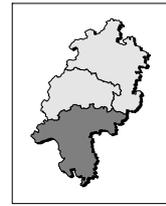


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 97.0
16.08.2019

| | | | |
|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------|
| Az. III 31.1 - 93 b 10/01 | Sitzungstag 06.09.2019 (HPA) | Tagesordnungspunkt: -5- | Anlagen -1- |
|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------|

Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Wöllstadt, Ortsteil Nieder-Wöllstadt, Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

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-165 i.V. mit der Drucksache Nr. IV-2019-37 des Regionalvorstandes des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Böhmer i.V.

Regierungsvizepräsident

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

15. August 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 15. August 2019 nachfolgenden Beschluss zur Aufstellung einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Hanau**, Stadtteile Steinheim und Großauheim
Gebiet A: "Gewerbegebiet Darmstädter Straße"
Gebiet B: "Ehem. Großauheim-Kaserne - östlicher Teil"
Beschluss-Nr. IV-162 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-34

5. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Karben**, Stadtteil Petterweil
Gebiet: "Nördlich der Fuchslöcher"
Beschluss-Nr. IV-163 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-35

2. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"
Beschluss-Nr. IV-165 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-37

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Rüsselsheim**, Stadtteil Königstädten
Gebiet: "Nahversorgung Königstädten"

Ohne Anlage. Für dieses Verfahren ist bereits ein Zielabweichungsverfahren erfolgt.

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

Die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 19. Juni 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 Bad Homburg v.d. Höhe**, Stadtteil Bad Homburg
Gebiet: "Vickers-Areal"
Beschluss-Nr. IV-151 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-20

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"
Beschluss-Nr. IV-153 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-22

Wir bitten diese Beschlüsse dem Haupt- und Planungsausschuss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung werden diese Änderungen der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

Seite 3 zum Schreiben vom 15. August 2019
an das Regierungspräsidium Darmstadt



DS Nr. IV-2019-34
DS Nr. IV-2019-35
DS Nr. IV-2019-37
DS Nr. IV-2019-20
DS Nr. IV-2019-22



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2019-37

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"

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 **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

2. Dem Antrag der Gemeinde Wöllstadt auf teilweise Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Gleichzeitig wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich Punkt 3. e. (besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen) nicht vorgenommen wird.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme 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 Wöllstadt verfügt nicht mehr über Baugrundstücke, die ansiedlungswilligen Unternehmen angeboten werden können. Der geplante Standort schließt westlich an das Gewerbegebiet "Am Kalkofen" an und soll der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Eine Ansiedlung von reinen Einzelhandelsbetrieben ist nicht vorgesehen.

Aus den genannten Gründen ist eine Änderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 erforderlich, durch die der weitere Planungsvollzug ermöglicht wird. Die geänderte Planung soll nun mit der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt werden.

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:

Die Gemeinde Wöllstadt hat mit Antrag vom 05.04.2019 nach einem Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2019 drei mögliche Rücknahmeflächen für im RPS/RegFNP 2010 südlich der Planungsfläche dargestellte gewerbliche Bauflächen, geplant angeboten. Damit würde der Flächenausgleich bis auf eine Restfläche von 0,65 ha sogar weitgehend erfüllt. Die Gemeinde hat für diese Restdifferenz auch das Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich ausgefüllt und weist nach, dass keine weiteren Rückgabepotenziale für 0,65 ha bestehen.

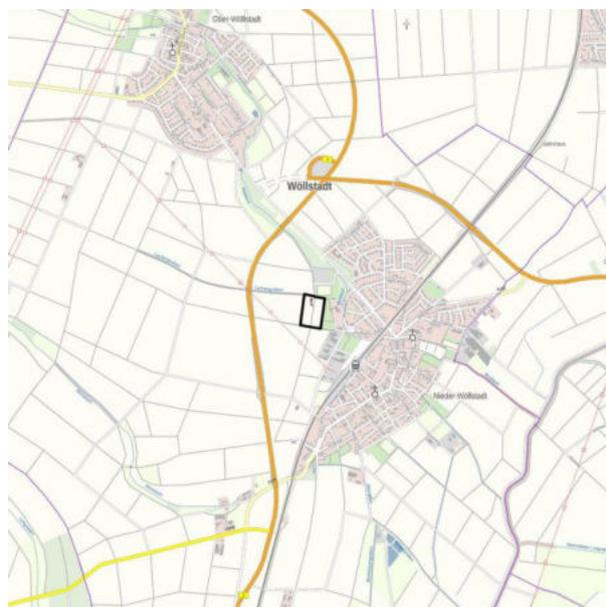
Im Kommunengespräch mit der Gemeinde Wöllstadt für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplanes Südhessen am 07.05.2019 ergab sich als neue städtebauliche Entwicklungsperspektive für das südwestliche Gebiet von Ober-Wöllstadt bis zur Umgehungsstraße B3 eine weitere großflächige Entwicklung von Gewerbe, Mischbau und vor allem Wohnbau im Schwerpunktraum um den Bahnhaltelpunkt Nieder-Wöllstadt. Diese umfasst auch die vorgeschlagenen Rückgabeflächen und entspricht dem der Verbandskammer 2018 vorgelegten "Planungskonzept für Wohnbauflächen für den neuen RegFNP" (DS Nr. IV-2018-63). Deshalb kann es in diesem Fall vertreten werden, die Flächenausgleichsrichtlinie hier nicht pro forma anzuwenden, um dann für den Vorentwurf des neuen RegFNP an dieser Stelle erneut Bauflächen vorzusehen.

Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

2. Änderung Gemeinde Wöllstadt Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: Gewerbegebiet Am Kalkofen

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

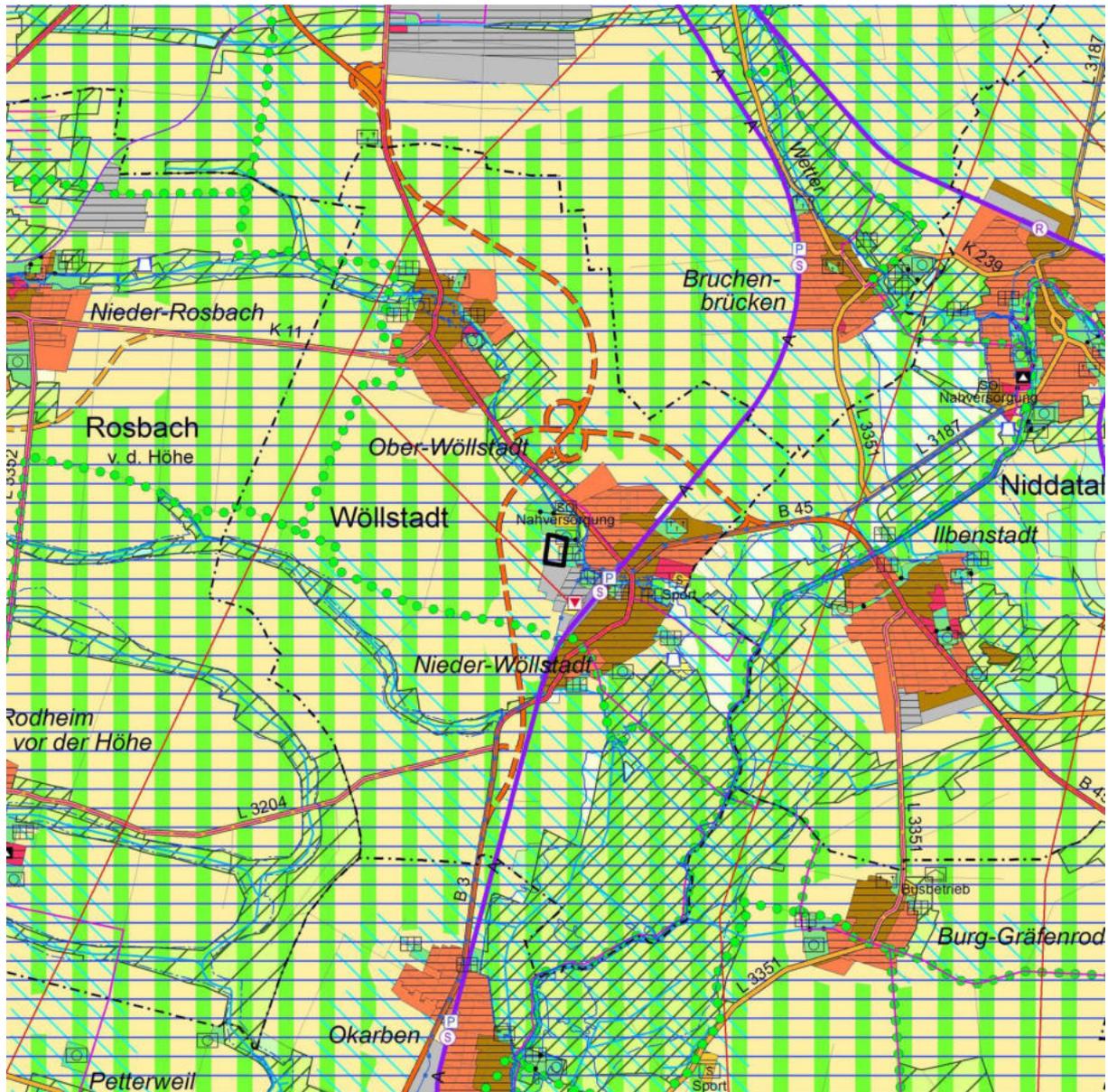
Aufstellungsbeschluss:
Frühzeitige Beteiligung:
Auslegungsbeschluss:
Öffentliche Auslegung:
Abschließender Beschluss:
Bekanntmachung Staatsanzeiger:

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung Ausweisung einer neuen gewerbliche Baufläche im Ortsteil Nieder-Wöllstadt, um u.a. die Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach Erweiterungsmöglichkeiten zu befriedigen. Lückenschluß zum bereits als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesenen Bereich westlich des S-Bahn-Haltes Nieder-Wöllstadt. Eigene Erschließung von Norden, um eine Verkehrsbelastung der umliegenden Wohngebiete zu vermeiden.

| | |
|--|--|
| Flächenausgleich | Ausnahme |
| Gebietsgröße | ca. 2,8 ha |
| Zielabweichung | nicht erforderlich |
| Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung | 24.09.2018 |
| Parallelverfahren | <input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja |
| FFH-Vorprüfung | nicht erforderlich |
| Vorliegende Gutachten | zu Themen: |

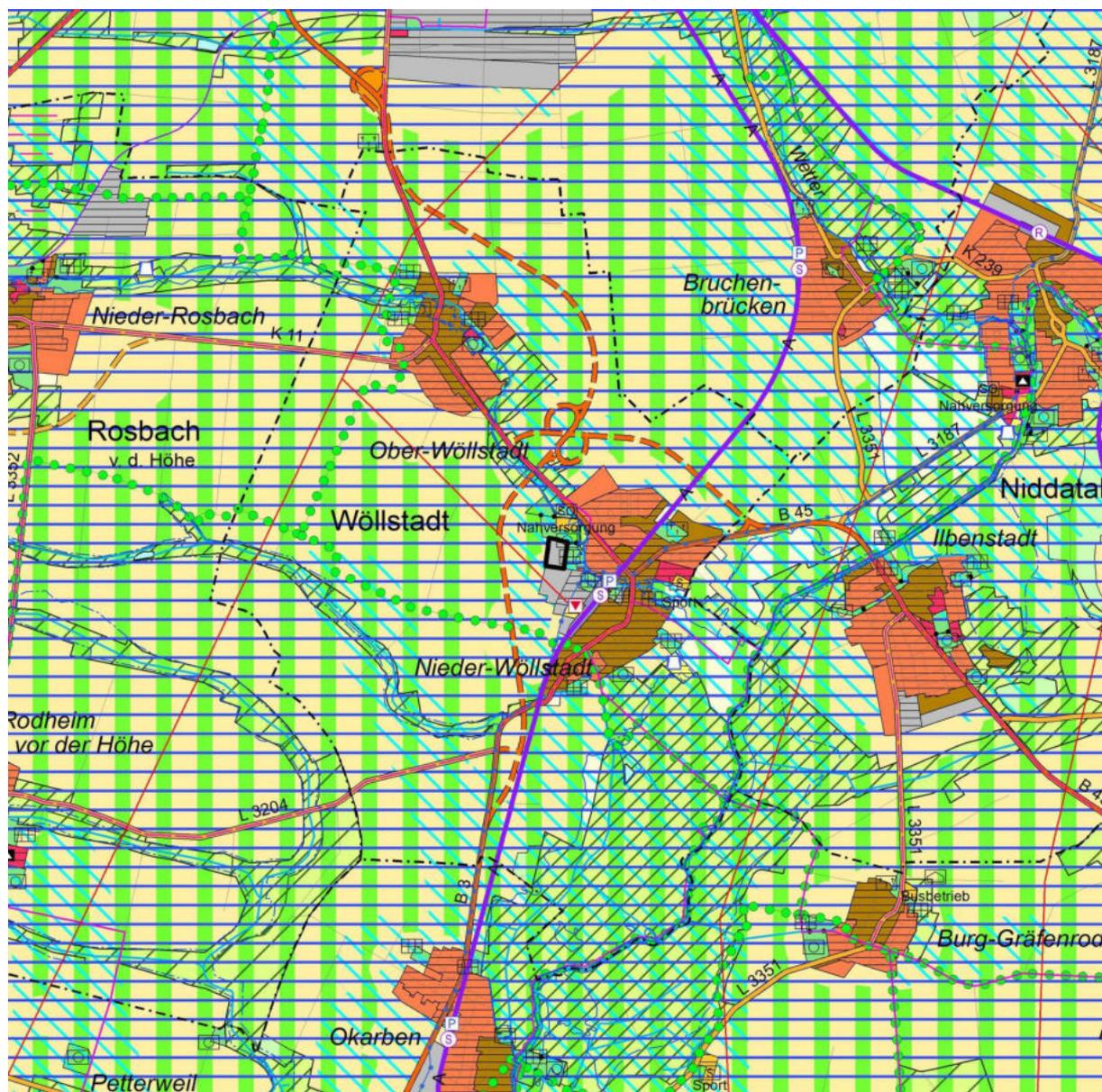
Derzeitige RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

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

Verkehr

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

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

Rechtsgrundlage

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

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

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 | MetropoliG |

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

| | | |
|--|--|---------------------------------------|
|  | Versorgungskern | § 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 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 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungsmittel, 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 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 11 Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 12 Nahrungsmittel, 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 Honseilbrücke
 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 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

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

A 2. Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,8 ha.

Es liegt im Westen des Wöllstädter Ortsteiles Nieder-Wöllstadt und besteht aus überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker und Wiese) sowie einem gehölzbestandenen Gartengrundstück im Nordosten. Ein unbefestigter Feldweg durchzieht das Gebiet von Nord nach Süd.

Als nördliche Grenze verläuft der von Gehölzen begleitete Lachegraben, weiter nördlich folgen ein Sportplatz und der neu gebaute Nahversorger-Markt. Im Osten und Süden begrenzen Feldwege das Änderungsgebiet, an die sich weiter östlich Klein- bzw. Freizeitgärten, eine eingezäunte Obstbaumanlage und Wohnhäuser an der Ringstraße anschließen. Im Süden und Westen befinden sich Ackerflächen.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Änderung wurde von der Gemeinde mit Schreiben vom 01.03.2019 gemäß Beschluss der Gemeindevertretung vom 24.09.2018 beantragt.

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Seit der Eröffnung der Ortsumfahrung hat Wöllstadt auch als Gewerbebestandort an Attraktivität gewonnen. Hinzu kommt, dass als Folge der Errichtung des Nahversorgermarktes am Sportplatz eine bisher nicht gegebene Möglichkeit der Anbindung des Gewerbegebietes an die Friedberger Straße und weiter an die Bundesstraße 3 entstanden ist. Hier kann der Ziel- und Quellverkehr entlanggeführt werden ohne schutzwürdige Wohngebiete zu beanspruchen. Diese Straßenverbindung ließe sich zwar aus der übergeordneten Planung entwickeln, wäre aber unwirtschaftlich, da sie auf ca. 300 m Länge anbaufrei verlaufen würde.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

Vorranggebiet für Landwirtschaft

Im „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solche sind Flächen ausgewiesen, die für die landwirtschaftliche Nutzung einschließlich Wein-, Obst- und Gartenbau besonders geeignet sind und die dauerhaft für diese Nutzung erhalten bleiben sollen.

Vorranggebiet Regionaler Grünzug

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.

Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen

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.

Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

Die vorgesehene Darstellung im Änderungsgebiet weicht zwar von dieser Zielsetzung ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 2,8 ha unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Die Erschließung des Änderungsgebietes erfolgt an die Friedberger Straße, über die der Ziel- und Quellverkehr direkt auf die Ortsumfahrung Wöllstadt geführt werden kann. Durch

die Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf die neue Umfahrung wurden die unzureichenden Verkehrsverhältnisse in den Ortsdurchfahrten von Ober-/Nieder-Wöllstadt nachhaltig verbessert. Es ist davon auszugehen, dass der aus dem Änderungsgebiet zu erwartende Neuverkehr über das bestehende Straßennetz abgewickelt werden kann. Im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren sind das Erschließungskonzept und die verkehrlichen Auswirkungen darzulegen. Ergänzende Aussagen daraus erfolgen im weiteren RegFNP-Änderungsverfahren.

Das Änderungsgebiet liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes Nieder-Wöllstadt Bahnhof der S-Bahn-Linie S6 (Friedberg (Hessen) – Bad Vilbel – Frankfurt Hbf. – Frankfurt Südbahnhof). Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt mit den Buslinien Bus-FB 70 und 71 über die Haltestelle Weingärten, die in rd. 400 m Entfernung fußläufig erreichbar ist.

Im RPS/RegFNP 2010 ist entlang der Friedberger Straße eine „Überörtliche Fahrradroute“ dargestellt.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Das Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Nieder-Wöllstadt am Rand der Aue des Gänsbaches / Rosbaches. Das Gebiet wird derzeit bis auf eine im Nordosten gelegene gehölzbestandene Gartenparzelle ackerbaulich bzw. als Grünland genutzt.

Im landschaftsplanerischen Gutachten der Gemeinde Wöllstadt ist das Änderungsgebiet überwiegend als „Flächen für die Landbewirtschaftung (Acker)“ dargestellt. Ein Streifen entlang des Gewässers Lachengraben (Kennung 24852_2 lt. gewässerkundlichem Flächenverzeichnis) im Norden des Änderungsgebietes ist als "Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz dargestellt. Einen kleinen Teilbereich dieser Fläche nimmt dabei ein "Kleingarten, Grabeland" ein. Entlang der nördlichen und südlichen Grenze des Gebietes verlaufen jeweils Fließgewässer mit den zugehörigen "Uferbereichen außerhalb der Ortslagen nach § 12 (1) und (2) HWG". An der Südgrenze befindet sich im Uferbereich noch eine Kennzeichnung für eine "linienhafte Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme, Vorschläge des Planungsträgers und Übernahme aus Planentwürfen".

Für Uferbereiche (hier: Lachengraben) setzt das Hessische Wassergesetz (HWG) in § 12 auch weiterhin einen Gewässerrandstreifen fest. Im Außenbereich beträgt dessen Breite 10 Meter.

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 Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können. Mit der Eröffnung der Ortsumgehung und dem Bau des Nahversorgers am Sportplatz wurde die Möglichkeit geschaffen, die gewerblichen Bauflächen zu erschließen und eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohngebiete zu vermeiden.

Im Änderungsbereich befindet sich der Bebauungsplan „NW 19 – Am Kalkofen“ im Verfahren. Städtebauliche Konzeption und planerische Ziele sowie Zwecke des vorliegenden Änderungsverfahrens und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans stehen im Einklang. Eine sachgerechte Prüfung der Umweltbelange im Änderungsbereich erfordert in diesem Fall Bezüge zu konkretisierenden Planaussagen in der verbindlichen Bauleitplanung. Eine Prüfung der Umweltbelange erfolgt daher in weiten Teilen durch die Gemeinde Wöllstadt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde

geprüft, ob Alternativen für den gewählten Standort bestehen. Da in Wöllstadt keine Gewerbebrachen oder Konversionsflächen verfügbar sind, und das Plangebiet in direkter Verbindung mit den weiter südlich gelegenen Flächen steht, ist dieser Standort für eine Erweiterung des Angebotes der Gemeinde Wöllstadt an geplanten gewerblichen Bauflächen geeignet. Durch die Planung gehen hochwertige landwirtschaftliche Produktionsflächen verloren. Dies ist Teil eines im Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main verbreiteten Prozesses. Im Zusammenhang damit ist ein Rückgang der Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe, aber auch eine Zunahme der Flächen-Produktivität festzustellen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsflächen ist nicht ausgleichbar und wird zugunsten der hier als vorrangig bewerteten gewerblichen Entwicklung in Kauf genommen.

Die für das Wasserschutzgebiet „Oberhessischer Heilquellenschutzbezirk“ geltenden Ge- und Verbote der Festsetzungsverordnung sind bei der Umsetzung des Planvorhabens einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Planung gehen klimawirksame Flächen verloren, wodurch es zu geringfügigen Veränderungen des Kleinklimas kommt. Diese sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand für die Frischluftversorgung von Nieder-Wöllstadt jedoch nicht relevant. Durch die gute Einsehbarkeit und Dimension des Vorhabens ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

Die durch die Planung zu erwartenden sehr erheblichen Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Fläche, Grundwasser, Kleinklima, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung (siehe Punkt B 2.3) weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Flächenausgleich:

Von einem Flächenausgleich gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich wird in diesem Fall aus besonderen städtebaulichen Gründen abgesehen. Die Gemeinde Wöllstadt hat mit Antrag vom 05.04.2019 nach einem Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.03.2019 drei mögliche Rücknahmeflächen für im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Bauflächen, geplant angeboten. Damit würde der Flächenausgleich bis auf eine Restfläche von 0,65 ha weitgehend erfüllt. Die Gemeinde hat für diese Restdifferenz auch das Formblatt zur Ausnahme vom Flächenausgleich ausgefüllt und weist nach, dass keine weiteren Rückgabepotenziale für 0,65 ha bestehen. Im Rahmen der Vorabstimmung für die Neuaufstellung des Regionalen Flächennutzungsplans Südhessen ist absehbar, dass diese Flächen erneut für die weitere Siedlungs- und Gewerbeentwicklung der Gemeinde angemeldet werden, weshalb hier von einer pro forma Anwendung der Flächenausgleichsrichtlinie abgesehen wird.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Die Gemeinde Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Seit der Eröffnung der Ortsumfahrung hat Wöllstadt auch als Gewerbeort an Attraktivität gewonnen. Hinzu kommt, dass als Folge der Errichtung des Nahversorgermarktes am Sportplatz eine bisher nicht gegebene Möglichkeit der Anbindung des Gewerbegebietes an die Friedberger Straße und weiter an die Bundesstraße 3 entstanden ist. Hier kann der Ziel- und Quellverkehr entlanggeführt werden ohne schutzwürdige Wohngebiete zu beanspruchen. Diese Straßenverbindung ließe sich zwar aus der übergeordneten Planung entwickeln, wäre aber unwirtschaftlich, da sie auf ca. 300 m Länge anbaufrei verlaufen würde. Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten wird die bisherige Planaussage im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz, Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, Vorranggebiet Regionaler Grünzug (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und 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)

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 Änderungsgebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Lage innerhalb der Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirks (WSG-ID 440-088),
Verordnung vom 07.02.1929

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.
- Fläche besteht fast vollständig aus naturnahen unversiegelten Böden (Versiegelungsgrad unter 10%)
- Bodenart Humusparabraunerden aus mächtigem Löss im westlichen Teil der Fläche, Kolluvisole aus lössbürtigen Abschwemmmassen entlang der Bachauen im nördlichen und östlichen Teil
- sehr hohe Gesamtbewertung der Bodenfunktionen (BFD50)
- Standort mit hohem Wasserspeichervermögen und schlechtem bis mittlerem natürlichem Basenhaushalt
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (sehr hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Nitratfiltervermögen, z.B. Lössböden)
- Ackerzahlen zwischen 70 und 80
- Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung
- hinsichtlich Baugrundeignung als hinreichend tragfähiger Boden eingeschätzt
- sehr geringe bis geringe Hangrutschungsgefährdung
- Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten 1 : 50.000 des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden.

Wasser

- am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft das Fließgewässer Lachengraben
- Lage im Wasserschutzgebiet (Zone I des Oberhessischen Heilquellenschutzbezirkes, Verordnung vom 07.02.1929)
- überwiegend sehr geringe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers, nur im Auenbereich (nördlicher Teil des Plangebietes) hohe Verschmutzungsempfindlichkeit (Porenleiter unter Auen- oder Hochflutlehm)

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)
- hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- keine Schutzgebiete vorhanden
- potenziell wertvolle Biotop (Gehölzbestände im Gartengrundstück und entlang des Lachengrabens)
- Hinweise auf folgende geschützte Artenvorkommen: potenzielles Feldhamsterhabitat, Hamstervorkommen mit ungünstigem Erhaltungszustand der Population

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

- potenziell geeignete Habitats für Vorkommen europäischer Vogelarten (gebüschbrütende Vögel in den angrenzenden uferbegleitenden Gehölzen sowie Offenlandarten wie z.B. Feldlerche in den Ackerflächen)
- mögliches Vorkommen von Käfern, Libellen, Schmetterlingen sowie Reptilien und Kleinsäugetieren
- Aktuelle faunistische Untersuchungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Im parallelen Bebauungsplanverfahren wird eine Erfassung der Tier- und Pflanzenwelt im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages empfohlen. Anhand der Ergebnisse werden die diesbezüglichen Aussagen im weiteren Verfahren ergänzt.

Landschaft

- Landschaftsraum Wetterau
- Lage in einem bedeutenden unzerschnittenen Raum (unzerschnitten durch Bebauung und klassifizierte Straßen gem. RegFNP; ≥ 6 km² im Ballungsraum und ≥ 9 km² im Ordnungs- und ländlichen Raum)
- Die Erholungsfunktion besteht im Wesentlichen in der Naherholung und der privaten Nutzung des wohnungsfernen Gartens
- geringer Erholungswert aufgrund des Mangels an attraktiven Freiflächen

Mensch und seine Gesundheit

- Lage im Bereich elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung ≥ 110 KV

Kultur- und sonstige Sachgüter

- Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld liegen nicht vor
- Stromleitung (20 kV) überquert das Plangebiet von Süden kommend entlang des Feldweges und zweigt ungefähr auf der Hälfte der Strecke nach Nordwesten ab

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

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

Auswirkungen der Planänderung

Das Vorhaben hat eine hohe kumulative Gesamtwirkung auf die Umwelt, da mehr als sechs Umweltbelange gleichzeitig erheblich beeinträchtigt werden. Es weist 7 gleichzeitig großflächig betroffene Umwelthemen auf. (Konflikt-Index $\geq 6,0$).

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

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grün- und Freiflächengestaltung folgende sehr erhebliche Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung.
- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Vegetationsänderung

- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung anhand konkreter Festsetzungen und ggfs. eines Bodengutachtens getroffen werden

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

- Zu dem Lachegraben wird gemäß Bebauungsplan ein ausreichender Abstand eingehalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

- mögliche Grundwasserverschmutzung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

- geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Nieder-Wöllstadt nicht relevant sind

- Die Realisierung der geplanten Bebauung wird sich gemäß der Aussagen im Bebauungsplan nur lokal auf die örtliche Klimasituation auswirken, weil die Planfläche keine besondere Funktion zur Weiterleitung von Kalt- oder Frischluft besitzt

- Gemäß der Aussagen im Bebauungsplan sind durch die Bebauung voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität entsprechender Gebiete relevanten Emissionen zu erwarten und somit keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität zu befürchten

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

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

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

- Verlust von Biotopen - insbesondere Gehölzbestände - sowie Offenland-Lebensräumen für dort vorkommende Arten, wovon evtl. auch streng geschützte Arten betroffen sein könnten, z.B. Feldlerche

- mögliche Vegetationsflächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung für naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, z.B. Feldlerche

- mögliche Funktionsbeeinträchtigung für naturschutzfachlich relevante Artenvorkommen, z.B. Feldhamster

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

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

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

- weithin sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Störung der aktuell bestehenden Blickbeziehungen zwischen der offenen Landschaft und dem Ortsrand von Nieder-Wöllstadt durch bis zu 16 m hohe Gebäude

- Verlust von Teilen eines bedeutenden unzerschnittenen Raumes

- Zerschneidung sowie Emissionsbelastung des für die Erholung genutzten Freiraums

- Erhöhung der Belastung des Plangebietes durch Straßenverkehrslärm

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

- Eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfeldes ist gemäß Bebauungsplan nicht zu erwarten, da die Verkehrserschließung nicht durch die bestehenden Wohngebiete abgewickelt wird

- Belastung der Nutzer durch elektromagnetischer Felder einer Hochspannungsfreileitung >= 110 KV südlich des Plangebietes

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

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

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

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

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Die Regelungen zur Eingriffskompensation für die im Vollzug des Bebauungsplanes zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet. Somit können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

FFH-Verträglichkeit

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Die Natura 2000-Gebiete bilden das europäische Schutzgebietsnetz und umfassen die im Rahmen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und Vogelschutzrichtlinie gemeldeten Gebiete. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Vorprüfung (Prognose) zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. Minimierung der Erschließungsflächen)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Aufgrund der Vorhabensgröße ist die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung erforderlich. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Vom Gewässer "Lachegraben" ist ein entsprechender Abstand im Rahmen der weiteren Planung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen der Bachau und des Ufergehölzsaums zu erwarten sind.
- 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
- Aufwertung des Lachengrabens durch Anpflanzung von Schwarzerlen
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auch innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- ggfs. Festsetzungen für CEF-Maßnahmen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln
- ggfs. ökologische Baubegleitung
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- farbliche Gestaltung der Gebäude
- Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wird im Bebauungsplan auf das Erfordernis hingewiesen, 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.
- Einhaltung von entsprechenden Schutzabständen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Hochspannungsleitung).

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wöllstadt verfügt in keinem der beiden Ortsteile über Flächenreserven, die sich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Gewerbebrachen oder militärische Konversionsflächen sind nicht vorhanden.

In Verbindung mit der Entwicklung der weiter südlich gelegenen geplanten gewerblichen Bauflächen ist die Erweiterung um die im Plangebiet liegenden Flächen eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung, um weitere Gewerbeflächen für interessierte Betriebe in Wöllstadt zur Verfügung zu stellen.

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 (Einzelfprüfung) 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 Wöllstadt möchte gewerbliche Bauflächen entwickeln, um ansiedlungswilligen Unternehmen entsprechende Baugrundstücke anbieten zu können.

Mit der Eröffnung der Ortsumgehung und dem Bau des Nahversorgers am Sportplatz wurde die Möglichkeit geschaffen, die gewerblichen Bauflächen ohne Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete zu erschließen.

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

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

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Für die Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 5 verwendet.

Verwendete Unterlagen

- [1] Bebauungsplan NW 19 "Am Kalkofen" der Gemeinde Wöllstadt, OT Nieder-Wöllstadt
Begründung und Umweltbericht
Planungsbüro Holger Fischer, Linden
Stand 29.01.2019
- [2] Landschaftsplanerisches Gutachten der Gemeinde Wöllstadt im Planungsverband
Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main
06.04.2006
- [3] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes
FrankfurtRheinMain
abgerufen am 22.03.2019
- [4] Luftbild 2017
- [5] Bodenvierer Hessen der Hessischen Landesanstalt für Naturschutz, Umwelt und
Geologie (HLNUG)

Beschluss Nr. IV-165

aus der 18. Sitzung
des **Regionalvorstandes**
am Donnerstag, 15.08.2019



5. **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt
Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen"
hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

IV-2019-37

Beschluss:

Antrag

Die Verbandsversammlung 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 **2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Wöllstadt**, Ortsteil Nieder-Wöllstadt Gebiet: "Gewerbegebiet Am Kalkofen" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz", "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (teilweise) (ca. 2,8 ha) in "gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 2,8 ha)

2. Dem Antrag der Gemeinde Wöllstadt auf teilweise Befreiung von der Richtlinie zum Flächenausgleich (gem. Punkt 3. Ausnahmen) wird zugestimmt. Gleichzeitig wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich Punkt 3. e. (besondere städtebauliche Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme sprechen) nicht vorgenommen wird.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann
Schriftführerin