



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Herr Hennig
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

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

21. März 2023

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 16. März 2023 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Friedrichsdorf**, Stadtteil Friedrichsdorf
Gebiet: "Philipps-Quartier"
Drucksache Nr. V-2023-15

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hofheim am Taunus**, Stadtteil Marxheim
Gebiet: "Rechenzentrum Marxheim"
Drucksache Nr. V-2023-16

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Usingen**, Stadtteil Eschbach
Gebiet A: "Am Heidigkopf / Vor der Gaß"
Gebiet B: "Östlicher Ortsrand Eschbach"
Drucksache Nr. V-2023-17

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

Zudem hat die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in ihrer Sitzung am 08. März 2023 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

12. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Höchst
Gebiet: "Wohngebiet Klinikum Höchst"
Beschluss Nr. V-94 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-9

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"
Beschluss Nr. V-95 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-13

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

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung



Mikaela Heydegger
Abteilung Planung

Anlagen:

Drucksache Nr. V-2023-15
Drucksache Nr. V-2023-16
Drucksache Nr. V-2023-17
Beschluss Nr. V-95 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-13
Beschluss Nr. V-94 i.V. mit Drucksache Nr. V-2023-9

Beschluss Nr. V-95

aus der 9. Sitzung
der **Verbandsversammlung**
am Mittwoch, 08.03.2023



- 10. 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen
Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen,
Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"
hier: Abschließender Beschluss**

V-2023-13

Beschluss:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den vorgelegten Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen, Gebiet: "Zellhausen Süd" 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 vorgelegt.
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.

Abstimmungsergebnis:

Zusimmung mit den Stimmen der Gruppen CDU, SPD und Unabhängige
gegen die Stimmen der Gruppe Grün+

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. V-2023-13

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. IV-280 des Regionalvorstandes vom 27.05.2021
Beschluss Nr. IV-266 der Verbandskammer vom 30.06.2021
zu DS IV-2021-29 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. V-23 des Regionalvorstandes vom 18.11.2021
Beschluss Nr. V-33 der Verbandskammer vom 15.12.2021
zu DS V-2021-22 (Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd" 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 03.01.2022 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 01/22 bekannt gemacht. Sie fand vom 11.01.2022 bis 10.02.2022 statt. Nach § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) wurde die öffentliche Auslegung durch die Veröffentlichung im Internet ersetzt. Zusätzlich wurden gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG die genannten Entwürfe und Unterlagen in der Geschäftsstelle des Regionalverbandes öffentlich ausgelegt.

Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.01.2022 beteiligt.

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

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Karlstein am Main
Gemeindevorstand der Gemeinde Kleinostheim
Magistrat der Stadt Babenhausen

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

Magistrat der Stadt Seligenstadt
Markt Stockstadt a. Main

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Schleifbach
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH, TWR/BL
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
e-netz Technik GmbH & Co. KG, HEAG Südhessische Energie AG
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handelsverband Hessen e.V.
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Hessenenergie GmbH

Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessischer Industrie- und Handelskammertag (HIHK) e.V.
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht
Kreisausschuss des Kreises Offenbach
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Kreises Offenbach
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wanderverband Hessen e.V.
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Heppenheim
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
e-netz Südhessen AG
Forstamt Langen, Hessen-Forst
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessische Landesbahn GmbH
IHK Offenbach am Main
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

BUND Ortsverband Seligenstadt - Hainburg - Mainhausen
DB Immobilien, Region Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung West
Energieversorgung Offenbach EVO AG
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum
Kreisausschuss des Kreises Offenbach, Fachdienst 64
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

- 3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden - wie aus den Anlagen ersichtlich - ebenfalls zwei Stellungnahmen vorgebracht.

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

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

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

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

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

Stellungnehmer: Zweckverband Wasserversorgung ZWO Stadt und Kreis Offenbach
Gruppe: TöB

MAINH_003_B-02908

Dokument vom: 28.01.2022
Dokument-Nr.: S-07444

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unsere Stellungnahme zum Gebiet: „Zellhausen Süd“ vom 04.08.2021 hat weiterhin Bestand.
Anbei nimmt der Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach wie folgt Stellung:
Zur Klärung der Frage, ob und wieviel Wasser in m³/h aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung im angegebenen räumlichen Geltungsbereich des entnommen werden kann, teilen wir Ihnen folgendes mit:

- a) Die Gemeinde Mainhausen als Aufgabenträger der öffentlichen Wasserversorgung betreibt das öffentliche Trinkwassernetz zur Versorgung ihrer Abnehmer mit Trinkwasser. Wegen Aussagen zur Versorgungssicherheit im besagten Bereich des o.g. Plans verweisen wir Sie deshalb an die Gemeinde Mainhausen.
- b) Hinweis: Der ZWO stellt die Wassermengen nur im Rahmen seiner Wasserrechte zur Verfügung. Der bestehende Wasserliefervertrag begründet keine darüberhinausgehende Verpflichtung
- c) Der ZWO hat zur künftigen Absicherung steigender Bedarfsmengen die Erhöhung seiner Wasserrechte beim RP Darmstadt seit geraumer Zeit beantragt. Außerdem werden in diesem Zusammenhang Verhandlungen mit Nachbarverbänden geführt.
- d) Bis zum Vorliegen der Genehmigungen der beantragten Erhöhung der Wasserrechte und/oder Zusagen der Nachbarverbände zu einer erhöhten Lieferbereitschaft ist eine eventuelle Erhöhung der Liefermengen durch den ZWO an die Gemeinde Mainhausen nicht gesichert. Eine Aussage zur Zeitdauer der genannten offenen Verfahren ist zurzeit leider nicht möglich.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung der vorliegenden Änderung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2021 bis zum 19.08.2021 liegt vom Stellungnehmer keine Stellungnahme vor.
Die Hinweise bezüglich der öffentlichen Wasserversorgung, der Wasserrechte und der Liefermenge von Wasser an die Gemeinde betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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 Seligenstadt - Hainburg -
Mainhausen Thorwald Ritter
Gruppe: TöB**

MAINH_003_B-02911

**Dokument vom: 31.01.2022
Dokument-Nr.: S-07447**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der BUND hat bereits am 25. Juli 2021 eine Stellungnahme abgegeben, die zu keiner Planänderung geführt hat. In der erneuten Offenlage werden zwei gravierende Fehler planerisch vorbereitet. Zum einen wird der natürlich gewachsene Ortsrand überschritten und das Biotop der alten Gleisanlagen beidseitig durch eine Versiegelung/Bebauung des Zelldreimorgengewanns abgeschnitten und zerstört. Zum zweiten wird eine keinesfalls notwendige weitere Ringstraße Richtung Bahnhof geplant obwohl eine vollkommen ausreichende Anbindung (auch eines Baugebietes auf der ursprünglich bereits ausgewiesenen Fläche südlich der Waldstraße) durch die großzügig dimensionierte Ringstraße besteht. Städteplanerisch (und wie das Verkehrsgutachten zeigt) keine bodenschonende und ökologisch zu verantwortende Entscheidung! Religiös geprägte Menschen würden von Todsünden sprechen. Der BUND fordert deshalb die Reduzierung des Plangebietes und ein Verzicht auf die Bebauung des Zelldreimorgengewanns südlich der alten Gleisanlage sowie den Verzicht auf eine weitere sogenannte Erschließungsstraße.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels in der Rhein-Main-Region wird die Entwicklung von Wohngebieten auf bestehenden Planungsflächen im RPS/RegFNP 2010 im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes der Odenwaldbahn begrüßt.

Im Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden.

Der von der Gemeinde auf den vorhandenen Planflächen entwickelte Städtebauliche Entwicklungsplan wurde in einem Bürgerworkshop dahingehend geändert, dass die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen über eine neue Haupteerschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden soll, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese Veränderung führte dazu, dass, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die vorhandenen Planungsflächen der RPS/RegFNP 2010 um insgesamt 5,1 ha überschritten werden müssen. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die die vorhanden Flächen im RPS/RegFNP 2010 überschreiten, kleiner als 5 ha, denn die dargestellten Flächen im RPS/RegFNP 2010 werden bis zur den Straßenmittellinien gezogen.

Die vom Stellungnehmer angesprochene Erschließungsstraße (Planstraße A) ist nicht Teil dieser RPS/RegFNP-Änderung. Der RPS/RegFNP 2010 stellt keine Erschließungsstraßen dar, sondern nur überörtliche Straßen. Die Erschließung des Wohngebietes ist in dem parallel zum vorliegenden Änderungsverfahren laufenden Bebauungsplan-Verfahren zu behandeln. Das dem Bebauungsplan-Entwurf beiliegende Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann, Juni 2020) beinhaltet die verkehrliche Bewertung für das Gesamtgebiet Städtebauliches Entwicklungskonzept „Zellhausen Südwest“. Der Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ stellt ein Teilgebiet dar und ist im Gutachten überprüft worden. Die Ergebnisse zeigen, dass die Verkehrserschließung sowohl für das städtebauliche Gesamtkonzept als auch für den vorliegenden Bebauungsplan mit den geplanten Nutzungen sichergestellt ist.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

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

MAINH_003_B-02913

**Dokument vom: 02.02.2022
Dokument-Nr.: S-07459**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

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

Erschließung:

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH über unseren zentralen Posteingang (T-NL-Suedwest-PTI-34-AS@telekom.de) so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wir machen darauf aufmerksam:

1. Das aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.
2. Eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise bezüglich der Sicherung der vorhandenen Telekommunikationslinien und deren Zugang, die Beachtung der Kabelschutzanweisungen, das Vorsehen von ausreichenden Trassen für Telekommunikationslinien in den zukünftigen Straßen, die rechtzeitige Information des Stellungnehmers vor Beginn der Bauarbeiten und die Art und Weise der geplanten Baumpflanzungen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

MAINH_003_B-02914

Dokument vom: 03.02.2022
Dokument-Nr.: S-07461

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Unter Hinweis auf § 1 Abs. 4 BauGB nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung aus der Sicht der Raumordnung wie folgt Stellung:

Die regionalplanerischen Ausweisungen sind grundsätzlich zutreffend beschrieben. Auch ist auf Seite 5 der Unterlagen bei Gebiet B der betroffene Vorrang Regionaler Grünzug (VRG) in seiner Größe von 3,7 ha auf 2,7 ha redaktionell korrigiert worden. Darüber hinaus sollte weiterhin die erforderliche Kompensationsfläche für den Vorrang Regionaler Grünzug bereits mit der Kommune besprochen und ihre Verortung in den Unterlagen zumindest beschrieben werden: Die geplante Maßnahme beansprucht circa 2,7 ha des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“. Gemäß Regionalplan Südhessen 2010, Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushalts oder der Freiraumerholung oder der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport und Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Das Vorhaben steht dem Ziel zunächst entgegen. Diesbezüglich wird in der Begründung zur RegFNP-Änderung im Kap. A 4. „Regionalplanerische Aspekte“ auf eine bereits im Rahmen der BBP-Entwurfs mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmte 2,7 ha große Kompensationsfläche des RG hingewiesen. Im Geltungsbereich liegen weiterhin ca. 2 ha „Vorrang Natur und Land- schaft“ 3,2 ha „Fläche für die Landbewirtschaftung“, 5 ha „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ Diese Beanspruchung ist regionalplanerisch nicht bedeutsam und steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

Zu der vorgelegten Planung bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Planung kann daher gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten.

Aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde verweise ich auf meine Stellungnahme vom 12. August 2021.

[Die Stellungnahme lautete wie Folgt: Zu der Planung nehme ich aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde wie folgt Stellung: Gebiet A: Aus naturschutzfachlicher Sicht wird die Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 von einer Fläche mit „Ökologisch bedeutsamer Flächennutzung...“, überlagert mit einem „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ in eine geplante Wohnbaufläche (ca. 1,4 ha) im vorliegenden Fall als vertretbar angesehen. Das Plangebiet schließt sich im Norden an eine im RPS/RegFNP 2010 bereits dargestellte geplante Wohnbaufläche an. Von der Planung sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen betroffen. Ein gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 13 HAGBNatSchG gesetzlich geschütztes Streuobstbiotop wird auf der Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes berücksichtigt und von einer zukünftigen Bebauung ausgespart. In rund 350 m Entfernung südlich des Plangebietes liegt eine Teilfläche des FFH-Gebietes 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ sowie des Vogelschutzgebietes 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Dem Ergebnis der FFH-Prognose im Umweltbericht wird aus hiesiger Sicht gefolgt. Demnach können durch die räumliche Entfernung und die stark trennende BAB A 3 zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung i.S.d. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind von der Planung nicht betroffen. Gebiet B: Gegen die Änderung des Regionalplans Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplans (RPS/RegFNP) 2010 von einer „Fläche für die Landbewirtschaftung“, überlagert mit einem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ in eine geplante Wohnbaufläche (1,6 ha) sowie eine geplante gemischte Baufläche (ca. 2,1 ha) bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Von der Planung sind überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen betroffen. Ein gemäß § 30 BNatSchG gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop (Steinweichselgebüsch) wird auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt und von einer zukünftigen Bebauung ausgespart. In rund 400 m bzw. 550 m Entfernung südlich des Plangebietes liegt jeweils eine Teilfläche des FFH-Gebietes 5920-350 „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ bzw. des Vogelschutzgebietes 6019-401 „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“. Dem Ergebnis der FFH-Prognose, wonach aufgrund der großen räumlichen Entfernung

erhebliche Beeinträchtigungen der o.g. Gebiete in ihren für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen offensichtlich ausgeschlossen werden können, wird aus hiesiger Sicht gefolgt. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung i.S.d. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht sind nicht betroffen. Bezüglich der weiteren zu vertretenden naturschutzfachlichen Belange verweise ich auf die Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde.]

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

Oberflächengewässer

Belange des Hochwasserschutzes und der Abflussregelung werden nicht berührt. Grundwassermessstellen sind keine vorhanden.

Wasserversorgung/ Grundwasserschutz

Bitte legen Sie die Sicherstellung der Wasserversorgung für die Kommune Mainhausen unter Berücksichtigung der Reg-FNP Änderung dar. Der gesamte Wasserbedarf (Trink-, Betriebswasser) für den Bestand und die Zukunft ist zu ermitteln (Jahresmenge und Spitzenbedarf). Bei der Bedarfsermittlung ist bereits auf eine sparsame, rationelle Wasserverwendung zu achten. Der Nachweis, dass der gesamte zukünftige Wasserbedarf durch den zuständigen Wasserversorger gedeckt werden kann, ist zu erbringen. Ich empfehle daher die Erstellung eines Kommunalen Wasserkonzeptes. Förderungen für dieses Konzept können beim Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz beantragt werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung darf das Problem der Vernässung bei hohen Grundwasserständen nicht ausgeklammert werden. Es gilt bei der Beurteilung von Belastungen das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr. Der Träger der Bauleitplanung erzeugt ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Stadt Anhaltspunkten für Vernässungsgefahren nicht nach und legt keine Maßnahmen (z.B. max. Einbindetiefe oder spez. Gründungen) im Bebauungsplan fest, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz.

Bodenschutz

Nachsorgender Bodenschutz:

Aus der Altflächendatei ALTIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie ergeben sich für den Plangeltungsbereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen), schädliche Bodenveränderungen und/oder Grundwasserschäden. Von meiner Seite bestehen somit nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bedenken gegen das o. a. Vorhaben. Die Belange des Dezernates 41.5 sind in der Begründung zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Grundsätzlich weise ich nochmals auf folgendes hin: Gemäß der Anlage 2 Punkt 2.2.5 Bodenfunktion der Kompensationsverordnung (KV vom 26. Oktober 2018) ist die Bewertung des Eingriffs in den Boden bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m² in einem geeigneten Gutachten vorzunehmen. Dabei werden Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG und bodenbezogene Kompensationsmaßnahmen gesondert bewertet und bilanziert. Zusatz bei einer Eingriffsfläche über 10.000 m²: „Die ausschließliche Beschränkung auf eine arten- und biotopbezogene Kompensation ist nicht ausreichend. Die Grundlagen für die Bewertung und Berechnung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden sind der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB – Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland Pfalz“ des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) und dem Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz zu entnehmen. Dieses Regelwerk ist abrufbar unter https://umwelt.hessen.de/sites/default/files/media/hmuelv/arbeitshilfe_kompensation_boden_bauleitplan_2.pdf“. Die neue hessische Kompensationsverordnung vom 26.10.2018 fordert ebenfalls eine solche weitergehende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

Bezüglich des Dezernats Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz gibt es keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.

Immissionsschutz

Auf Seite 22 der Begründung ist nachfolgender Textteil aufgeführt: „Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Straßenverkehr verbundenen Lärmemissionen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verursachen. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, wobei aktive Maßnahmen als nicht zielführend ausscheiden. Es werden geeignete passive Schutzmaßnahmen empfohlen.mögliche Belastung der Anwohner durch Lärm-, Licht-, Staub- und Geruchsemissionen der zukünftig im geplanten Gewerbegebiet vorhandenen Betriebe Diese Auswirkungen stellen

einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.“ Der zweite Absatz sollte m. E. nochmals überarbeitet werden.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen: Hinsichtlich der Rohstoffsicherung: Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan (RPS/RegFNP) 2010, Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLNUG; hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe: vorliegende und genehmigte Betriebspläne; hinsichtlich des Altbergbaus: bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse, in der Datenbank vorliegende Informationen, Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau. Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis. Anhand dieser Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen. Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen. Dem Vorhaben stehen seitens der Bergaufsicht keine Sachverhalte entgegen.

Den Kampfmittelräumdienst beteilige ich ausnahmsweise nur dann, wenn von gemeindlicher Seite im Rahmen des Bauleitplanverfahrens konkrete Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln erfolgt sind. In dem mir von Ihnen zugeleiteten Bauleitplanverfahren haben Sie keine Hinweise dieser Art gegeben. Deshalb habe ich den zentralen Kampfmittelräumdienst nicht beteiligt. Es steht Ihnen jedoch frei, den Kampfmittelräumdienst direkt zu beteiligen. Ihre Anfragen können Sie per Email richten an das Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat I 18, Zentraler Kampfmittelräumdienst: kmrd@rpda.hessen.de .

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu der vorgelegten Planung aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen und die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB als an die Ziele der Raumordnung angepasst gelten kann. In der Begründung unter A 4 "Regionalplanerische Aspekte" ist bereits folgender Text zur Verortung und der Größenordnung der Kompensationsfläche des Regionalen Grünzugs vorhanden: "Die Größe des in Anspruch genommenen Vorranggebiets Regionaler Grünzug beträgt 2,7 ha. Im Bebauungsplan-Entwurf (Stand 03.12.2020) ist in Text und Karte ein Vorschlag für eine Fläche vorgelegt, die nach Auskunft der Kommune mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt wurde: Mainhausen-Zellhausen, Flur 6, Flurstücke 113 (im Bereich östlich des Friedhofs Zellhausen und westlich des Gewerbegebiets Ostring). Diese Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewahrt."

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der oberen Naturschutzbehörde die Änderung der Gebiete A und B als vertretbar angesehen wird bzw. keine Bedenken erhoben werden und dass der FFH-Prognosen im Umweltbericht der vorliegenden Änderung gefolgt wird. Die untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt und die Stellungnahme abgewogen.

Zu Oberflächengewässer:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des Hochwasserschutzes und der Abflussregelung nicht berührt werden.

Zu Wasserversorgung / Grundwasserschutz:

Die Hinweise bezüglich der Sicherstellung der Wasserversorgung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Laut Auskunft des beauftragten Planers der Kommune finden im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung bereits Gespräche mit dem zuständigen Zweckverband zur Wasserversorgung statt.

Der Stellungnahme wird gefolgt und im Umweltbericht unter B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" folgender Hinweis aufgenommen: "Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers bei Bauausführung (z.B. Keller aus wasserundurchlässigem Beton, sog. "Weiße Wanne")".

Zu Bodenschutz:

Nachsorgender Bodenschutz

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen die Änderung bestehen und die Belange des nachsorgenden Bodenschutzes hinreichend berücksichtigt sind.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Hinweise bezüglich der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Dezernats Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz keine Bedenken gegen die Änderung bestehen.

Immissionsschutz

Der Stellungnahme wird gefolgt und im Umweltbericht unter B 2.2 "Prognose und Bewertung der Auswirkungen" / „Auswirkungen der Planänderung“ der Satz "...mögliche Belastung der Anwohner durch Lärm-, Licht-, Staub- und Geruchsemissionen der zukünftig im geplanten Gewerbegebiet vorhandenen Betriebe.." gestrichen, da kein Gewerbegebiet geplant wird.

Zu bergrechtliche Stellungnahme:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die RPS/RegFNP-Änderung aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen stehen.

Zu Kampfmittelräumdienst:

Es liegen keine konkreten Hinweise auf das mögliche Vorkommen von Kampfmitteln in den Änderungsgebieten vor. Eine erneute Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes ist auf Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung nicht vorgesehen.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

Stellungnehmer: Deutsche Bahn AG DB Immobilien
Gruppe: TöB

MAINH_003_B-02917

Dokument vom: 08.02.2022
Dokument-Nr.: S-07490

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. Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich das Flurstück 209/6 (Flur 3) der DB Netz AG. Es handelt sich hierbei um einen Teil der ehemaligen Strecke 3558 Babenhausen – Zellhausen. Diese Strecke ist bereits stillgelegt und zurückgebaut, aber noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Wir regen an, dass die Kommune einen entsprechenden Freistellungsantrag an unsere Vertriebsabteilung stellt.

Die für die Maßnahme benötigte Grundstücksfläche der DB Netz AG ist im Rahmen des Vorhabens vor Bau- bzw. Nutzungsbeginn zu erwerben. Unsere Zustimmung ist erst mit Abschluss des Vertrages gegeben. Der Kaufantrag ist an folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Mitte Kundenteam Vertrieb Camberger Str. 10 60327 Frankfurt.

Den Festsetzungen auf den derzeit noch planfestgestellten und gewidmeten Bahnflächen stimmen wir - unter dem Vorbehalt, dass die in Anspruch genommene Fläche von der Gemeinde erworben wird - zu. Die Festsetzungen werden jedoch erst nach Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken, unabhängig von der Rechtskraft der o. g. Bauleitplanungen, zulässig. Die mit der Einschränkung des Bedingungeintritts vorgesehenen Flächen sind im Text sowie Planteil festzuschreiben bzw. zu kennzeichnen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die RegFNP-Änderung enthält Nutzungen auf Bahnflächen, die erst ab der förmlichen Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG zulässig sind. Diese können daher erst rechtswirksam werden, wenn eine Freistellung nach § 23 AEG durch die Planfeststellungsbehörde erklärt worden ist. Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Mainhausen einen Freistellungsantrag gestellt. Für die Freistellung wird davon ausgegangen, dass dieser keine grundsätzlichen Hindernisse entgegenstehen, da die Strecke bereits zurückgebaut ist und von der Deutschen Bahn AG keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umnutzung vorgetragen worden sind. Bis zur Freistellung von Bahnbetriebszwecken bleibt die Nutzung als Bahnanlage wirksam und wäre daher bei nicht gelingender Freistellung nachrichtlich in den RPS/RegFNP zu übernehmen.

Im Kapitel A5 der Begründung ist bereits folgender Hinweis aufgeführt, um den o.g. Sachverhalt zu erläutern:
"Die Änderungsgebiete tangieren die ehemalige Strecke 3558 Babenhausen - Zellhausen, die bereits stillgelegt und zurückgebaut, aber noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Voraussetzung für eine Umnutzung ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG, die seitens der Gemeinde Mainhausen bereits beantragt ist."

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

Stellungnehmer: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung West
Gruppe: TöB

MAINH_003_B-02918

Dokument vom: 09.02.2022
Dokument-Nr.: S-07492

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Die Ausweisung des Gebietes erfolgt in Kenntnis der von der BAB 3 ausgehenden Emissionen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 3 keine Ansprüche auf Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Bauflächen bestehen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Zellhausen Süd" vom Büro Wölfel Engineering GmbH, Höchstberg mit Stand: Mai 2020 erstellt, in der auch die Lärmimmissionsen der BAB 3 berücksichtigt wurden. Folgendes Fazit wird dort als Festsetzung für den Bebauungsplan vorgeschlagen: "... Da mit aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Grenze des Baugebiets in einem städtebaulich vertretbaren Umfang nur geringe Pegelreduzierungen zu erreichen sind, wird der mit den Schallimmissionen einhergehende Konflikt durch passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst (Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sowie ggf. Grundrissorientierung). ..."
Diese Formulierung wurde in den Vorentwurf des Bebauungsplans übernommen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

MAINH_003_B-02919

Dokument vom: 06.02.2022
Dokument-Nr.: S-07503

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Im Namen der Fraktion der Grünen mit der Bitte um Behandlung in den Gremien des Regionalverbandes wird folgender Änderungsvorschlag zur Erhaltung des Zelldreimorgens als landwirtschaftliche Nutzfläche und zur Naherholung abgegeben:

- Die 3,7 ha große Fläche südlich des Industriegleises in Zellhausen (Zelldreimorgengewann) soll zugunsten von Landwirtschaft und Naherholung erhalten und nicht zum Baugebiet umgewidmet werden.
- Bei der 3. Änderung des Regionalplans (Flächennutzungsplans) Mainhausen-Zellhausen Süd soll die als B-Gebiet bezeichnete Fläche entfallen.

Begründung:

Seitens der Politik besteht auf nationaler Ebene ein breiter Konsens, den täglichen Flächenverbrauch in Deutschland in den kommenden Jahren auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Die Erreichung dieses nationalen Ziels liegt aber in weiter Ferne. Derzeit beträgt der tägliche Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr immer noch durchschnittlich 56 Hektar pro Tag. Boden und Fläche sind wertvolle und endliche Güter. Deshalb sollten wir als Gemeinde so wenig wie möglich davon „verbrauchen“, wenn wir uns der Nachhaltigkeit verpflichtet fühlen in einem Land wie Deutschland, das bevölkerungsmäßig nicht mehr wächst, dürften aus Sicht des Naturschutzes überhaupt keine weiteren Flächen mehr versiegelt werden. Denn oftmals handelt es sich, wie beim Zelldreimorgengewann, um noch von der Landwirtschaft genutzte Ackerböden oder wertvolle Grünflächen für die Naherholung.

Der zusätzliche Bedarf an Flächen für Neubaugebiete wird zu einem hohen Anteil durch einen Anstieg des individuellen Wohnraumbedarfs der Bürger und der zunehmenden Anzahl von Ein-Personen-Haushalten verursacht. Aus Sicht der Grünen Mainhausen wäre es in dieser Situation weitaus sinnvoller, sich auf die Potentiale der vorhandenen bisher unbebauten Baugrundstücke und die Leerstände im Gemeindegebiet zu fokussieren, um den viel zu großen und keineswegs nachhaltigen Flächenverbrauch des Neubaugebiets Zellhausen Süd auf ein vernünftiges Maß zu begrenzen.

Zellhausen hat mit der Trasse des ehemaligen „Bimmelbähnchens“ eine „natürliche“ und von den Bürgern allseits akzeptierte Bebauungsgrenze. Schon von daher sollte das 3,7 ha große Zelldreimorgengewann auch weiterhin nicht versiegelt und bebaut werden.

Der bestehende Zellhäuser Ortsrand mit Baum und Heckenelementen würde zudem dadurch gravierend verändert und beeinträchtigt. In den ursprünglichen Planungen von Zellhausen Süd hat das Zelldreimorgengewann keine Rolle gespielt. Ein recht klares Indiz, dass die im Zelldreimorgengewann geplante Erschließungsstraße angesichts der bereits vorhandenen und ausreichend dimensionierten Ring- und Waldstraße nicht wirklich benötigt wird bzw. aus Sicht der Grünen Mainhausen sogar völlig überflüssig ist.

Wir alle tragen eine besondere Verantwortung, wenn es um die Ausweisung von zusätzlichen Versiegelungsflächen geht. Daher bitten wir die Mitglieder der Gremien des Regionalverbandes, zu diesem Einwand eine wohl abgewogene Entscheidung zu treffen

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels in der Rhein-Main-Region wird die Entwicklung von Wohngebieten auf bestehenden Planungsflächen im RPS/RegFNP 2010 im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes der Odenwaldbahn begrüßt.
Der von der Gemeinde auf den vorhandenen Planflächen entwickelte Städtebauliche Entwicklungsplan wurde in einem Bürgerworkshop dahingehend geändert, dass die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten

Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen über eine neue Haupteerschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden soll, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese Veränderung führte dazu, dass, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die vorhandenen Planungsflächen der RPS/RegFNP 2010 um insgesamt 5,1 ha überschritten werden müssen.

Wie schon im Umweltbericht dieser Änderung unter 2.4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten" ausgeführt, ist das Plangebiet an das überörtliche Erschließungs- und Verkehrsnetz angeschlossen, ohne wesentliche Beeinträchtigungen in der Ortslage nach sich zu ziehen. Auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 ist bereits der größte Teil der Bebauungsplan-Fläche als Vorranggebiet - Siedlung bzw. Wohnbaufläche, geplant ausgewiesen und für die weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Alternative innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in Mainhausen nicht vorhanden. Weitere mögliche Siedlungserweiterungsflächen in Zellhausen wären nur am Nord-Nordweststrand vorhanden. Der Landschaftsraum nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage ist wesentlich reichhaltiger mit naturnahen Strukturen gegliedert und besitzt eine abwechslungsreichere Topografie. Zudem könnte der zu erwartende Verkehr nicht direkt abgeleitet werden, sondern würde zum Teil zunächst durch die Ortslage geführt. Insbesondere das Schutzgut Biotop und Mensch würde durch diese Planungsalternative stärker belastet. Daher wird auf die Ausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen verzichtet. Durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung weist der Planbereich Erweiterungen der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen auf. Die Erweiterung der sozialen Einrichtungen und den Grünflächen erfolgt konzentriert und ermöglicht dadurch die Entwicklung eines guten urbanen Konzeptes.

Im Bebauungsplan der Gemeinde Mainhausen sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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 Kreises Offenbach Fachdienst
64**

MAINH_003_B-02931

Gruppe: TöB

Dokument vom: 07.02.2022

Dokument-Nr.: S-07518

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Zur 3. Änderung des Regionalplan Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplan 2010 Gemeinde Mainhausen OT Zellhausen, werden im Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB, nachstehende Anregungen und Hinweise mitgeteilt:

Aus bauplanerischer Sicht wird folgender Hinweis gegeben: Das Gebiet B ist in die Teilflächen B1 und B2 unterteilt. Fläche B1 ist als „VVOhnbaufläche“ ausgewiesen, Fläche B2 als „Gemischte Baufläche“. Eine gemischte Baufläche dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Hier sollen — laut „Anlass, Ziel und Inhalt“ dieser FNP-Änderung — Gemeinbedarfsflächen und ein urbanes Gebiet entstehen können. Die Art der baulichen Nutzung von B1 und B2 sollte getauscht werden, da es u.E. Sinn macht, Gemeinbedarfsflächen möglichst zentral anzuordnen und das Wohnen darum herum zu gruppieren. Somit würde „Wohnen“ anstelle einer möglichen Gemeinbedarfsfläche an das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ bzw. „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ angrenzen.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde wird darauf hingewiesen, dass im parallel verlaufenden Bebauungsplanverfahren „Zellhausen Süd“ sich seit der letzten Beteiligung im Dez. 2020/Jan. 2021 noch keine Änderungen ergeben haben. Es fehlen also noch immer die ganz grundlegenden Fachgutachten und Ausarbeitungen zu den Themen Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Bodenschutzgutachten gemäß dem offiziellen Leitfaden des HLNUG sowie die daraus resultierenden Überarbeitungen des Bebauungsplanentwurfes. Ob es gelingen kann, insbesondere die Artenschutzbelange und die Anforderungen an die funktionale Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden zu erfüllen, ist derzeit noch nicht absehbar. Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich die Eingriffe in Natur und Landschaft, aber weder der Artenschutz noch die Kompensation der Bodenfunktionen über den Ankauf oder die Abbuchung von Ökokontomaßnahmen als Ersatzmaßnahmen abgearbeitet werden kann. Um diese Schwierigkeiten zu minimieren und dem erheblich dringlicher gewordenen Klima- und Biodiversitätsschutz Rechnung zu tragen, wird im Sinne einer effizienten Eingriffsminimierung der Verzicht auf das Teilbaugebiet südlich der stillgelegten Industriegleistrasse angeregt. In Kapitel A 4. (Regionalplanerische Aspekte;• S. 13, 1. Absatz) wird eine Fläche für die potenzielle Kompensation des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ (2,7 ha) vorgeschlagen, nämlich Gemarkung Mainhausen- Zellhausen, Flur 6, Flurstück 113. Diese Fläche stellt Gemeindewald dar und ist ca. zur Hälfte als Ökokontomaßnahme (Waldstilllegung) anerkannt. Die Fläche ist bereits jetzt im RegFNP als Vorranggebiet für Natur und Landschaft, als ökologisch bedeutsame Flächennutzung und als Vorranggebiet Regionaler Grünzug dargestellt. Es ist nicht erkennbar, wo und wie auf dieser Fläche ein Verlust entsprechender Funktionen im Änderungsgebiet Zellhausen Süd kompensiert werden soll.

Auch werden Bedenken bezüglich der Umquartierung des mit B-Plan Nr. 12 gesicherten Kleingartengebietes westlich der Babenhäuser Straße vorgebracht. Für die Umquartierung ist eine weitere Bauleitplanung erforderlich. Es wird dringend angeregt, diese Umsiedlung ebenfalls im laufenden Verfahren abzarbeiten (bzw. ganz darauf zu verzichten, s. Punkt Eingriffsminimierung). Die angedachte Ersatzfläche südlich des Gebietes A (hier stehen lediglich die Flurstücke 148-153, Flur 3, Gemarkung Zellhausen zur Verfügung) wird für ungeeignet gehalten, da hierdurch wiederum dringend erhaltenswerte kleinteilige Biotopstrukturen (Streuobstbestand, Gehölze, Wiesen, Brachen sowie eine letzte Ackerfläche) mit entsprechender faunistischer Wertigkeit und Bodenfunktionen verloren gehen würden. Es ist zu berücksichtigen, dass die dort ebenfalls vorhandenen baulichen Anlagen (Hütten, Ablagerungen, Einzäunungen) illegal sind und daher in der Bestandsbewertung auszublenden sind.

In seiner früheren Stellungnahme hat der ZWO bereits auf die Zuständigkeit der Gemeinde Mainhausen für die Sicherstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung der besagten Plangebiete hingewiesen. Der Verband stellt Wassermengen nur im Rahmen seiner Wasserrechte zur Verfügung. Der Wasserliefervertrag begründet keine darüberhinausgehende Verpflichtung. Derzeit laufen Verhandlungen zur Erhöhung der Wasserechte des ZWO. Bis zum Vorliegen entsprechender Genehmigungen und/oder Zusage einer erhöhten Lieferbereitschaft der beantragten Erhöhungen der Wasserechte ist eine Erhöhung der Liefermenge an die Gemeinde Mainhausen durch den Verband nicht gesichert. Die Dauer der offenen Genehmigungsverfahren zu den erhöhten Wasserrechten ist nicht absehbar.

Insgesamt wird des Weiteren auf die Stellungnahme des Kreises vom 16.08.2021 verwiesen, die vollumfänglich aufrechterhalten wird.

[Die Stellungnahme vom 16.08.2021 lautete wie folgt:

Zur 3. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen, Gebiet: "Zellhausen Süd", wird seitens des Kreises Offenbach folgende Stellungnahme abgegeben:

In Kapitel A 4. (Regionalplanerische Aspekte, S. 13, 1. Absatz) wird eine Fläche für die potenzielle Kompensation des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ (2,7 ha) erwähnt, die im entsprechenden B-Plan-Entwurf (Stand 03.12.2020) in Text und Karte vorgeschlagen sei. Dies trifft nicht zu und es ist daher unklar, welche Fläche gemeint sein soll. Falls die Flächen in Mainhausen-Zellhausen, Flur 6, Flurstücke 104/1, 108 und 111 gemeint sein sollten, wären diese bei vollständiger Umwidmung in „Vorranggebiete Regionaler Grünzug“ gerade knapp ausreichend und auch geeignet.

Auf S. 24 im Kapitel B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) ist unklar, was mit dem Unterpunkt „Vergrößerung des Abstandes zu den östlich gelegenen Bannwaldflächen bei gleichzeitiger Rekultivierung dieser Restflächen“ gemeint sein soll. Darüber finden sich bislang keine Informationen in den Unterlagen zur Bauleitplanung.

Insgesamt ist noch keine abschließende naturschutzfachliche Kommentierung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich, da diese nach bisherigem offiziellem Planungsstand des parallelen Bebauungsplanverfahrens (Dez. 2020) noch nicht fertig ausgearbeitet sind. Insbesondere die Punkte „Minimierung der Neuversiegelung“, Kompensationsmaßnahmen für den Naturhaushaltfaktor Boden, Ortsrandeingrünung der Bauflächen, Flächensicherung geschützter Biotope (Steinweichselgebüsche), und Brutplatzsicherung bzw. -aufwertung für besonders geschützte und gefährdete Arten sind nach aktuellem Planungsstand noch nicht angemessen realisiert. Davon hängt jedoch die rechtssichere Umsetzbarkeit der Planung ab.

Auf Seite 24-25 des Aufstellungsbeschlusses wird auf den Umgang bei Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden im Rahmen des laufenden, nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens abgestimmt.

Mit der Errichtung des Neubaugebietes „Zellhausen Süd“ wäre in Höhe der neu zu bauenden Nebenstraße „3“ (siehe Rotmarkierung) die Einrichtung eines Kreisverkehrsplatzes zu empfehlen. Diese bauliche Maßnahme am „neuen“ Ortseingang von Mainhausen / Zellhausen wäre dazu geeignet, bei den Verkehrsteilnehmern sowohl eine Reduzierung der Geschwindigkeit, nach der langen geraden Strecke von Babenhausen kommend, als auch eine Erhöhung der Aufmerksamkeit zu bewirken. Möglicherweise wäre auch der landwirtschaftliche Verkehr des südöstlichen Bereichs über den Kreisverkehr integrierbar. Unter Berücksichtigung des zukünftigen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Zellhausen Südwest“ wäre die Umsetzung eines Kreisverkehrs für nachfolgende Projekte vorteilhaft.

Ergänzend wäre eine Reduzierung des Gefahrenpotenzials und eine erleichterte Querung der L3065 für Fußgänger und Radfahrer zu erwarten.]

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu "Bauplanerische Sicht": Die Anordnung der Flächen B 1 (Wohnbaufläche) und B 2 (gemischte Baufläche) ergeben sich aus dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan. In dem dort erstellten schalltechnischen Gutachten der Fa. Wölfel vom 18.05.2020 ist zu erkennen, dass der Bereich der Fläche B 2 der am stärksten mit Verkehrslärmimmissionen belastete Bereich ist, und zwar ausgehend von der südlich gelegenen BAB 3 als auch durch die L 3065 Babenhäuser Straße, die östlich am Plangebiet entlang führt. Die Lage der gemischten Baufläche (im Bebauungsplanentwurf ein Urbanes Gebiet) begründet sich mit der Abschirmwirkung für die dahinterliegende Wohnbaufläche (im Bebauungsplanentwurf ein Allgemeines Wohngebiet). Der nach Zellhausen einfließende Verkehr auf der L 3065 wird des Weiteren am Ortsrand, im Bereich der zukünftigen gemischten Baufläche, abgebremst und belastet somit die dahinterliegenden Wohngebiete nicht so stark.

Um einen harmonischen Übergang vom Urbanen Gebiet (der gemischten Baufläche dieser Änderung) zum Außenbereich zuschaffen, ist im Bebauungsplanentwurf ein Grünstreifen festgesetzt.

Zu "Unteren Naturschutzbehörde": Im Aufstellungsverfahren des parallel erarbeiteten Bebauungsplan "Zellhausen Süd" werden alle nötigen Gutachten erstellt und eingearbeitet. Dort werden auch, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Artenschutzbelange und die Anforderungen an die funktionale Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden geklärt und festgesetzt. 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 dieser verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

Zu "Regionaler Grünzug": Der Vorschlag für die Kompensationsfläche für das in Anspruch genommene Vorranggebiet Regionaler Grünzug (ca. 2,7 ha) ist im Bebauungsplan-Entwurf (Stand 03.12.2020) in Text und Karte festgelegt und nach Auskunft der Kommune mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Diese Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewahrt. Diese Informationen wurden in die vorliegenden Änderungsunterlagen lediglich aus erklärenden Gründen übernommen. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.02.2022 wird dem Vorgehen zugestimmt. Der nördliche und östliche Bereich des sehr großen Flurstücks ist nicht mit dem Regionalen Grünzug überlagert. Dort wird der Regionale Grünzug in gleicher Größe ergänzt.

Zu "Kleingartengebiet": Im Begründungstext und im Umweltbericht der vorliegenden Änderung wird auf den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 12 "Gartengelände längs der Babenhäuser Straße" hingewiesen. Es obliegt der Kommune, Bebauungspläne zu erstellen, bestehende Bebauungspläne zu ändern, zu überplanen oder aufzuheben. Ob eine Verlegung einer Kleingartenanlage möglich oder nötig ist, muss vor Ort in der Kommune entschieden werden. Die Hinweise dazu betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

Zu "Trinkwasserversorgung": Die Hinweise bezüglich der öffentlichen Wasserversorgung, der Wasserrechte und der Liefermenge von Wasser an die Gemeinde betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

[Der Stellungnahme vom 16.08.2021 wurde teilweise gefolgt:

Zu Kompensationsfläche "Vorranggebiet Regionaler Grünzug":

Nach Aussagen der Gemeinde Mainhausen wurde beim Regierungspräsidium Darmstadt folgendes Grundstück für die Kompensation des in Anspruch genommenen Vorranggebiets Regionaler Grünzug beantragt:

Mainhausen-Zellhausen, Flur 6, Flurstücke 113

Im Begründungstext dieser Änderung werden die Informationen ergänzt.

Zu B 2.3:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Der vom Stellungnehmer aufgeführte Satz ist unrichtig und wird aus dem Text entnommen.

Aktuell liegt als Grundlage für dieses Änderungsverfahren der Bebauungsplan "Zellhausen Süd" der Gemeinde Mainhausen mit dazugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplan (Planungsbüro Egel, 12/2020) im Vorentwurf vor. Nach Aussagen der Gemeinde liegen die abschließenden Ergebnisse der faunistischen Erhebung und die ebenfalls notwendige und darauf aufbauende artenschutzrechtliche Prüfung (asP) erst nach Abstimmung mit der UNB zum Entwurf des Bebauungsplans vor. Das heißt, zum jetzigen Zeitpunkt sind die Maßnahmen noch unvollständig. Nach Vorliegen der artenschutzrechtliche Prüfung wird im weiteren Verfahren der Begründungstext und der Umweltbericht der vorliegenden Änderung ergänzt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange der Bodendenkmalpflege im Rahmen des laufenden, nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens abgestimmt werden.

Verkehr:

Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M.- 1: 50.000) und berücksichtigt daher nicht die Knotenpunkte im Detail. Die Umsetzung von Maßnahmen für eine sichere Verkehrsführung des Fuß- und Radverkehrs ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.]

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

Stellungnehmer:
Gruppe: Privat/Einzelperson

MAINH_003_B-02932

Dokument vom: 10.02.2022
Dokument-Nr.: S-07523

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ich hatte bereits eine Stellungnahme bei der Frühzeitigen Beteiligung eingereicht (Dokument-Nr.: S-07157). Wir beziehen uns darauf und auf ihre Begründungen.

Stellungnahme zu Punkten 2,3,4: Ihrer zusammengefassten Begründung zu den vorgebrachten Punkten 2,3,4 können wir soweit nicht folgen.

„... Die Haupterschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065/Babenhäuser Straße dient zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Wohnbaugürtels südlich von Zellhausen. Dadurch soll vermieden werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Ortslage geführt wird...“

- 1) Im Verkehrsgutachten wurde festgestellt, dass die vorhandenen Straßen leistungsfähig genug sind, auch mit einem späteren weiteren Ausbau von weiteren westlichen Wohnflächen und keine zusätzliche Straße notwendig ist.
- 2) Mehr Wohnraum bedeutet auch mehr Verkehr in Zellhausen. Im Verkehrsgutachten wird ausgewiesen, dass 80% des Verkehrs in Richtung Norden erfolgt. Auch mit einer zusätzlichen Planstraße wird dieser Verkehr durch die Ortslage geführt, dann über die Babenhäuser Straße durch ganz Zellhausen. Eine Straße die heute schon die höchste Verkehrslast in Zellhausen hat. Die Bürger an der Babenhäuser Straße sollten eher entlastet als eine weitere hohe zusätzliche Belastung erhalten. Mit der Nutzung des vorhandenen Straßennetzes würde die Verkehrslast eher verteilt und nicht komplett auf die Babenhäuser Straße gelegt.
- 3) Es sollte ein weiteres Verkehrsgutachten die Situation an der Babenhäuser Straße begutachten. Das wurde bisher nicht betrachtet.

Stellungnahme zu der Begründung von Punkt 5: „... Die geplante zukünftigen "Gemischten Baufläche" im Gebiet B soll laut Bebauungsplan- Vorentwurf der Gemeinde der Bereitstellung von Einkaufsmöglichkeiten und verträglichen gewerblichen Nutzungen in einem verdichteten urbanen Gebiet dienen. Dort sind nur kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die der Versorgung des Wohngebietes dienen. Es wird begrüßt, dass sowohl den derzeitigen Einwohnern von Zellhausen als auch den Neubürgern eine fußläufige Möglichkeit der Nahversorgung zur Verfügung gestellt werden soll, da eine Nahversorgung in entfernteren Ortsteilbereichen eine Zunahme des PKW-Verkehrs zur Folge hat...“

- 1) In ersten Entwürfen des Urbanen Gebiets nimmt der Parkplatz für den Nahversorger eine erhebliche Fläche ein, sodass anscheinend sehr wohl Verkehr aus der Ortslage zu dem neuen Nahversorger geplant zu sein scheint. Und damit auch eine weitere Verkehrsbelastung für die Babenhäuser Straße.
- 2) Für rund 1/3 des neuen Baugebiets sind die bereits vorhandenen Nahversorger (Metzger und Edeka) fußläufig näher als der neue geplante Nahversorger am äußersten östlichen Rand der neuen Planung. Wenn das Ansinnen ist, hier wirklich fußläufig ein Angebot zu machen, dann muss dieses Angebot zentraler im neuen Baugebiet geplant werden (z.B. Höhe Waldstraße/Danziger Straße). Auch im Vorgriff auf einen weiteren westlichen Ausbau wäre das sinnvoll.
- 3) Auch in einem allgemeinen Wohngebiet kann ein Nahversorger integriert werden (siehe auch Mainfächer Mainhausen/Mainflingen. Dazu ist keine zwingende Ausweisung als Urbanes Gebiet notwendig. Und in einem allgemeinen Wohngebiet sind die Grenzwerte zu Emissionen deutlich besser für die Bürger ausgelegt als in einem Urbanen Gebiet.
- 4) Da das ganze bestehende Gebiet Wohngebiet ist und im Urbanen Gebiet auch sehr viele Wohnungen geplant sind, sollte das Urbane Gebiet so nicht ausgewiesen werden, sondern ebenfalls in der Fläche als „Allgemeines Wohngebiet“. Ev. dann mit Zusätzen für einen Nahversorger.

Stellungnahme zu Punkt 6: Lärmbeeinträchtigung

Wie sie in der Begründung ausführen, ist aktiven Schallschutzmaßnahmen im Prinzip ein Vorrang zu geben. Wir (als Bürger) wussten nicht, ob bereits im FNP auch Flächen mitberücksichtigt werden sollten, z.B. entlang der A3, damit hier aktiver Schallschutz an der Quelle des Lärms auch eingeplant und erstellt werden kann. Daher bitten wir hier noch um Prüfung, ob nicht die vorhandenen Lücken im Schallschutz zur A3 (siehe Bild 2) mit in den FNP aufgenommen werden können. Vielleicht verbunden mit einer Empfehlung bei Ausweisung des neuen Baugebiets

„Zellhausen Süd“. Das war nicht Teil des vorhandenen Schallschutzgutachtens. ! Das hätte aber auch einen Nutzen für viele Zellhäuser Bürger !

Stellungnahme zu Punkt 7: Fluglärm

In Ihrer Begründung zitieren sie Werte von 2017 die längst veraltet sind. Daher erneut unsere Stellungnahme: Aktuell wird eine neue Anflugroute für den Flughafen Frankfurt getestet, die direkt entlang der A3 führt und damit auch mindestens auf Teil B Lärmimmissionen erzeugt, die im aktuellen Gutachten noch nicht berücksichtigt werden konnten. Die Flugzeuge sind hier erheblich niedriger und fliegen eine Kurve was zu zusätzlichen Lärm führt. Eine Abschätzung dazu sollte vor Freigabe vorgenommen werden. Ev. sind weitere Schallschutzmaßnahmen bei der Bebauung vor zu sehen.

Neuer Punkt 9: Wir stimmen den Ausführungen der BUND Stellungnahme zu. Wir führen die Punkte hier nicht noch einmal explizit auf, wollen sie aber ausdrücklich unterstützen.

Fazit: In Summe betrachtet besteht aktuell keine Notwendigkeit sowohl für die Planstraße als auch für die Bebauung der Flächen in Teil B (so wie im Bürgerworkshop diskutiert/festgestellt).

1) Auf den verbleibenden 10,6 ha entsteht vorerst genügend neuer Wohnraum inkl. einer gesicherten verkehrstechnischen Anbindung. Ein weiterer Ausbau in westlicher Richtung ist uneingeschränkt möglich.
2) Nahversorgung sollte weiter östlich angesiedelt sein, damit sie vom neuen und auch zukünftig geplanten Baugebiet auch fußläufig genutzt werden kann. Das ist auch in einem allgemeinen Wohngebiet möglich, dazu ist kein Urbanes Gebiet notwendig. Die Fläche in Teil B kann in einer weiteren Stufe immer noch erschlossen werden. Vorher sollten aber noch Vorschläge zur aktiven Lärmbekämpfung wie unter Punkt 6 beschrieben eingeholt werden. Und ein Gutachten, dass die Verkehrs- und Lärmsituation auf der Babenhäuser Straße bewertet. Und auch die weitere Klimaveränderung in Deutschland sollte beobachtet werden, ob wir z.B. weniger Flächen versiegeln oder mehr landwirtschaftliche Flächen erhalten sollten.

Vorschlag: Freigabe des FNP ohne die Fläche B, damit mit der Umsetzung des Baugebiets begonnen werden kann. Die Fläche B kann zu einem späteren Zeitpunkt erneut betrachtet werden.

Bild 1: Luftbild 2019 mit Änderungsflächen

Bild 2: Karte zeigt das neue Baugebiet in blau inkl. Teil A und beträgt ca. 10,6ha. Teil B (Rot) mit allgemeinem Wohngebiet und Urbanen Gebiet -> sollte nicht bebaut werden Der Obstbau grenzt direkt an den Teil B, sodass links und rechts der Babenhäuser Str. durch die Bebauung von Teil B getrennt werden. Und der fehlende aktive Schallschutz an der A3 ist eingezeichnet.

Bild 3: Auszug aus dem Schallschutzgutachten Betrachtung Teil B (2) – Urbanes Gebiet Das Gebiet ist am nächsten an der Autobahn A3 und an der Kreisstraße der Babenhäuser Straße.

Bild 4: Städtebaulicher Entwurf der Gemeinde Mainhausen das Änderungsgebietes

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Zu Verkehr: Die vorgebrachten Anregungen betreffen im Wesentlichen das Bebauungsplanverfahren der Gemeinde Mainhausen und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung (RegFNP). Der Regionale Flächennutzungsplan beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (M. 1:50.000). Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die grundsätzliche Erschließbarkeit der Bauflächen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur betrachtet. Durch das im Rahmen des parallellaufenden Bebauungsplanverfahrens erstellte Verkehrsgutachten wurde der Nachweis der verkehrlichen Erschließung des RegFNP-Änderungsgebietes erbracht. Die Verkehrserschließung auf der Stufe der vorbereitenden Bauleitplanung ist gewährleistet.

zu Punkt 1): Der Regionalverband bezieht sich auf das aktuell vorliegende Verkehrsgutachten (Habermehl & Follmann von Juni 2020), das Teil der offengelegten Unterlagen des RegFNP-Änderungsverfahrens ist. Die Prüfung und Bewertung der verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz mit den geplanten Entwicklungsmaßnahmen im Prognosehorizont 2030 erfolgte unter Einbeziehung der geplanten Planstraße mit neuem Anschluss an die Babenhäuser Straße (L3065). Die Sicherstellung der Verkehrserschließung ist über die beiden bestehenden (Babenhäuser Straße/Bahnhofstraße bzw. Ringstraße) und den neu zu errichtenden Anbindungsknoten (Babenhäuser Straße/Planstraße) gewährleistet. Dass die vorhandenen Straßen mit Berücksichtigung der geplanten Nutzungen im Süden von Zellhausen ohne zusätzliche Planstraße leistungsfähig sind, lässt sich aus dem Verkehrsgutachten nicht ableiten.

zu Punkt 2): Die Haupteerschließungssachse vom Bahnhof zur Babenhäuser Straße dient dazu den Planungsraum südlich von Zellhausen für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof vorzubereiten und um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. In Abhängigkeit der Lage der Teilflächen sowie

einer neuen internen Verkehrsführung können sich die Neuverkehre auf das bestehende und die Planstraße sowie auf die drei Anschlussknoten an der Babenhäuser Straße neu verteilen. Dies wurde im Gutachten berücksichtigt und der Verkehrsablauf im Zuge der Babenhäuser Straße bleibt weiterhin leistungsfähig.
zu Punkt 3): Ein vom Stellungnehmer zusätzlich gefordertes Verkehrsgutachten ist ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durchzuführen.

Zum Urbanen Gebiet / Einzelhandel: Der RPS/RegFNP 2010 ist aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen Maßstabs von 1:50.000 nicht parzellenscharf und in seinen Darstellungen auf die Grundzüge der Planung beschränkt (§ 5 Abs. 1 BauGB). Im RPS/RegFNP 2010 werden Bauflächen dargestellt (in diesem Fall Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen), aus denen die Kommunen ihre Bebauungspläne entwickeln kann. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete und deren (textliche) Detailierung regeln zum Beispiel Anzahl und Lage der Abstellplätze, Art und Sortiment des Einzelhandels, die Art der Baugebiete gem. BauNVO und welche Nutzungen dort zulässig sind.

Die Hinweise betreffen daher nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Zu Lärmbeeinträchtigung: Im RPS/RegFNP 2010 werden aufgrund seines Maßstabs von 1:50.000 keine Lärmschutzwände u.ä. dargestellt. Im Rahmen des parallel im Aufstellungsverfahren befindlichem Bebauungsplans wurde ein schalltechnischen Gutachten von der Fa. Wölfel mit Stand 18.05.2020 erstellt, in dem folgende Festsetzung für den Bebauungsplan empfohlen wird: "... Da mit aktiven Schallschutzmaßnahmen an der Grenze des Baugebiets in einem städtebaulich vertretbaren Umfang nur geringe Pegelreduzierungen zu erreichen sind, wird der mit den Schallimmissionen einhergehende Konflikt durch passive Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gelöst (Schalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 sowie ggf. Grundrissorientierung). Die im Einzelfall erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind nach den Anforderungen der DIN 4109 im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren für die Gebäude zu ermitteln. Bei Erfüllung dieser Anforderungen ist davon auszugehen, dass im Inneren des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. ..."

Zu "Fluglärm": Zum Fluglärm in der Umgebung des Flughafens Frankfurt liegen Informationen des HLNUG aus der Lärmkartierung 2017 /6/ vor. Demnach liegen im Plangebiet keine kritischen Fluglärmimmissionen vor. Eine aktuellere Lärmkartierung liegt nicht vor. Im o.g. schalltechnischen Gutachten von der Fa. Wölfel mit Stand 18.05.2020 wird zum Fluglärm folgende Aussage getroffen: "Vom Flughafen Frankfurt sind gemäß vorliegender Lärmkartierung im Plangebiet keine unzulässigen Schallimmissionen zu erwarten."

Zur Stellungnahme des BUND: Die Stellungnahme des BUND Ortsverband Seligenstadt-Hainburg-Mainhausen vom 28.01.2022 wurde aufgenommen und ebenfalls abgewogen (siehe dazu B-02911).

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

Stellungnehmer: Energieversorgung Offenbach EVO AG
Gruppe: TöB

MAINH_003_B-02987

Dokument vom: 16.02.2022
Dokument-Nr.: S-07532

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Bezugnehmend auf Ihre Schreiben vom 07.01.2022 möchten wir Ihnen mitteilen, dass seitens der EVO AG und der ENO GmbH keine Einwände gegen das o. g. Bauvorhaben bestehen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich im und am Rand des Gebietes Versorgungsleitungen, Steuerleitungen und eine Netzstation unserer Gesellschaft befinden, diese sind im Plan gelb markiert. Sollten Arbeiten im Näherungsbereich unserer Trassen stattfinden, sind wir frühzeitig zu informieren, um ggf. Schutzmaßnahmen oder Leitungsumlegungen planen und durchführen zu können.

Um die Versorgungsmöglichkeiten des Baugebietes prüfen zu können, müssen wir Netzberechnungen durchführen. Diese Berechnungsergebnisse geben vor, welche Netzausbaumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Baugebietes erforderlich sind. Erst danach können wir eine verbindliche Aussage bezüglich Anzahl Netzstationen, Verteilerschränke und der Dimensionierung Rohrpakete wie auch die Kabelauslegung zur Versorgung des Baugebietes geben.

Aus den genannten Gründen möchten wir Sie bitten uns folgende Informationen, sobald diese vorhanden sind, zukommen zu lassen:

- Anzahl Einfamilienhäuser mit WE (für die jeweiligen Bauabschnitte)
- Anzahl Mehrfamilienhäuser mit WE (für die jeweiligen Bauabschnitte)
- Leistungsbilanz (Gemeinbedarf Gesundheit/ Senioren/ Jugend/ Gewerbeeinheiten)
- Anzahl Ladestationen /geplanter Elektrifizierungsgrad (mit Leistungsangabe pro Ladesäule)
- Anzahl Wärmepumpen

Da wir aufgrund der noch ausstehenden Informationen, den Umfang von eventuellen Netzerweiterungsmaßnahmen außerhalb des Gebiets noch nicht abschätzen können, sind wir frühestmöglich über die Zeitschiene der Erschließung zu informieren. Hinzuweisen ist zudem, dass vor Durchführung der geplanten Baumaßnahmen regelmäßig eine Planauskunft bei der ENO GmbH einzuholen ist. Sollten während der Baumaßnahme Versorgungsleitungen beschädigt werden, sind diese unverzüglich unter der Entstörungsnummer 0800/8060-3030 zu melden.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die im beigefügten Plan dargestellten Anlagen und Leitungen des Stellungnehmers befinden sich randlich der Planfläche in der Babenhäuser Straße und außerhalb der Planfläche in der Waldstraße.

Die Hinweise bezüglich der Lage der Leitungen und Anlagen, Schutzmaßnahmen oder Leitungsumlegungen, Netzberechnungen, Anzahl der Gebäude, Leistungsbilanzen, Anzahl der Ladestationen und Wärmepumpen und der Zeitschiene der Erschließung betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung, Bauausführung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans
2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen
Gebiet: "Zellhausen Süd"



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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises FB 60.10
Gruppe: TöB

MAINH_003_B-02988

Dokument vom: 16.02.2022
Dokument-Nr.: S-07531

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Sowohl Gebiet A als auch Gebiet B unterliegen im Bestand fast vollständig einer landwirtschaftlichen Nutzung. Öffentliche Belange der Landwirtschaft sind insoweit durch die Bestandsnutzung als auch planerisch durch die beabsichtigte Änderung im Gebiet B von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche, geplant“ berührt. Die vorgelegte Begründung enthält keinerlei Aussagen zu den Vorgaben des § 1a (2) Satz 3 BauGB, demnach die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden soll, wobei im 2. Halbsatz explizit folgendes ausgesagt ist: „dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudebestand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“ Dies gilt nicht nur für den Bebauungsplan der Kommune, sondern auch für die vorbereitende Bauleitplanung. Die Vorschriften des § 1a BauGB zum Umweltschutz sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne auf beide Ebenen der Bauleitplanung anzuwenden und somit, neben der verbindlichen Bauleitplanung, auch auf die vorbereitende Bauleitplanung. Die beiden Geltungsbereichsgebiete der RegFNP-Änderung unterliegen im Bestand primär einer landwirtschaftlichen Nutzung, wobei es sich bei der landwirtschaftlichen Flächennutzung überwiegend um Ackerland und untergeordnet Grünlandnutzung handelt.

Weiterhin ist der Bereich untergeordnet durch Kleingärten gekennzeichnet.

So besteht für die Kleingartenanlage im Gebiet B, Fläche 1, ein rechtskräftiger Bebauungsplan, hier der seit dem 26.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gartengelände längs der Babenhauser Straße“. Dieser findet in der Begründung keine Erwähnung, auch nicht in der aktuellen Beteiligung.

Es werden hier gegen die geplante Verlegung des Kleingartengebietes Bedenken vorgebracht. Die Kleingartengebietsverlagerung bedarf der bauleitplanerischen Vorbereitung und ist im laufenden Verfahren im Rahmen des Konfliktbewältigungsgebotes in den beiden Bauleitplanverfahren zu integrieren und abzuarbeiten. Die hierzu als Ersatzflächen südlich des Gebietes A vorgesehene Verlagerung der Kleingärten wird hierbei als ungeeignet erachtet. Dies vor dem Hintergrund, dass dadurch dringend erhaltenswerte kleinteilige Biotopstrukturen (u. a. Streuobstbestand, Gehölze, Wiesen, Brachen, Ackerfläche) mit entsprechender faunistischer Wertigkeit und Bodenfunktionen verloren gehen. Im Übrigen ist ergänzend darauf zu verweisen, dass die dort ebenfalls vorhandenen baulichen Anlagen (Hütten, Ablagerungen, Einzäunungen) formell illegal sind und daher in der Bestandsbewertung nicht berücksichtigt werden können.

Gemäß Boden Viewer Hessen ist der Änderungsbereich für das Gebiet A mit einer Ertragsmesszahl von 50 bis 55 und für das Gebiet B mit einer Acker-/Grünlandzahl von 45 bis 50 gekennzeichnet. Beide Gebiete liegen damit über der durchschnittlichen Ertragsmesszahl in der Gemarkung Zellhausen, die bei 40 liegt. Entsprechend ist der Bereich in dem für den Regierungsbezirk Darmstadt vorliegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen, in der Karte Gesamtbewertung der Feldflurfunktionen, mit der Stufe 1a (höchste Bedeutung) dargestellt. Die vorgelegte RegFNP-Änderung führt durch Versiegelung und Überbauung zu einem Totalverlust der Bodenfunktionen und damit auch zum dauerhaften Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. In dem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich bei dem durch die Gemeinde Mainhausen im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ auch Fragen der Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe bestehen. Dies ist vor dem Hintergrund des Ermittlungs- und Bewertungsgebotes des Abwägungsmaterials nach § 2 (3) BauGB i. V. m. § 1 (7) BauGB als gewichtiger Belang von der Gemeinde Mainhausen zu berücksichtigen.

Darüber hinaus ist im Übrigen anzumerken, dass sich bei dem im Parallelverfahren befindlichen Bebauungsplanverfahren „Zellhausen Süd“ seit der letzten Beteiligung vom Dez. 2020/Januar 2021 keine

Änderungen ergeben haben. Es fehlen somit grundlegende Fachgutachten und Ausarbeitungen zu den Themen Artenschutz, Eingriffs- und Ausgleichsbewertung, Bodenschutzgutachten (gem. dem offiziellen Leitfaden des HLNUG).

Unter Ziffer A 4. Regionalplanerische Aspekte der Begründung (S. 13, 1. Absatz) wird von Seiten der Gemeinde Mainhausen eine Fläche für die potentielle Kompensation des „Vorranggebietes Regionaler Grünzug“ (2,7 ha) benannt (Gemarkung Zellhausen, Flur 6, Flurstück 113). Bei der Fläche handelt es sich um Gemeindewald und ist nach hiesigem Kenntnisstand zu ca. der Hälfte als Ökokontomaßnahme, hier als Waldstilllegung, anerkannt. Die Fläche ist im gültigen RegFNP 2010 als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung“ und z. T. als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ dargestellt. Es ist insoweit aus landespflegerischer Sicht nicht ersichtlich, inwieweit auf der Fläche ein entsprechender Verlust der Funktionen des Änderungsgebietes Zellhausen Süd kompensiert werden kann.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Im Umweltbericht dieser Änderung wird unter 2.4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten" ausgeführt, dass alternative innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten in Mainhausen nicht vorhanden sind. Die Gemeinde Mainhausen beteiligt sich seit Jahren aktiv an dem Innenentwicklungsprojekt des Regionalverbandes zur Ermittlung und Bewertung von Innenentwicklungspotentialen. In dem dazugehörigen Tool wurden alle Baulücken, Brachflächen und mindergenutzten Grundstücke ermittelt und bewertet. Den Vorgaben des § 1a (2) Satz 3 BauGB wurde damit entsprochen.

Weitere mögliche Siedlungserweiterungsflächen in Zellhausen wären nur am Nord-Nordwestrand vorhanden. Der Landschaftsraum nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage ist wesentlich reichhaltiger mit naturnahen Strukturen gegliedert und besitzt eine abwechslungsreichere Topografie. Zudem könnte der zu erwartende Verkehr nicht direkt abgeleitet werden, sondern würde zum Teil zunächst durch die Ortslage geführt. Insbesondere das Schutzgut Biotope und Mensch würde durch diese Planungsalternative stärker belastet. Daher wird auf die Ausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen verzichtet.

Im Begründungstext und im Umweltbericht der vorliegenden Änderung wird auf den vorhandenen Bebauungsplan Nr. 12 "Gartengelände längs der Babenhäuser Straße" hingewiesen. Es obliegt der Kommune, Bebauungspläne zu erstellen, bestehende Bebauungspläne zu ändern, zu überplanen oder aufzuheben. Ob eine Verlegung einer Kleingartenanlage möglich oder nötig ist, muss vor Ort in der Kommune entschieden werden. Die Hinweise dazu betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die von der Gemeinde angedachten Ersatzflächen für die zu verlegende Kleingartenanlage sind nicht Teil dieser RPS/RegFNP-Änderung.

Der von der Gemeinde auf den in diesem Bereich vorhandenen Planflächen des RPS/RegFNP 2010 entwickelte Städtebauliche Entwicklungsplan wurde in einem Bürgerworkshop dahingehend geändert, dass die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen über eine neue Haupteinfahrtsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden soll, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese Veränderung führte dazu, dass, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die vorhandenen Planungsflächen der RPS/RegFNP 2010 um insgesamt 5,1 ha auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Bereiche überschritten werden müssen. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die die vorhandenen Flächen im RPS/RegFNP 2010 überschreiten, kleiner als 5 ha, denn die dargestellten Flächen im RPS/RegFNP 2010 werden bis zur den Straßenmittellinien gezogen. Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohnungsmangels in der Rhein-Main-Region wird die Entwicklung von Wohngebieten auf bestehenden Planungsflächen im RPS/RegFNP 2010 im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes der Odenwaldbahn begrüßt und der Erhalt von Flächen für die Landwirtschaft von hoher Güte zurückgestellt.

Weder in der frühzeitigen Beteiligung noch in der Offenlage der vorliegenden RPS/RegFNP-Änderung wurden von den betroffenen Landwirten Stellung genommen und auf eine Existenzgefährdung hingewiesen. Nach Auskunft der Gemeinde wurde auch im Bürgerworkshop und in der frühzeitigen Beteiligung des Bebauungsplans keine derartigen Hinweise vorgebracht. Es kann also davon ausgegangen werden, dass eine Existenzgefährdung der Landwirte nicht vorliegt.

Im Aufstellungsverfahren des parallel erarbeiteten Bebauungsplan "Zellhausen Süd" werden alle nötigen Gutachten erstellt und eingearbeitet. Dort werden auch, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, die Artenschutzbelange und die Anforderungen an die funktionale Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden geklärt und festgesetzt. 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 dieser verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

Der Vorschlag für die Kompensationsfläche für das in Anspruch genommene Vorranggebiet Regionaler Grünzug (ca. 2,7 ha) ist im Bebauungsplan-Entwurf (Stand 03.12.2020) in Text und Karte festgelegt und nach Auskunft der Kommune mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Diese Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewährt. Diese Informationen wurden in die vorliegenden Änderungsunterlagen lediglich aus erklärenden Gründen übernommen. In der Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 03.02.2022 wird dem Vorgehen zugestimmt. Der nördliche und östliche Bereich des sehr großen Ersatz-Flurstücks ist nicht mit dem Regionalen Grünzug überlagert. Dort wird der Regionale Grünzug in gleicher Größe ergänzt. Bei dieser Kompensation handelt es sich nur um den Ausgleich des Regionalen Grünzugs, nicht um den der Artenschutzbelange und die Anforderungen an die funktionale Kompensation.

Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

3. Änderung Gemeinde Mainhausen

Ortsteil Zellhausen

Gebiet: Zellhausen Süd

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

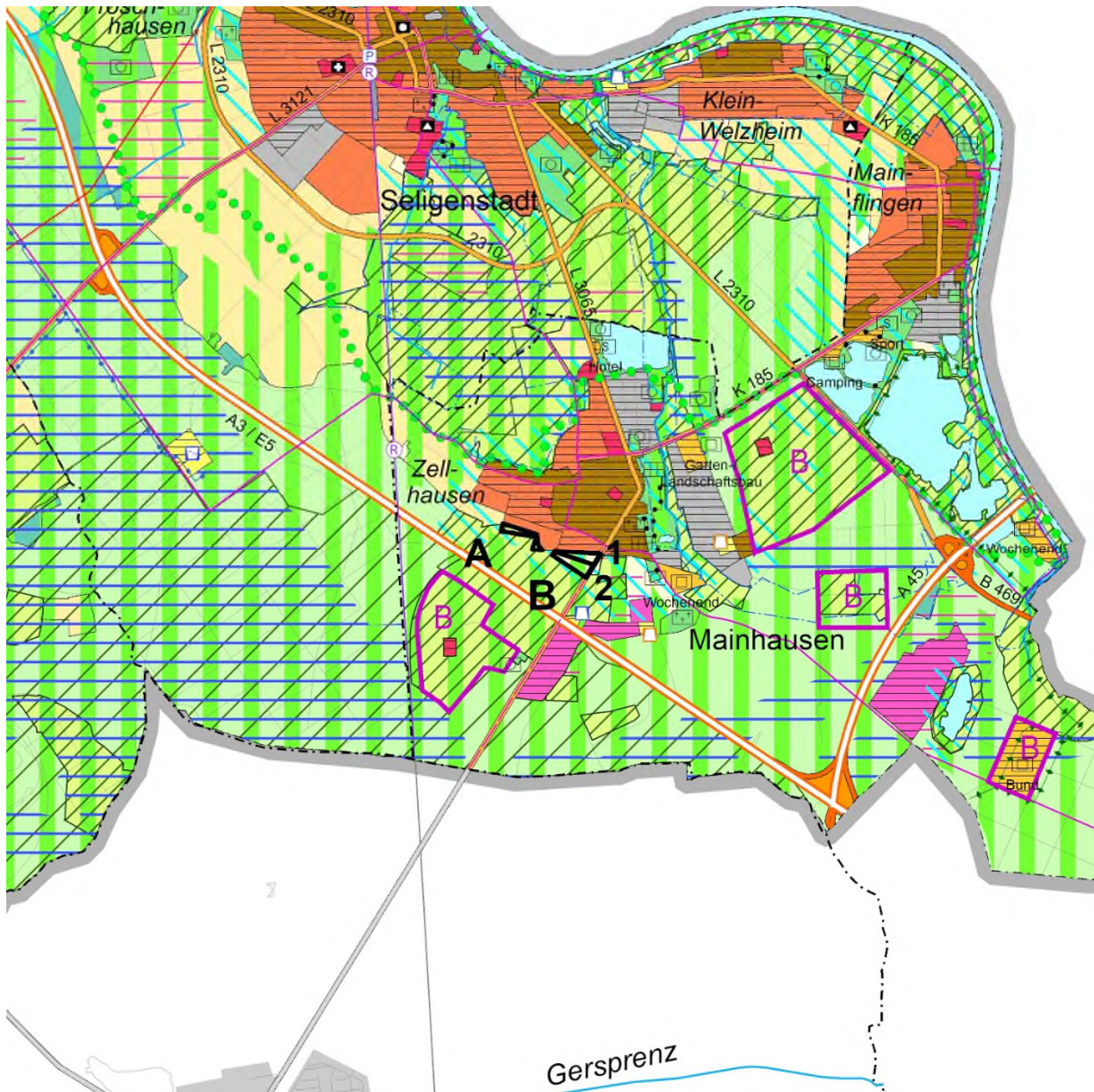
Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	30.06.2021
Frühzeitige Beteiligung:	20.07.2021 bis 19.08.2021
Auslegungsbeschluss:	15.12.2021
Öffentliche Auslegung:	11.01.2022 bis 10.02.2022
Abschließender Beschluss:	08.03.2023
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung	Der Planungsraum südlich des Mainhausener Ortsteils Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof vorbereitet werden. Ziel des parallel erarbeiteten Bebauungsplan ist es, ein "allgemeines Wohngebiet", Gemeinbedarfsflächen und ein "urbanes Gebiet" auszuweisen.
Flächenausgleich	nicht erforderlich
Gebietsgröße	ca. 5,1 ha insgesamt, davon ca. 2,1 ha für „Gemischte Baufläche“ und ca. 3,0 ha für „Wohnbaufläche“
Zielabweichung	nicht erforderlich
Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung	22.02.2021
Parallelverfahren	<input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Zellhausen Süd
FFH-Vorprüfung	
Vorliegende Gutachten	zu Themen: Geotechnik Emissionen/Immissionen Verkehr Lärm

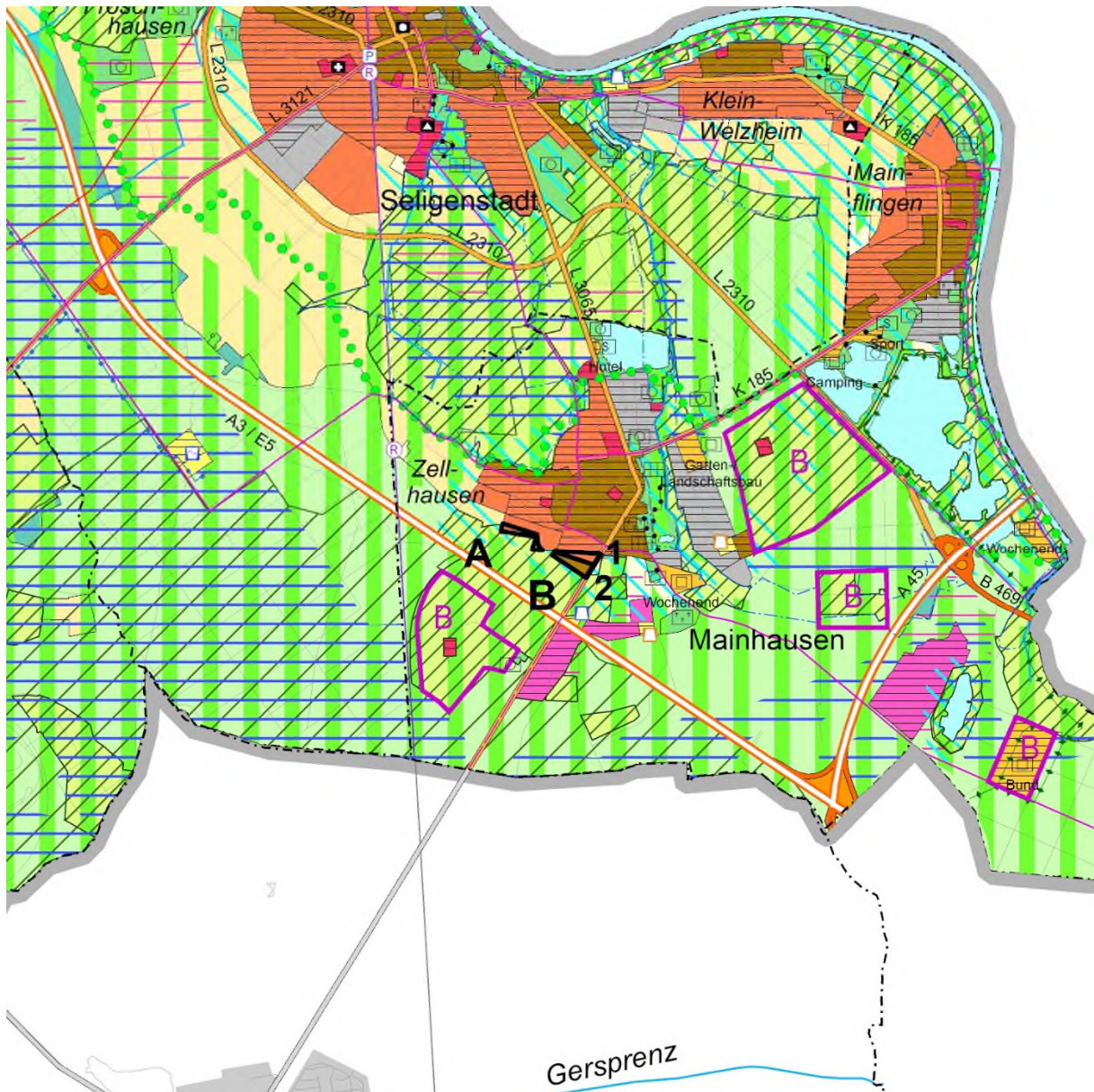
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



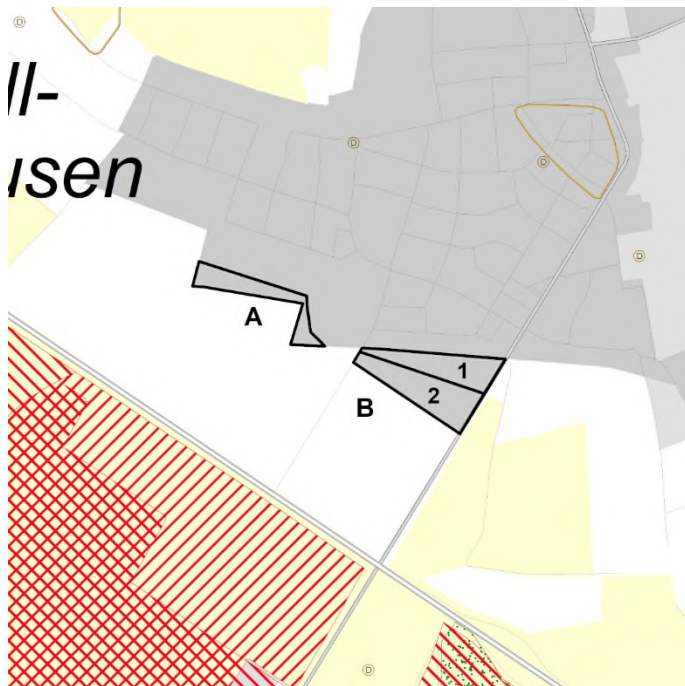
 Grenze des Änderungsbereiches


Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca.3,7 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

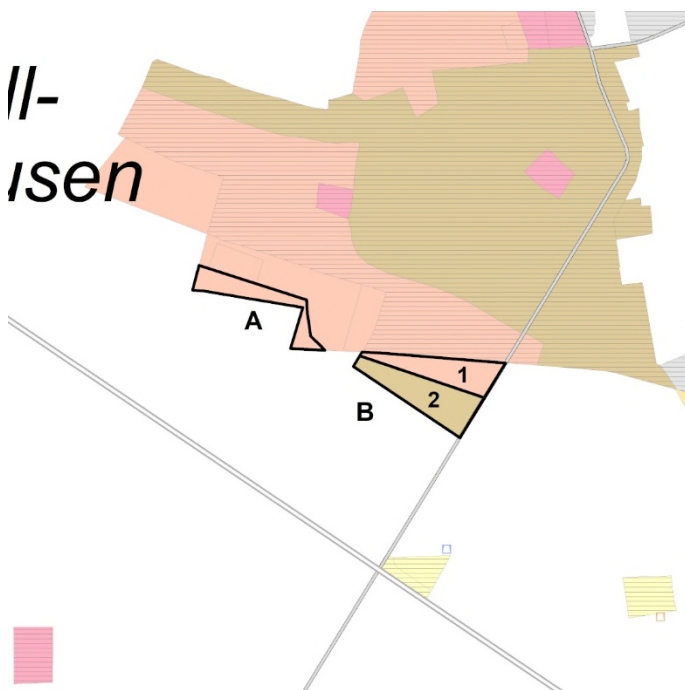
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Luftbild (Stand 2019)



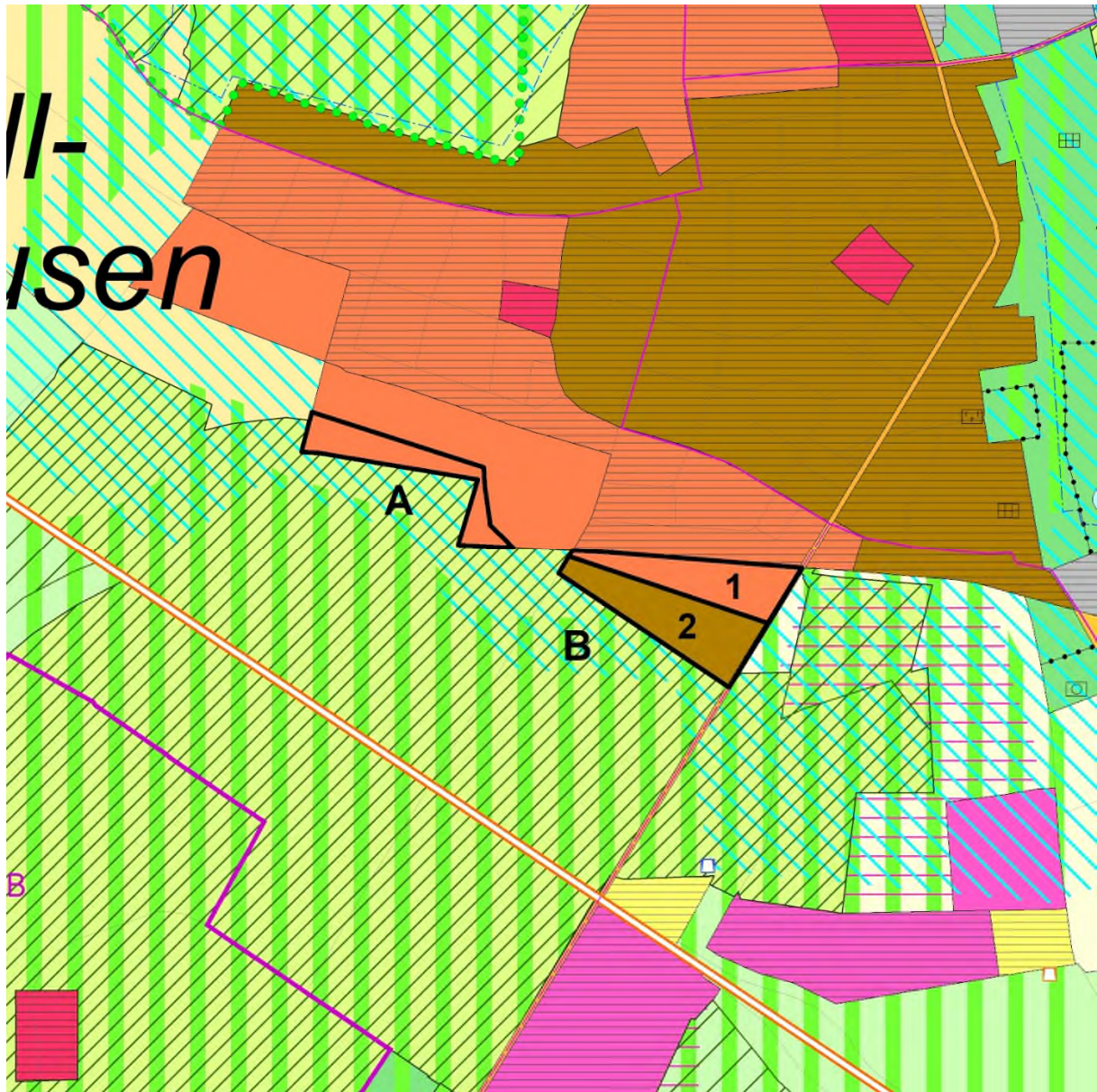
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft
	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
--	--

	§ 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	MetropolG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

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

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

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

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

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus den zwei Teilgebieten A und B (mit Fläche 1 und 2) und hat eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen. Die nördliche Grenze des Plangebiets schließt sich an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche an, die sich wiederum an die vorhandene Wohnbebauung anschließt. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Plangebietes an die L 3065 (Babenhäuser Landstraße). Im Süden und Westen finden sich landwirtschaftliche Flächen bis zur BAB 3.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen auf den vorhandenen geplanten Wohnbauflächen und in den darüber hinausgehenden **Gebieten A und B** ein Wohngebiet mit gemeinbedarfs- und gemischten Nutzungen zu entwickeln. Ziel der Gemeinde ist es, ein allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen und ein urbanes Gebiet im Bebauungsplan auszuweisen.

Im Rhein-Main-Gebiet besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde Mainhausen möchte daher mit dieser Planung Baulandflächen bereitstellen. Der Planungsraum südlich von Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof im Westen vorbereitet werden. Hierbei sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden. Die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen soll über eine neue Haupteinfahrtsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese neue Hauptachse soll bereits im parallel erstellten Bebauungsplan zum Teil bereitgestellt werden.

In der vorliegenden Änderung soll der erste Planungsabschnitt der beschriebenen Gesamtplanung vorbereitet werden.

Im Gebiet B, Fläche 1, besteht für die vorhandene Kleingartenanlage ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der seit dem 26.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gartengelände längs der Babenhäuser Straße“. Ein Umzug der Anlage auf eine Ausweichfläche, welche außerhalb der Änderungsgebiete dieser Änderung liegt, ist vorgesehen.

Gebiet A: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B: "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca.3,7 ha) überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 2,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das **Gebiet A** ist im gültigen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen" dargestellt bzw. festgelegt.

Die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ dienen dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

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

Das **Änderungsgebiet B** liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Fläche für die Landbewirtschaftung", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

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

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Planungen und Vorhaben, die zu einer Zersiedlung, einer Beeinträchtigung der Gliederung von Siedlungsgebieten, des Wasserhaushaltes oder der Freiraumerholung bzw. der Veränderung der klimatischen Verhältnisse führen können, sind nicht zulässig. Hierzu zählen neben Wohnungsbau- und gewerblicher Nutzung auch Sport- und

Freizeiteinrichtungen mit einem hohen Anteil baulicher Anlagen, Verkehrsanlagen sowie andere Infrastrukturmaßnahmen. Im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ hat jede weitere Siedlungstätigkeit zu unterbleiben. Unabhängig von ihrer Größe ist die Inanspruchnahme von Flächen im Vorranggebiet Regionaler Grünzug im gleichen Naturraum zu kompensieren. Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Größe des in Anspruch genommenen Vorranggebietes Regionaler Grünzug beträgt 2,7 ha. Im Bebauungsplan-Entwurf (Stand 03.12.2020) ist in Text und Karte ein Vorschlag für eine Fläche vorgelegt, die nach Auskunft der Kommune mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt wurde: Mainhausen-Zellhausen, Flur 6, Flurstücke 113 (im Bereich östlich des Friedhofs Zellhausen und westlich des Gewerbegebiets Ostring). Diese Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewährt. Im RPS/RegFNP kann die Ergänzung der Kompensationsfläche erst im Rahmen einer Neuaufstellung erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

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

Die vorgesehenen Darstellungen im Änderungsgebiet weichen von den Zielsetzungen der "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit ca. 3,7 ha, "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" mit ca. 1,4 ha und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" mit ca. 5,1 ha ab. Die Gesamtfläche liegt mit 5,1 ha knapp oberhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha. Diese Überschreitung von 0,1 ha begründet sich durch das Heranziehen der Flächen an die Straßenmittellinien im RPS/RegFNP 2010. Im parallel erstellten Bebauungsplan der Gemeinde ist die beplante Fläche, welche die Siedlungsflächen des RPS/RegFNP 2010 überschreitet, 4,8 ha groß. In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan am 29.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass die Beanspruchung von ca. 2 ha "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", ca. 3,2 ha "Fläche für die Landbewirtschaftung" und ca. 5 ha "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" regionalplanerisch nicht bedeutsam ist und den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Kompensation von ca. 2,7 ha "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" wird zur Kenntnis genommen.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Gemeinde Mainhausen beabsichtigt die stufenweise Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes „Zellhausen Südwest“. Das Plangebiet „Zellhausen Süd“ stellt ein Teilgebiet des Entwicklungskonzeptes dar. Die Entwicklungsflächen „Zellhausen Süd“ sind, bis auf die Gebiete A und B dieses Änderungsverfahrens, bereits endabgewogen im gültigen RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Die grundsätzliche Erschließbarkeit dieser Flächen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wurden bereits im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 betrachtet.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Teilgebietes „Zellhausen Süd“ erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße, die durch einen neu herzustellenden Knotenpunkt an die L 3065/ Babenhäuser Straße angeschlossen wird. Nach Norden erfolgen Anschlüsse durch den bestehenden Ortsteil über die Bahnhofstraße und Ringstraße, die ebenfalls an das überörtliche Straßennetz (Babenhäuser Straße) angebunden sind. Der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zellhausen Süd“ befindet sich im Parallelverfahren zur RegFNP-Änderung. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten (Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ in der Gemeinde Mainhausen, Habermehl und

Follmann, Juni 2020) erstellt, indem die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft wurden. Zudem erfolgte für den neuen und die vorhandenen Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse zeigen auf, dass die verkehrliche Erschließung „Zellhausen Süd“ mit den geplanten Nutzungen sichergestellt ist. Die Gebiete A und B dieses RegFNP-Änderungsverfahrens sind in diesem Gutachten berücksichtigt.

Das Entwicklungsgebiet „Zellhausen Süd“ liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Mainhausen Zellhausen Bahnhof“ der Regionalbahn-Linie 86 (Hanau-Hauptbahnhof - Groß-Umstadt-Wiebelsbach). Der östliche Änderungsbereich wird über die bestehenden Haltestellen „Blumenweg“ und „Ring-/Bahnhofstraße“ mit der Buslinie OF-85 (Zellhausen - Obertshausen) erschlossen. Die Buslinie ist mit den Bahn-Haltepunkten Seligenstadt und Obertshausen verknüpft. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden ergänzende Maßnahmen für ein ÖPNV-Angebot geprüft.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnhofstraße und Ringstraße sind im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Das Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes sowie eine Verbesserung der Verknüpfung mit dem kommunalen Fuß- und Radwegenetz vor.

Die Änderungsgebiete tangieren die ehemalige Strecke 3558 Babenhausen - Zellhausen, die bereits stillgelegt und zurückgebaut, aber noch nicht von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurde. Voraussetzung für eine Umnutzung ist die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG, die seitens der Gemeinde Mainhausen bereits beantragt ist.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Die beiden **Änderungsgebiete A und B** liegen am südlichen Ortsrand des Ortsteils Zellhausen. Sie sind eben und werden zum größten Teil als Acker oder Weiden genutzt. Kleinere Bereiche werden als private Spielflächen und wohnungsferne Gärten genutzt. Auch Gehölze und Streuobstbestände sind vorhanden.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist der westliche Bereich des **Gebiets A** als "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Flächen für die Landbewirtschaftung" und ein kleinerer östlicher Bereich als "Kleingarten, Grabeland" und "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Siedlungsflächen gem. geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt. Zwei Flächen sind mit Entwicklungszielen "Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder Bewirtschaftung sicher zu stellen sind - Streuobst" vorhanden. Diese sind als Flächen mit rechtlichen Bindungen gem. Hessischem Naturschutzgesetz als "Lebensräume und Landschaftbestandteile gem § 23 (1) HENatG" und "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziffer 9 HENatG)" gekennzeichnet. Eine weitere kleine Streuobstfläche ist als "Rechtswirksame Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter 0,5 ha" gekennzeichnet. Im Südwesten der Fläche führt die Landschaftsraumgrenze hindurch.

Das **Gebiet B** ist im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ebenfalls größtenteils als "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen mit Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§ 3 (2) Ziffer 4 HENatG)" und ein kleiner östlicher Bereich als "Grünflächen und Freizeitnutzung - Wohnungsferne Gärten" dargestellt. Eine Parzelle im östlichen Bereich des Gebietes ist als Streuobstfläche gekennzeichnet mit der tatsächlichen Nutzung "Wohnungsferner Garten".

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

A 7. Planerische Abwägung

Der RPS/RegFNP 2010 stellt am Südrand des Mainhausener Ortsteil Zellhausen zwei geplante Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 8,4 ha dar, die in den vergangenen zehn Jahren der Rechtswirksamkeit des Plans noch nicht entwickelt wurden. Aufgrund der großen Wohnungsknappheit in der Rhein-Main-Region hat sich die Gemeinde Mainhausen entschlossen, diese Flächen zu entwickeln. Darüber hinaus plant die Gemeinde für die weitere Zukunft außerdem eine Weiterentwicklung von Zellhausen in Richtung Westen zum Schienenhaltepunkt der Odenwaldbahn, der in ca. 620 m vom jetzigen westlichen Siedlungsrand entfernt liegt.

Im ersten Planungsabschnitt sollen die beiden bestehenden RegFNP-Flächen beplant werden. Dafür hat die Gemeinde am 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zellhausen Süd“ beschlossen.

In einem Bürgerworkshop wurde der Städtebauliche Entwicklungsplan dahingehend geändert, dass die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen über eine neue Haupterschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden soll, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese neue Hauptachse soll im ersten Bebauungsplan beachtet und zum Teil bereitgestellt werden.

Diese Veränderung führte dazu, dass, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die vorhandenen Planungsflächen der RPS/RegFNP 2010 um insgesamt 5,1 ha überschritten werden müssen. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die die vorhandenen Flächen im RPS/RegFNP 2010 überschreiten, kleiner als 5 ha, denn die dargestellten Flächen im RPS/RegFNP 2010 werden bis zur den Straßenmittellinien gezogen.

Die Gemeindevertretung hat daraufhin in ihrer Sitzung am 17.12.2019 die geänderte Flächenkulisse des Bebauungsplanes „Zellhausen Süd“ beschlossen, mit der Maßgabe eine Fläche von ca. 15,3 ha (Baugebiet) des OT Zellhausen bauplanungsrechtlich zu regeln. Am 22.02.2021 wurde der Antrag auf die nötige Änderung des RPS/RegFNP 2010 beim Regionalverband in diesem Bereich ebenfalls beschlossen.

Im Aufstellungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wurden die beiden Wohnbauflächen südlich von Zellhausen endabgewogen. Auch eine Alternativenprüfung wurde in diesem Verfahren durchgeführt. Beide Flächen wurden als gute Möglichkeit erachtet, den Ortsteil zu erweitern und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auch die gute Lage im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes "Mainhausen - Zellhausen" der Odenwaldbahn flossen in die damalige Bewertung der Flächen mit ein.

Im Zuge der vertiefenden Planung der Gemeinde, auch unter Beteiligung der Bürger, stellte sich jedoch heraus, dass die Flächen ungünstig geschnitten sind: da der RPS/RegFNP 2010 aufgrund seines Maßstabes nicht parzellenscharf ist, wurden Parzellen so durchschnitten, dass sie großteils außerhalb der geplanten Wohnbaufläche liegen. Auch die durch das geplante neue Wohngebiet führende Haupterschließungsstraße sorgt dafür, dass eine sinnvolle Entwicklung auf den vorhandenen geplanten Wohnbauflächen nicht möglich ist. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, im Bereich des mittleren Planungsbereichs des Bebauungsplans (hier der westliche Änderungsbereich A), die vorhandenen Flächen zu überschreiten. Der Änderungsbereich B im Osten wurde in die Planungen aufgenommen, um einen Anschluß der Erschließung an die L 3065 (Babenhäuser Landstraße) zu ermöglichen und einen geordneten Ortsabschluß zu erhalten.

Weitere Informationen zur Alternativenprüfung werden im Umweltbericht unter B.2.4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten" beschrieben.

Die weitere Entwicklung des Ortsteils Zellhausen in Richtung Westen zum Bahnhof hin soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP geprüft und abgewogen 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.

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

Gesunde Wohnverhältnisse können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten Entwicklung von Wohnbauflächen mit intensiver Flächenausnutzung in Kauf genommen. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen oder sonstige Maßnahmen zur Vermeidung von Existenzgefährdungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Die Inanspruchnahme eines Vorranggebietes für Landwirtschaft sowie die Abweichung vom Landschaftsplan zugunsten von für Wohnen genutzten Flächen wird daher als gerechtfertigt angesehen.

Im Gebiet B, Fläche 1, besteht für die vorhandene Kleingartenanlage ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der seit dem 26.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gartengelände längs der Babenhäuser Straße“. Im Bebauungsplan "Zellhausen Süd" ist südlich des Gebietes A dieser Änderung eine Ausweichfläche für die Kleingartenanlage vorgesehen (Flurstück 154). Gespräche bezüglich des Umzugs der Anlage finden derzeit zwischen der Gemeinde und den Kleingärtnern statt.

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

Flächenausgleich:

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

Die Teilfläche B 2, welche von "Fläche für die Landbewirtschaftung" in "Gemischte Baufläche" (ca. 2,1 ha) geändert wird, wird im Bebauungsplan-Entwurf als "Urbanes Gebiet" gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Das Urbane Gebiet dient dem Wohnen, der Unterbringung von Gewerbebetrieben und von sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen. In einem Urbanen Gebiet muss die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein. Daher wird hier die Charakteristik eines Wohngebietes angenommen und auf einen Flächenausgleich für die Hälfte der Fläche (ca. 1,0 ha) verzichtet.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen auf den über die vorhandenen geplanten Wohnbauflächen hinausgehenden **Gebieten A und B** Wohnbau- und gemischte Bauflächen auszuweisen. Ziel der Gemeinde ist es, mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan neben dem allgemeinen Wohngebiet Gemeinbedarfsflächen und ein urbanes Gebiet zu entwickeln. Der Planungsraum südlich von Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof im Westen vorbereitet werden. Hierbei sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden. Die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen soll über eine neue Haupteinfahrtsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Der erste Teil dieser neuen Hauptachse ist ebenfalls im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren enthalten.

Mit der vorliegenden Änderung soll der erste Planungsabschnitt der oben skizzierten Gesamtplanung vorbereitet werden.

Gebiet A: "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

Gebiet B: "Fläche für die Landbewirtschaftung" überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 3,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

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)

BWaldG - Bundeswaldgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, den Wald wegen seines wirtschaftlichen Nutzens und wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, insbesondere für die dauernde Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Klima, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur und die Erholung der Bevölkerung zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und seine ordnungsgemäße Bewirtschaftung nachhaltig zu sichern. (§ 1 BWaldG)

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HWaldG - Hessisches Waldgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen

Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Gebiet A

Das Gebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Es enthält einen Teil einer dicht mit Gehölzen bestandene Parzelle und entlang des südlichen Randes den Gehölzbestand auf der Trasse einer alten Bahnlinie.

Gebiet B

Das Gebiet wird ebenfalls überwiegend landwirtschaftliche genutzt. Im Westen der Fläche 2 liegt eine Gartenparzelle, im Osten von Fläche 1 befindet sich kleinteiliger Gebäudebestand in ebenfalls gärtnerisch genutzten Parzellen.

In Fläche 1, besteht für die vorhandene Kleingartenanlage ein rechtskräftiger Bebauungsplan, der seit dem 26.01.2006 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Gartengelände längs der Babenhauser Straße“.

Gebiete A und B

Entlang der ehemaligen Bahnlinie kommen ökologisch wertvolle Steinweichselgebüsche (Hecken und Gebüsche trockenwarmer Standorte, geschützt gem. §30 BNatSchG) vor.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

Vogelschutzgebiet "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene"

FFH-Gebiet "Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- **Gebiete A und B**
- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- Bei den vorbereitenden Baugrunduntersuchungen wurden in einzelnen Bohrkernen anthropogene Auffüllungen festgestellt, diese liegen jedoch immer in der Nähe von Wegen und Straßen, wodurch keine Rückschlüsse auf eine flächige Vorbelastung zu ziehen sind. Zu weiteren Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.
- Bodenarten Parabraunerden aus Hochflutsanden (Gebiet A) sowie Braunerden mit Bändern aus mächtigem Flugsand (Gebiet B)
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen BFD 50: mittel (hohes Ertragspotenzial in Gebiet A, hohe Seltenheit - mächtige Flugsanddecke - in Gebiet B)
- Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen: gering
- keine Erosionsgefährdung durch Wasser
- Ackerzahlen zwischen 45-55

Wasser

- **Gebiete A und B**
- keine Wasserschutzgebiete betroffen
- keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- hohe Grundwasserneubildung

Luft und Klima

- **Gebiete A und B**
- kleinklimatisch guter bis mäßiger Beitrag zur Kaltluftentstehung, abhängig von der vorhandenen Vegetation
- Kaltluftabfluss in die Ortsrandlage aufgrund des fehlenden Gefälles nur durch Einsickern
- hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiete A und B**
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurden 2019 und 2020 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt.
- wertvolle Biotop bzw. ein potenziell geschütztes Biotop (artenreiche Glatthaferwiesen, Streuobstbrache, Lebensraummosaik mit Steinweichselgebüsch an der Bahnlinie), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen
- Vorkommen von 61 Vogelarten, davon 28 als Brutvögel, insbesondere Gartenrotschwanz, Wendehals, Girlitz, Stieglitz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke, Waldohreule, Mehlschwalbe und Türkentaube
- bodenbrütende Arten wie Feldlerche oder Rebhuhn sind auszuschließen

Abschließender Beschluss

- Jagdhabitat sowie mögliche Quartiere in den Gehölzbeständen für mehrere Fledermausarten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler)
- Vorkommen von Zauneidechsen an den sonnigen Rändern der Gehölze insbesondere im Bereich des alten Bahndammes
- Bedeutung der strukturreichen Gehölzbestände am alten Bahndamm als Habitat für Vögel und Fledermäuse
- Vorkommen von weiteren Reptilien, Amphibien, planungsrelevanten Insekten und Feldhamstern können ausgeschlossen werden.

Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Untermainebene
- Funktion für die wohnortnahe Erholung, jedoch eingeschränkt durch die südlich vorbeiführende Autobahn A3

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiete A und B**
- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), ausgehend von der südlich vorbeiführenden Autobahn A 3 und der östlich gelegenen Landesstr. L 3065

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A und B**
- keine Hinweise auf Bodendenkmäler
- keine Betroffenheit sonstiger Kultur- oder Sachgüter

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherigen Planungen Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (Gebiet A) und Fläche für die Landbewirtschaftung (Gebiet B) entsprechen der aktuellen Nutzung.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

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

-Beeinträchtigung des Bodengefüges mit Auswirkungen auf Bodenwasserhaushalt, Bodenlufthaushalt und das Bodenleben

- dauerhafter Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Brutvögel (Gartenrotschwanz, Wendehals, Girlitz, Stieglitz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke, Waldohreule, Mehlschwalbe und Türkentaube), Zauneidechsen und Fledermäuse (Mückenfledermaus, Zwergfledermaus und kleiner Abendsegler)
- Verlust geschützter Biotope (Streuobst, Steinweichselgebüsche).

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

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

Negativauswirkungen durch Staubbildung auf die angrenzenden Vegetationsbestände werden nicht gesehen. In den angrenzenden Vegetationsbeständen sind derzeit keine Erscheinungsbilder von Staubablagerungen und damit einhergehende geringere Wuchsleistungen festzustellen. Da die zukünftige Nutzung der derzeitigen Nutzung weitestgehend entspricht, sind somit keine erheblichen Veränderungen zur bestehenden Situation zu erwarten.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes
- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen, wobei jedoch Grünachsen entwickelt werden sollen, die die Funktion für die Tageserholung übernehmen

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

- Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Straßenverkehr verbundenen Lärmemissionen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verursachen. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, wobei aktive Maßnahmen als nicht zielführend ausscheiden. Es werden geeignete passive Schutzmaßnahmen empfohlen.

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

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame

Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie für CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und konkretisiert. Im Bereich des Teilplanes B des Bebauungsplanes sollen Maßnahmen umgesetzt werden. Das verbleibende Defizit wird über Ökopunkte ausgeglichen. Genaue Abstimmungen hierzu werden derzeit auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Naturschutzbehörde vorgenommen.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die vorliegende Planung liegt innerhalb des 1000 m-Radius, somit ist eine FFH-Vorprüfung zu erstellen. Die Änderungsgebiete A und B liegen beide jeweils im 1000-m-Radius des FFH-Gebietes „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ und des Vogelschutzgebietes "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene". Die Vorprüfungen kamen zum Ergebnis, dass erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile von Natura 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden können (siehe Angaben in den Formblättern zur FFH-Vorprüfung im Anhang).

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- 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*)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- 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
- 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, u.a. Pflicht zum Bau von Zisternen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Berücksichtigung des hoch anstehenden Grundwassers bei Bauausführung (z.B. Keller aus wasserundurchlässigem Beton, sog. "Weiße Wanne")
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- ökologische Baubegleitung
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und ggfs. weitere Arten (Vögel, Fledermäuse)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- 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
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Es werden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes empfohlen, u.a. Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungen in Schlafräumen)
- Trennung von Gewerbe- und Wohnbauflächen durch eine Zone von Gemischten Bauflächen zum ausreichenden, innenstadtadäquaten Lärmschutz für die Bewohner
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu

melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist an das überörtliche Erschließungs- und Verkehrsnetz angeschlossen, ohne wesentliche Beeinträchtigungen in der Ortslage nach sich zu ziehen. Auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 ist bereits der größte Teil der Bebauungsplan-Fläche als Vorranggebiet - Siedlung bzw. Wohnbaufläche, geplant ausgewiesen und für die weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Alternative innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in Mainhausen nicht vorhanden. Weitere mögliche Siedlungserweiterungsflächen in Zellhausen wären nur am Nord-Nordwestrand vorhanden. Der Landschaftsraum nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage ist wesentlich reichhaltiger mit naturnahen Strukturen gegliedert und besitzt eine abwechslungsreichere Topografie. Zudem könnte der zu erwartende Verkehr nicht direkt abgeleitet werden, sondern würde zum Teil zunächst durch die Ortslage geführt. Insbesondere das Schutzgut Biotop und Mensch würde durch diese Planungsalternative stärker belastet. Daher wird auf die Ausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen verzichtet. Durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung weist der Planbereich Erweiterungen der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen auf. Die Erweiterung der sozialen Einrichtungen und den Grünflächen erfolgt konzentriert und ermöglicht dadurch die Entwicklung eines guten urbanen Konzeptes.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

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

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

Gesunde Wohnverhältnisse können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 11 verwendet.

Quellenangaben

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain
abgerufen am 15.01.2021
- [2] Luftbild (2019)
- [3] Bebauungsplan "Zellhausen Süd", Begründung und Umweltbericht
Planungsgruppe Egel, Langenselbold
Stand: Dezember 2020
- [4] Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Zellhausen Süd"
Planungsgruppe Egel, Langenselbold
Stand: Dezember 2020
- [5] Entwässerungskonzept Wohngebietsentwicklung "Zellhausen Süd"
(Kurzbericht)
Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt
Stand: Oktober 2020
- [6] Baugebietserschließung - ergänzende Baugrunduntersuchung -
Büro Geonorm GmbH, Gießen
Stand: Juni 2020
- [7] Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Zellhausen Süd"
Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann,
Stand: Juni 2020
- [8] Verkehrsgutachten Entwicklung Wohngebiet "Zellhausen Süd"
Büro Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main
Stand: Juni 2019
- [9] Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Zellhausen Süd"
Büro Wölfel Engineering GmbH, Höchberg
Stand: Mai 2020
- [10] Bodenvierer des Landes Hessen
- [11] Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ in der
Gemeinde Mainhausen
Habermehl & Follmann Ingeniergesellschaft mbH, Rodgau
Stand Juni 2020

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5920-350	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen

1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant	Nr.:	Gebiet A
Kommune(n):	Mainhausen	Fläche [ha]:	1,4

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	
------------------------	--

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	143,9	Anzahl der Teilflächen:	3
Kurzcharakteristik:	<p>Das FFH-Gebiet befindet sich nahe dem Ostrand des Dünengebiets zwischen Rodau im Nordwesten, Gersprenz im Süden und Main im Nordosten. Zwei Teilgebiete liegen auf sandigen Höhenrücken, das östliche Teilgebiet Mainflingen bei etwa 113 m, das westliche Teilgebiet Zellhausen bei etwa 135 m üNN. Beide werden durch eine langgestreckte Senke getrennt, die einem Mainmäander entspricht. Diese verläuft zuerst in ost-westlicher Richtung, biegt südöstlich Zellhausen nach Norden um und erreicht zwischen Klein-Welzheim und Seligenstadt den rezenten Mainlauf. Der verlandete Altlauf wird von zwei Gräben entwässert, die an einer Geländeschwelle¹ südöstlich Zellhausen entspringen und in gegensätzlicher Richtung zum Main entwässern, der Schleifbach nach Norden, der andere unbenannte Graben nach Osten. In dem Ost-West-Abschnitt des Altlaufs liegt das dritte Teilgebiet Häuserschloß. Die Flussaue hat hier den Feuchtgebietscharakter verloren, der Graben ist seit längerem ausgetrocknet, da das Quellgebiet, das heutige Waldgebiet „Viehweide“, trockengelegt wurde.</p> <p>Die Teilgebiete Mainflingen und Häuserschloß liegen benachbart und sind durch einen Waldstreifen von 350 m Breite getrennt. Das dritte Teilgebiet Zellhausen liegt etwa 2 km westsüd-westlich der beiden anderen. Gemeinsames Kennzeichen aller Teilgebiete ist die Nutzung als Sendefunkstelle durch die Firma Telekom. Ansonsten besitzen die Gebiete eine durchaus unterschiedliche Nutzungsgeschichte, auch die Standortbedingungen sind nicht identisch (Buttler 2005).</p>		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		

09.04.2021

S. 1/2

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5920-350	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen

2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
*6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 320 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen, da sich die Planung in mindestens 320m Entfernung befindet. Die der Planung am nächsten gelegenen LRT-Flächen (LRT 2330 und 2310; Buttler 2005, Karte 1) sind 550m entfernt und von der geplanten Wohnbaufläche durch die A3 mit nördlich anschließenden Baumreihen, landwirtschaftlichen Flächen, Gehölze und Gebüsch sowie einen Waldriegel getrennt. Von besonderer Bedeutung für die LRT ist die Erhaltung des Offenlandcharakters sowie die Nährstoffarmut des Gebietes. Gegenüber den von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen sind die LRT nicht empfindlich. Die Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente) sind aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und die dazwischenliegende Landschaftsmatrix nicht geeignet Beeinträchtigungen hervorzurufen. Insbesondere da durch die Autobahn bereits eine Vorbelastung durch stoffliche Einträge besteht. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich	<input type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------

FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

7. Literatur

Buttler, K. (2005): Grunddaltenerfassung für Monitoring und Management im FFH-Gebiet 5920-350 "Sendefunkstellen Mainflingen/Zellhausen", Institut für Botanik und Landschaftskunde, Frankfurt am Main

Buttler, K. (2005): FFH-Gebiet 5920-350 Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen - FFH-Lebensraumtypen und Wertstufen, Dauerbeobachtungsflächen (Karte 1)

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5920-350	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen

1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant; gemischte Baufläche, geplant	Nr.:	Gebiet B
Kommune(n):	Mainhausen	Fläche [ha]:	3,7

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	
------------------------	--

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	143,9	Anzahl der Teilflächen:	3
Kurzcharakteristik:	<p>Das FFH-Gebiet befindet sich nahe dem Ostrand des Dünengebiets zwischen Rodau im Nordwesten, Gersprenz im Süden und Main im Nordosten. Zwei Teilgebiete liegen auf sandigen Höhenrücken, das östliche Teilgebiet Mainflingen bei etwa 113 m, das westliche Teilgebiet Zellhausen bei etwa 135 m üNN. Beide werden durch eine langgestreckte Senke getrennt, die einem Mainmäander entspricht. Diese verläuft zuerst in ost-westlicher Richtung, biegt südöstlich Zellhausen nach Norden um und erreicht zwischen Klein-Welzheim und Seligenstadt den rezenten Mainlauf. Der verlandete Altlauf wird von zwei Gräben entwässert, die an einer Geländeschwelle¹ südöstlich Zellhausen entspringen und in gegensätzlicher Richtung zum Main entwässern, der Schleifbach nach Norden, der andere unbenannte Graben nach Osten. In dem Ost-West-Abschnitt des Altaufs liegt das dritte Teilgebiet Häuserschloß. Die Flussaue hat hier den Feuchtgebietscharakter verloren, der Graben ist seit längerem ausgetrocknet, da das Quellgebiet, das heutige Waldgebiet „Viehweide“, trockengelegt wurde.</p> <p>Die Teilgebiete Mainflingen und Häuserschloß liegen benachbart und sind durch einen Waldstreifen von 350 m Breite getrennt. Das dritte Teilgebiet Zellhausen liegt etwa 2 km westsüd-westlich der beiden anderen. Gemeinsames Kennzeichen aller Teilgebiete ist die Nutzung als Sendefunkstelle durch die Firma Telekom. Ansonsten besitzen die Gebiete eine durchaus unterschiedliche Nutzungsgeschichte, auch die Standortbedingungen sind nicht identisch (Buttler 2005).</p>		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		

09.04.2021

S. 1/2

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5920-350	Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen

2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung
*6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes • Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung
Arten nach Anhang II FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 390 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen, da sich die Planung in mindestens 390m Entfernung befindet. Die der Planung am nächsten gelegenen LRT-Flächen (LRT 2330 und 2310; Buttler 2005, Karte 1) sind ca. 800m entfernt und von der geplanten Wohnbaufläche und dem Mischgebiet durch die A3 mit nördlich anschließenden Baumreihen, landwirtschaftlichen Flächen, Gehölze und Gebüsche sowie Waldflächen getrennt. Von besonderer Bedeutung für die LRT ist die Erhaltung des Offenlandcharakters sowie die Nährstoffarmut des Gebietes. Gegenüber den von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen sind die LRT nicht empfindlich. Die Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente) sind aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und die dazwischenliegende Landschaftsmatrix nicht geeignet Beeinträchtigungen hervorzurufen. Insbesondere durch die Autobahn besteht bereits eine Vorbelastung u. A. durch stoffliche Einträge. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis	<input type="checkbox"/> FFH-VP erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/> FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	X
--------------------	--	--	----------

7. Literatur

Buttler, K. (2005): Grunddaltenerfassung für Monitoring und Management im FFH-Gebiet 5920-350 "Sendefunkstellen Mainflingen/Zellhausen", Institut für Botanik und Landschaftskunde, Frankfurt am Main

Buttler, K. (2005): FFH-Gebiet 5920-350 Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen - FFH-Lebensraumtypen und Wertstufen, Dauerbeobachtungsflächen (Karte 1)

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant	Nr.:	Gebiet A
Kommune(n):	Mainhausen	Fläche [ha]:	1,4

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	keine
------------------------	-------

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	5.869,7	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Waldgebiet bestehend aus drei Teilgebieten im Dreieck zwischen Klein-Auheim, Dietzenbach und Babenhausen. Das beste hessische Brutgebiet (TOP 1) für den Ziegenmelker. Eines der fünf besten Brutgebiete (TOP 5) für die Heidelerche und Wendehals. Sowie Eisvogel, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Rotmilan und Schwarzmilan. Wichtiges Gebiet für Baumfalke, Graureiher, Schwarzkehlchen, Uferschwalbe und Waldschnepfe sowie Baumpieper, Flussregenpfeifer Gartenrotschwanz, Grünspecht, Hohltaube, Kleinspecht, Kolkrabe, Pirol, Waldlaubsänger und Zwergtaucher (Eppler & Rausch 2009).		
Brutvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Grauspecht (Picus canus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von struktureichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik • Erhaltung von struktureichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik 		

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

Ziegenmelker (Caprimulgus europaeus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger lichter Kieferbestände mit Altholz und ohne flächenhaften Unterstand mit Schattholzarten • Erhaltung von offenen Stellen im Wald sowie naturnahen, gestuften Waldrändern • Erhaltung von waldnahen Magerrasen-, Ödland-, Heide- und Brachflächen, insbesondere auf trocken-sandigen Standorten der Niederungen
Schwarzspecht (Dryocopus martius)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanwärttern, Totholz und Höhlenbäumen • Erhaltung von Ameisenlebensräumen im Wald mit Lichtungen, lichten Waldstrukturen und Schneisen
Neuntöter (Lanius collurio)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen • Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern
Heidelerche (Lullula arborea)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbrachung und Verbuschung entgegenwirkt • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen
Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:
keine	
Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
Baumfalk (Falco subbuteo)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung strukturreicher Waldbestände mit Altholz, Totholz sowie Pioniergehölzen • Erhaltung strukturreicher, großlibellenreicher Gewässer und Feuchtgebiete in der Nähe der Bruthabitate • Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik zur Ermöglichung der Neubildung von Altwässern, Uferabbrüchen, Kies-, Sand- und Schlammhängen • Erhaltung von Schotter-, Kies- und Sandbänken sowie offenen Rohböden und Flachgewässern an Sekundärstandorten wie z.B. Abbaugeländen im Rahmen einer naturnahen Dynamik • Erhaltung störungsarmer Brutplätze insbesondere auch an Sekundärstandorten in Abbaubereichen während und nach der Betriebsphase
Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder • Erhaltung von Streuobstwiesen
Graureiher (Ardea cinerea)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Brutkolonien • Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich sowie jagdlich genutzten Bereichen

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen • Erhaltung von Streuobstwiesen • Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen
Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung strukturreichen Offenlandes mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen • Erhaltung von Grünland durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatsprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung • Erhaltung von trockenen Sandrasen, Ödland-, Heide- und Brachflächen
Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 335 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Gebietsveränderungen und Eingriffe in das Vogelschutzgebiet werden durch die Planung nicht vorgenommen. Die der Planung innerhalb des Schutzgebietes am Nächsten liegenden Vogelarten sind laut Bornholdt (2008, Karte 1) Baumpieper, Wendehals, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Grauspecht, Ziegenmelker, Zwergtaucher, Mittelspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Hohltaube und Baumfalke. Insbesondere für den Ziegenmelker gehört das Vogelschutzgebiet zu den besten Brutgebieten in Hessen. Von besonderer Bedeutung für die Arten des Schutzgebietes ist der Erhalt der strukturreichen Waldbestände inkl. Totholz für die Waldarten sowie der Erhalt des strukturreichen Offenlandes (z. B. Heidelerche und Neuntöter) sowie Streuobstwiesen für den Wendehals.

Die von der Planung des Wohngebietes ausgehenden Wirkfaktoren (Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen, Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)) sind aufgrund ihrer Entfernung von mindestens 335m zum Vogelschutzgebiet nicht geeignet ihre Wirkung in das Gebiet hinein zu entfalten. Eingriffsort und Schutzgebiet werden durch die A3 sowie Streuobstflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt. Durch die Autobahn sowie die Babenhäuser Straße besteht bereits eine Vorbelastung des Gebietes durch z. B. stoffliche Einträge, Licht und Bewegungsreize sowie Lärm. Gleichzeitig ist die A3 im Norden durch Baum- und Gebüschreihen begrenzt, welche mögliche zusätzliche optische, stoffliche und akustische Wirkfaktoren abschirmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich	<input type="checkbox"/>
---------------------	--------------------------

FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet		
Nr.:	6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene



7. Literatur

Eppler, G. & Rausch, G. (2008): Grunddatenerfassung für das EU-Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder der östlichen Untermainebene", Version 2009, bio-plan, Ober-Ramstadt

Bornholdt, G. (2008): Grunddatenerfassung für das Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene" - Karte 1: Verbreitung Vogelarten nach Anh. I und Art. 4.2 der VSRL, bio-plan, Ober-Ramstadt

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene



1. Anlass und Aufgabenstellung

Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant; gemischte Baufläche, geplant	Nr.:	Gebiet B
Kommune(n):	Mainhausen	Fläche [ha]:	3,7

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse
3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung)
4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität
5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:	keine
------------------------	-------

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	15.869,7	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	Waldgebiet bestehend aus drei Teilgebieten im Dreieck zwischen Klein-Auheim, Dietzenbach und Babenhausen. Das beste hessische Brutgebiet (TOP 1) für den Ziegenmelker. Eines der fünf besten Brutgebiete (TOP 5) für die Heidelerche und Wendehals. Sowie Eisvogel, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Rotmilan und Schwarzmilan. Wichtiges Gebiet für Baumfalke, Graureiher, Schwarzkehlchen, Uferschwalbe und Waldschnepfe sowie Baumpeiper, Flussregenpfeifer Gartenrotschwanz, Grünspecht, Hohltaube, Kleinspecht, Kolkrabe, Pirol, Waldlaubsänger und Zwergtaucher (Eppler & Rausch 2009).		
Brutvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:		
Grauspecht (Picus canus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von struktureichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik • Erhaltung von struktureichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik 		

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

Ziegenmelker (Caprimulgus europaeus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger lichter Kieferbestände mit Altholz und ohne flächenhaften Unterstand mit Schattholzarten • Erhaltung von offenen Stellen im Wald sowie naturnahen, gestuften Waldrändern • Erhaltung von waldnahen Magerrasen-, Ödland-, Heide- und Brachflächen, insbesondere auf trocken-sandigen Standorten der Niederungen
Schwarzspecht (Dryocopus martius)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanwärttern, Totholz und Höhlenbäumen • Erhaltung von Ameisenlebensräumen im Wald mit Lichtungen, lichten Waldstrukturen und Schneisen
Neuntöter (Lanius collurio)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen • Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern
Heidelerche (Lullula arborea)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbrachung und Verbuschung entgegenwirkt • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen
Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL	und deren Erhaltungsziele:
keine	
Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
Baumfalk (Falco subbuteo)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung strukturreicher Waldbestände mit Altholz, Totholz sowie Pioniergehölzen • Erhaltung strukturreicher, großlibellenreicher Gewässer und Feuchtgebiete in der Nähe der Bruthabitate • Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate
Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik zur Ermöglichung der Neubildung von Altwässern, Uferabbrüchen, Kies-, Sand- und Schlammhängen • Erhaltung von Schotter-, Kies- und Sandbänken sowie offenen Rohböden und Flachgewässern an Sekundärstandorten wie z.B. Abbaugeländen im Rahmen einer naturnahen Dynamik • Erhaltung störungsarmer Brutplätze insbesondere auch an Sekundärstandorten in Abbaubereichen während und nach der Betriebsphase
Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldränder • Erhaltung von Streuobstwiesen
Graureiher (Ardea cinerea)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung der Brutkolonien • Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich sowie jagdlich genutzten Bereichen

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Europäisches Vogelschutzgebiet	
Nr.: 6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene

Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung • Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen • Erhaltung von Streuobstwiesen • Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen
Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung strukturreichen Offenlandes mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen • Erhaltung von Grünland durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatsprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung • Erhaltung von trockenen Sandrasen, Ödland-, Heide- und Brachflächen
Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL	und deren Erhaltungsziele:
keine	

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung:	keine [ha]	kleinster Abstand:	ca. 570 m
-----------------------	------------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Gebietsveränderungen und Eingriffe in das Vogelschutzgebiet werden durch die Planung (nördlich gelegene Wohnbaufläche und davon südlich gelegene gemischt Baufläche) nicht vorgenommen. Die der Planung innerhalb des Schutzgebietes am Nächsten liegenden Vogelarten sind laut Bornholdt (2008, Karte 1) Baumpieper, Wendehals, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Grauspecht, Ziegenmelker, Zwergtaucher, Mittelspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Hohltaube und Baumfalke. Insbesondere für den Ziegenmelker gehört das Vogelschutzgebiet zu den besten Brutgebieten in Hessen. Von besonderer Bedeutung für die Arten des Schutzgebietes ist der Erhalt der strukturreichen Waldbestände inkl. Totholz für die Waldarten sowie der Erhalt des strukturreichen Offenlandes (z. B. Heidelerche und Neuntöter) sowie Streuobstwiesen für den Wendehals.

Die von der Planung des Wohngebietes und der gemischten Baufläche ausgehenden Wirkfaktoren (Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen, Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)) sind aufgrund ihrer Entfernung von mindestens 570m zum Vogelschutzgebiet nicht geeignet ihre Wirkung in das Gebiet hinein zu entfalten. Eingriffsort und Schutzgebiet werden durch die A3 sowie ein Mosaik aus Streuobstflächen, einzelnen Gebäuden (Schuppen), Gehölzen und Gebüschgruppen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt. Durch die Autobahn sowie die Babenhäuser Straße besteht bereits eine Vorbelastung des Gebietes durch z. B. stoffliche Einträge, Licht und Bewegungsreize sowie Lärm. Gleichzeitig ist die A3 im Norden durch Baum- und Gebüschreihen begrenzt, welche mögliche zusätzliche optische, stoffliche und akustische Wirkfaktoren abschirmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

Europäisches Vogelschutzgebiet		
Nr.:	6019-401	Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene



7. Literatur

Eppler, G. & Rausch, G. (2008): Grunddatenerfassung für das EU-Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder der östlichen Untermainebene", Version 2009, bio-plan, Ober-Ramstadt

Bornholdt, G. (2008): Grunddatenerfassung für das Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene" - Karte 1: Verbreitung Vogelarten nach Anh. I und Art. 4.2 der VSRL, bio-plan, Ober-Ramstadt