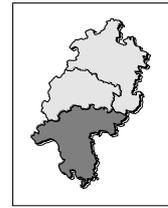


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: IX / 42.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 23.06.2017 (HPA) 30.06.2017 (RVS)	Tagesordnungspunkt : - 6 - - 5 -	Anlagen : -1-
---------------------------	--	--	------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bad Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel und Griedel**

**Gebiet A: „Nördlich der Ostumgehung“**

**Gebiet B: „Am Industriegebiet Nord“**

**Gebiet C: „An der Schorbachstraße - Nord“**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegenden Planungen (Beschluss Nr. IV-65 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-19 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Von der RegFNP-Änderung sind regionalplanerische Belange nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**  
Regierungspräsidentin



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt  
Camillo Huber-Braun  
Dezernatsleiter  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und  
Bauleitplanung  
Wilhelminenstraße 1-3  
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:  
Ansprechpartner: Antje Koşan  
Abteilungsleiterin Planung  
Telefon: +49 69 2577-1560  
Telefax: +49 69 2577-1528  
kosan@region-frankfurt.de

22. Mai 2017

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

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 26. April 2017 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Nauheim**, Stadtteil Bad Nauheim  
Gebiet: "Bad Nauheim Süd"  
**Beschluss IV-64 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-18**

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"  
**Beschluss IV-65 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2017-19**

Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des Weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain am 18. Mai 2017 über die Aufstellung der

**4. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langen**, Stadtteil Langen  
Gebiet: "Wohngebiet Liebigstraße 2. Teilabschnitt"

zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain entscheiden.

Seite 2 zum Schreiben vom 22. Mai 2017



Für den Bereich dieser Änderung hat die RVS am 17. Oktober 2014 eine Zielabweichung beschlossen, so dass keine Unterlagen zum Beschluss durch die RVS beigefügt sind. Nach dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Antje Koşan  
Abteilungsleiterin Planung

Anlage: Vorgenannte Unterlagen als PDF (auf CD-ROM) und Ausdruck



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Beschluss Nr. IV-65**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 26.04.2017

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-367 des Regionalvorstandes vom 02.06.2016  
Beschluss Nr. III-307 der Verbandskammer vom 29.06.2016 zu DS III-2016-40  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-14 des Regionalvorstandes vom 03.11.2016  
Beschluss Nr. IV-36 der Verbandskammer vom 14.12.2016 zu DS IV-2016-41 (Offenlegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 30.03.2017, Drucksache IV-2017-19

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 Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel und Griedel, Gebiete: A „Nördlich der Ostumgehung“, B "Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord" 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 mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2017-19**

---

**Dezernat III**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-367 des Regionalvorstandes vom 02.06.2016  
Beschluss Nr. III-307 der Verbandskammer vom 29.06.2016  
zu DS III-2016-40 (Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. IV-14 des Regionalvorstandes vom 03.11.2016  
Beschluss Nr. IV-36 der Verbandskammer vom 14.12.2016  
zu DS IV-2016-41 (Offenlegungsbeschluss)

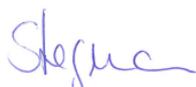
### **I. Antrag**

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 Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel und Griedel, Gebiete: A „Nördlich der Ostumgehung“, B "Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord" 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 mit der Bitte um Zustimmung 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.

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 30.03.2017  
Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann  
Schriftführerin

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 26.12.2016 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/16 bekannt gemacht. Sie fand vom 05.01.2017 bis 07.02.2017 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2016 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Butzbach hat eine Stellungnahme abgegeben.

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

**haben sich nicht geäußert:**

Gemeinde Langgöns  
Gemeinde Ober-Mörlen  
Gemeinde Waldsolms  
Stadt Usingen

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

Gemeinde Rockenberg

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

**haben sich nicht geäußert:**

Aero-Club Butzbach e.V.  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Landesverband  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst  
Handwerkskammer Wiesbaden  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche  
Hessische Landesbahn GmbH  
Hessisches Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.

Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Wetteraukreises  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Polizeipräsidium Mittelhessen, Abt. Einsatz - E4  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Syna GmbH  
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Nidda  
Zweckverband Naturpark Taunus

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

Amprion GmbH  
Amt für Bodenmanagement Büdingen  
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP  
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Butzbacher Netzbetrieb GmbH & Co.KG  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
Eigenbetrieb Abwasser, Butzbach  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
IHK Gießen-Friedberg, Geschäftsstelle Friedberg  
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, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
TenneT TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement  
hessenARCHÄOLOGIE  
Kreisausschuss des Wetteraukreis, Fachdienst Strukturförderung und Umwelt  
ovag Netz AG  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2  
Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M. e.V.

3) Privat

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.

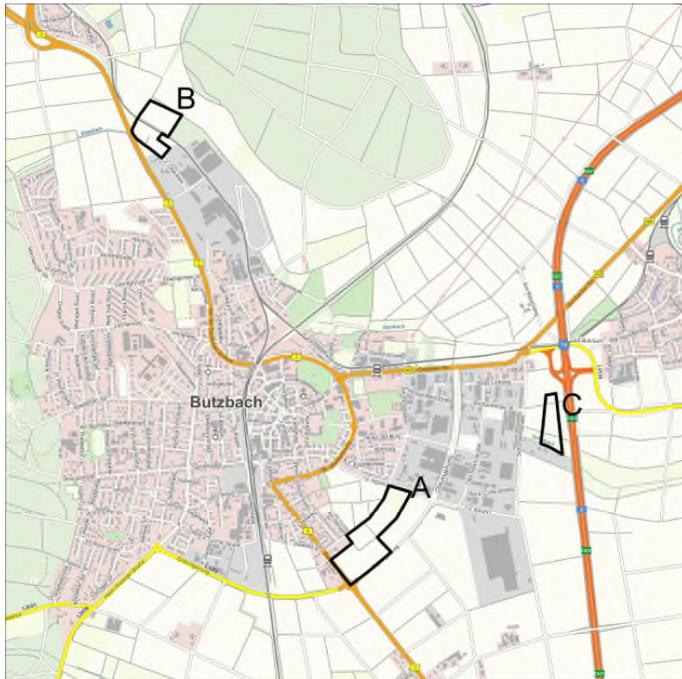
Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

### **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 **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"



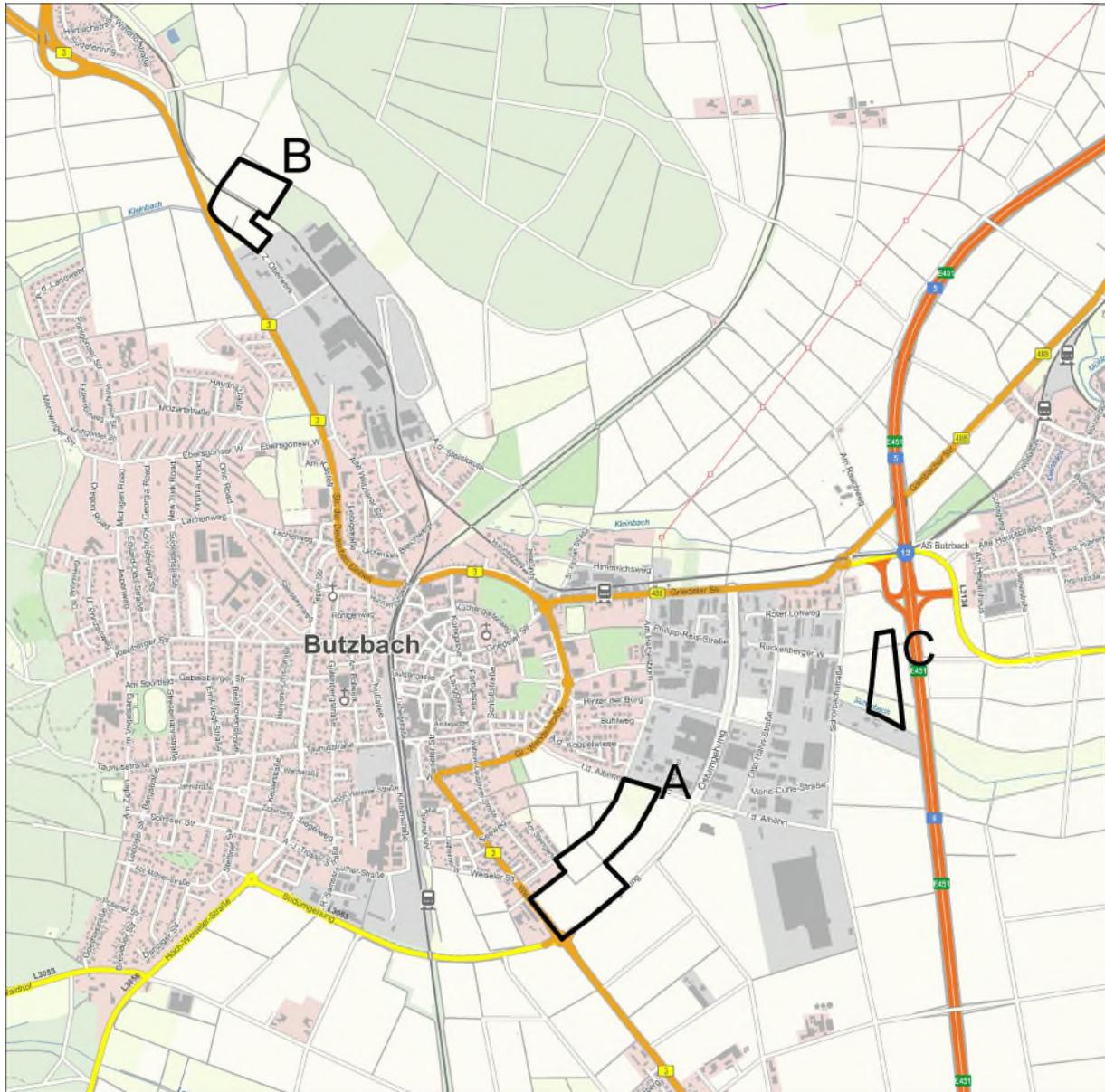
## INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht

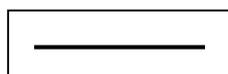


3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

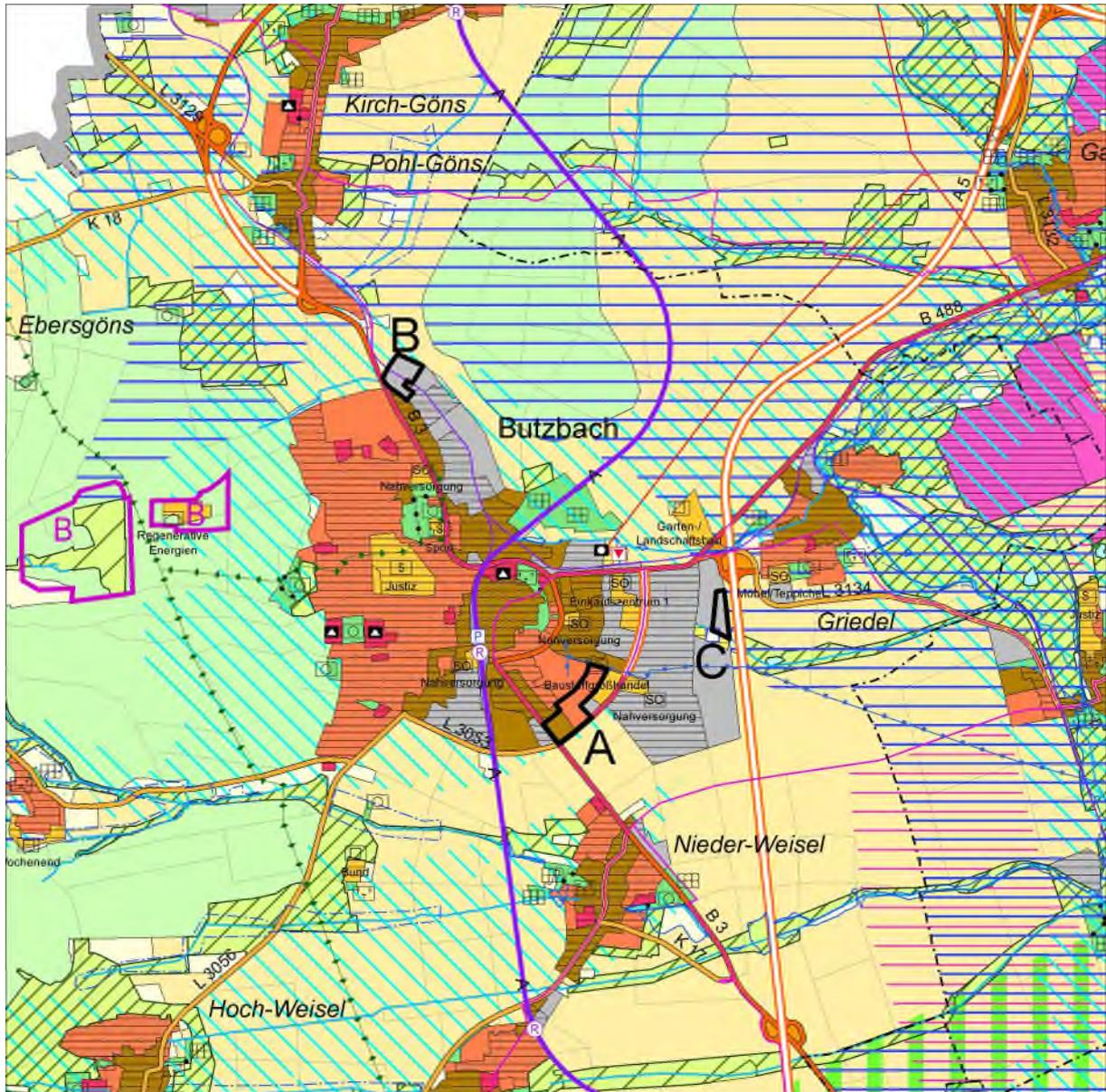


Ohne Maßstab

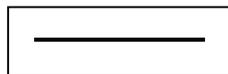


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2015

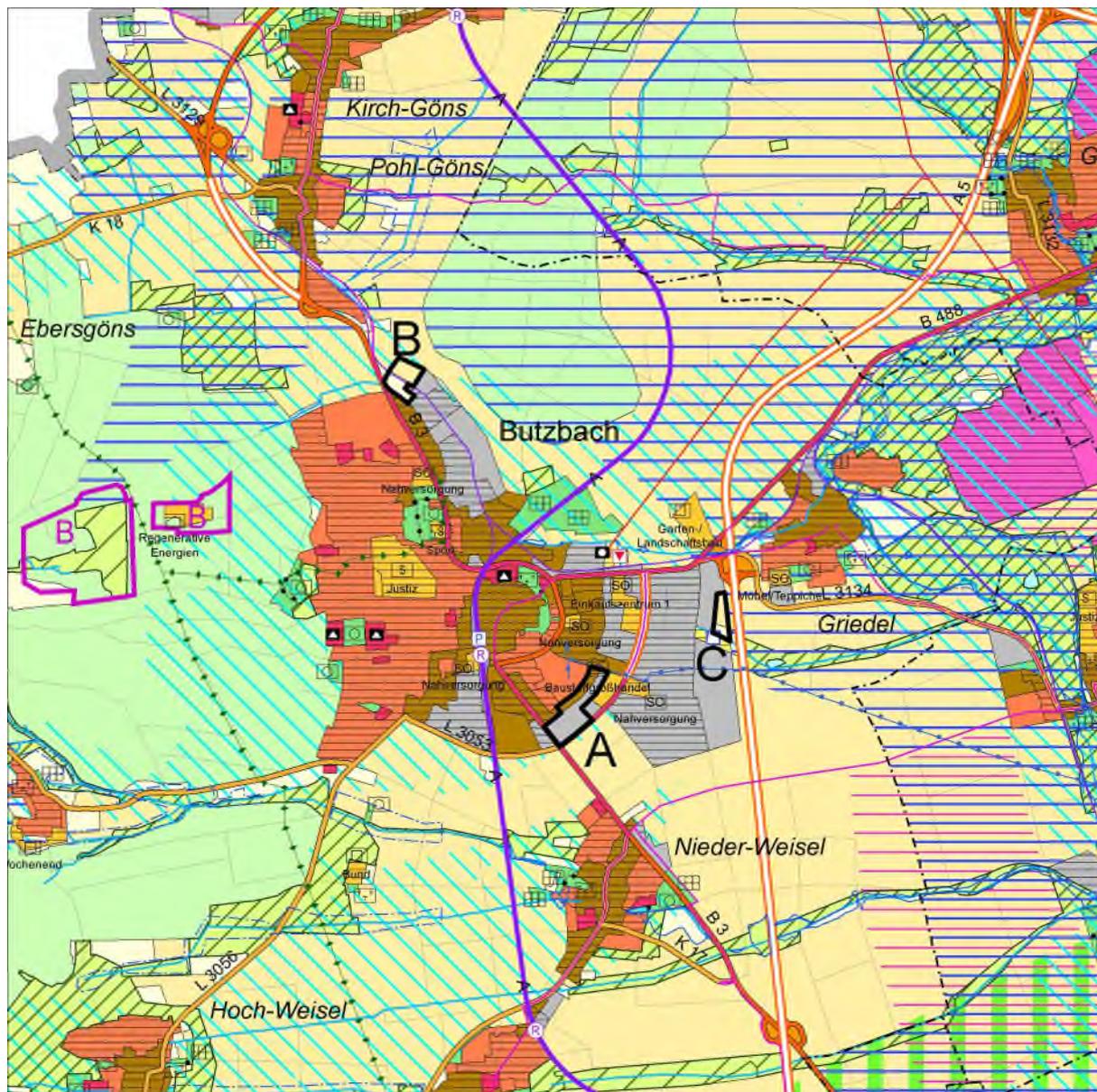


M. 1 : 50 000

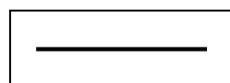


Grenze des Änderungsbereiches

## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



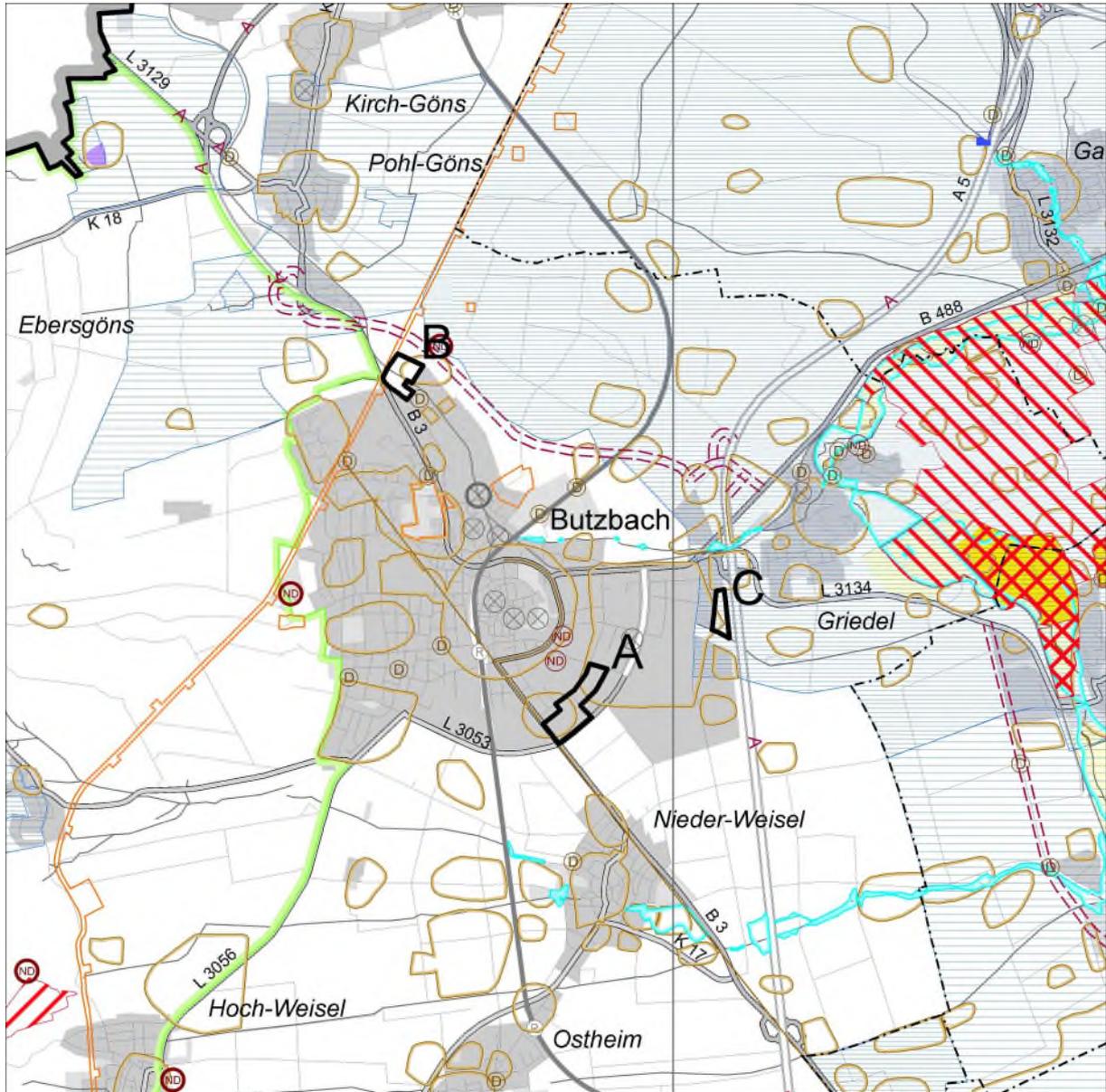
Grenze des Änderungsbereiches

**Gebiet A:** "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3,1 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,5 ha), "Wohnbaufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,5 ha)

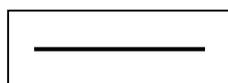
**Gebiet B:** "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,2 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,7 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,5)

**Gebiet C:** "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,7 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen



M. 1 : 50 000

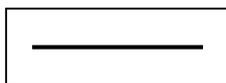


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

### Rechtsgrundlage

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

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

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

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

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

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

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

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

	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
--	--

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

Nr. 15.14 PlanzV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

	Rechtsgrundlage
 Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	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; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen  
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen  
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger  
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau  
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel  
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE  
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

---

## **Begründung**

zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

### **A: Erläuterung der Planung**

#### **A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens**

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.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen in den Gebieten A, B und C in den Stadtteilen Butzbach, Nieder-Weisel und Griedel der Stadt Butzbach zu überarbeiten.

#### **A 2. Geltungsbereich der Änderung**

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus drei Gebieten und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 19 ha.

Das **Gebiet A** „Nördlich der Ostumgehung“ (10 ha) liegt am südöstlichen Ortsrand der Kernstadt Butzbach; teilweise auch auf Nieder-Weiseler Gemarkung. Im Südwesten wird das Gebiet von der Weiseler Straße (B 3) und im im Südosten von der Ostumgehung begrenzt. Östlich stellt die Straße „In der Alböhn“ und das Gebiet der 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 für die Stadt Butzbach „Bauzentrum an der Ostumgehung“ die Begrenzung dar. Im Nordwesten wird das Gebiet durch die Niederlassung eines Kfz-Handels sowie die Straße „Im Weidchengarten“ begrenzt.

Das **Gebiet B** "Am Industriegebiet Nord" (5,2 ha) befindet sich im Stadtteil Butzbach im nördlichen Teil des Industriegebietes Nord. Im Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an die Ortsdurchfahrt B 3. Nordwestlich und -östlich liegen landwirtschaftliche Flächen. Südlich grenzt es an das bestehende Industriegebiet Nord.

Das **Gebiet C** "An der Schorbacherstraße - Nord" (3,7 ha) befindet sich östlichen Ortsrand der Kernstadt Butzbach und grenzt direkt östlich an den nördlichen Teil des Gewerbe-/ Industriegebietes Ost. Das Gebiet liegt nördlich der Kläranlage zwischen dem Gewerbegebiet und der BAB 5 (ca. 50 m Abstand) auf Griedeler Gemarkung.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### **A 3. Anlass und Inhalt der Änderung**

Die Stadt Butzbach möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine größere Umstrukturierung von Bauflächen im gesamten Stadtgebiet schaffen. Durch den Abzug der US-Streitkräfte sind im Bereich der ehemaligen Ayers-Kaserne in Kirch-Göns (interkommunales

Gewerbegebiet "Magna-Park"), der Housing Area am Westrand der Kernstadt Butzbach ("Wohnen am Limes") sowie auf dem ehemaligen Exerzierplatz im Wald westlich der Kernstadt Butzbach (Solarpark Sommerberg) Konversionsflächen entstanden, die inzwischen Folgenutzungen zugeführt werden konnten. Dementsprechend eröffnen sich neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Gesamtstadt. Durch die neuentstandenen Wohngebiete im Norden der Kernstadt „Wohnen am Limes“ (ehemals Housing-Area) und „Degerfeld - Nördlich Haydnstraße“ konzentriert sich die Wohnbauentwicklung auf diese Standorte. Die vormals als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellte Fläche im Bereich „Nördlich der Ostumgehung“ (Gebiet A) am Südrand der Kernstadt kann demnach zum größten Teil einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Damit insgesamt der Tabellenwert von 122 ha für Flächen für Gewerbe in der Stadt Butzbach (siehe Tabelle 4 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird, ist eine Flächenrücknahme von gewerblichen Bauflächen notwendig (Gebiete B und C). Die Einhaltung der Tabellenwerte ist eine der Maßgaben des bereits im Vorjahr durchgeführten Zielabweichungsverfahrens.

Mit der inzwischen abgeschlossenen 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 der Stadt Butzbach "Bauzentrum an der Ostumgehung" wurde der Umstrukturierungsprozess der Gewerbegebiete bereits eingeleitet. Das Bauzentrum und weitere Betriebe befinden sich bereits im Bau. Die nun vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 mit den Gebieten A, B und C stellt eine Fortführung dieser Umstrukturierung dar.

Die Veränderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen, aktuelle städtische Planungen und privatwirtschaftliche Expansionsbestrebungen machen die Neuordnung von Gewerbegebieten in der Stadt Butzbach notwendig. Mittelfristig soll die Neuordnung der Gewerbegebiete durch eine großflächige Erweiterung des Logistik- und Gewerbestandorts Magna-Parks und einer damit einhergehenden Flächenrücknahme (südlich des Gebietes C) in einem weiteren RPS/RegFNP-Änderungsverfahren fortgesetzt werden.

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

**Gebiet A:** "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 3,1 ha) und "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,4 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,5 ha), "Wohnbaufläche, geplant" in "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,5 ha)

**Gebiet B:** "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 5,2 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,7 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 2,5)

**Gebiet C:** "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,7 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 2,6 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird - soweit erforderlich - an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

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

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Gebiet A: Vorranggebiet Siedlung, Bestand und Planung

Gebiet B und C: Vorranggebiet Industrie und Gewerbe, Bestand und Planung

Das Gebiet A liegt innerhalb des regionalplanerischen "Vorranggebiets Siedlung", das gemäß Ziel Z3.4.1-3 des RPS/RegFNP 2010 die im RPS/RegFNP 2010 dargestellten Wohnbau- und gemischten Bauflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen, innerörtlicher Flächen für Ver- und Entsorgung, Gemeinbedarfsflächen sowie Flächen für Verkehrsanlagen beinhaltet.

Gebiete B und C: Die Darstellung gewerblicher Bauflächen stellt zugleich die Festlegung des "Vorranggebiets Industrie und Gewerbe" des Regionalplans Südhessen dar. Gemäß Ziel

Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

Da die mit diesem Änderungsverfahren zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht (insg. ca. 19 ha) von diesen Zielen der Raumordnung und Landesplanung abweicht, wurde ein Zielabweichungsverfahren vom RPS/RegFNP 2010 durchgeführt. Dieses beinhaltet über Gebiet A, B und C hinaus noch die Erweiterung des Magna-Parks, eine Flächenrücknahme im südlichen Bereich des Industriegebietes Ost und eine zusätzliche "Gewerbliche Baufläche, geplant" (südlich des Gebietes A) und umfasste insg. ca. 50 ha. Das Zielabweichungsverfahren wurde mit Einschränkungen und Maßgaben mit Bescheid vom 15.12.2015 zugelassen:

- Der Antrag der Stadt Butzbach sah eine zusätzliche "Gewerbliche Baufläche, geplant" südlich des Gebietes A von ca. 10 ha vor. Diese Teilantragsfläche wurde abgelehnt.
- Eine wesentliche Maßgabe des Zielabweichungsbescheides ist, dass die nach Zulassung der Abweichung zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen (durch Darstellung von "Vorranggebieten Landwirtschaft" (mind. 11,5 ha), Fläche für die Landbewirtschaftung, Grünflächen o.ä.) soweit zu reduzieren sind, dass der Tabellenwert für gewerbliche Bauflächen von 122 ha (siehe Tabelle 4 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird.

Die Abgrenzung der "Vorranggebiete für Landwirtschaft" innerhalb der Gebiete B und C entsprechen dem dieser Kategorie zugrunde liegenden Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004.

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

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes A ist auf der Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung gesichert und das bestehende im RegFNP dargestellte Straßennetz bleibt unverändert. Das Gebiet wird über das städtische Straßennetz an die überörtlichen Hauptverkehrsstraßen (Ostumgehung und Bundesstraße B 3/Weiseler Straße) angeschlossen. Über die Ostumgehung ist die Bundesautobahn BAB 5 über die Anschlussstellen „Butzbach“ und „Bad Nauheim“ sehr gut zu erreichen.

Durch die Lage am Rande der Kernstadt ist das Gebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der Bahnhof „Butzbach Bahnhof“ der Regionalbahnlinien RB 30/33 (Gießen - Hanau Hbf.), RE 30/40 (Marburg/Dillenburg - Gießen - Frankfurt Hbf.) ist 800 m entfernt. Der südwestliche Bereich des Änderungsgebietes wird über die Haltestelle "Seeweg" mit den Buslinien FB-54 und FB-55 (Butzbach - Bodendorf/Ober-Mörlen) erschlossen. Eine weitere Haltestelle „Alböhn“ befindet sich nordöstlich des Gebietes und wird von der Stadtbuslinie Butzbach FB-50 bedient.

Südlich und westlich des Gebietes stellt der RPS/RegFNP 2010 eine „Überörtliche Fahrradroute“ dar, somit ist ein Anschluss an das regionale Fahrradrouthenetz gegeben.

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

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Butzbach aus dem Jahre 2004 sind für die einzelnen Gebiete folgende Entwicklungsziele vorgesehen:

In den Gebieten A und C soll durch "Anreicherung der Feldflur mit Groß- und Kleinstrukturen" der Biotopverbund im Feld verbessert werden. Darüber hinaus ist in Gebiet A entlang der Ostumgehung und Weiseler Straße (B 3) vorgesehen, autochthone Laubbaumreihen und -gruppen anzupflanzen. Im nördlichen Teil des Gebietes A sollen die Streuobstbäume erhalten werden.

Im Gebiet B ist vorgesehen, extensive Grünlandnutzung auf derzeitiger Grünlandbrache wieder aufzunehmen.

In welchem Maße diese Ziele im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung noch aufgegriffen werden, entscheidet sich im Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne.

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

#### **A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

In Gebiet A finden voraussichtliche erhebliche negative Umweltauswirkungen durch den dauerhaften Verlust natürlicher Böden, von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, kaltluftproduzierender Flächen und Verlust von Bodendenkmälern sowie Veränderungen des Landschaftsbildes und Reduzierung der Grundwasserneubildung in Folge von Versiegelung und Überbauung statt.

Im Vergleich zur bisherigen Planung wird durch die Planänderung voraussichtlich eine dichtere Bebauung realisiert. Durch den höheren Versiegelungsgrad einer gewerblichen Nutzung gegenüber gemischter bzw. Wohnbaunutzung, werden nur in geringem Maße zusätzliche erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorgerufen.

Für die Gebiete B und C sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hier weiter fortgesetzt wird. Im Vergleich zur bisherigen Planung bedeutet die Planänderung eine erhebliche Umweltverbesserung.

Die Umweltauswirkungen der Planänderung sind daher insgesamt als positiv zu bewerten.

#### **A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Die Veränderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und privatwirtschaftliche Expansionsbestrebungen machen die Neuordnung von Gewerbegebieten in der Stadt Butzbach notwendig. Mit dieser Änderung des RPS/RegFNP 2010 wird nun der Umstrukturierungsprozess der Gewerbegebiete durch Umwidmung innerhalb der festgelegten Siedlungsfläche (Gebiet A) vorangetrieben.

**Gebiet A:** Durch Konversion und Innenentwicklung sind große Flächenpotenziale aktiviert worden. Brachgefallene militärische Flächen (ehemalige Housing-Area, Ayers Kaserne) wurden reaktiviert, sodass auf baulich vorgeprägten Bereichen neue Nutzungen entstanden sind. Darüber hinaus trägt aber auch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen, wie beispielsweise die Entwicklung der brachliegenden ehemaligen Betriebsgelände (Landmaschinenhersteller Tröster und Butzbacher Farbenfabrik), zu einer Veränderung der städtebaulichen Rahmenbedingungen bei. Für die städtebauliche Gesamtentwicklung sind hierdurch neue Möglichkeiten, insbesondere hinsichtlich gewerblicher Bauflächen, entstanden. Eine Verringerung von Wohnbauflächenreserven kann somit im Gebiet A stattfinden und eine an die Umgebung angepasste Nutzung angestrebt werden. Auf dem Areal jenseits der Wei-

seler Straße (am Westrand des Gebietes) wird durch den Bebauungsplan „Papierfabrik Weiseler Straße“ eine Umwidmung von gewerblicher zu einer gemischten Baufläche stattfinden. Der RPS/RegFNP 2010 wird für den festgesetzten Geltungsbereich gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst. Südöstlich an das Gebiet A angrenzend wurde durch die 2. Änderung des RPS/RegFNP 2010 der Stadt Butzbach "Bauzentrum an der Ostumgehung" bereits eine "Wohnbaufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" und Sonderbaufläche geändert. Um den umliegenden städtebaulichen Bestrebungen und Entwicklungen Rechnung zu tragen, soll auch das Gebiet A für gewerbliche und gemischte Nutzung vorgesehen werden. Die gewerbliche Baufläche wird durch einen schmalen Streifen "Gemischte Baufläche, geplant" von der nördlich des Änderungsgebietes liegenden Wohnbaufläche getrennt, um Nutzungskonflikte zu vermeiden. Im Bereich der gemischten Baufläche gibt es aktuell die Planungsabsicht seitens der Stadt Butzbach ein Kulturzentrum, eine Kindertagesstätte, eine(n) Sporthalle/-platz und Wohnraum im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus zu errichten.

**Gebiet B und C:** Um den Tabellenwert von 122 ha für Gewerbeflächen (Tabelle 4, RPS/RegFNP 2010) einzuhalten, findet im Industriegebiet Nord und im nördlichen Teil des Industriegebietes Ost eine Flächenrücknahme statt. Insgesamt werden ca. 8,9 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen. Das Gebiet B ist vor allem auf Grund der ungünstigen verkehrlichen Erschließung für die gewerbliche Nutzung unattraktiv. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 19.5.2014 die Aufgabe dieser Baufläche. Das südlich angrenzende bestehende Gewerbegebiet wird durch das Bebauungsplanverfahren "Industriegebiet Nord" gesichert und neu geordnet. Durch die Änderung der Darstellung im Gebiet C wird im nördlichen Teil des Industriegebietes Ost die "Gewerbliche Baufläche, geplant" um ca. 3,7 ha verkleinert. Die Abwasserentsorgung für die Fläche ist auf Grund des Gefälles zu teuer, so dass der Verkaufspreis dieser Flächen weit über den ortsüblichen Preisen liegen würde. Eine Vermarktung ist somit nur schwer möglich, so dass das Gebiet keine Flächenreserve darstellt. Mittelfristig soll im Rahmen eines weiteren Änderungsverfahrens des RPS/RegFNP 2010 der Magna-Park erweitert werden und im Zuge dessen ein weiterer Teil der "Gewerblichen Baufläche, Planung" des Industriegebietes Ost (südlich der Kläranlage) zurückgenommen werden.

## **A 9. Gesetzliche Grundlagen**

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

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Im Rahmen von Konversion und durch die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen ist die Stadt Butzbach in der Lage, größere Umstrukturierungen von Flächen durchzuführen. Im vorliegenden Verfahren sollen Neuordnungen und Umwidmungen innerhalb ausgewiesener Siedlungsflächen zur Stärkung und Nutzung vorhandener Potenziale führen. Als Folge der Maßgabe einer erfolgten Zielabweichung werden geplante gewerbliche Bauflächen zurückgewidmet.

Die Änderung des RPS/RegFNP 2010 umfasst drei Gebiete (A, B und C) mit einer Gesamtgröße von ca. 19 ha.

In Gebiet A ist auf ca. 10 ha eine Änderung der im RegFNP dargestellten Flächennutzungen "Wohnbaufläche, geplant" und "Gemischte Baufläche, geplant" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 7,5 ha) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,5 ha) vorgesehen.

Durch die Gebiete B (ca. 5,2 ha) und C (ca. 3,7 ha) werden geplante gewerbliche Bauflächen zurückgenommen, so dass der Tabellenwert von 122 ha (Tabelle 4, RPS/RegFNP 2010) eingehalten wird. Hier wird die bisherige RegFNP-Darstellung "Gewerbliche Baufläche, geplant" in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 5,3 ha) und "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 3,6 ha) geändert.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BauGB § 1 Abs. 5, BauGB § 1 Abs. 6, BauGB § 1a, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6, HDSchG § 1, BlmschG § 1**

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

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 und 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.

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts-

und Landschaftsbildes, ...

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
  - d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
  - e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
  - f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
  - g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
  - h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
  - i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

**BauGB:** Baugesetzbuch

#### **§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind 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 Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. 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 (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschafts-

gerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

**BBodSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

**§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 1: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, ihre Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten und zu verbessern, insbesondere durch Schutz vor nachteiligen Veränderungen von Gewässereigenschaften.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 4: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, bestehende oder künftige Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für die öffentliche Wasserversorgung zu erhalten oder zu schaffen.

**WHG:** Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) - Wasserhaushaltsgesetz

**§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

(1) Nr. 6: Die Gewässer sind nachhaltig zu bewirtschaften, insbesondere mit dem Ziel, an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

**HDSchG:** Hessisches Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler

**§ 1 Aufgabe des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

(1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und Landschaftspflege einbezogen werden.

**BImSchG:** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge  
(Bundes- Immissionsschutzgesetz)

**§ 1 Zweck des Gesetzes**

(1) 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.

## **B 2. Umweltauswirkungen der Änderung**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

#### **Gebiet A**

- Ackerflächen, teilweise mit schmalen Randstreifen und einzelnen Bäumen im Nordosten
- Gehölze entlang der Straße "In der Alböhn" und der Stichstr. "Weidchesgarten"

#### Boden und Fläche:

- Bodenarten: Pseudogley-Parabraunerden sowie Parabraunerden aus mächtigem Löss, Tschernosem-Parabraunerden erodiert aus mächtigem Löss, Pseudogleye aus lösslehmhaltigen Solifluktsdecken.
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: überwiegend sehr hoch; ca 0,6 ha im Nordosten hoch, kleiner Bereich im Westen (ca. 0,15 ha) mittel
- mittleres bis hohes (südl. Bereich) Nitratrückhaltevermögen
- keine bis sehr geringe Erosionsgefährdung
- naturnahe unversiegelte Böden mit hohem bis sehr hohem Ertragspotenzial, hoher Seltenheit (Schwarzerde-Reliktböden), hohem Wasserspeicher, mittleres bis hohe Nitratrückhaltevermögen
- an nordöstlichen Randbereich ca. 0,6 ha großer Nassstandort mit sehr hohem Biotopentwicklungspotenzial
- nahegelegener Altstandort (Weiseler Straße 59, ALTIS-NR: 440.005.020-001.033)

#### Wasser:

- Bereich mit hoher Grundwasserneubildung

#### Luft und Klima:

- Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung, südwestliche Teilfläche mit hoher Wärmebelastung

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Lebensraumfunktion der offenen Ackerflächen für offenlandbewohnende Tierarten sowie Ackerflora
- in geringem Maße Lebensräume für Flora und Fauna (offene Ackerflächen)
- Hinweise auf mögliche Hamstervorkommen (ungünstiger Erhaltungszustand der Population)
- mögliche Betroffenheit von Offenlandvogelarten (Feldlerche, Rebhuhn etc.)
- detaillierte Erhebungen in Form z.B. eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen und liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor.
- potenziell gesetzlich geschützte Biotope (Streuobst) in der nordwestlich angrenzenden Wirkzone

#### Landschaft/landschaftsbezogene Erholung:

- offene Ackerflächen ohne gliedernde Elemente
- Lage zwischen Ostumgehung Butzbach und Gewerbeflächen am Rand der Kernstadt
- gute Einsehbarkeit durch relativ ebene Lage
- geringe Eignung für landschaftsbezogene Erholung

#### Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung:

- Belastung durch Straßenverkehrslärm (65-70 dB tagsüber)
- Auswirkungen durch die geplante Bebauung auf das westlich angrenzende Wohngebiet möglich (u.a. Lärm, Verkehr)

#### Kultur- und Sachgüter:

- zwei Eisenzeitlichen Siedlungen, sowie Siedlungen der Bronzezeit und Jungsteinzeit (Großgartenkultur)
- Siedlungsfunde aus der Vorgeschichte, Großgartacher Kultur und römischer Kaiserzeit
- Siedlung/Gräber verschiedener Zeitstellungen

### **Gebiet B**

- überwiegend ackerbaulich genutzte Fläche mit einer baum- u. gehölzbestandenen Ruderalfläche im mittleren Bereich
- geteilt durch Schienenstrecke
- Baum- und Gehölzbestände entlang der Gleise und des an der südlichen Grenze verlaufenden Weges

#### Boden und Fläche:

- Bodenarten: Parabraunerden aus mächtigem Löss
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: mittel (hohes Ertragspotenzial, mittleres Nitratrückhaltevermögen, mittleres Wasserspeichervermögen)
- In der nordöstlichen Hälfte hohe pot. Erosionsgefährdung (schwach toniger Schluff, Hangneigung 4-10 %), in der südlichen Hälfte mittlere pot. Erosionsgefährdung (schwach toniger Schluff, Hangneigung 1-4%)
- überwiegend unversiegelte Fläche
- keine Hinweise auf Altflächen

#### Wasser:

- Gewässer Kleinbach verläuft entlang der südlichen Grenze
- hohe Grundwasserneubildung und hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers

#### Luft und Klima:

- gehölzarme Offenlandbereiche (Ackerflächen)
- starke Temperaturschwankungen
- keine Siedlungsbereiche in der unmittelbaren Umgebung, denen evtl. entstehende Kaltluft zuströmen könnte

#### Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Lebensraumfunktion der offenen Ackerflächen für offenlandbewohnende Tierarten sowie Ackerflora
- Hinweise auf das Vorkommen von Gartenrotschwanz und Gartenrötel im Umfeld der Planfläche
- Schotterflächen der Bahngleise und offene Teile der Ruderalfläche können potentielle Lebensräume für Reptilien und Insekten bieten

#### Landschaft/landschaftsbezogene Erholung:

- Lage angrenzend an Gewerbegebiet und vorbeiführende viel befahrene B3
- leicht von Südwest nach Nordost ansteigendes Gelände
- erscheint wenig geeignet für landschaftsbezogene Erholung

#### Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung:

- durch die Lage angrenzend an vorhandenes Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

#### Kultur- und Sachgüter:

- als Baudenkmäler gekennzeichnete Gebäude (Verwaltungsbau und Maschinenhalle der Berlin-Anhaltischen Maschinenbau AG) südöstlich der Planfläche
- Verlauf des Limes entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes
- Kulturhistorisches Landschaftselement "Solmser Landwehr" nordöstlich der Planfläche
- allgemeine Siedlungsspuren der Vorgeschichte

### **Gebiet C**

- landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker), gequert von zwei Grünwegen
- unmittelbar südlich angrenzend verläuft die Gewässerparzelle des Schorbachs

#### Boden und Fläche:

- Bodenarten: Parabraunerde-Tschernoseme und Tschernosem-Parabraunerden aus mächtigem Löss, Auengleye aus kalkfreien Auenlehmen
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen: sehr hoch, hohe Seltenheit (Schwarzerde-Reliktböden), hohes Ertragspotenzial
- Mittleres Nitratrückhaltevermögen
- Geringe pot. Erosionsgefährdung (schluffiger Lehm, Hangneigung 1-4%)

- Keine Hinweise auf Altflächen

Wasser:

- südlich angrenzend der Schorbach mit holozänem Auenbereich
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im südlichen Bereich der Planfläche
- geringe bis hohe pot. Grundwasserneubildung
- Lage in der Zone II des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes.

Luft und Klima:

- gehölzarme Offenlandbereiche (Ackerflächen)
- geprägt von starken Temperaturschwankungen
- Ableitung der entstehenden Kaltluft durch die bestehende Hangneigung von West nach Ost von den bebauten Bereichen weg

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Lebensraumfunktion der offenen Ackerflächen für offenlandbewohnende Tierarten sowie Ackerflora
- mögliche als Habitate bedeutsame Kleinstrukturen für Vögel, Insekten und Kleinsäuger an den Grünwegen und am Bachufer

Landschaft/landschaftsbezogene Erholung:

- Lage am Ortsrand zwischen bestehendem Gewerbegebiet, Kläranlage und Autobahn A5
- leicht von Ost nach West ansteigendes Gelände
- Baumreihen an der südlichen Grenze und entlang der in geringer Entfernung vorbeiführenden Autobahn
- ungeeignet für landschaftsbezogene Erholung

Mensch und seine Gesundheit/Bevölkerung:

- durch die Lage angrenzend an vorhandenes Gewerbegebiet keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Kultur- und Sachgüter:

- Siedlungsspuren verschiedener Zeitstellungen, u.a. der Spätbronzezeit/Urnenfelderkultur

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung für alle drei Plangebiete voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Rodung, Vegetationsänderung;
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung;
- mögliche Beeinträchtigung von Fließgewässern (Gebiete B und C);
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen;
- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna;
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes;
- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm (Gebiet A);
- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind für Gebiet A durch Versiegelung und Überbauung voraussichtlich erhebliche negative Umweltauswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Rodung, Vegetationsänderung;
- Reduzierung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung;
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen;

- Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna;
- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes;
- Erhöhung der Belastung der Bewohner durch Straßenverkehrslärm;
- Beeinträchtigung bzw. Verlust von Bodendenkmälern.

Durch die Planänderung wird die Planung in den Gebieten B und C an die tatsächliche landwirtschaftliche Nutzung angepasst. Umweltauswirkungen entstehen daher nicht.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

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. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

### **B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Die durch die Planung im **Gebiet A** zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Klima, Tiere, Pflanzen/biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch und seine Gesundheit sowie Kulturgüter sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen oder zu minimieren.

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.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung können weitere Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorgesehen werden wie:

- Minimierung der Neuversiegelung, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren, Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen, Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen;
- ggf. erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungs- und/oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen);
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der

Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.  
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. 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*)

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Seit Inkrafttreten des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 haben sich für die Stadt Butzbach die städtebaulichen Rahmenbedingungen geändert. Durch Konversion und Innenentwicklung wurden Flächenpotenziale aktiviert. Diese Voraussetzungen schufen neue Möglichkeiten für die Gesamtentwicklung der Stadt, u.a. auch hinsichtlich der Anordnung gewerblicher Bauflächen.

Mit dem vorliegenden Änderungsverfahren werden zwei geplante Gewerbliche Bauflächen im Rahmen des Flächentausches aufgegeben und ein bisher als Wohn- und Mischbaufläche vorgesehener Bereich mit "Gewerblicher Baufläche" und "Mischbaufläche" überplant.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so ge-

nannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

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

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Die Stadt Butzbach möchte eine größere Umstrukturierung von Bauflächen im gesamten Stadtgebiet vornehmen. In diesem Zusammenhang soll die vormals als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellte Fläche im Bereich „Nördlich der Ostumgehung“ (Gebiet A) zum größten Teil einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Gewerbliche Baufläche wird durch einen schmalen Streifen "Gemischte Baufläche" von der nördlich des Änderungsgebietes liegenden Wohnbaufläche getrennt, um künftig Nutzungskonflikte zu vermeiden. Damit insgesamt der Tabellenwert von 122 ha für Flächen für Gewerbe in der Stadt Butzbach (siehe Tabelle 3 zu Ziel 3.4.2-7 des RPS/RegFNP 2010) nicht überschritten wird, ist eine Flächenrücknahme von Gewerblichen Bauflächen notwendig. Diese Rücknahme wird mit den Gebieten B und C geleistet.

In Gebiet A finden voraussichtliche erhebliche negative Umweltauswirkungen durch den dauerhaften Verlust natürlicher Böden, von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, kaltluftproduzierender Flächen und Verlust von Bodendenkmälern sowie Veränderungen des Landschaftsbildes und Reduzierung der Grundwasserneubildung in Folge von Versiegelung und Überbauung statt.

Im Vergleich zur bisherigen Planung wird durch die Planänderung voraussichtlich eine dichtere Bebauung realisiert. Durch den höheren Versiegelungsgrad einer gewerblichen Nutzung gegenüber gemischter bzw. Wohnbaunutzung, werden nur in geringem Maße zusätzliche erhebliche negative Umweltauswirkungen hervorgerufen.

Für die Gebiete B und C sind voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, da die bestehende landwirtschaftliche Nutzung hier weiter fortgesetzt wird. Im Vergleich zur bisherigen Planung bedeutet die Planänderung eine erhebliche Umweltverbesserung.

Die Umweltauswirkungen der Planänderung sind daher insgesamt als positiv zu bewerten.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ortsumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

**Stellungnehmer: ovag Netz AG**  
**Gruppe: TöB**

**BUTZ\_003\_B-01604**

**Dokument vom: 04.01.2017**  
**Dokument-Nr.: S-03769**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage vom 20.12.2016, teilen wir Ihnen mit, dass in dem Bereich Butzbach Gebiet A "Nördlich der Ortsumgehung" Wasserversorgungsanlagen unseres Unternehmens vorhanden sind.  
Den Verlauf unserer Fernwasserleitung Inheiden - Butzbach HW 350 GG entnehmen Sie bitte dem angehängten Lageplanauszug M. 1:1000.  
Ergänzend zur Planauskunft teilen wir folgendes mit:  
Über den gesamten Leitungsverlauf sind innerhalb des Schutzstreifens (in der Regel 2,50m links und rechts der Leitung) folgende dauerhaft Nutzungseinschränkungen zu berücksichtigen:

- keine Errichtung von Bauwerken aller Art, kein Aufstellen von Masten
- kein Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern
- keine Errichtung von massiven Einfriedungen
- kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag (Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt)
- Lagern von Schuttgütern, Baustoffen oder wassergefährdenden Stoffen ist unzulässig
- keine sonstigen Einwirkungen, die den Bestand der Leitung gefährden

Bei Arbeiten in unmittelbarer Nähe der Leitung bitten wir um rechtzeitige Verständigung.  
Weiterhin wird auf die Kabel- und Wasserleitungsschutzanweisungen hingewiesen.  
Ohne ausdrückliche Genehmigung der OVAG darf die Lage der Leitungen nicht verändert werden.  
Dieser Plan verliert 2 Monate nach dem Ausstellungsdatum seine Gültigkeit.  
Ob und inwieweit elektrische Anlagen betroffen sind, sowie nähere Angaben zum vorhandenen Steuerkabel wird Ihnen in getrennter Stellungnahme von der OVAG Netz AG, Abteilung ED mitgeteilt.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise 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 **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

Stellungnehmer: Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Gruppe: TöB

**BUTZ\_003\_B-01608**

Dokument vom: 31.01.2017  
Dokument-Nr.: S-03848

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Zu Ihrem o.g. Schreiben nehmen wir wie folgt Stellung:

**Wasserversorgung**

Von Seiten der EVB GmbH bestehen keine Bedenken zur vorgenannten 3. Änderung in den Gebieten B und C (in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Fläche für die Landbewirtschaftung"). Im Gebiet A muss bei einer Erschließung der geplanten Baufläche eine Pumpenleitung der Wasserversorgung umgelegt werden. Die Kostenübernahme für die Umlegung muss in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

**Abwasserentsorgung**

Zur Koordination zukünftiger Baumaßnahmen der Ver- bzw. Entsorgung im Stadtgebiet Butzbach übersendet die EVB GmbH Ihnen in der Anlage die Stellungnahme des Eigenbetriebes Abwasserbeseitigung Butzbach (EAB) zu der oben genannten Planung.

**Stromversorgung**

Das Stromnetz im Stadtgebiet Butzbach ist im Eigentum der Butzbacher Netzgesellschaft GmbH & Co.KG (BNG). Anteilseigner an dieser Gesellschaft sind die Energie und Versorgung Butzbach GmbH (EVB) und die ovag Netz AG, die auch die Technische Betriebsführung in der Kernstadt im Auftrag der BNG übernommen hat. Zur Koordination zukünftiger Baumaßnahmen der Ver- bzw. Entsorgung im Stadtgebiet Butzbach übersenden wir Ihnen in der Anlage die Stellungnahme der BNG zu der oben genannten Planung.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise 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 **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**BUTZ\_003\_B-01610**

**Dokument vom: 01.02.2017  
Dokument-Nr.: S-03853**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

**FB 4 Archäologische Denkmalpflege, Ansprechpartner: Herr Dr. Jörg Lindenthal**

Der Planänderung kann in der vorliegenden Form von Seiten der Archäologischen Denkmalpflege des Wetteraukreises nicht zugestimmt werden.

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom September 2016, die keine Aufnahme in die Planunterlagen gefunden hat:

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in allen drei Plangebieten archäologische Fundstellen bekannt sind, die spätestens in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Da bei Baumaßnahmen damit zu rechnen ist, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 (Bodendenkmäler) HDSchG zerstört werden, sollten vor weiteren Planungsschritten archäologische Prospektionen durchgeführt werden, da von ihrem Ergebnis abhängig ist, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen, äußerstenfalls eine Totalausgrabung, erforderlich sind.

In Gebiet A sind vorgeschichtliche Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellungen belegt. Am Nordrand von Planbereich B verläuft die Kernzone des UNESCO Welterbes Limes, das von einer Bebauung freizuhalten ist. In Abschnitt C ist eine bronzezeitliche Siedlung bekannt.

Der Hinweis unter B.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, S. 21 "Um sicherzustellen, dass..." ist nicht ausreichend und kann zu Missverständnissen führen.

Das Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische und Paläontologische Denkmalpflege, wurde hergestellt.

**FSt 4.1.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Ansprechpartner: Herr Michael Schwarz**

Gegenüber der Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Wir weisen darauf hin, dass in Plangebiet A Streuobstbestände vorkommen, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V. m. § 13 Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) geschützt sind. Im Falle der Inanspruchnahme dieser Bestände sind im Rahmen der Bauleitplanung entsprechende Ersatzanpflanzungen vor zu sehen.

Im Bereich B sind die Biotopstrukturen, die als Lebensraum streng geschützter Vogelarten mit schlechtem Erhaltungszustand wie z.B. der Gartenrotschwanz zu erhalten. Der Verzicht auf die Gewerbefläche C am Rande der Schorbachau wird grundsätzlich begrüßt.

**FSt 4.1.3 Wasser- und Bodenschutz, Ansprechpartner: Herr Martin Eismann**

Aus Sicht der von uns fachlich zu vertretenden Belange bestehen gegen die Umsetzung der Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Hinsichtlich der Entwicklung des Gebietes A ist Folgendes zu beachten:

Kommunales Abwasser In der vorgelegten Planung wird nicht auf die Ableitung der im Plangebiet anfallenden Abwässer

eingegangen. Mit der zuständigen Wasserbehörde (RP Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt) ist über die anzuwendenden Entwässerungssysteme zu entscheiden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auf die angespannte Abflusssituation im Einzugsgebiet des Schorbaches oberhalb der Autobahn A5 hin. Hier werden über mehrere Entlastungsanlagen Wassermengen in den Schorbach abgeschlagen, die bereits im IST-Zustand zu einer Überlastung des Gewässers und mehrfach zu einer Überschwemmung der A5 geführt haben.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise 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 **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Wetteraukreis Fachdienst  
Strukturförderung und Umwelt  
Gruppe: TöB**

**BUTZ\_003\_B-01611**

**Dokument vom: 01.02.2017  
Dokument-Nr.: S-03853**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

##### **FD 4.2 Landwirtschaft, Ansprechpartnerin: Frau Silvia Bickel**

Aus landwirtschaftlicher Sicht haben wir nachfolgende Bedenken und Anregungen zu der o. g. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) im Bereich der Stadt Butzbach zur Neuordnung von Gewerbeflächen.

##### Teiländerungsfläche A, "Nördlich der Ortsumgehung" Gemarkung Butzbach und Nieder-Weisel

Keine Bedenken

Zu der Umwidmung der bisherigen geplanten "Wohnbaufläche" und "Gemischte Baufläche" in "Gemischte Baufläche" und "Gewerbliche Baufläche" haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Insgesamt entstehen zusätzliche 2 ha "Gemischte Bauflächen" und zusätzliche 6,4 ha "Gewerbliche Bauflächen".

##### Gebiet B, "Am Industriegebiet Nord" Gemarkung Butzbach

Bedenken

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen Bedenken gegen die Ausweisung des südwestlichen Teilbereiches von 1,8 ha (das ist die tatsächlich bewirtschaftete Ackerfläche, angegeben sind in der RegFNP-Änderung 2,5 ha) als "Fläche für die Landbewirtschaftung". Die vorhandenen Ackerflächen (1,8 ha) sollten ebenfalls als "Vorranggebiet Landwirtschaft" ausgewiesen werden.

Die im RegFNP bisher ausgewiesene "Gewerbliche Baufläche, geplant" im südwestlichen Bereich (zwischen Bundesstraße 3 und Schienenstrecke) soll neu als "Fläche für die Landbewirtschaftung" (1,8 ha) und der übrige Bereich (2,5 ha) als "Vorranggebiet Landwirtschaft" dargestellt werden.

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Stadt Butzbach von 2004 ist für das Gebiet eine extensive Grünlandnutzung auf derzeitiger Grünlandbrache vorgesehen.

Tatsächlich handelt es sich ausschließlich um bewirtschaftete Ackerflächen, die auch als Ackerflächen erhalten bleiben sollten.

Es handelt sich außerdem um sehr gute Ackerflächen mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von ca. 75. Die südwestlichen Ackerflächen besitzen sogar noch eine höhere landwirtschaftliche Wertigkeit, als die nordöstlich gelegenen Ackerflächen.

Zu einer Rücknahme der "Gewerblichen Baufläche, geplant" (ca. 4,3 ha Ackerflächen) komplett in ein "Vorranggebiet Landwirtschaft" haben wir aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

##### Teiländerungsfläche C, „An der Schorbachstraße-Nord“ Gemarkung Griedel

Keine Bedenken

Gegen die Bauflächenrücknahme der bisher ausgewiesenen "Gewerblichen Baufläche geplant" in ein Vorranggebiet Landwirtschaft (ca. 2,6 ha) und eine "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 1,1 ha) bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Anregung

Trotz der sehr guten Ackerzahlen (im nördlichen Bereich AZ 80) befindet sich die Teiländerungsfläche C jedoch direkt an der Bundesautobahn A5 und die westlich angrenzende Fläche ist bereits als "Gewerbliche Baufläche geplant" ausgewiesen. Nach Bebauung der weiterhin geplanten Gewerbefläche werden die restlichen Ackerflächen von der Gewerbefläche und der Autobahn eingegrenzt und die landwirtschaftliche Erschließung wird immer schwieriger werden.

Aus diesem Grund regen wir an, die insg. ca. 3,5 ha Ackerflächen wie bisher als "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu erhalten, damit eine spätere Nutzung der eingezingelten Restflächen als Gewerbefläche möglich bleibt.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Begründung:**

Den Hinweisen zum Gebiet B "Am Industriegebiet Nord" kann aus folgenden Gründen nicht gefolgt werden: Grundlage für die Festlegung von "Vorranggebieten für Landwirtschaft" im RPS/RegFNP 2010 ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Es handelt sich hierbei um ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, welches in Abstimmung mit der Hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. In Kapitel 10.1 "Landwirtschaft" und in der Begründung zu 10.1 (RPS/RegFNP 2010) werden die Funktionen für die Gesamtbewertung genannt. Demnach hat eine Gesamtbewertung der Feldflurfunktion stattgefunden, welche die Ernährungs-, Einkommens-, Arbeitsplatz-, Erholungs- und Schutzfunktion berücksichtigt hat. Demnach sind nicht alleine die landwirtschaftlichen Bodenverhältnisse für die Ausweisung von "Vorranggebieten für Landwirtschaft" entscheidend.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

**Stellungnehmer:**

**BUTZ\_003\_B-01613**

**Gruppe: Privat/Einzelperson**

**Dokument vom: 30.01.2017**

**Dokument-Nr.: S-03837**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Gebiet: A "Nördlich der Ostumgehung" wurde unter Hinzuziehung von 70 ha Butzbacher Gemarkungsteil am 10.01.1974 mit 15% GELÄNDEABZUG für die Ostumgehung usw. in die Feldbereinigung (AZ:DF 497) Nieder-Weisel von 1971-1979 integriert. Gebiet: C hatte NUR 6% Geländeabzug im Rahmen der Feldbereinigung. (Gebiet: B lag nicht im Feldbereinigungsgebiet und hatte keinen Geländeabzug.) Regierungsdirektor Dr. Hajenski hatte zugesichert, dass der hohe 15% Geländeabzug in den Feldbereinigungsunterlagen beurkundet wird und bei der zukünftigen Baulandumlegung mit 15% berücksichtigt wird (Maximal wären ansonsten 30% bei Baulandumlegung zulässig).

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung.

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

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

**BUTZ\_003\_B-01617**

**Dokument vom: 24.08.2016**  
**Dokument-Nr.: S-03832**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 24.08.2016, zu der sich keine Änderung ergeben hat.

*Der Änderung des o. g. Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans kann von Seiten unseres Amtes unter Vorbehalt zugestimmt werden, da in den drei Plangebieten mehrere archäologische Bodendenkmäler liegen.*

*Gebiet A: zwei Eisenzeitliche Siedlungen, sowie Siedlungen der Bronzezeit und der Jungsteinzeit (Großgartenkultur)*

*Gebiet B randlich im Westen verläuft das Weltkulturerbe Limes mit seiner Pufferzone, im Gebiet weitere zwei vorgeschichtliche Siedlungen*

*Gebiet C: ist eine Urnenfelderzeitliche Siedlung bekannt.*

*Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von §. 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.*

*Wir geben zu bedenken, dass vor allen Baumaßnahmen mit ausgedehnten Grabungen die Kulturdenkmäler gesichert und dokumentiert werden müssen. Dies kann zu erheblichen finanziellen Belastungen der Plangebiete führen. Im Bereich der Wetterbezone ist keine Bebauung möglich.*

*Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege unseres Amtes wird gegebenenfalls gesondert Stellung nehmen.*

Der Hinweis auf Seite 21 reicht nicht aus zumal die UNESCO Welterbezone frei von einer Bebauung bleiben muss.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Der Hinweis auf die zwei Eisenzeitlichen Siedlungen, sowie Siedlungen der Bronzezeit und Jungsteinzeit (Großgartenkultur) in Gebiet A wird im Kapitel B 2.1 unter "Kultur- und Sachgüter" aufgenommen. Jedoch werden die Hinweise zu den Gebieten B und C nicht aufgenommen, da hier Bauflächen (Gewerbliche Baufläche, geplant) zurückgenommen werden und damit perspektivisch keine Bebauung bzw. Beeinträchtigung von Bodendenkmälern stattfindet.

**Änderungsbedarf:**

Texte/Umweltbericht

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel  
Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

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

**BUTZ\_003\_B-01630**

**Dokument vom: 03.02.2017**  
**Dokument-Nr.: S-03851**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

**Stellungnahme:**

In den erneut vorgelegten Planunterlagen wurde den verkehrlichen Belangen, die wir in unserer Stellungnahme vom 13.09.2016, Az.: 34b1-B3/B488/G-W005-BE13.2 Ihnen gegenüber zum Änderungsverfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Träger Öffentlicher Belange gemäß §4(1)BauGB geäußert haben, in keiner Form Rechnung getragen. Von daher erfolgt vonseiten dem Hessen Mobil Straßen- und Verkehrsmanagement zum jetzigen Zeitpunkt keine Zustimmung zu den angedachten Planungen, da wir Ihre Aussage, dass:

- "die verkehrliche Erschließung des Gebietes A gesichert ist",

und

- "das bestehende Straßennetz unverändert bleibt"

nicht bestätigen können.

Die entsprechende Nachweisführung steht aus.

Sämtliche Aussagen unserer Stellungnahme vom 13.09.2016, Az.: 34b1- B3/B488/G-W005-BE13.2 behalten weiterhin vollinhaltlich ihre Gültigkeit. Wir bitten um entsprechende Überarbeitung des Gliederungspunktes A5 Verkehrsplanerische Aspekte der Änderungsunterlagen gemäß der Inhalte unserer Stellungnahme vom 13.09.2016 und erneute Vorlage der Änderungsunterlagen.

**Behandlung:**

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

**Begründung:**

Der Stellungnehmer bezieht sich auf die von ihm im Verfahren zur Frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingereichte Stellungnahme, die weiterhin ihre Gültigkeit behält. Die wesentliche Aussage aus diesem Schreiben ist in der vorliegenden Stellungnahme wiedergegeben und wird wie folgt begründet:

Die Erläuterungen unter Punkt A5 beziehen sich auf den Inhalt des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP).

Der RegFNP beschränkt sich auf die Grundzüge der Planung (Maßstab 1: 50.000) und stellt daher nur Verkehrsstrassen von überörtlicher Bedeutung dar. Die Darstellung von örtlichen Erschließungsstraßen und detaillierten Knotenpunkten ist nicht Gegenstand des RegFNP. Auf der Ebene des RegFNP wird die grundsätzliche Erschließbarkeit von Flächen geprüft, die aufgrund der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur (Ostumgehung) für das Gebiet A gegeben ist. Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens und die Prüfung der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Verkehrsnetzes sowie daraus abzuleitende Erfordernisse zur Ertüchtigung erfolgen für ein Baugebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, wenn die konkrete Nutzung und Bebauungsdichte feststeht.

Der Bezug auf den RegFNP wird im Textteil unter Punkt A5 nachträglich verdeutlicht.

Eine erneute Vorlage der Änderungsunterlagen findet nicht statt. Nach Inkraftsetzung der RegFNP-Änderung wird der Stellungnehmer über die Behandlung der Stellungnahme benachrichtigt und die genehmigte Änderung veröffentlicht.

Ergänzend wurden seitens des Stellungnehmers in der frühzeitigen Beteiligung folgende Punkte vorgebracht:

- Verweis auf das Abweichungsverfahren im Jahr 2015, indem die Prüfung eines Ende 2014 erstellten Verkehrsgutachtens sehr schwer nachvollziehbar war, da keine konkreten Angaben über Bebauungen, die Art der

Gewerbebetriebe etc. gemacht wurden. Die angesetzten Verkehrszahlen wurden beanstandet sowie der fehlende Nachweis über die Leistungsfähigkeit der Erschließung mit der gesamten Verkehrsbelastung in diesem Bereich, d.h. einschließlich der zusätzlichen Fahrten aus dem Bebauungsplans „Bauzentrum an der Ostumgehung“.

- Die vorgenannten Einwendungen gelten vollumfänglich auch für dieses Änderungsverfahren. Für die 7,5 ha geplante gewerbliche Baufläche (Gebiet A) ist nachzuweisen, dass über die bestehenden Knotenpunkte die Plangebietsverkehre in entsprechender Verkehrsqualitätsstufe verkehrssicher abgewickelt werden können. Durch die Änderung in Gewerbefläche können Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit der betreffenden Knotenpunkte infolge des erhöhten Schwerverkehrs erschließungsbedingt erforderlich werden.
- Die Verknüpfungspunkte der Ostumgehung mit dem klassifizierten Straßennetz (B 3 und B 488) sind im Vorfeld bzw. spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung hinsichtlich der Verkehrsentwicklung für die kommenden 15 bis 20 Jahre nachzuweisen. Ggf. daraus resultierende erforderliche Maßnahmen sind erschließungsbedingt und vonseiten der Stadt Butzbach planungs- und baurechtlich abzusichern, zu planen, baulich umzusetzen und zu finanzieren. Die vertragliche Regelung erfolgt zwischen der Stadt Butzbach und dem Hessen Mobil - Straßen- und Verkehrsmanagement.
- Im Bebauungsplan sind die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten und die verkehrlichen/betrieblichen Aspekte im Grundsatz abzuhandeln.
- Gegen die Rückführung der vormals geplanten Bauflächen (Gebiet B und C) zugunsten von landwirtschaftlicher Nutzung bestehen keine Einwände.

Die vorgebrachten Einwendungen betreffen die verbindliche Bauleitplanung und nicht die Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung. Eine genaue Erfassung des derzeitigen und zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der relevanten Verknüpfungspunkte erfolgt im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens.

Ebenso sind vertragliche Regelungen (z.B. Planung, Bau und Finanzierung von ggf. erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen) zwischen den beteiligten Straßenbaulastträgern (Bund/Stadt) sowie die Einhaltung fachgesetzlicher Regelungen, Richtlinien und Vorschriften Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.

#### **Änderungsbedarf:**

Texte/Erläuterung der Planung

### **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Butzbach**, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

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

**Stellungnehmer: Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt a.M.  
e.V.**

**BUTZ\_003\_B-01633**

**Gruppe: TöB**

**Dokument vom: 07.02.2017**

**Dokument-Nr.: S-03863**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### **Stellungnahme:**

Wir wollen als Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. auch namens der betroffenen landwirtschaftlichen Ortsvereine und namens der betroffenen Mitgliedsbetriebe folgende Anmerkungen und Bedenken äußern:

Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt e.V. lehnt aus agrarstrukturellen Gesichtspunkten die Planungen ausdrücklich ab.

#### **1. Allgemeine Ausführungen zum Flächenverbrauch**

Wenn nunmehr in Butzbadi geplant ist, bestehende Planungen des Regionalen Flächennutzungsplanes abzuändern, sollte zunächst eruiert werden, ob der Bedarf anzunehmen ist, der hier vorgegeben ist.

Inzwischen wird dem Schutzgut Boden zu Recht ein hoher Stellenwert eingeräumt. Es sei in diesem Zusammenhang nur auf § 1 a) II BauGB hingewiesen:

Landwirtschaftlich; als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden.

Als Bauernverband im Rhein-Main-Gebiet sind wir uns der Relevanz von Arbeitsplätzen und einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung unserer prosperierenden Region bewusst. Neue Standorte zu generieren ist jedoch auf vielfache Art und Weise möglich. Zudem ist der Arbeitsplatz der Zukunft der Nachhaltigkeit verpflichtet. Kommende hochwertige Arbeitsplätze benötigen eine attraktive "grüne Infrastruktur" und intakte regionale Voraussetzungen vor Ort. Hierfür ist die Landwirtschaft ein wichtiger Faktor. Wir denken, dass in vorliegendem Verfahren gefordert werden muss, explizit den Nachweis zu erbringen, dass Planungen im veranschlagten Ausmaß überhaupt erforderlich sind. Denn dies wird unsererseits ausdrücklich bestritten.

#### **2. Ausführungen zum MAGNA-Park**

Die Markung von Kirch-Göns hat schon heute durch diverse Flächenverluste eine Fläche von lediglich noch ca. 480 Hektar und ist aufgrund vielfacher Infrastruktur sehr zerschnitten. Der zu befürchtende Verlust von ca. 6,2 Hektar gut bewirtschaftbarem Hektar Ackerland (über 70 Bodenpunkte) fällt für die Agrarstruktur vor Ort damit merkbar negativ ins Gewicht. Daher leimen betroffene Landwirte vor Ort die Änderungen ab.

Demgegenüber gibt es innerhalb des bestehenden MAGNA-Parkes noch "hektarweise" freie Flächen und ungenutzte Areale. Nach unserem Kenntnisstand sind auch große Flächen von über 7 Hektar in Hand der Bork-Projektentwicklung GmbH & Co.KG. Warum hiernach ein gesteigerter Flächenbedarf bestehen soll, erschließt sich nicht. Es sollte zunächst darauf gedrungen werden, den bisherigen Magna-Park vollständig zu nutzen, ehe landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Zu denken ist hierbei beispielsweise auch an eine Nachverdichtung, da unseres Wissens nach baurechtlich Bauten bis zu 10 Stockwerken Höhe erlaubnisfähig sind.

Verstärkt wird die Ablehnung aufgrund der Unsicherheit, wie sich die weitere Entwicklung darstellt. Schon heute versuchen Investoren über vor Ort aktive "Aufkäufer" im großen Stil Flächen in der Umgebung des MAGNA-Park zu sichern. Immer wieder wird kolportiert, dass auch eine östliche Erweiterung des Parks im Raume steht.

Es gibt zudem innerhalb der Butzbacher Markung noch genügend Konversionsfläche des alten BAMAG-Geländes und 12 Hektar bereits umgelegte Fläche neben dem ALDI- Zentrallager, das der Landwirtschaft schon de facto entzogen ist.

Ohne Ausnutzung vorhandener Potentiale ergibt sich nach unserer Überzeugung keine Notwendigkeit einer weiteren Flächeninanspruchnahme.

#### **3. Flächen "An der Schorbachstraße"**

Die betroffenen Flächen "An der Schorbachstraße", die nunmehr als Vorranggebiet Landwirtschaft dienen sollen, sind landwirtschaftliche Flächen, so dass die Ausweisung prinzipiell zu befürworten ist.

Abzulehnen ist jedoch ein "Aufrechnen" dieser Räche mit anderen Flächen wie den genannten Flächen südlich des MAGNA-Parkes.

Die Flächen sind nicht eben und für eine maschinelle Bewirtschaftung nur bedingt geeignet. Insbesondere sind sie zwischen Industrie-/Gewerbegebiet und BAB 5 schlauchförmig und somit agrarstrukturell ungünstig geschnitten. Zudem ist die vorgelegte Konzeption nicht schlüssig, da der Lokalpresse und auch den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung in der Vergangenheit immer zu entnehmen war, dass die nunmehr zum "Tausch" vorgesehene Fläche "C" seitens der Stadt Butzbach als Entwicklungsfläche gesehen wird. Es entspricht auch eher der Lebenswahrscheinlichkeit, dass autobahnahe Flächen entwickelt werden, als Flächen, die sich weiter entfernt von der Autobahn befinden. Es steht zu befürchten, dass früher oder später auch diese Flächen der Landwirtschaft in einem dann neuerlichen Planänderungsverfahren entzogen werden sollen. Dies ist entschieden abzulehnen.

#### **4. Fazit**

Insgesamt denken wir, dass eine ausreichende Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange zwingend erfolgen muss. Der Regionalbauernverband Wetterau-Frankfurt möchte betonen, dass hochwertigen Böden der Stellenwert zugestanden werden muss, den sie verdienen. Dies gilt gerade in vorliegenden Verfahren, das nach unserem Erachten bislang dem Schutzgebot für Boden nicht genügt. Daher bitten wir um eine ausreichende Berücksichtigung der Interessen der Landwirtschaft und unserer Mitgliedsbetriebe und eine entsprechende Ablehnung des Ansinnens.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

Zu 1. "Allgemeine Ausführungen zum Flächenverbrauch": Die Ausführungen treffen auf das 3. RegFNP-Änderungsverfahren der Stadt Butzbach nicht zu. Durch dieses Änderungsverfahren werden keine zusätzliche Bauflächen ausgewiesen; im Gegenteil - es werden hierdurch sogar Bauflächen im Umfang von ca. 8,9 ha zurückgenommen. Gebiet B und C werden als "Fläche für die Landbewirtschaftung" bzw. "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt/festgelegt und stehen damit auch langfristig für landwirtschaftliche Nutzungen zur Verfügung.

Die Ausführungen unter 2. beziehen sich ausschließlich auf den Magna-Park, welcher nicht Teil dieses Änderungsverfahrens ist.

Zu 3. "Flächen an der Schorbachstraße": Es gibt einen konkreten Flächenbedarf für die Erweiterung des Magna-Parks. Zudem handelt es sich um eine einheitliche Planung mit der Kommune Langgöns. Hier ist bereits der Bebauungsplan für die südliche Erweiterung rechtskräftig und die ersten Bauarbeiten haben begonnen. Die Ackerflächen östlich des Industrie- und Gewerbegebietes Ost werden derzeit bewirtschaftet und die Ackerzahlen sind entsprechend hoch, daher wird dieser Bereich auch als "Vorranggebiet" festgelegt.

### 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Butzbach, Stadtteile Butzbach, Nieder-Weisel, Griedel Gebiete: A "Nördlich der Ostumgehung", B "Am Industriegebiet Nord", C "An der Schorbachstraße - Nord"

#### 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

BUTZ\_003\_B-01636

Dokument vom: 07.02.2017  
Dokument-Nr.: S-03864

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

#### Stellungnahme:

Aus **regionalplanerischer Sicht** verweise ich auf meine o.g. Stellungnahme vom 21. September 2016. Die Flächenausweisungen wurden nicht verändert und bewegen sich im Rahmen der auf Antrag der Stadt Butzbach zur Neuordnung von Gewerbeflächen am 15. Dezember 2015 erteilten Abweichungszulassung.

Aus **naturschutzfachlicher Sicht** bestehen gegen die geplanten Änderungen keine grundsätzlichen Bedenken. In den vorgelegten Unterlagen fehlen konkrete Angaben sowohl zum Artenschutz als auch für die Eingriffs- und Ausgleichsplanung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der natur- und artenschutzfachliche Teil vollständig abzuarbeiten.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** nehme ich zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung:

Die nun vorgelegten Planunterlagen sind nahezu unverändert. Lediglich der Umweltbericht wurde unter Punkt B 2.3 "Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich" dahingehend ergänzt, dass nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren sind und allgemeine Aussagen zu möglichen Ausgleichsmaßnahmen getroffen werden.

Nach wie vor enthalten die Planunterlagen keine genaue Darstellung der durch die Änderungen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sodass zu diesem Punkt derzeit keine Aussage aus landwirtschaftlicher Sicht getroffen werden kann. Für die weitere Planung wird jedoch angeregt, die noch nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen ohne eine Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen. Maßnahmen an Gewässern, im Wald oder der Ankauf von Biotopwertpunkten von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt. Sofern die Stadt Butzbach direkt über keine Ökopunkte in einem ausreichenden Umfang für die Planung verfügt, bietet sich hierzu auch die Nutzung externer Ökokonten anderer Kommunen, des Landesbetriebs Hessen Forst oder der Hessischen Landgesellschaft (HLG) an.

Gegen die geplanten Umwidmungen der Teiländerungsfläche A "Nördlich der Ostumgehung" (ca. 10 ha) bestehen weiterhin keine Bedenken.

Bezüglich der Teiländerungsfläche B "Am Industriegebiet Nord" verweise ich auf die Ausführungen meiner Stellungnahme vom 21. September 2016.

Aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur bestehen gegen die Ausweisung des südwestlichen Teilbereichs von tatsächlich 1,8 ha (nicht 2,5 ha), zwischen Bundesstraße 3 und Schienenstrecke, als "Fläche für die Landbewirtschaftung" Bedenken. Bei den Flächen des Gebietes B handelt es sich im Übrigen nicht wie in den Planunterlagen angegeben um Grünlandbrachen sondern um sehr gute landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen, die auch als solche erhalten bleiben sollen. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb nur der nordöstliche Teilbereich als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" dargestellt werden soll, obwohl die südwestlichen Ackerflächen eine noch höhere landwirtschaftliche Wertigkeit besitzen.

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine Umwidmung der gesamten Teilantragsfläche B von "Gewerbliche Baufläche, geplant" in ein "Vorranggebiet für Landwirtschaft".

Mit Stellungnahme vom 21. September 2016 hatte ich bezüglich des gewählten Zuschnitts der Teiländerungsfläche C "An der Schorbachstraße – Nord" in der Gemarkung Griedel Bedenken erhoben. Diese werden zwar nun zurückgestellt, da der Zuschnitt der Rücknahmefläche zwischenzeitlich mit dem Ortslandwirt abgestimmt worden ist, dennoch entsteht eine eingezingelte Ackerfläche. Auf der westlichen Seite verbleibt eine als "Gewerbliche Baufläche, geplant" dargestellte Fläche. Östlich grenzt die Bundesautobahn A 5 an, südlich verläuft der Schorbach und befindet sich die Kläranlage. Die bestehenden Ackerschläge werden zerschnitten und nach Bebauung der weiterhin geplanten Gewerbefläche wird deren landwirtschaftliche Erschließung zunehmend schwieriger werden.

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

**Grundwasserschutz/Wasserversorgung**

Aus der nunmehr vorgelegten, oben näher bezeichneten 4. Änderung ergibt sich keine Abweichung/ Ergänzung meiner bereits am 21. September 2016 abgegebenen Stellungnahme.

Aus der Sicht des Dezernates **Oberirdische Gewässer, Renaturierung** bestehen keine Bedenken.

**Kommunales Abwasser**

Zu o. a. Bauleitplanung kann erst nach Vorlage eines detaillierten Entwässerungskonzeptes Stellung genommen werden.

**Abfallwirtschaft West**

Gegen das Vorhaben bestehen aus abfallrechtlicher Sicht anhand der vorgelegten Unterlagen keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Beprobung, Einstufung und Verwertung der bei der Baumaßnahme anfallenden Abfälle die Regelungen des Merkblattes "Entsorgung von Bauabfällen" in der aktuellen Fassung (zurzeit Stand 10. Dezember 2015, erhältlich im Internet unter [www.rp-darmstadt.de](http://www.rp-darmstadt.de) (Startseite --> Umwelt & Verbraucher --> Abfall --> Bau- und Gewerbeabfall)) vom Bauherrn als Abfallbesitzer und Auftraggeber sowie allen weiteren mit den Abbruch- und Entsorgungsarbeiten Befassten zu beachten sind.

Meine letzten Stellungnahmen der Dezernate **Bodenschutz West** und **Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF)** sind weiterhin gültig.

**Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

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

Den Hinweisen aus Sicht des öffentlichen Belanges **Landwirtschaft/Feldflur** wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Grundlage für die Festlegung von "Vorranggebieten für Landwirtschaft" im RPS/RegFNP 2010 ist der Landwirtschaftliche Fachplan Südhessen 2004. Es handelt sich hierbei um ein landwirtschaftliches Fachgutachten der GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH, welches in Abstimmung mit der Hessischen Agrarverwaltung und in der Trägerschaft des Hessischen Bauernverbandes e.V. erstellt wurde. In Kapitel 10.1 "Landwirtschaft" und in der Begründung zu 10.1 (RPS/RegFNP 2010) werden die Funktionen für die Gesamtbewertung genannt. Demnach hat eine Gesamtbewertung der Feldflurfunktion stattgefunden, welche die Ernährungs-, Einkommens-, Arbeitsplatz-, Erholungs- und Schutzfunktion berücksichtigt hat. Demnach sind nicht alleine die landwirtschaftlichen Bodenverhältnisse für die Ausweisung von "Vorranggebieten für Landwirtschaft" entscheidend. Gebiet C wurde in diesem Zuschnitt von der Stadt Butzbach beantragt. Darüber hinaus war diese Fläche auch Bestandteil der Zielabweichung.