

REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 92.0
20.05.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag 07.06.2019 (HPA)	Tagesordnungspunkt -11-	Anlagen -1-
---------------------------	---------------------------------	----------------------------	----------------

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Hainburg, Ortsteil Klein-Krotzenburg, Gebiet: "Simeonstift"

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Beschluss-Nr. IV-148 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-17 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Lindscheid

Regierungspräsidentin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt
Frau Dr. Zeiß
Dezernatsleiterin
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und
Bauleitplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

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

16. Mai 2019

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Dr. Zeiß,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 16. Mai 2019 nachfolgenden Beschluss zur Aufstellung einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

6. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Bad Vilbel, Stadtteil Dortelweil Gebiet: "Theaterwerkstätten"
Beschluss-Nr. IV-147 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-16

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Hainburg, Ortsteil Klein-Krotzenburg Gebiet: "Simeonstift"
Beschluss-Nr. IV-148 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-17

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandsversammlung erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger für das Land Hessen durch den Regionalverband.

Weiterhin hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 16. Mai 2019 nachfolgenden Beschluss zum abschließenden

Beschluss zur Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

4. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Erlensee**, Stadtteil Langendiebach Gebiet: "Erweiterung Gewerbepark Erlensee"

Beschluss-Nr. IV-152 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-21

Wir bitten diesen Beschluss im Zuge einer Verfahrensbeschleunigung jetzt schon der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Diese Änderung wird unserem Planungsausschuss am 06.06.2019 und in der Verbandskammer am 19.06.2019 voraussichtlich abschließend beschlossen werden. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 10. April 2019 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss zur Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Oberursel (Taunus)**, Stadtteil Oberstedten

Gebiet: "Reitbetrieb Siedlungslehrhof"

Beschluss-Nr. IV-140 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-8

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wölfersheim**, Ortsteile Berstadt, Wohnbach

Gebiet A: "Logistikpark Wölfersheim", Gebiet B: "Industrie- und Gewerbegebiet Wohnbach"

Beschluss-Nr. IV-141 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-9

Wir bitten diese Beschlüsse der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird die 3. Änderung Oberursel der Genehmigungsbehörde vorgelegt. Die 2. Änderung Wölfersheim liegt bereits zur Genehmigung vor.

Seite 3 zum Schreiben vom 16. Mai 2019
an das Regierungspräsidium Darmstadt



Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

DS Nr. IV-2019-16
DS Nr. IV-2019-17
DS Nr. IV-2019-21
DS Nr.: IV-2019-8
DS Nr.: IV-2019-9

Beschluss Nr. IV-148

aus der 17. Sitzung
des **Regionalvorstandes**
am Donnerstag, 16.05.2019



4. **1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Hainburg, Ortsteil Klein-Krotzenburg
Gebiet: " Simeonstift"
hier: Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

IV-2019-17

Beschluss:

Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Hainburg, Ortsteil Klein-Krotzenburg Gebiet: "Simeonstift" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,51 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,51 ha)

Gebiet B: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,05 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,05 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2019-17

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Hainburg**, Ortsteil Klein-Krotzenburg
Gebiet: "Simeonstift"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Hainburg, Ortsteil Klein-Krotzenburg Gebiet: "Simeonstift" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

Gebiet A: "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,51 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,51 ha)

Gebiet B: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,05 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,05 ha)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

II. Erläuterung der Planung

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

Die Gemeinde Hainburg plant eine Umstrukturierung des Gebietes der Altenpflegeeinrichtung "Simeonstift" am westlichen Ortsrand von Klein-Krotzenburg. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Simeonstift“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um auf der Fläche A im südlichen Bereich des Geländes des Simeonstifts in Klein-Krotzenburg, nach Abriss des dort vorhandenen Gebäudebestandes, mehrere freistehende Gebäude zur Unterbringung von Senioren und Familien (Mehrgenerationenwohnen) errichten zu können. Davon soll ein Teil für den sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Zudem soll das bestehende Altenpflegeheim einschließlich des Erweiterungsbaus auf der Fläche B, dessen Baugenehmigung gemäß § 35 BauGB erteilt wurde, bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Damit ein entsprechender Bebauungsplan als aus dem Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Durchführung eines Abweichungsverfahrens vom Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 nach § 4 Abs. 9 und/oder § 8 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) nicht erforderlich ist.

Flächenausgleich:

Bei Planungen zur **Wiedernutzbarmachung** (Fläche A) von Flächen (sog. Konversionsflächen) oder vergleichbarer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Flächenneuanspruhen für **Gemeinbedarfsflächen** (Fläche B) sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung Gemeinde Hainburg Ortsteil Klein-Krotzenburg Gebiet: Simeonstift

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:
Frühzeitige Beteiligung:
Auslegungsbeschluss:
Öffentliche Auslegung:
Abschließender Beschluss:
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung

Städtebauliche Neuordnung des Geländes des Simeonstiftes in Klein-Krotzenburg. In Gebiet A im südlichen Bereich des Geländes sollen nach Abriss des dort vorhandenen leer stehenden Gebäudebestandes mehrere freistehende Gebäude zur Unterbringung von Senioren und Familien (Mehrgenerationenwohnen) errichtet werden. Ein Teil dieser Wohnungen ist für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

In Gebiet B soll das bestehende Altenpflegeheim einschließlich des Erweiterungsbaus, dessen Baugenehmigung gemäß § 35 BauGB erteilt wurde, bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Flächenausgleich

nicht erforderlich

Gebietsgröße

ca. 2,56 ha insgesamt, davon ca. 1,05 ha Neuinanspruchnahme für „Fläche für den Gemeinbedarf“ und ca. 1,51 ha Umwandlung von „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche“

Zielabweichung

nicht erforderlich

Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung

17.12.2018

Parallelverfahren

nein ja, Bebauungsplan Nr. 35 „Simeonstift“

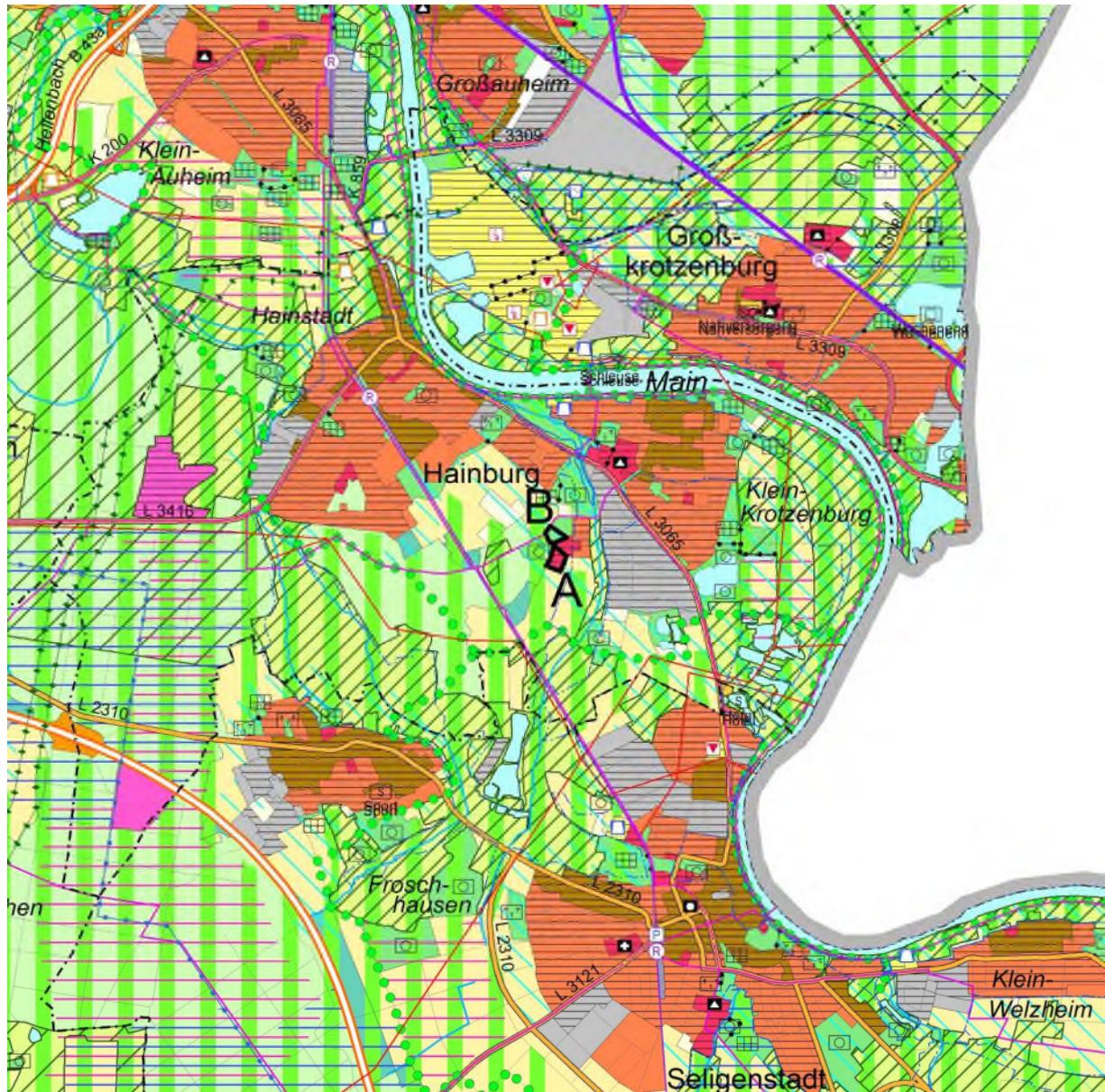
FFH-Vorprüfung

durchgeführt

Vorliegende Gutachten

zu Themen: Artenschutz

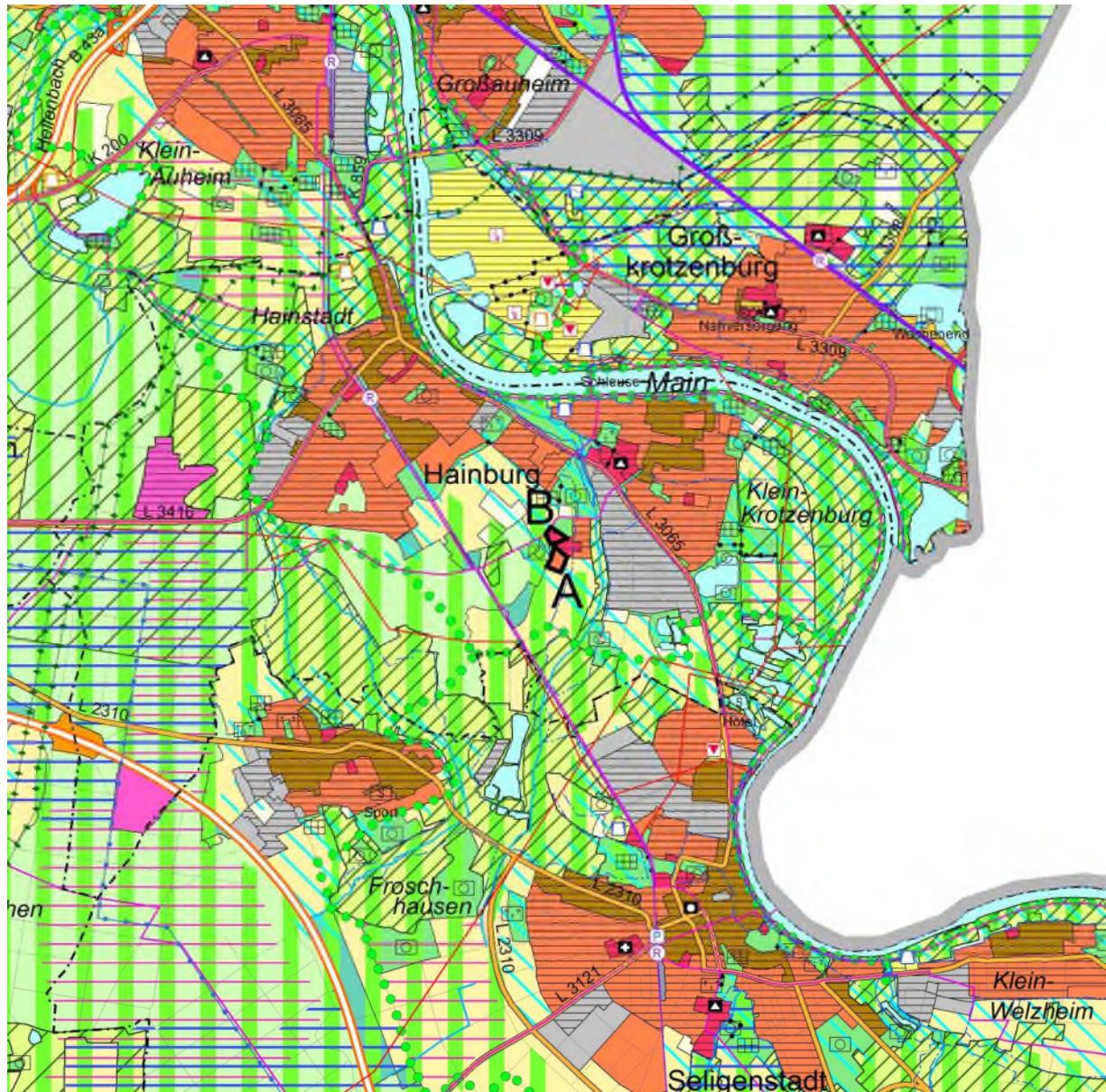
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



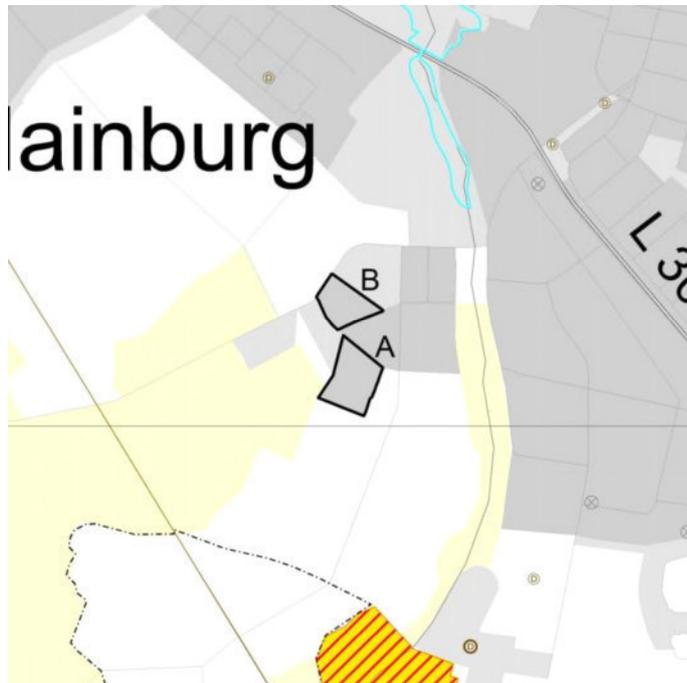
 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A: "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,51 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,51 ha)

Gebiet B: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,05 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,05 ha)

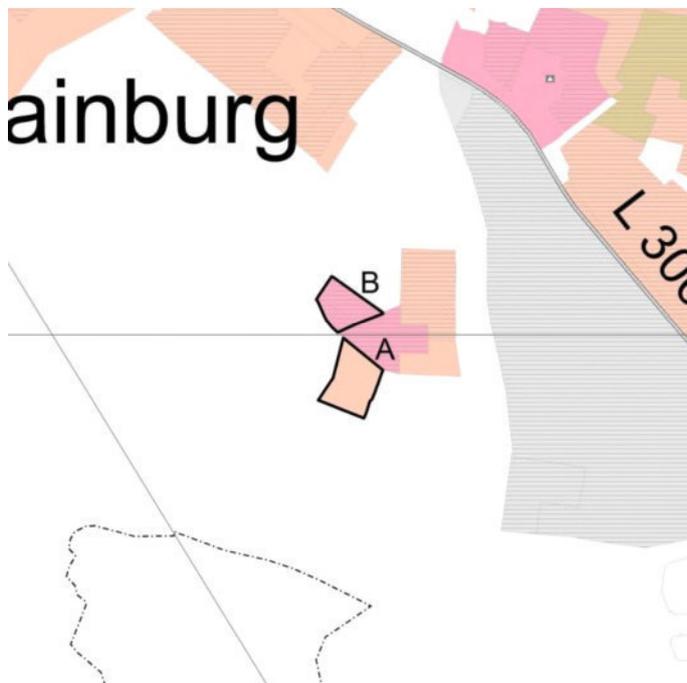
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

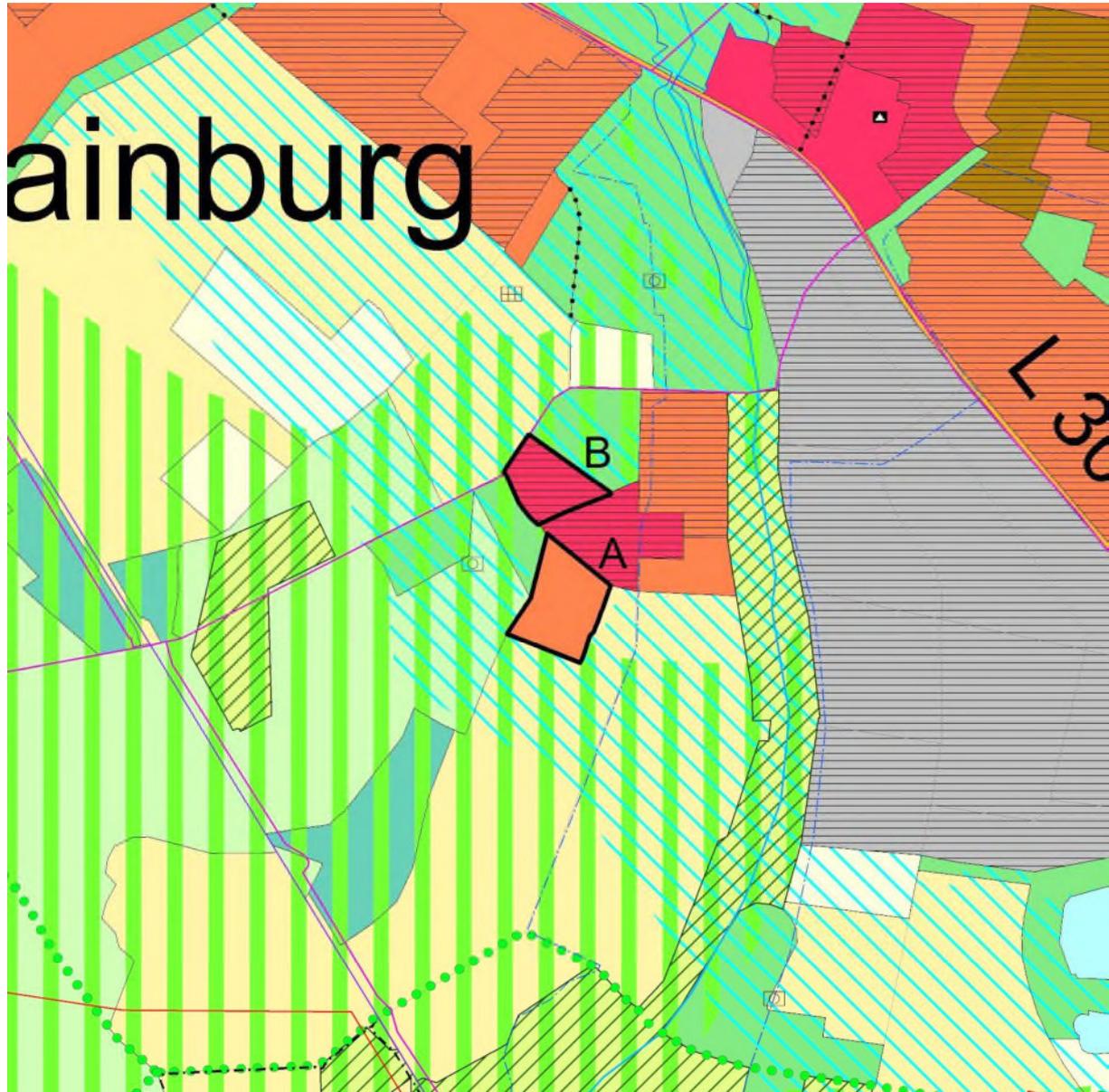
Luftbild (Stand 2015)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, 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, Zooartikel, 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, Zooartikel, 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

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

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

A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus zwei Teilflächen (Gebiete A und B) und hat eine Gesamtfläche von ca. 2,56 ha.

Er umfasst ausschließlich Teile des Grundstücks Klein-Krotzenburg Flur 12 Nr. 188/6 (Anwesen Triebweg Nr. 16, 36 und 38).

Das Plangebiet liegt westlich der bebauten Ortslage des Ortsteils Klein-Krotzenburg und wird über den Feierabendweg und den Triebweg erschlossen.

Gebiet A schließt südlich an das Altenpflegeheim Simeonstift an. Im Osten und Süden grenzt es an das im RPS/RegFNP 2010 dargestellte Vorranggebiet für Landwirtschaft und im Westen an den bestehenden Wald bzw. an eine Grünfläche.

Gebiet B liegt nordwestlich angrenzend an die Fläche für den Gemeinbedarf des Simeonstifts und grenzt im Südwesten an eine Grünfläche, im Nordwesten an den Triebweg und im Nordosten an eine Grünfläche Park.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, in **Gebiet A** im südlichen Bereich des Geländes des Simeonstifts in Klein-Krotzenburg, nach Abriss des dort vorhandenen Gebäudebestandes, mehrere freistehende Gebäude zur Unterbringung von Senioren und Familien (Mehrgenerationenwohnen) errichten zu können. Davon soll ein Teil für den sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden. Zudem soll in **Gebiet B** das bestehende Altenpflegeheim einschließlich des Erweiterungsbaus, dessen Baugenehmigung gemäß § 35 BauGB erteilt wurde, bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

In den 60er Jahren wurde mit dem Bau des Altenpflegeheims Simeonstift in Hainburg begonnen. Zunächst wurden 110 Plätze in Bungalows („Krotzenburger Modell“) und in dem Stammhaus (Giebner-Haus) im **Gebiet A** gebaut. In den folgenden Jahrzehnten wurden in weiteren Gebäuden zusätzliche stationäre Pflegeplätze auf dem Areal errichtet.

Im Jahr 2008 wurde die Nutzung der Bungalows aus betrieblichen Gründen und wegen der ungünstigen zerteilten Gebäudestruktur beendet. Sie fielen brach, wurden aber noch nicht abgebrochen.

In zwei Bauabschnitten wurde daraufhin das bestehende Altenpflegeheim (Anwesen Triebweg Nr. 36) mit der Errichtung von insgesamt 164 Pflegeplätzen in Einzelzimmern entsprechend erweitert (**Gebiet B**). Eine Altenpflegeeinrichtung dieser Größenordnung würde heutzutage nicht mehr errichtet werden. Dies bedeutet, dass am Standort des Simeonstifts keine weiteren Altenpflegeplätze errichtet werden können.

Um die südlich der vorgenannten Altenpflegeeinrichtung gelegene **Fläche A** aber einer sinnvollen Folgenutzung zuführen zu können, plant die Gemeinde auf diesen Flächen mehrere Wohngebäude für Senioren und Familien mit ca. 100 Wohneinheiten zu errichten. Ein Teil soll auch für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen werden.

Auf der **Fläche B** dieser Änderung wurde die in dem Anwesen Triebweg Nr. 36 untergebrachte Altenpflegeeinrichtung des Simeonstifts in den letzten Jahren um weitere Pflegeplätze erweitert. Die Baugenehmigung erfolgte zum damaligen Zeitpunkt gemäß § 35 BauGB. Die durch diesen Erweiterungsbau beanspruchten Flächen sind im RPS/RegFNP 2010 als „Grünfläche - Parkanlage“ mit „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen“ dargestellt.

Um aber auch auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 35 „Simeonstift“ diese Altenpflegeeinrichtung bauplanungsrechtlich absichern zu können, wird dieser Bereich geändert in „Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand“. Die östlichen Gebäudeteile der Altenpflegeeinrichtung befinden sich in der schon dargestellten Gemeinbedarfsfläche.

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

Gebiet A: "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,51 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,51 ha)

Gebiet B: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,05 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,05 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

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. Die Änderung der „Fläche für den Gemeinbedarf“ in „Wohnbaufläche geplant“ ist regionalplanerisch ohne Bedeutung, da beide Kategorien dem regionalplanerischen „Vorranggebiet Siedlung“ zuzuordnen sind.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß Z3.4.1-9 die nachfolgende Dichtevorgabe, bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten: Im ländlichen Siedlungstyp 25 bis 40 Wohneinheiten je ha.

Das Gebiet B ist im gültigen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als "Grünfläche - Parkanlage", „Vorranggebiets Regionaler Grünzug“ und „Vorbehaltsgebiets für besondere Klimafunktionen“ dargestellt bzw. festgelegt.

Die Darstellung "Grünfläche - Parkanlage" ist ebenfalls entsprechend der Zieldefinition unter Kapitel Z 3.4.1-3 regional- und landesplanerisch als "Vorranggebiet Siedlung und Planung" definiert. Die Änderung der „Grünfläche –Parkanlage“ in „Fläche für den Gemeinbedarf“ entspricht somit den Zielen der Raumordnung.

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

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

Gemäß Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden. Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewahrt. Im Regionalplan Südhessen/ Regionaler Flächennutzungsplan kann die Ergänzung der Kompensationsfläche erst im Rahmen einer Neuaufstellung erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt.

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

Real ist die Fläche allerdings keine Grünfläche mehr, sondern ist seit Jahren durch die Altenpflegeeinrichtung des Simeonstifts bebaut (Baugenehmigung gem. § 35 BauGB).

Die mit der neuen Darstellung im RPS/RegFNP 2010 zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht kann daher als an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst gelten.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Gebiete A und B werden über den Triebweg bzw. den Kapellenweg und im weiteren Verlauf über die Fasaneriestraße an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Das RegFNP-Änderungsverfahren dient dazu, das bestehende Altenpflegeheim (Gebiet B) bauplanungsrechtlich abzusichern. Aus diesem Gebiet ist kein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten. Demgegenüber entsteht Neuverkehr aus den 100 geplanten Wohneinheiten im südlichen Bereich des Änderungsgebietes. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren sind das Erschließungskonzept und die verkehrlichen Auswirkungen darzulegen. Ergänzende Aussagen hieraus erfolgen im weiteren RegFNP-Änderungsverfahren.

Derzeit besteht eine schlechte Anbindung der Änderungsbereiche an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Die nächstgelegene Haltestelle „Simeonstift“ wird werktags nur von einem Anrufsammeltaxi OF-81 in den Abendstunden bedient. Die nächstgelegene Haltestelle "Hainburg-Klein-Krotzenburg Landstraße" mit regelmäßigem Busverkehr liegt rd. 700 m entfernt.

Da im südlichen Bereich nunmehr ein Wohngebiet geplant ist, wird empfohlen, die Änderungsbereiche in das reguläre Busliniennetz einzubinden. Über den Triebweg, der zudem als überörtliche Fahrradrouten im gültigen Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 dargestellt ist, sind die Änderungsgebiete an das kommunale Fuß- und Radwegennetz angebunden.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet mit seinen Teilflächen A und B liegt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Klein-Krotzenburg.

Die Fläche A ist größtenteils bebaut. Die vorhandenen Bungalows werden aber nicht mehr genutzt und liegen brach. Nur eine kleine Fläche im Südwesten wird als Parkplatz genutzt. Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche gemäß geltendem Flächennutzungsplan" dargestellt und der nördliche Bereich als Maßnahme wurde die "Erhaltung der Durchgrünung innerhalb von Siedlungsflächen" vorgesehen. Die tatsächliche Nutzung eines Streifens im Süden ist als "Grünland" dargestellt.

Die Fläche B ist durch die Altenpflegeeinrichtung des Simeonstifts bebaut und genutzt. Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Grünflächen/Flächen die im besonderen Maß der Erholung dienen oder die für diese Zwecke entwickelt werden sollen: Parkanlage oder sonstige öffentliche und private Grünanlage" dargestellt. Die tatsächliche Nutzung des südwestlichen Teils ist als "Grünfläche, allgemein" und des nordöstlichen Teils als "Acker" dargestellt. Die Änderungsfläche liegt außerdem in einen Bereich, der "aus klimatischen Gründen freizuhalten" ist.

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

A 7. Planerische Abwägung

Die Gemeinde Hainburg plant eine Umstrukturierung des Gebietes der Altenpflegeeinrichtung Simeonstift am westlichen Ortsrand von Klein-Krotzenburg. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Simeonstift“ sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, um die Fläche A im südlichen Bereich des Geländes des Simeonstifts in Klein-Krotzenburg, nach Abriss des dort vorhandenen Gebäudebestandes, mehrere freistehende Gebäude zur Unterbringung von Senioren und Familien (Mehrgenerationenwohnen) mit ca. 100 Wohneinheiten errichten zu können. Davon soll ein Teil für den sozialen Wohnungsbau berücksichtigt werden.

Diese Folgenutzung wird sowohl aus städtebaulicher als auch aus landschaftsplanerischer Sicht für sinnvoll angesehen, da es sich um einen bereits baulich genutzten Bereich handelt, der vollständig erschlossen ist (Wasser, Gas, Elektrizität, Abwasser). Darüber hinaus sind die aufgrund des städtebaulichen Konzepts notwendigen Zufahrten und Stellplatzbereiche bereits in der Örtlichkeit vorhanden, sodass der naturschutzrechtliche Eingriffsumfang entsprechend niedrig ist.

Durch diese Planung wird eine bereits baulich genutzte Flächen einer Wiedernutzbarmachung zugeführt. Nach Aussagen der Gemeinde sind entsprechend große Flächen in der Innerortslage nicht vorhanden oder stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse zeitnah nicht zur Verfügung. Um möglichst kurzfristig entsprechenden Wohnraum in dem geplanten Umfang realisieren zu können, müssten derzeit unbebaute Ortsrandbereiche für die geplante

Nutzung herangezogen werden. Dieses würde aber gegenüber dem vorgesehenen Standort zu wesentlich höheren naturschutzrechtlichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Der RPS/RegFNP 2010 stellt im Ortsteil Klein-Krotzenburg östlich des Geländes des Simeonstifts bzw. östlich des Stehweges und der Blumenstraße eine „Wohnbaufläche, geplant“ dar. Auf diese Flächendarstellung kann nach Aussage der Gemeinde auch weiterhin weder vollständig noch teilweise verzichtet werden, da sich in diesem Bereich bereits die integrative Kindertagesstätte „Tabaluga“ befindet. Diese soll auf dem benachbarten Grundstück aufgrund des erhöhten Bedarfs erweitert werden.

Desweiteren wird in diesem Bereich von Klein-Krotzenburg ein Behindertenwohnheim der Behindertenhilfe Stadt und Kreis Offenbach e.V. entstehen. Beide Einrichtungen können aus der jetzigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 "Wohnbaufläche, geplant" entwickelt werden.

Wie oben beschrieben, wurde die auf der Fläche B in dem Anwesen Triebweg Nr. 36 untergebrachte Altenpflegeeinrichtung des Simeonstifts in den letzten Jahren um weitere Pflegeplätze erweitert. Die Baugenehmigung erfolgte zum damaligen Zeitpunkt gemäß § 35 BauGB. Derzeit sind keine weiteren baulichen Eingriffe vorgesehen.

Flächenausgleich:

Fläche A: Bei Planungen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen (sog. Konversionsflächen) oder vergleichbarer Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung) ist kein Flächenausgleich erforderlich.

Fläche B: Flächenneuanspruhen für Gemeinbedarfsflächen sind gemäß der von der Verbandskammer am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich von dem Erfordernis des Flächenausgleichs ausgenommen, da ihre Anlagen und Einrichtungen der Allgemeinheit dienen.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Hainburg beabsichtigt, das Gelände des Simeonstiftes in Klein-Krotzenburg städtebaulich neu zu ordnen. Zu diesem Zweck sollen folgende Änderungen der Darstellung erfolgen:

Gebiet A: "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,51 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,51 ha)

Gebiet B: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,05 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,05 ha)

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, in Gebiet A im südlichen Bereich des Geländes nach Abriss des dort vorhandenen Gebäudebestandes mehrere freistehende Gebäude zur Unterbringung von Senioren und Familien (Mehrgenerationenwohnen) errichten zu können. Ein Teil dieser Wohnungen ist für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Zudem soll in Gebiet B das bestehende Altenpflegeheim einschließlich des Erweiterungsbaus, dessen Baugenehmigung gemäß § 35 BauGB erteilt wurde, bauplanungsrechtlich abgesichert werden.

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

(§ 1 BBodSchG)

BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

BWaldG - Bundeswaldgesetz

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

HAltIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss III-2015-26 der Verbandsversammlung vom 29.04.2015 zu Drucksache III-2015-26).

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Das südlich gelegene Gebiet A enthält die Gebäude- und Freiflächen des ehemaligen Seniorenheimes. Die Grünflächen sind als Rasenflächen und Hecken- bzw. Baumbestände angelegt. Die mehrstöckigen Gebäude sind über Zufahrtswege erschlossen, am südwestlichen Rand befindet sich ein von Baumbestand eingerahmter Parkplatz. Der südliche Teil des Gebietes wird von einer ca. 0,3 ha großen Wiesenfläche eingenommen, die von einem außerhalb des Änderungsgebietes gelegenen Streifen großkroniger Bäume zum freien Feld hin eingegrünt ist.

Das nördlich gelegene Gebiet B enthält den mehrstöckigen Neubau (Bestand) des Senioren- und Pflegeheimes sowie die dazugehörigen Parkplatzflächen mit Zuwegung. Die Gebäude sind umgeben von gärtnerisch gepflegten Grünanlagen/Grünflächen mit kleinkronigem Baumbestand. Die nordwestlichen und nordöstlichen Randbereiche enthalten in einer Tiefe von ca. 25 m Baum- und Heckenbestand.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage im 1000-m-Radius um das FFH-Gebiet NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- südliche Teilfläche des Gebietes A (Größe ca. 0,4 ha) besteht aus naturnahen Böden (Versiegelungsgrad <10 %)
- restliche Teilfläche des Gebietes A besitzt durch Überbauung und Versiegelung einen Versiegelungsgrad von 50 - < 75 %
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Bodenarten Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden aus Hochflutlehm (südlicher Bereich), Phytosol aus umgelagerten Terrassensedimenten und technischem Material (nördlicher Bereich)
- südlicher unversiegelter Teil des Gebietes A:
- sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50): sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen
- Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

- mittlere Lebensraumfunktion bezüglich Biotope, sehr hohe Lebensraumfunktion bezüglich Ertrag
- keine Angaben des BFD50 für den nördlichen, bebauten Teil des Gebietes A
- **Gebiet B**
- nördliche Teilfläche des Gebietes B (Größe ca. 1,05 ha) besteht aus naturnahen Böden (Versiegelungsgrad <10 %)
- südliche Teilfläche des Gebietes B besitzt durch Überbauung und Versiegelung einen Versiegelungsgrad von 50 - < 75 %
- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- nördlicher unversiegelter Teil des Gebietes B:
- Bodenarten Braunerden und Gleye aus Terrassensanden
- sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50): sehr hohes Ertragspotenzial, hohes Wasserspeichervermögen, hohes Nitratfiltervermögen
- Standort mit geringem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittleren natürlichen Basenhaushalt
- südlicher versiegelter Teil des Gebietes B:
- Phytosol aus umgelagerten, kalkhaltigen Auensedimenten und technogenem Material
- keine Aussagen zur Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)
- **Gebiete A und B:**
- geringe Hangneigung mit sehr geringer bis geringer potenzieller Hangrutschungsgefährdung

Wasser

- **Gebiete A und B**
- Lage außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Lage außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten
- teilweise Lage in potenziellen Überschwemmungsflächen/weiteren holozänen Auenbereichen
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers bei teilweise geringem Grundwasserflurabstand (≤ 2 m)
- Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung / Abwasserentsorgung kann in ausreichendem Umfang sichergestellt werden
- östliche Teilfläche des Gebietes B besitzt hohe Grundwasserneubildung

Luft und Klima

- **Gebiete A und B**
- überwiegend als Gebiete mit hoher Wärmebelastung gekennzeichnet
- unbebauter Teil des Gebietes B besitzt hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Luftleitbahn mit sehr gutem, reliefunterstütztem Kalt- und Frischluftabfluss, klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiete A und B**
- Schutzgebiete gemäß HeNatG sind nicht unmittelbar betroffen
- Lage im 1000-m-Radius um das FFH-Gebiet NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt
- **Gebiet A**
- Kartierung in 2015 liefert Hinweise zu den Artgruppen Fledermäuse und 27 Vogelarten
- Fledermäuse (mit Bevorzugung von Baumhöhlen-Quartieren oder Bevorzugung von Gebäudequartieren) und fünf Vogelarten (Feldsperling, Girlitz, Haussperling, Stieglitz, Türkentaube) wurden formaler Artenschutzprüfung unterzogen

- Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Tagfalter, Heuschrecken, totholzbesiedelnde Käfer, sonstige Arten, Pflanzenarten nicht betroffen
- **Gebiet B** wurde bisher nicht kartiert, da baulicher Bestand und Außenanlagen nicht verändert werden sollen

Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Landschaftsraum Untermainebene; Auheim-Klein-Ostheimer Mainniederung
- Vorprägung des Landschaftsbildes durch bestehende Bebauung
- Einsehbarkeit durch zusammenhängende Waldflächen westlich der Plangebiete nicht gegeben
- in östlicher Richtung gewisse Bedeutung der bebauten Bereiche für das Landschaftsbild
- Flächen mit besonderer Erholungseignung werden nicht in Anspruch genommen
- Radrouten, Freizeiteinrichtungen werden nicht tangiert

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiete A und B**
- keine erheblichen Belastungen der Plangebiete durch Lärmimmissionen

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A und B**
- Bodendenkmäler sind in den Plangebieten nicht betroffen
- südöstlich des Gebietes A liegt ein historischer Verkehrsweg (vermutlich Römerstraße)

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A

Durch die bisherige Planung "Fläche für Gemeinbedarf - kirchliche Einrichtung" sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen möglich:
- zusätzliche Versiegelung mit Flächen- und Funktionsverlust (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) auf südlich gelegener Wiesenfläche möglich

Gebiet B

Durch die bisherige Planung "Grünfläche Parkanlage" sind keine neuen Auswirkungen zu erwarten.
Die geplante Nutzung entspricht im nördlichen Teil des Plangebietes der derzeitigen Nutzung. Der südliche Teil ist bereits bebaut, hier soll der Bestand erhalten und städtebaulich gesichert werden.

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich werden im parallel laufenden Bebauungsplan-Verfahren getroffen. Überwiegend sollen bereits versiegelte Flächen für die Vorhaben in Anspruch genommen werden.

- Verlust bzw. Verbrauch von bisher unversiegelten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

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

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

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

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

- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.

- Das Rad- und Fußwegenetz bleibt für die Naherholung erhalten.

- Eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten, da überwiegend bereits versiegelte und bebaute Bereiche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Gebiet B

Momentan sind keine über den derzeitigen baulichen Bestand hinausgehenden Inanspruchnahmen von Flächen vorgesehen.

Potenziell ermöglicht die Planänderung für das Gebiet B jedoch eine weitere Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung, die folgende Auswirkungen haben können:

- dauerhafte Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Rodung, Vegetationsänderung.

- Verlust / Verbrauch von bisher unversiegelten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.

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

Sofern diese eintreten, stellen die Auswirkungen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, HAItIBodSchG, BauGB dar.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

Sofern diese eintreten, stellen die Auswirkungen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG, WHG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

Sofern diese eintreten, stellen die Auswirkungen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG, BauGB dar.

- Veränderung, Beeinträchtigung oder auch Verbesserung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Sollten auf der nachfolgenden Planungsebene vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden, ist derzeit davon auszugehen, dass diese im Plangebiet odern in den an das Plangebiet angrenzenden Bereichen realisiert werden können.
Sofern diese eintreten, stellen die Auswirkungen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Durch die vorgesehenen Gestaltungs- und Eingrünungsmaßnahmen ist die Veränderung des Landschaftsbildes insgesamt nicht als negativ zu bewerten.

- Eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten, da im Plangebiet B der bauliche Bestand gesichert werden soll.

Gebiete A und B

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

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

Für die Plangebiete A und B sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar.

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:
Versiegelung und Überbauung von Flächen, Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

Die für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß Bebauungsplan innerhalb der zukünftigen Bauflächen in Form von standortgerechter Bepflanzung, Eingrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc. und ggfs. innerhalb der im RPS/RegFNP 2010 ausgewiesenen "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung" vorzunehmen. Darüber hinaus werden CEF-Maßnahmen in den Plangebieten und dem unmittelbaren Umfeld durchgeführt.

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

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

FFH-Verträglichkeit

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Entsiegelung bereits versiegelter Flächen
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bo-*

denkschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden möglichst anhand der Arbeitshilfe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie der dazugehörigen Excel-Tools
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswasser durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege / innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen, auch von Ziergehölzen, in Zusammenarbeit mit zuständiger Naturschutzbehörde
- Fledermausschonender Gebäudeabriss (zeitliche Beschränkung, Kontrolle vor Abriss auf evtl. Fledermausbesatz)
- Begrenzung der Abrisszeit auf den Monat Oktober wegen der Bruthabitate von Haussperling und Hausrotschwanz
- Begrenzung der Erdarbeiten und Baustellenvorbereitung auf die Zeit zwischen Oktober und Ende Februar zum Schutz der Gelege der Bodenbrüter
- Beschränkung der Rodungszeit für Höhlenbäume wegen möglichem Fledermausbesatz (Winterquartier)
- Durchführung von CEF-Maßnahmen (bauzeitliche Bereitstellung von Fledermauskästen und Nistkästen; dauerhafte Installation von Fledermauskästen und Nistgeräten als Ersatz für den Verlust von drei Höhlenbäumen; Einbau von Nist- und Quartiersteinen in Hauswände)

- unverzüglicher Verschluss von Bohrlöchern, die bei evtl. Probebohrungen im Plangebiet entstehen, zur Vermeidung von Verlusten von Reptilien, Amphibien, Kleinsäu-
gern etc.
- ökologische Baubegleitung, wie im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung emp-
fohlen
- extensive Grünlandnutzung in den nicht überbauten Flächen
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen,
LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken
von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- farbliche Gestaltung der Gebäude
- ggfs. Ergänzung des Wegenetzes
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört
werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen,
dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für
Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu
melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in ge-
eigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden,
Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch
entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden
Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umwelt-
auswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da sinnvolle Alternativflächen nicht zur Verfügung stehen. Nach Aussagen der Gemeinde sind entsprechend große Flächen in der Innerortslage nicht vorhanden oder stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse zeitnah nicht zur Verfügung.

Der RPS/RegFNP 2010 stellt im Ortsteil Klein-Krotzenburg östlich des Geländes des Simeonstifts bzw. östlich des Stehweges und der Blumenstraße zwar eine „Wohnbaufläche, geplant“ dar. Auf diese Flächendarstellung kann nach Aussage der Gemeinde auch weiterhin nicht verzichtet werden, da sich in diesem Bereich bereits die integrative Kindertagesstätte „Tabaluga“ befindet. Diese soll auf dem benachbarten Grundstück aufgrund des erhöhten Bedarfs erweitert werden.

Desweiteren wird in diesem Bereich von Klein-Krotzenburg ein Behindertenwohnheim entstehen. Beide Einrichtungen können aus der jetzigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 "Wohnbaufläche, geplant" entwickelt werden.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Hainburg beabsichtigt, das Gelände des Simeonstiftes in Klein-Krotzenburg städtebaulich neu zu ordnen. Zu diesem Zweck sollen folgende Änderungen der Darstellung erfolgen:

Gebiet A: "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,51 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,51 ha); Gebiet B: "Grünfläche - Parkanlage" mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,05 ha) in "Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand" (ca. 1,05 ha)

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

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

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Zur Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 4 herangezogen.

Verzeichnis der verwendeten Unterlagen

- [1] Datenblätter der strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, abgerufen am 06.03.2019
- [2] Begründung zum Bebauungsplan Nr. 35 "Simeonstift"
Planungsbüro für Städtebau Göringer - Hoffmann - Bauer
Groß-Zimmern
Februar 2019
- [3] Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 35 "Simeonstift" (Anlage zur Begründung)
Planungsbüro für Städtebau Göringer - Hoffmann - Bauer
Groß-Zimmern
Februar 2019
- [4] Bauvorhaben "Zinsendorfer Höfe Simeonsstift" in Hainburg/Klein-Krotzenburg
Artenschutzprüfung gemäß § 44 (1) BNatSchG
Büro für Umweltplanung
Rimbach
Dezember 2015
- [5] Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (2000)

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.:	5919-303 NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Wohnbaufläche, geplant	Nr.:	Gebiet A
Kommune(n):	Hainburg	Fläche [ha]:	1,51

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht
5-4 Erschütterungen / Vibrationen
6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

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

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	67,9	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	<p>Naturschutzgebiet Schwarzbruch: Zweck der Unterschutzstellung ist es, einen besonders arten- und strukturreichen Teil der holozänen Mainaue mit großflächigem Feuchtgrünland, Laubwaldbeständen und offenen Wasserflächen als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu sichern (Kreis Offenbach 2019).</p> <p>Naturschutzgebiet Pechgraben: Zweck der Unterschutzstellung ist es, einen besonders arten- und strukturreichen Teil der holozänen Mainaue mit naturnahen Laubwäldern, wertvollem Feuchtgrünland, Röhrriechen und Großseggenriedern als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln (Kreis Offenbach 2019).</p>		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der biotopprägenden Gewässerqualität – Erhaltung der für den Lebensraumtyp charakteristischen Gewässervegetation und der Verlandungszonen 		
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushalts – Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung 		
9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Carpinion betuli)	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen – Erhaltung eines bestandsprägenden Grundwasserhaushalts 		

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.: 5919-303	NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt

*91E0 Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen – Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen
Arten nach Anhang II FFH-RL und deren Erhaltungsziele:	
<i>Triturus cristatus</i> Kammolch	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung von zentralen Lebensraumkomplexen mit besonnten, zumindest teilweise dauerhaft wasserführenden, krautreichen Stillgewässern – Erhaltung fischfreier oder fischarmer Laichgewässer
<i>Vertigo angustior</i> Schmale Windelschnecke	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung von nassen, basenreichen Biotopen, wie Feucht- und Nasswiesen, Seggenriede, Flachmoore und Erlensumpfwälder mit einem lichten Pflanzenwuchs – Minimierung von Nährstoffeinträgen
<i>Vertigo moulinsiana</i> Bauchige Windelschnecke	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung von nassen, basen- und kalkreichen Biotopen, wie Feucht- und Nasswiesen, Seggenriede, Flachmoore und Erlensumpfwälder mit einem lichten Pflanzenwuchs – Minimierung von Nährstoffeinträgen

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung [ha]:	keine	kleinster Abstand:	ca. 450 m
----------------------------	-------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen. Innerhalb des Gebietes A werden Bestandsgebäude abgerissen und neue, freistehende Gebäude errichtet.

Die Eingriffsfläche und das FFH-Gebiet sind 450 m voneinander entfernt. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Gehölzreihe am südlichen Ende der Eingriffsfläche (Eingrünung).

Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in die Wälder, die Bewirtschaftung der Mähwiesen und keine Beeinflussung der Oberflächengewässer, des Grundwasser- sowie des Nährstoffhaushalts (Eutrophierung).

Bau- und Abrissbedingt kann es zu akustischen Reizen (Schall), optischen Reizauslösern (Bewegung), Licht, Erschütterungen/Vibrationen sowie zur Emission von Stäuben kommen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes durch die Einwirkung dieser Wirkfaktoren kann aufgrund der Entfernung von 450 m ausgeschlossen werden. Die südliche Eingrünung der Planfläche sowie die dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Flächen puffern mögliche Emissionen.

Anlage und betriebsbedingt sind stoffliche Emissionen ausgeschlossen. Bewegungsreize (Menschen, Haustiere), akustische Reize und Licht können von der zukünftigen Wohnbebauung ausgehen. Diese sind durch die Eingrünung sowie die Entfernung ebenfalls nicht geeignet eine erhebliche Beeinträchtigung für die Schutzgegenstände des FFH-Gebietes auszulösen.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

7. Literatur

Land Hessen (2016): Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 44 (ISSN 0724-7885)

Kreis Offenbach (2019): Die Naturschutzgebiete im Überblick, <https://www.kreis-offenbach.de/index.php?NavID=2896.114&La=1> (Stand:12.03.2019)

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)	
Nr.:	5919-303 NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt

1. Anlass und Aufgabenstellung

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

2. Beschreibung der Planung

2.1 Art und Umfang der Planung

Art der Planung:	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand	Nr.:	Gebiet B
Kommune(n):	Hainburg	Fläche [ha]:	1,05

2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

5-1 Akustische Reize (Schall)
5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)
5-3 Licht

3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

Nr. / Art der Planung:

4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

Quelle:	Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung		
Fläche [ha]:	67,9	Anzahl der Teilflächen:	1
Kurzcharakteristik:	<p>Naturschutzgebiet Schwarzbruch: Zweck der Unterschutzstellung ist es, einen besonders arten- und strukturreichen Teil der holozänen Mainaue mit großflächigem Feuchtgrünland, Laubwaldbeständen und offenen Wasserflächen als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu sichern (Kreis Offenbach 2019).</p> <p>Naturschutzgebiet Pechgraben: Zweck der Unterschutzstellung ist es, einen besonders arten- und strukturreichen Teil der holozänen Mainaue mit naturnahen Laubwäldern, wertvollem Feuchtgrünland, Röhrichtern und Großseggenriedern als Lebensraum zahlreicher gefährdeter Tier- und Pflanzenarten zu erhalten und zu entwickeln (Kreis Offenbach 2019).</p>		
Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL	und deren Erhaltungsziele:		
3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitons	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung der biotoprägenden Gewässerqualität – Erhaltung der für den Lebensraumtyp charakteristischen Gewässervegetation und der Verlandungszonen 		
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushalts – Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung 		
9160 Subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (<i>Carpinus betuli</i>)	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten in ihren verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen – Erhaltung eines bestandsprägenden Grundwasserhaushalts 		

Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)

Nr.: 5919-303 NSG Schwarzbruch und NSG Pechgraben bei Seligenstadt

*91E0 Auenwälder mit <i>Alnus glutinosa</i> und <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung naturnaher und strukturreicher Bestände mit stehendem und liegendem Totholz, Höhlenbäumen und lebensraumtypischen Baumarten mit einem einzelbaum- oder gruppenweisen Mosaik verschiedener Entwicklungsstufen und Altersphasen – Erhaltung eines funktionalen Zusammenhangs mit den auetypischen Kontaktlebensräumen
Arten nach Anhang II FFH-RL und deren Erhaltungsziele:	
<i>Triturus cristatus</i> Kammolch	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung von zentralen Lebensraumkomplexen mit besonnten, zumindest teilweise dauerhaft wasserführenden, krautreichen Stillgewässern – Erhaltung fischfreier oder fischarmer Laichgewässer
<i>Vertigo angustior</i> Schmale Windelschnecke	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung von nassen, basenreichen Biotopen, wie Feucht- und Nasswiesen, Seggenriede, Flachmoore und Erlensumpfwälder mit einem lichten Pflanzenwuchs – Minimierung von Nährstoffeinträgen
<i>Vertigo moulinsiana</i> Bauchige Windelschnecke	<ul style="list-style-type: none"> – Erhaltung von nassen, basen- und kalkreichen Biotopen, wie Feucht- und Nasswiesen, Seggenriede, Flachmoore und Erlensumpfwälder mit einem lichten Pflanzenwuchs – Minimierung von Nährstoffeinträgen

5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele

5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche

Gebietsverkleinerung [ha]:	keine	kleinster Abstand:	ca. 650 m
----------------------------	-------	--------------------	-----------

5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen. Innerhalb des Gebietes B werden Bestandsgebäude rechtlich gesichert. Es erfolgen weder Abrissarbeiten noch Neubauten. Die Eingriffsfläche und das FFH-Gebiet sind 650 m voneinander entfernt. Dazwischen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Gebiet A (Wohnbaufläche, geplant). Durch die Planung erfolgt kein Eingriff in die Wälder, die Bewirtschaftung der Mähwiesen und keine Beeinflussung der Oberflächengewässer, des Grundwasser- sowie des Nährstoffhaushalts (Eutrophierung). Da lediglich der Bestand gesichert wird kommt es zu keinen zusätzlichen Einwirkungen als den bisher bestehenden (Licht, Bewegungsreize, Schall, akustische Reize). Eine erhebliche Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

6. Ergebnis

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

7. Literatur

Land Hessen (2016): Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 44 (ISSN 0724-7885)

Kreis Offenbach (2019): Die Naturschutzgebiete im Überblick, <https://www.kreis-offenbach.de/index.php?NavID=2896.114&La=1> (Stand:12.03.2019)