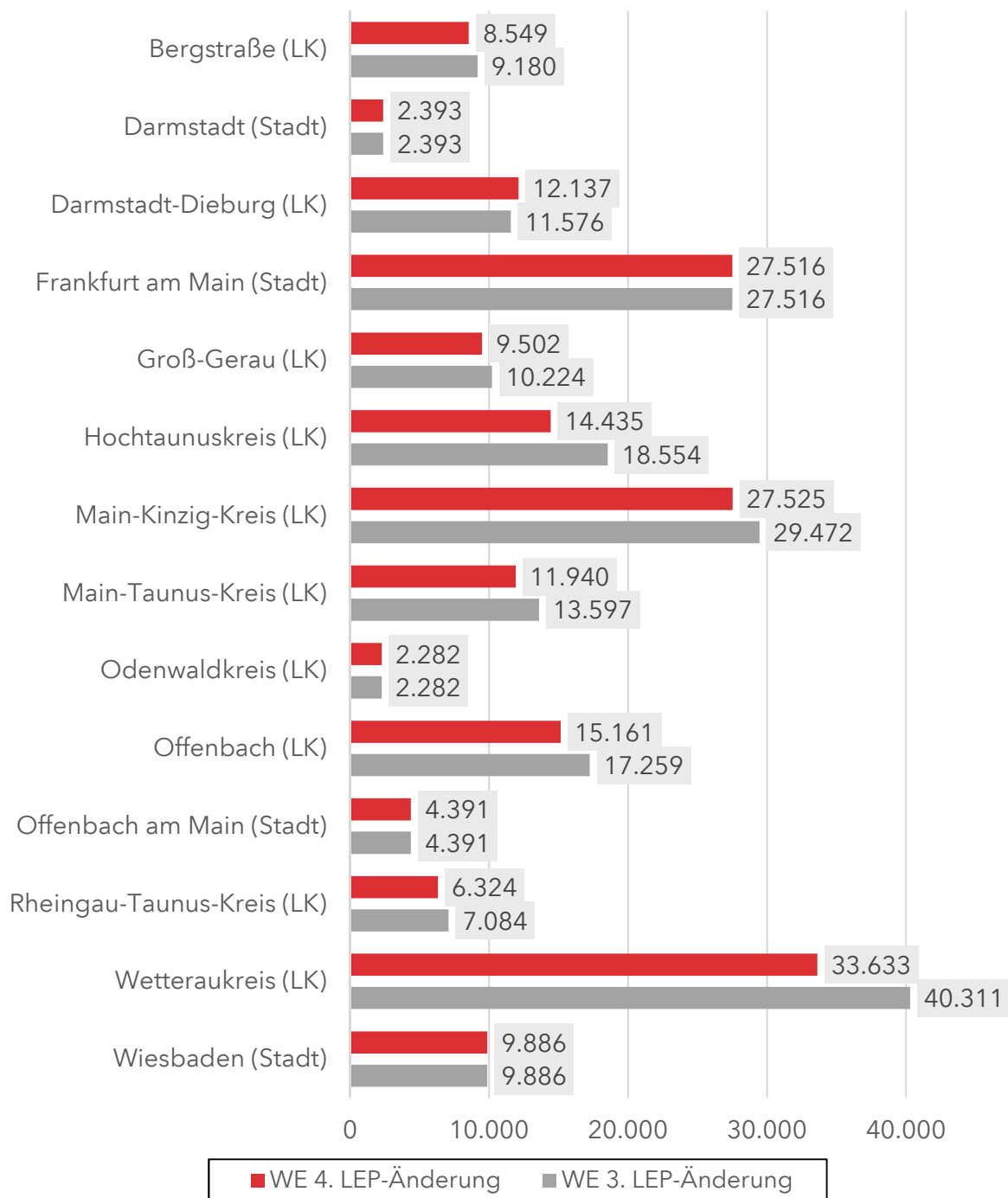


Abbildung 6: Rechnerisches Potenzial an Wohneinheiten auf Wohnbauflächen, differenziert nach 3. und 4. LEP Änderung

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Abbildung 6 zeigt die Unterschiede bei Anwendung der 3. und 4. LEP Änderung auf Ebene der Landkreis und kreisfreien Städte. Für die Oberzentren Frankfurt am Main, Offenbach am Main, Darmstadt und Wiesbaden bleiben die Minstdichtewerte - und damit rechnerisch möglichen Wohneinheiten identisch. Ein Rückgang an rechnerisch möglichen Wohneinheiten ergibt sich insbesondere für den Wetteraukreis, aber auch den Hochtaunuskreis, Landkreis Offenbach und den Main-Kinzig-Kreis. Einzig für den Landkreis Darmstadt-Dieburg resultiert ein höheres Potenzial an möglichen Wohneinheiten.

### 4.3. Exkurs: flächenhafte und diffuse Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklung bezeichnet die Nutzung innerörtlicher, bereits erschlossener Flächen mit dem Ziel, die bauliche Nutzung von Räumen im Außenbereich zu vermeiden. Die unterschiedlichen Arten von Innenentwicklung werden im Folgenden in die beiden Hauptkategorien flächenhafte und diffuse Innenentwicklung unterteilt. Flächenhafte Innenentwicklung bezeichnet die Um-, Nach- oder Wiedernutzung größerer Brach- oder Konversionsflächen oder auch einzelner Baulücken. Wesentlich ist, dass eine einzelne oder zusammenhängende Fläche für eine Bebauung aktiviert wird. Im Gegensatz dazu bezeichnet diffuse Innenentwicklung Baumaßnahmen, die sich entweder an bestehende Baukörper anschließt bzw. diese ergänzt oder den Umbau / Umnutzung bestehender Gebäude (siehe Abbildung 7).

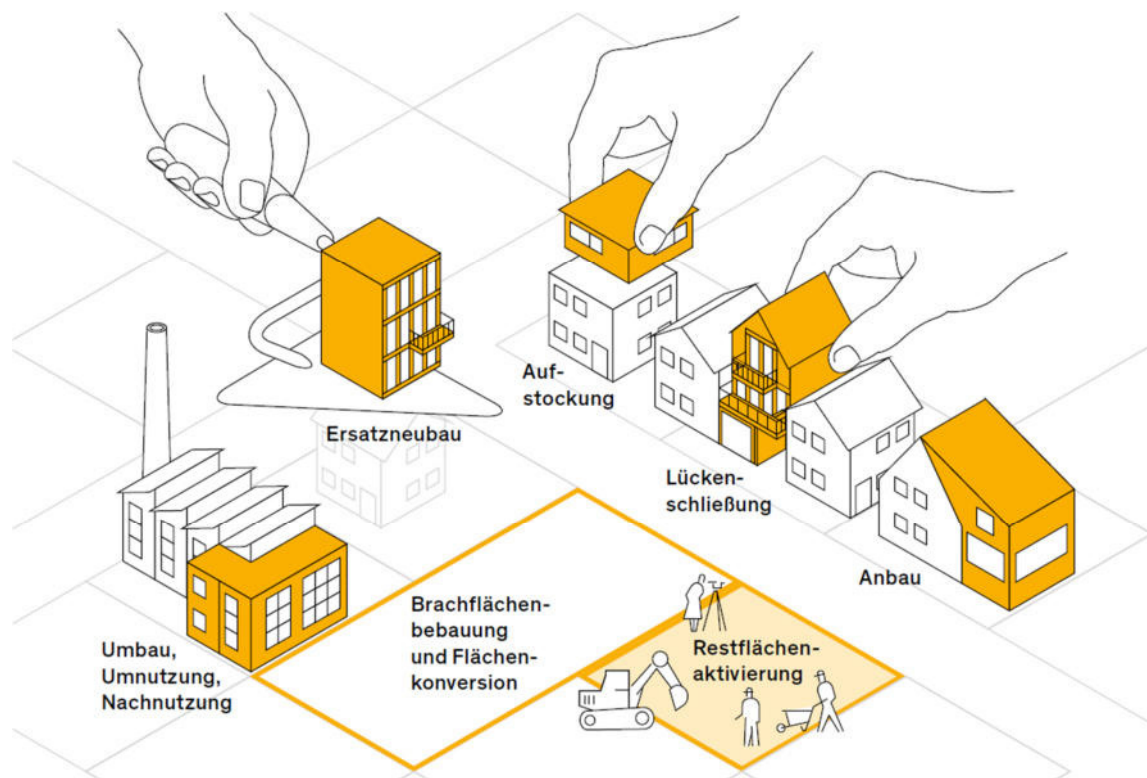


Abbildung 7: Schematische Darstellung zur Unterscheidung flächenhafte und diffuse Innenentwicklung (Quelle: Bundesstiftung Baukultur (2018): Baukultur Bericht 2018/19)

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Die im APK 2.0 berücksichtigten Flächenpotenziale im Innenbereich können ausschließlich der Kategorie flächenhafte Innenentwicklung zugerechnet werden. Um den Umfang an diffuser Innenentwicklung abzuschätzen, wurde auf Angaben aus dem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) zurückgegriffen. Im Rahmen des REK wurde vom beauftragten Gutachter für jede Kommune ein Summenwert an potenziell möglichen Wohneinheiten im Innenbereich gemacht. Diese Angaben wurden aus den geführten Fachgesprächen, ausgewerteten kommunalen Innenentwicklungskatastern und eigenen Experteneinschätzungen abgeleitet. Da dieser Summenwert sowohl Potenziale der flächenhaften als auch diffusen Innenentwicklung umfasst, wurde rückwirkend der Anteil durch flächenhafte Innenentwicklung realisierbaren Wohneinheiten ermittelt und von der Gesamtsumme abgezogen. Das Ergebnis der Differenz bildet das Potenzial zusätzlicher Wohneinheiten durch diffuse Innenentwicklung. Entsprechend dieser Vorgehensweise wird mit einem theoretischen Potenzial von rund 55.000 Wohneinheiten durch diffuse Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden Südhessens gerechnet. Zu beachten ist, dass dieses Potenzial nur als grobe Schätzung zu verstehen ist. Zudem sind die in der Praxis auftretenden Umsetzungshemmnisse (z.B. Verkaufsbereitschaft der Eigentümer, bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen) nicht vollständig in der Schätzung berücksichtigt. Daher muss zwischen einem theoretischen und tatsächlich realisierbaren Innenentwicklungspotenzial differenziert werden. Die Erfahrungen aus Kommunen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zeigen, dass das tatsächlich realisierbare Potenzial deutlich unter dem theoretischen Potenzial liegt<sup>2</sup>. Unter der Annahme, dass lediglich rund 35% des oben bezifferten, theoretischen Innenentwicklungspotenzials einer Realisierung zugeführt werden kann, ergibt sich ein Potenzial von ca. 20.000 zusätzlichen Wohneinheiten in Südhessen aufgrund von Aufstockung, Anbau, Lückenschluss oder Umnutzung.

### 4.4. Gewerbeflächen

Der Basisflächenpool für Gewerbeflächen umfasst insgesamt 4.563 Hektar. Davon entfallen 3.171 Hektar auf die im RV organisierten Kommunen (69 %) und 1.392 Hektar auf die Kommunen außerhalb des Regionalverbands.

Nach Verschneidung der Restriktionen und „pot. VRG Klima\_neu“ **verbleiben in den APK 2.0 Ergebnisflächen insgesamt 3.282 Hektar.**

Dieser Gesamtwert teilt sich auf in **2.439 Hektar Außenentwicklungsflächen** und 843 Hektar Innenentwicklungsflächen (siehe Abbildung 8).

---

<sup>2</sup> vgl. Innenentwicklungspotenziale auf kommunaler und regionaler Ebene - Ermittlung des realisierbaren Potenzials. Deutsches Institut für Urbanistik -Difu-, Berlin (Hrsg.); Bundesministerium für Bildung und Forschung, Berlin (Förd.); Müller-Herbers, Sabine (Verf.); Kauertz, Christine (Verf.); In: Frerichs, Stefan u.a. (Hrsg.), Flächen- und Standortbewertung für ein nachhaltiges Flächenmanagement. Methoden und Konzepte, Berlin (2010); S. 149-163; ISBN 978-3-88118-444-1 (Reihe REFINA. Beiträge aus der REFINA-Forschung;5)

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Die Überlagerung mit der vorgeschlagenen Flächenkulisse Vorbehaltsgebiet Klima\_neu ergibt, dass 664 ha der Außenentwicklungsflächen hiervon betroffen sind. Innenentwicklungsflächen sind nur in sehr geringem Umfang von VBG Klima\_neu überlagert.

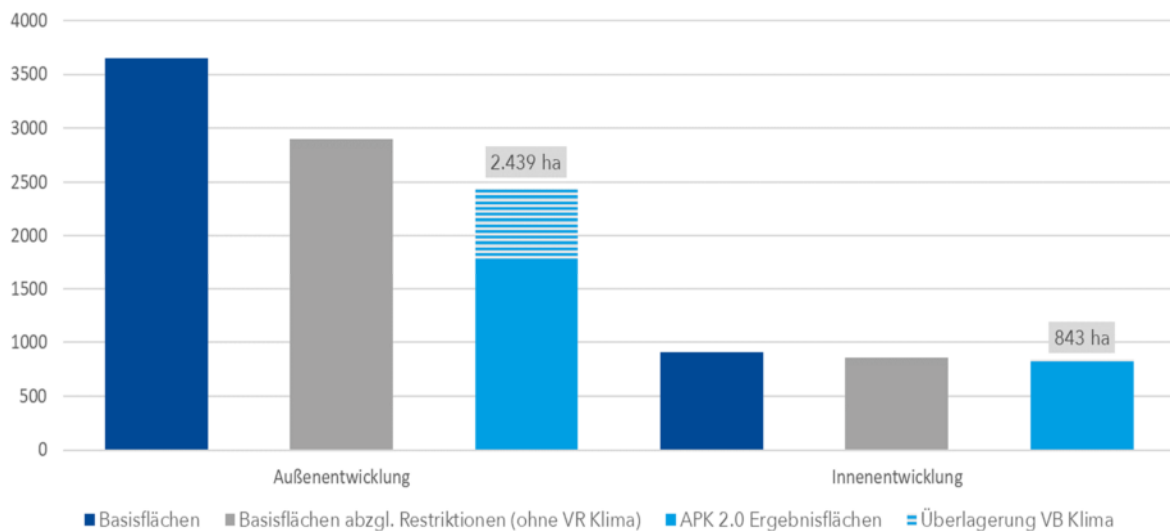


Abbildung 8: Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, differenziert nach Außen- und Innenentwicklungsflächen (Angaben in Hektar)

Die folgende Tabelle 4 zeigt die Ergebnisse auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte. Während sich insgesamt die Flächenpotenziale von Basis- zu Ergebnisflächen um rund 28% reduzieren, fällt der Rückgang durch die angewendeten Restriktionen (inkl. VRG Klima\_neu) zwischen den Landkreisen und Städten sehr unterschiedlich aus. So verzeichnen die Landkreise Rheingau-Taunus-Kreis und Wetteraukreis mit Rückgängen von 10% bzw. 13% die geringsten Effekte. Überdurchschnittlich stark betroffen sind dagegen die Landkreise Odenwaldkreis (-41%), Hochtaunuskreis (-40%) und Main-Taunus-Kreis (-40%). Auf Ebene der kreisfreien Städte sind die Gewerbeflächen der Stadt Darmstadt nicht von der Anwendung der Restriktionen betroffen. Allerdings umfasst der Basisflächenpool lediglich eine Fläche im Innenbereich. Dagegen entfallen in der Landeshauptstadt Wiesbaden 47% der Ausgangsflächen.

Vergleichbar mit den Effekten bei den Wohnbauflächen, zeigt auch Tabelle 4, dass der Haupt-Rückgang der Flächenpotenziale insgesamt durch den ersten Verschneidungsschritt, der Berücksichtigung der Freiraumkriterien ohne Klimafunktionsflächen, bestimmt wird.

Abbildung 9 zeigt, wie sich die Summe an APK 2.0 Ergebnisflächen Gewerbe auf die (siedlungsbezogenen) Festlegungen im aktuell gültigen RPS/RegFNP 2010 verteilen. 66 % der 2177 ha Ergebnisflächen liegen in Bereichen, die bereits heute als Bestands- oder Planungsflächen für Siedlungsentwicklung festgelegt sind.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

1.105 ha der APK 2.0 Ergebnisflächen liegen in Bereichen, die bislang weder als Siedlungsfläche Bestand oder Planung festgelegt sind und die einer Freiraumkategorie (i.d.R. Landwirtschaft) zugehörig sind. Nur für diese Flächen gab es noch keine politische Willensbildung hinsichtlich einer Nutzung für Siedlungszwecke.

Tabelle 4: Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, differenziert nach Landkreisen und kreisfreien Städten (Angaben in Hektar)

Landkreise/kreisfreie Städte	Basisflächen	Basisflächen abzgl. Restriktionen (ohne VRG Klima_neu)	APK 2.0 Ergebnisflächen	Davon Überlagerung VB Klima
Bergstraße (LK)	231	169	142	44
Darmstadt (Stadt)	2	2	2	0
Darmstadt-Dieburg (LK)	270	243	193	57
Frankfurt am Main (Stadt)	277	243	226	49
Groß-Gerau (LK)	545	453	390	58
Hochtaunuskreis (LK)	295	220	178	65
Main-Kinzig-Kreis (LK)	881	664	645	110
Main-Taunus-Kreis (LK)	377	264	228	66
Odenwaldkreis (LK)	58	45	34	7
Offenbach (LK)	441	386	289	70
Offenbach am Main (Stadt)	50	49	45	0
Rheingau-Taunus-Kreis (LK)	130	118	118	13
Wetteraukreis (LK)	770	712	667	127
Wiesbaden (Stadt)	237	195	126	15
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>4.563</b>	<b>3.762</b>	<b>3.282</b>	<b>681</b>

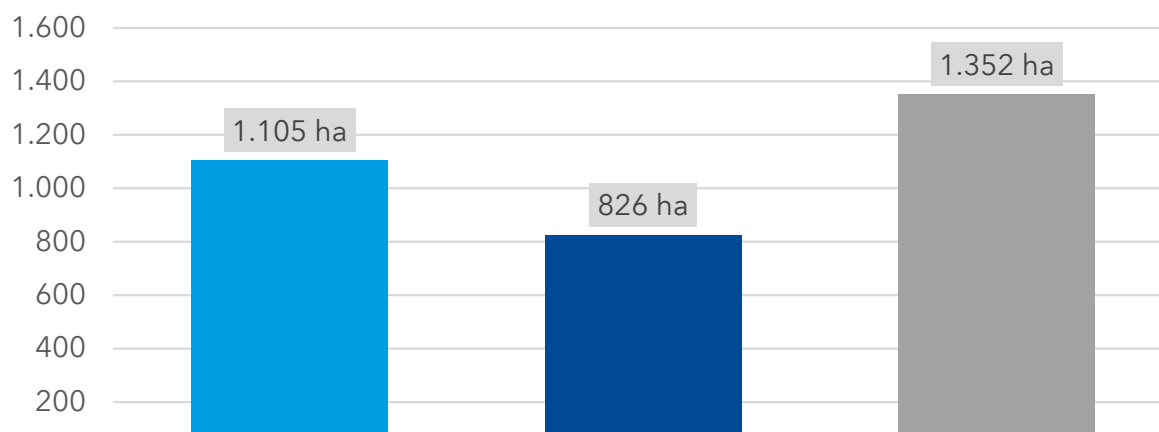


Abbildung 9: Ergebnis APK 2.0 Gewerbeflächen, bezogen auf die aktuellen Festlegungen im RPS/RegFNP 2010 (Angaben in Hektar)



## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 5 Logistikflächen

#### 5.1. Rückblick REK 2019 und APK 1.0

Im REK 2019 war ein Flächenpool von rund 1.250 ha als Teil der Gewerbeflächen mit einer Eignung für Logistik ermittelt und entsprechend zur weitergehenden Prüfung gutachterlich vorgeschlagen worden. Diese Auswahl umfasste vorhandene, als geeignet befundene Standorte sowie deren vorrangige Erweiterung. 2018 umfasste der Bestand an logistisch genutzten Flächen in Südhessen ca. 980 ha.

Aus diesem Flächenpool Logistik wurden Regionalbedeutsame Logistikscherpunkte mit jeweils > 20 ha auf ca. 965 ha an 22 Standorten vorgeschlagen.

Aus diesen wurde gutachterlich eine Auswahl von sieben besonders geeigneter Standorte in den Städten und Gemeinden Florstadt, Langenselbold, Erlensee, Rodgau, Dieburg, Büttelborn, Raunheim, Kelsterbach und Wiesbaden getroffen und als regionale Logistikzentren im REK auf 267 ha überwiegend zur logistischen Nutzung und für eine entsprechende Festlegung im RPS/RegFNP vorgeschlagen. In der Tabelle 7 werden daher die nach der nachfolgend erläuterten Methodik verbleibenden Regionalbedeutsamen Logistikscherpunkte sowie die darin enthaltenen Logistikzentren gekennzeichnet.

Im APK1.0 waren diese im REK identifizierten Gewerbeflächen mit Logistikeignung auf die Überschneidung mit den genannten Restriktionen geprüft worden. Gespräche zur Akzeptanz hatten noch nicht stattgefunden.

#### 5.2. Methodisches Vorgehen zur Ermittlung der Potenzialflächen Gewerbe mit Logistikeignung zur Umsetzung Ziffer 11b des RVS-Beschlusses

##### 5.2.1. Anwendung der Eignungskriterien Logistik auf RV-Gewerbeflächen

Den in den Kommunengesprächen des RV ermittelten Gewerbeflächen fehlte noch die Information zur Logistikeignung. Für das APK2.0 wurde dieser Prüfschritt der RV-Gewerbeflächen auf Logistikeignung analog zum Vorgehen beim REK und in Abstimmung mit dem RV durchgeführt.

Folgende dem Potenzialflächenpool für Gewerbe mit Logistikeignung im REK zugrundeliegenden Eignungskriterien wurden dabei auf die RV-Gewerbeflächen angewandt:

- Nähe zur Anschlussstelle von Bundesautobahnen und planfrei ausgebauten überörtlichen Straßen (1.000 m, 2.500 m Einzugsradius)
- Konzentration zukünftiger Entwicklungen an heutigen Logistik-Hotspots (1.000 m Einzugsradius)
- Nähe zu intermodalen Umschlagpunkten (KV Terminals, Häfen) (5 km, 10 km Einzugsradius)

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

- Lage nicht im unmittelbaren Umfeld von Siedlungsräumen oder von diesen durch große Verkehrsachsen getrennt
- Lage in für Siedlungszwecke, insbesondere Wohnnutzungen, aufgrund von Seveso, Siedlungsbeschränkungsgebiet und Höchstspannungsleitungskorridor ausgeschlossenen Flächen.

Diese REK-Kriterien waren auf der Grundlage von Studien und aus Gesprächen mit Unternehmen der Logistikbranche sowie Kommunen abgeleitet worden und sollen im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP noch weitergehend geprüft werden. Sie wurden bei der Bewertung der Flächen entsprechend ihrer Bedeutung unterschiedlich gewichtet. Eine besonders hohe Gewichtung kam dabei der straßenseitigen Anbindung einer Fläche zu. Darüber hinaus, aber mit einem deutlich geringeren Einfluss auf das Ergebnis, wurde die Nähe zu anderen Logistikunternehmen und weiteren Verkehrsinfrastrukturen bewertet. Auch planerische Überlegungen, wie die Lage in Gebieten, die für die Wohnnutzung ausgeschlossen sind, sind in die Bewertung eingeflossen.

Als weitere qualitative Kriterien wurden berücksichtigt:

- Überwiegendes Flächenangebot im Ballungsraum, um eine nachhaltige und emissionsarme Ballungsraumversorgung zu gewährleisten.
- Vermeidung von flächenintensiver Logistik in den Entwicklungsschwerpunkten im ländlichen Raum, da hier arbeitsplatzintensives Gewerbe angesiedelt werden sollte.

### 5.2.2. Ausgangsdatenbasis - Umgang mit Bebauungsplänen und Zielabweichungsverfahren

Die Ausgangsdatenbasis an „potenziellen Gewerbeflächen mit Logistikeignung“ setzt sich damit nun aus den im REK ermittelten Potenzialflächenpool Gewerbe mit Logistikeignung (wie oben beschrieben ohne die weiteren Flächen) und den vom RV in seinen Kommunengesprächen ermittelten Gewerbeflächenvorschlägen, für die eine Logistikeignung festgestellt wurde, zusammen.

Grundsätzlich erfolgt im APK2.0 die Festlegung, dass Wohn- und Gewerbe- und somit auch Logistikflächen bei Vorhandensein eines rechtskräftigen Bebauungsplans, die entsprechende Fläche trotz Restriktionen in die Ergebnisflächenkulisse aufgenommen wird. Flächen mit Restriktionen, für die ein Bauleitplanverfahren läuft, wären bei vorliegender Rechtskraft zum Zeitpunkt der Erstellung des Verwaltungsentwurfs des RPS/RegFNP in die Ergebnisflächenkulisse aufzunehmen.

Standorte, für die ein Zielabweichungsverfahren zugunsten einer logistischen Nutzung vom RPS/RegFNP 2010 erfolgreich durchgeführt wurde, waren ins REK aufgenommen worden, auch wenn sie den Eignungskriterien nicht vollumfänglich entsprachen und noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag.

An dieser Darstellung von Standorten derzeit folgender positiv entschiedener Zielabweichungsverfahren soll im APK2.0 festgehalten werden:

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

- Lidl Logistikzentrum in der Stadt Erlensee (Drs. Nr. IX /43.3 vom 14.09.2018),
- „Erweiterung interkommunales Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West“ des Interkommunalen „IKG Büdingen, Hammersbach und Limeshain“ im Ortsteil Langen-Bergheim der Gemeinde Hammersbach (Drs. Nr. IX /136.2 vom 05. März 2021),
- Gewerbegebiet „Logistikpark Wölfersheim A 45“ für ein REWE- Logistikzentrum in der Stadt Wölfersheim (Drs. Nr. IX /38.2 vom 22. September 2017).

Hinsichtlich der genannten Zielabweichungsverfahren liegt bislang lediglich im Fall Lidl Erlensee ein rechtskräftiger Bebauungsplan (GE-Park Erlensee) vor.

Für die „Erweiterung interkommunales Gewerbegebiet Limes - Erweiterung West“ befindet sich ein Bebauungsplan aktuell in Aufstellung. Für den Logistikpark Wölfersheim A 45 besteht ein Anfang Juli 2020 beschlossener Bebauungsplan, gegen den ein Normenkontrollantrag beim Hessischen Verwaltungsgerichtshof in Kassel anhängig ist. Bis zur Entscheidung soll der Standort daher als Potenzialfläche Gewerbe mit Logistikeignung im APK2.0 mitgeführt werden und wäre ggf. im Entwurf des RPS/RegFNP anzupassen.

### 5.2.3. Plausibilitätsprüfung und Schwerpunktsetzung

Für die Prüfung der Ergebnisse der Verschneidung auf Plausibilität und zur Bildung von räumlichen Schwerpunkten wurden zunächst regionalplanerisch bedeutsame Flächen > 5 ha mit einer bestimmten Eignungsqualität näher betrachtet. Dieses Vorgehen wurde mit dem RV abgestimmt.

**Da es sich bei den für Logistik geeigneten Flächen um einen Teil des potenziellen Gewerbeflächenpools handelt, sind diese als Teil der Ergebnisflächen Gewerbeflächenpotenzial in der Karte enthalten.** Ihre besondere Eignung ist jedoch in der Karte nicht kenntlich gemacht, da noch keine Akzeptanzgespräche stattgefunden haben. Aber es werden dadurch in der Karte, in den Berechnungen und in den Tabellen keine zusätzlichen Flächen und Potenziale entstehen, da es sich um Flächen aus dem Gewerbeflächenpool handelt.

Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurde auch festgestellt, dass im Bereich des RV fünf Flächen mit einer festgestellten Eignung für Logistik zwischenzeitlich mit einem Bebauungsplan für ein Rechenzentrum belegt sind oder dahingehende planerische Überlegungen bestehen. Diese wurden somit im Rahmen der planerischen Bewertung aus dem Potenzialflächenpool Gewerbe mit Logistikeignung herausgenommen.

Die im REK enthaltenen Hinweise auf die in der Region in mehreren Städten und Gemeinden vorhandenen Standorte für großflächige Autolagerlogistik sind unter dem Aspekt der - wenn möglich - vorrangigen Inanspruchnahme von Konversionsflächen weiterhin bei Standortalternativsuchen in Betracht zu ziehen.

### 5.3. RVS-Beschluss Ziffer 11b - Gespräche zur Akzeptanz

Gemäß Ziffer 11b des RVS-Beschlusses sollen bei **neuen** Flächen für Logistik vor Aufnahme ins APK bzw. dem RPS/RegFNP mit den betroffenen Gemeinden Gespräche zur Akzeptanz

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

geführt werden. Demnach sei unstrittig, dass Flächen für Logistik ausgewiesen werden und dafür Sorge zu tragen ist, dass bestehende und entsprechend geeignete Logistikstandorte gesichert werden (siehe auch Abschnitt „Vorgabe Planzeichen“ weiter unten).

In folgenden Fällen wird daher aktuell **kein Gespräch zur Akzeptanz** als erforderlich angesehen:

- Städte und Gemeinden mit bestehenden logistisch genutzten Gewerbeflächen, die jedoch anhand der Kriterien als nicht geeignet eingeschätzt wurden, so dass keine entsprechende Sicherung der Standorte erfolgen soll,
- erfolgreich durchgeführtes Zielabweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 zugunsten Logistik (Erlensee, Hammersbach, Wölfersheim)
- Städte und Gemeinden, in denen bekannt ist, dass die Fläche aus planerischen Gründen ausscheidet.

Für „**Akzeptanzgespräche**“ sind daher die Städte und Gemeinden vorgesehen, in denen auf den vorgeschlagenen Potenzialflächen derzeit noch keine logistische Nutzung vorhanden ist. Dabei ist es unerheblich, ob es sich um ein im RPS/RegFNP 2010 bereits enthaltenes Vorranggebiet Industrie und Gewerbe handelt oder um eine mögliche Neuinanspruchnahme von Freiraum, beispielsweise im Vorranggebiet Landwirtschaft.

Sofern in Städten und Gemeinden sowohl Gewerbeflächen mit Logistik im Bestand vorhanden sind als auch neue geeignete Potenzialflächen für Logistik festgestellt wurden, soll die Thematik der Sicherung im Bestand im Akzeptanzgespräch angesprochen werden.

Die folgende Tabelle 5 zeigt die aktuell verbleibenden Potenzialflächen für Gewerbe mit Logistikeignung auf, wegen deren Aufnahme in das APK2.0 mit den betroffenen Kommunen Gespräche zu führen sind. Wie erläutert ist bei den enthaltenen drei Flächen aus Zielabweichungsverfahren zugunsten Logistik kein Erfordernis eines Akzeptanzgespräches gegeben.

Tabelle 5: Potenzialflächen für Gewerbe mit Logistikeignung

Stadt-/Gemeinde	Landkreis / kreisfreie Stadt	Festlegung bzw. Darstellung im RPS/RegFNP 2010	Basisfläche in ha	Ergebnisfläche in ha	Akzeptanzgespräch
Dieburg*	Darmstadt-Dieburg	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	25,6	5,3	Ja
Eppertshausen	Darmstadt-Dieburg	VRG Landwirtschaft	5,5	5,5	Ja
Eppertshausen	Darmstadt-Dieburg	VRG Landwirtschaft	8,6	8,6	Ja
Pfungstadt	Darmstadt-Dieburg	VRG Siedlung, Bestand	17,0	13	Ja

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	VRG Industrie und Gewerbe, Bestand	20,7	20,6	Ja
Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	VRG Industrie und Gewerbe, Bestand	74,0	71,8	Ja
Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VR Industrie und Gewerbe, Bestand	13,3	13,3	Ja
Frankfurt am Main	Frankfurt am Main	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	61,5	61,3	Ja
Büttelborn	Groß-Gerau	VRG Landwirtschaft	6,6	6,6	Ja
Kelsterbach	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	6,8	6,8	Ja
Kelsterbach	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	7,4	7,3	Ja
Kelsterbach	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	7,7	7,7	Ja
Kelsterbach*	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Bestand	49,1	43,5	Ja
Mörfelden-Walldorf	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung / Ökologisch bedeutsame Fläche	15,2	8,8	Ja
Büttelborn*	Groß-Gerau	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	12,7	12,6	Ja
Schlüchtern	Main-Kinzig-Kreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	8,2	8,2	Ja
Erlensee*	Main-Kinzig-Kreis	(VRG Landwirtschaft/VBG Landwirtschaft/ VRG Regionaler Grünzug); ZAV zugunsten Logistik	22,9	22,9	nein
Langenselbold*	Main-Kinzig-Kreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VRG Industrie und Gewerbe, Bestand, VRG Landwirtschaft	65,4	65,4	Ja
Bruchköbel	Main-Kinzig-Kreis	Sonderbaufläche Nahrung und Verpackung	12,1	12,1	Ja
Hattersheim am Main	Main-Taunus-Kreis	VRG Landwirtschaft	5,0	5,0	Ja

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Hammersbach	Main-Kinzig-Kreis	(VRG Industrie und Gewerbe, Planung / VRG Landwirtschaft/Sonderbaufläche Logistik); ZAV zugunsten Logistik	21,5	21,5	nein
Egelsbach	Offenbach	Grünfläche, VBG Landwirtschaft	8,2	6,2	Ja
Münzenberg	Wetteraukreis	VRG Landwirtschaft, Weißfläche	17,9	17,9	Ja
Florstadt*	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	12,4	12,4	Ja
Butzbach	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung	20,2	7,3	Ja
Butzbach	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VRG Landwirtschaft/VBG Landwirtschaft	33,7	33,7	Ja
Wölfersheim	Wetteraukreis	(VRG Landwirtschaft); ZAV zugunsten Logistik	26,9	26,9	nein
Büdingen	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VRG Landwirtschaft	16,8	16,8	Ja
Limeshain	Wetteraukreis	VRG Industrie und Gewerbe, Planung/VRG Landwirtschaft	18,1	18,1	Ja
Wiesbaden*	Wiesbaden	VRG Industrie und Gewerbe, Bestand	5,4	5,4	Ja

Legende:

blau hinterlegt = einer von im REK vorgeschlagenen 22 Regionalbedeutsamen Logistikstandorten

\* = eines der davon im REK vorgeschlagenen 7 Regionalen Logistikzentren

**Zusammengefasst ist die Potenzialflächenkulisse somit das Ergebnis aus REK-Gewerbeflächen mit logistischer Eignung und den RV-Gewerbeflächen mit entsprechender Eignung, nach Verschneidung mit den genannten Restriktionen sowie der von RV und RP anschließend vorgenommenen planerischen Bewertung im Rahmen der Plausibilitätsprüfung. Dabei wurden laufende oder bekannte entgegenstehende Nutzungen berücksichtigt und nur Flächen > 5 ha mit einer bestimmten Eignung betrachtet.**

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Es verbleiben daher im Potenzialflächenpool für Logistik die Städte und Gemeinden Dieburg, Eppertshausen, Pfungstadt, Frankfurt a. M., Büttelborn, Kelsterbach, Mörfelden-Walldorf, Schlüchtern, Erlensee, Langenselbold, Hammersbach, Bruchköbel, Hattersheim am Main, Egelsbach, Münzenberg, Florstadt, Butzbach, Wölfersheim, Büdingen, Limeshain und Wiesbaden.

Auch zeigt die Tabelle 5, ob es sich um eine im gültigen RPS/RegFNP 2010 enthaltene und somit für eine Inanspruchnahme aus regionalplanerischer Sicht vorbereitete Siedlungs- oder Gewerbefläche (Bestand oder Planung) oder um eine noch nicht abgewogene Flächenneuanspruchnahme handelt. An dieser Stelle sei nochmal darauf hingewiesen, dass die in Tabelle 5 dargestellten Flächen mit besonderer Logistikeignung gleichzeitig Teil des potenziellen Gewerbeflächenpools sind und damit in der Ergebnisdarstellung von Kapitel 4.4. sind.

Vom ca. 923 ha umfassenden Potenzialflächenpool für Gewerbe mit Logistikeignung > 5ha mit bestimmter Eignung verbleiben nach der Verschneidung mit Restriktionen 48 Flächen in 33 Kommunen auf ca. 803 ha.

Dieser reduziert sich nach der planerischen Bewertung auf 30 Flächen in 21 Städten und Gemeinden auf ca. 552 ha. Mit 18 Kommunen sollen dazu im weiteren Jahresverlauf Akzeptanzgespräche geführt werden. Die Reduzierung von 48 auf 30 Potenzialflächen ist auf die gemeinsam mit dem RV durchgeführte planerische Bewertung zurückzuführen. Die Reduzierung der Regionalbedeutsamen Standorte insgesamt ergibt sich aus der erst späteren Betrachtung der „weiteren“ REK-Gewerbeflächen mit Logistikeignung.

Für die Akzeptanzgespräche werden die vorläufigen Ergebnisse dieser Bewertung in Form eines Steckbriefs/Datenblatts zusammengestellt und den Kommunen zur Verfügung gestellt. Gemeinsam mit den von Städten und Gemeinden vorgebrachten Planungen und Erkenntnissen soll abgestimmt werden, welche Potenzialflächen in den für die Offenlage genutzten RPS/RegFNP-Entwurf für eine Logistikentwicklung aufgenommen und vor entgegenstehenden Nutzungen gesichert werden sollen und wo gegebenenfalls entgegenstehende Freiraum- oder andere Belange nicht zurückgestellt werden sollen.

### 5.4. Ausblick auf die Erarbeitung des RPS/RegFNP-Entwurfs - Vorgaben der 3. LEP-Änd.

Im Rahmen der Vorlage der Eckpunktepapiere im Frühjahr 2022 wird auch ein Vorschlag zum weiteren Vorgehen zur Logistik im neuen RPS/RegFNP der RVS zur politischen Abstimmung vorgelegt werden. Ohne dem Eckpunktepapier Logistik vorgreifen zu wollen, sollen der Vollständigkeit halber sowie zum besseren Verständnis bereits folgende Hinweise für die Flächenkulisse für Gewerbeflächen mit Logistikeignung an dieser Stelle genannt werden:

In den Entwurf des RPS/RegFNP sind die Vorgaben der 3. LEP-Änd. zum Thema Logistik aufzunehmen. Dies wurde bereits bei der Vorstellung der weiteren Vorgehensweise zur Logistik im Rahmen der Vorstellung des APK1.0 im Ausschuss für Grundsatzfragen im April 2020 als auch bei der Infoveranstaltung/Austausch zur Logistik Ende Juni 2021 vorgestellt.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Demnach sind die in der Plankarte der 3. LEP-Änd. enthaltenen drei GVZ bzw. KV-Terminal in den RPS/RegFNP-Entwurf aufzunehmen, weitere Aufnahmen können vorgesehen werden:

- Industriepark Frankfurt-Höchst (Schiff, Schiene, Straße)
- Frankfurter Osthafen (Schiff, Schiene, Straße)
- Frankfurter Flughafen Cargo City (Flugzeug Schiene)

### 5.5. Vorgabe Planzeichen

Vom HMWEVW wird als zusätzliches Planzeichen in den Entwurf des Planzeichenerlasses für den RPS/RegFNP ein „Vorranggebiet Industrie und Gewerbe Bestand oder Planung mit besonderer Zweckbestimmung“ aufgenommen. Die abschließende Abstimmung zu den inhaltlichen Vorgaben wird in Kürze stattfinden. Eine Verwendung kann u.a. für die Zweckbestimmung „Logistik“ erfolgen. Die Unterscheidung zwischen bestehenden geeigneten Logistikflächen und neu geplanten Flächen ist somit bedeutsam. Ebenso spielen die Logistikarten Umschlags-, Beschaffungs- und Distributionslogistik mit ihren Anforderungen eine Rolle.

Aus diesen Festlegungen sollen in den Kommunen „GE-Flächen mit Eignung für Logistik, Bestand oder Planung“ oder kleinere „SO-Logistik“ entwickelt werden können.

Für den RPS/RegFNP-Entwurf soll daher vorgeschlagen werden, in diesen Vorranggebieten logistische Nutzungen zu sichern bzw. diese dafür vorzuhalten. Daher sollten entgegenstehende Nutzungen wie die in §§ 8 (3) und 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ebenso wie der Einzelhandel bauleitplanerisch begrenzt bzw. ausgeschlossen werden.

Damit sollen für langfristig nachhaltige Planungen gute Voraussetzungen geschaffen werden. Die Häfen mit hafenaffinen Gewerbegebieten als auch Gewerbegebiete mit Gleisanschlüssen sollen unter diesem Aspekt im weiteren Verfahren der RPS/RegFNP-Neuaufstellung noch stärker in den Blick genommen werden. Angesichts der Herausforderungen in den Bereichen Klimaschutz, Lieferketten, Lagerhaltung ist dies bis zum Entwurf des RPS/RegFNP zu überprüfen.



## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 6 Anhang: Landesweite Klimaanalyse Hessen; Beitrag für APK 2.0

#### 3. Änderung des Landesentwicklungsplans

Die 3. Änderung des LEP formuliert als Ziel (Ziff. 4.2.3-3 (Z)), dass in den Regionalplänen die regional bedeutsamen Luftleitbahnen sowie die für das Siedlungsklima bedeutsamen Flächen des Freiraums (Kalt-/Frischluftentstehungsgebiete), die im räumlichen Zusammenhang mit lufthygienisch und/oder bioklimatisch belasteten Siedlungsräumen stehen, als „Vorranggebiete bzw. als Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen“ festzulegen sind. Grundlage für die Bestimmung und Abgrenzung dieser Gebiete, ist die von der obersten Landesplanungsbehörde in Auftrag gegebene „Landesweite Klimaanalyse Hessen“.

#### Landesweite Klimaanalyse Hessen

Die derzeitige Gebietskulisse der Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen im RPS/RegFNP 2010 wird durch die Ergebnisse der aktuell in der Erstellung befindlichen „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ ersetzt. Dieses dreidimensionale Computermodell dient als Grundlage für die Identifizierung und Sicherung der klimawirksamen Flächen und Leitbahnen, die im räumlichen Wirkungszusammenhang zwischen den thermisch und lufthygienisch belasteten Siedlungsräumen stehen.

Mit der „Landesweiten Klimaanalyse Hessen“ stehen hoch aufgelöste, raumspezifische Daten zur Verfügung. Basierend auf detaillierten Landnutzungsdaten und meteorologischen Daten simuliert das im Rahmen der landesweiten Klimaanalyse verwandte dreidimensionale Strömungsmodell die Entwicklung verschiedener Klimaparameter wie Wind oder Temperatur in einer räumlichen Auflösung von 200 m x 200 m (im Bereich des Regionalverbandes 50 m x 50m). Aufgrund der fünf neuen Kommunen des Regionalverbandes hat noch eine Neuberechnung zu erfolgen.

Basierend auf den Modellierungsergebnissen können die im regionalen Maßstab thermisch belasteten Siedlungsgebiete (sog. Wirkungsräume) und die für ihre Durchlüftung bedeutsamen Strömungssysteme bzw. die diesen zugrundeliegenden Luftleitbahnen und Kaltluftproduktionsgebiete (sog. Ausgleichsräume) identifiziert werden. Die Wirkungsräume und die ihnen zugeordneten Ausgleichsräume stellen die zentrale Grundlage für die zukünftige Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen dar. Ziel ist es, die bioklimatische Situation für eine möglichst große Anzahl der Bevölkerung zu erhalten bzw. zu verbessern.

#### Überörtliche Festlegung

Um die Überörtlichkeit der raumordnerischen Festlegungen zu gewährleisten, beschränken sich die Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen auf die Ausgleichsräume mit sehr hoher Bedeutung für thermisch belastete Siedlungsgebiete, die über das Hoheitsgebiet der jeweiligen Kommune hinausgehen oder aber einer großen Betroffenenanzahl zugutekommen. Letzteres trifft v.a. auf die Kernstädte inkl. damit zusammengewachsener Stadtteile der Mittel- und Oberzentren als regionale Bevölkerungsschwerpunkte mit regelmäßig verdichteter Bebauung zu.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### Ergebnisse als Vorschlagskulisse für den Träger der Regionalplanung

Die Landesweite Klimaanalyse Hessen enthält einen **Vorschlag** zur Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für besondere Klimafunktionen. **Die letztgültige Festlegung bleibt dem Träger der Regionalplanung vorbehalten.**

Weiterhin wird vom Gutachter festgehalten, dass die Ergebnisse der Landesweiten Klimaanalyse Hessen keine lokalen Klimaanalysen auf Ebene der Städte und Gemeinden bzw. für Einzelvorhaben ersetzen. In der Bauleitplanung/Projektplanung sollten im Zweifelsfall mikroklimatische Untersuchungen durchgeführt werden.

### Anthropozentrischer Ansatz

Die Klimaanalyse verfolgt einen anthropozentrischen Ansatz mit dem Ziel, durch raumordnerische Festlegungen eine Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der bioklimatisch relevanten thermisch belasteten Siedlungsgebiete (regionalbedeutsame Wirkräume) zu bewirken.

Dieser anthropozentrische Ansatz hat zur Folge, dass die Gebietsvorschläge vor allem in dem Raum vorliegen, in dem auch eine Belastungssituation vorhanden ist. Periphere Räume mit geringerer Siedlungsdichte und damit einhergehender geringeren Betroffenenzahl weisen daher weniger bis keine Gebietsvorschläge aus. Dies stellt einen erheblichen Unterschied zu den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen des RPS/RegFNP 2010 dar.

### Gebietsvorschläge in verschiedenen GIS Datensätzen („Layern“)

Die Landesweite Klimaanalyse Hessen enthält als Ergebnis u.a. mehrere Layer mit Gebietsvorschlägen für potenzielle Vorranggebiete und potenzielle Vorbehaltsgebiete. Die drei Wesentlichen für das Aktualisierte Plankonzept verwandten sind folgend aufgeführt:

1. *Potenzielle Vorranggebiete (VRG)*
2. *Potenzielle Vorbehaltsgebiete (VBG)*
  - 2.1. *Potenzielle Vorbehaltsgebiete (VBG) aufgrund Volumenstrom (Kriterien Vorranggebiet werden hier erfüllt, aber aufgrund starker Durchlüftung als Vorbehaltsgebiet vorgeschlagen)*

Die Landesweite Klimaanalyse Hessen beschränkt sich auf die Sicherung regionalplanerisch bedeutsamer Ausgleichsräume für Siedlungsgebiete mit hoher thermischer Belastung (Gebiete mit großem und mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit). Zur Ermittlung der regionalplanerisch relevanten thermisch belasteten Siedlungsgebiete, wurden auf Basis der in den Regionalplänen festgelegten Vorranggebiete Siedlung und Industrie und Gewerbe Bestand, die Siedlungsgebiete ermittelt, die eine mittlere, hohe, sehr hohe oder extreme Betroffenheit ausweisen. Wesentliches Unterscheidungskriterium zwischen Vorrang- und Vorbehaltsgebieten ist dabei der Flächenanteil der mit mindestens mittlerer thermischer Betroffenheit ermittelt wurde.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### Potenzielle Vorranggebiete

Potenzielle Vorranggebiete werden nach der Klimaanalyse wie folgt definiert:

*Schwache, bodennahe Strömungssysteme mit geringer Luftmenge (Gesamtvolumenstrom  $\leq 60 \text{ m}^3/(\text{m}\cdot\text{s})$ ), aber mit sehr hoher Bedeutung hinsichtlich ihrer Durchlüftungsfunktion für die thermisch belasteten Siedlungsgebiete mit sehr großem Flächenanteil mittlerer bis extremer thermischer Betroffenheit.*

Es handelt sich also um belüftungsrelevante Strömungssysteme von geringer Intensität. Sie sind besonders schützenswert, da ihre schwache Dynamik durch eine Erhöhung der Rauigkeit (z.B. durch Bebauung) zum Erliegen kommen kann. Ausgleichsräume mit sehr hoher Bedeutung für thermisch belastete Siedlungsgebiete, deren bodennahe Strömungssysteme nur schwach ausgebildet sind, sollen daher als Vorranggebiet für besondere Klimafunktionen festgelegt werden.

### „Innere Differenzierung“ Vorranggebiete

Die Vorranggebiete sollten laut Aussage des Gutachters nur die für die betrachtete Kommune relativ höchsten bewerteten Kaltluftströmungen abbilden. Kaltluftströmungen von in Relation geringerer Bedeutung können zu Vorbehaltsgebieten herabgestuft werden. Im GIS-Layer bestehen die Rasterzellen, welche zusammen ein Gebiet ergeben, aus unterschiedlichen Wertstufen. In der vorliegenden Klimaanalyse sind diese in verschiedenen Farbtönen dargestellt. Hier eröffnet der Gutachter die Möglichkeit, dass der Träger der Regionalplanung entscheidet, ob er sich auf die höchsten bewerteten Kaltluftströmungen stützt und die niedriger bewerteten als VBG festlegt (eine Darstellung hierzu erfolgt im Eckpunktepapier).

### Potenzielle Vorbehaltsgebiete aufgrund Volumenstrom

Ein Layer der Landesweiten Klimaanalyse enthält Flächen, die zwar die Kriterien für die Vorranggebiete erfüllen, die aber aufgrund starker ausgeprägter Strömungssysteme (Gesamtvolumenstromdichte größer als  $60 \text{ m}^3/(\text{m}\cdot\text{s})$ ) eine verringerte Schutzwürdigkeit aufweisen. Eine maßvolle Bebauung führt hier nicht zwingend zum Erliegen der Belüftungsfunktionen und damit der thermischen Entlastung. Daher können diese Flächen als Vorbehaltsgebiet eingestuft werden (eine Darstellung hierzu erfolgt im Eckpunktepapier).

### Potenzielle Vorbehaltsgebiete

Bei den Vorbehaltsgebieten handelt es sich um Freiräume, die auf thermisch belastete Siedlungsgebiete treffen mit großem Flächenanteil mindestens mittlerer thermischer Betroffenheit. Während in den Vorranggebieten der Schutz der Kaltluftentstehungsgebiete und der der Luftleitbahnen Vorrang hat und eine Bebauung i.d.R. unzulässig ist, sollen in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen Maßnahmen möglichst unterbleiben, die zu einer Verschlechterung der Durchlüftung der thermisch belasteten Siedlungsgebiete führen. Ist in den Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen im Einzelfall eine Bebauung zulässig, muss diese entsprechend „klimaverträglich“ erfolgen. „Klimaverträglich“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass sie so erfolgen sollte, dass die Belüftungsfunktion für die bestehenden Siedlungsgebiete gar nicht oder nur wenig eingeschränkt werden.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

Dies wäre in der Regel durch gesonderte und entsprechend hochauflösende Klima-Untersuchungen i.R. der Bauleitplanung für das jeweilige Plangebiet nachzuweisen und zu überprüfen.

### Ausblick:

Eine detaillierte Beschreibung der Ergebnisse der Landesweiten Klimaaanalyse Hessen erfolgt in dem noch vorzulegenden Eckpunktepapier (RVS im März 2022). Darin werden der Regionalversammlung die Entscheidungsoptionen des Gutachters zur Umsetzung der landesweiten Klimaaanalyse Hessen in Gebietsfestlegungen für besondere Klimafunktionen vorgelegt.

## 2. Version Aktualisiertes Plankonzept (APK 2.0) -ENTWURF-

### 7 Anlagen

Tabelle 6: Regionalbedeutsame Wohnbauflächenschwerpunkte gem. REK (in ha)

	Basisflächen	Basisflächen abzgl. Restriktionen (ohne VR Klima)	APK 2.0 Ergebnisflächen	Davon Überlagerung VB Klima	
Darmstadt Süd	108	0	0	0	0
Dieburg West	36	24	0	0	0
Erbach Ost	22	24	0	0	0
Frankfurt am Main - Neuer Stadtteil	48	0	0	0	0
Frankfurt am Main - Niederdorffelden	131	56	53	0	0
Frankfurt am Main - Unterliederbach	76	15	15	15	15
Glauburg	10	10	10	0	0
Hanau Steinheim	28	11	11	11	11
Hofheim Marxheim	28	28	28	2	2
Idstein Süd	53	34	34	32	32
Mühlheim / Offenbach am Main	71	71	58	33	33
Neu-Anspach Süd	17	17	17	17	17
Pfungstadt Süd	59	51	0	0	0
Rimbach	20	20	20	19	19
Rodgau	57	57	2	0	0
Schlüchtern Mitte	15	0	0	0	0
Sulzbach Süd	37	22	16	0	0
Taunusstein Süd	15	15	15	0	0
Wiesbaden Ost	71	71	71	0	0
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>901</b>	<b>527</b>	<b>351</b>	<b>129</b>	

Tabelle 7: Regionalbedeutsame Gewerbeflächenschwerpunkte gem. REK (in ha)

	Basisflächen	Basisflächen abzgl. Restriktionen (ohne VR Klima)	APK 2.0 Ergebnisflächen	Davon Überlagerung VB Klima	
Altstadt Ost	32	32	32	8	8
Bensheim West	12	12	12	0	0
Erbach / Michelstadt	18	10	0	0	0
Frankfurt Griesheim	74	72	72	0	0
Frankfurt Neckermann	33	33	33	0	0
Frankfurt Nordwestkreuz	38	28	25	20	20
Gernsheim Nord	77	77	65	11	11
Heppenheim West	37	2	0	0	0
IKG Weschnitztal	15	15	15	0	0
Langenselbold / Erlensee	65	65	65	0	0
Maintal West	37	32	32	14	14
Steinau West	56	55	55	5	5
Taunusstein Neuhof	34	34	34	0	0
Wiesbaden Nordenstadt	21	15	15	2	2
Wiesbaden Ost	50	50	30	5	5
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>600</b>	<b>532</b>	<b>483</b>	<b>65</b>	