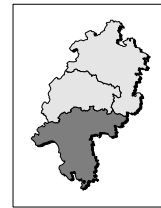


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: VIII / 135.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 25.02.2016 (HPA)	Tagesordnungspunkt : -1-	Anlagen : -1-
---------------------------	-----------------------------------	-----------------------------	------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Bischofsheim, Gebiet: Kleingärten im Mainvorland**

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

**Die Regionalversammlung stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksachen Nr. III-2016-8 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  
Camillo Huber-Braun  
Dezernatsleiter  
Dez. III 31.2 Regionale Siedlungs- und  
Bauleitplanung  
Wilhelminenstraße 1-3  
64283 Darmstadt

Der Regionalvorstand

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

28. Januar 2016

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

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Huber-Braun,

die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 16. Dezember 2015 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

### **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

#### **Beschluss III-270 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-80**

### **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Mühlheim am Main**, Stadtteil Mühlheim

Gebiet A: "Nördlich der Dietesheimer Straße"  
Gebiet B: "Südlich der Lämmerspieler Straße"

#### **Beschluss III-271 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-81**

Wir bitten diesen Beschluss der Regionalversammlung Südhessen zur Beschlussfassung über die Planänderung vorzulegen. Im Anschluss an die gemeinsame Beschlussfassung wird dieses Änderungsverfahren der Genehmigungsbehörde vorgelegt.

Des weiteren hat der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain in seiner Sitzung am 28. Januar 2016 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 zur Vorlage an die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**,  
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"  
**Drucksache Nr. III-2016-8**

**9. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Frankfurt am Main**, Stadtteil Sachsenhausen-Süd  
Gebiet: "DFB-Akademie - Südlich Niederräder Landstraße"  
**Drucksache Nr. III-2016-9**

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Münzenberg**, Stadtteile Ober-Hörgern und Münzenberg  
Gebiet A: "Gambacher Straße" und Gebiet B: "Südlich K 166"  
**Drucksache Nr. III-2016-2**

**1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Rodenbach**, Ortsteil Niederrodenbach, Gebiet: "Südlich der Adolf-Reichwein-Straße"  
**Drucksache Nr. III-2016-3**

Nach Zustimmung der Regionalversammlung Südhessen zur Durchführung der Planänderung nach Baugesetzbuch (BauGB) und dem Beschluss der Verbandskammer erfolgt die Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse im Staatsanzeiger Hessen durch den Regionalverband.

Freundliche Grüße  
Im Auftrag

Antje Herbst  
Abteilungsleiterin Planung

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



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**,  
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

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 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Bischofsheim, Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 9,8 ha) mit "Vorbehaltsgebiet (ca. 8,6 ha) und Vorranggebiet (ca. 1,2 ha) für Natur und Landschaft" in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 ha)

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. 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.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

Die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet bzw. Lärmschutzbereich des Flughafen Frankfurt ist für die vorliegende Änderung nicht von Belang, da weder die Ausweisung von Wohnbauflächen noch von gemischten Bauflächen vorgesehen ist.

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 28.01.2015  
Für die Richtigkeit:

Yvonne Köhn  
Schriftführerin

## 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 Bischofsheim beabsichtigt die langjährig bestehende Kleingartenanlage sowie einen darin integrierten größeren Spielplatz im Mainvorland in ihrer Grundstruktur planungsrechtlich zu sichern und die baulichen Entwicklungen im Gebiet zu ordnen.

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains und unklaren Rahmenbedingungen in Bezug auf die Wasserproblematik wurde die Darstellung als "Grünfläche Dauerkleingärten sowie Spielplatz" aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsheim von 1980 zunächst nicht in den Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) übernommen.

Die Gartenanlage ist für die Freizeit und Naherholung der Bevölkerung der Gemeinde von großer Bedeutung. Es besteht über den Bestand hinaus eine starke anhaltende Nachfrage nach Freizeitgärten die aus den Wohngebieten möglichst günstig erreichbar sind.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der geschichtlichen Entwicklung der Anlage sowie der besonderen wasserrechtlichen Situation werden die im RegFNP dargestellten Ziele einer naturnahen Umgestaltung und ökologischen Aufwertung der Fläche gegenüber der Erhaltung der siedlungsnahen Erholungseinrichtung für die Bürger mit ihren sozialen Funktionen zurückgestellt.

Ein entsprechender Bebauungsplan ("Kleingartenanlage Mainvorland") wird im Parallelverfahren aufgestellt.

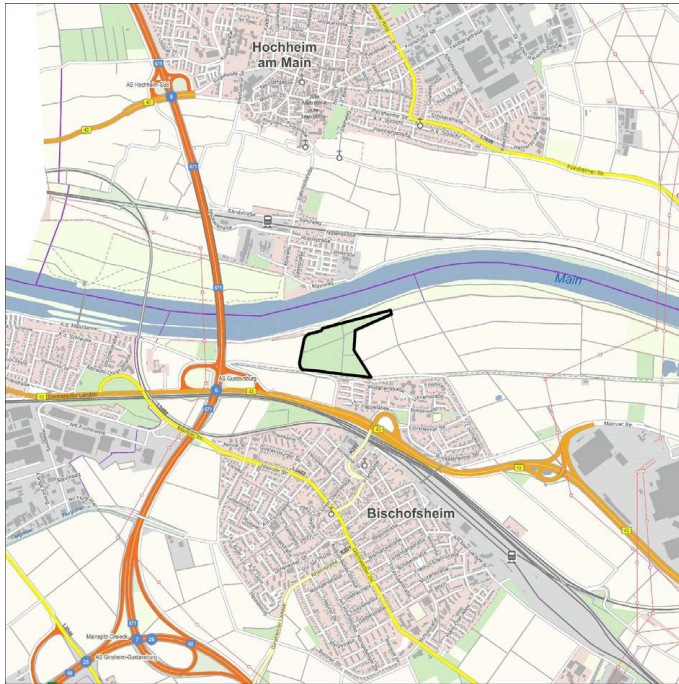
Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung des RPS/RegFNP 2010 erforderlich.

# Änderungsunterlagen

---

## 3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Bischofsheim, Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

---



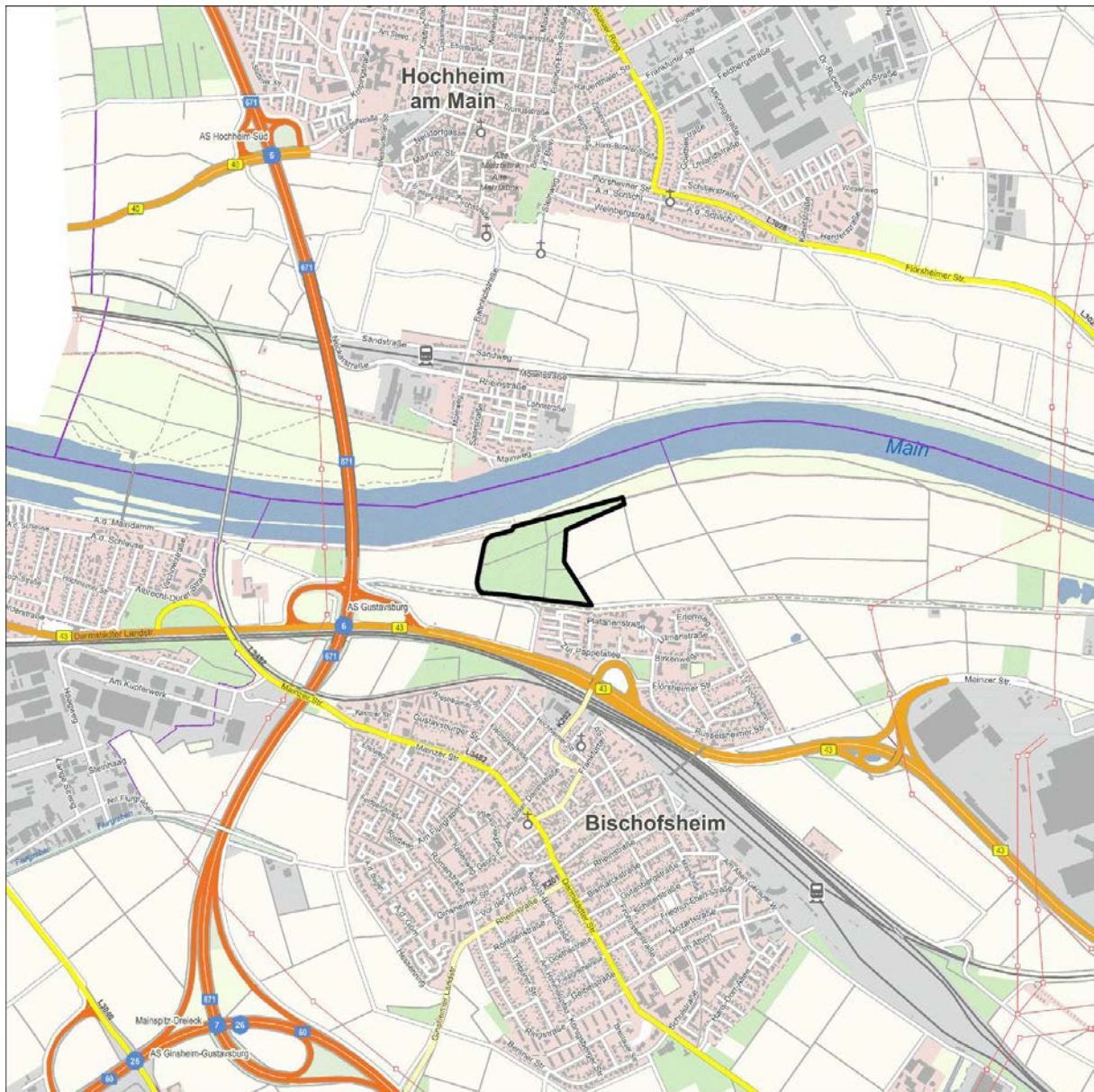
---

### INHALTSVERZEICHNIS

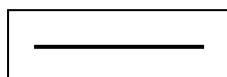
1. Kartenteil
2. Begründung
  - A. Erläuterung der Planung
  - B. Umweltbericht



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



Ohne Maßstab



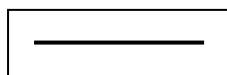
Grenze des Änderungsbereiches



Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014



M. 1 : 50 000

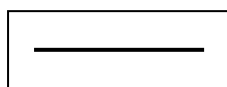


Grenze des Änderungsbereiches

### Vorgesehene Änderung



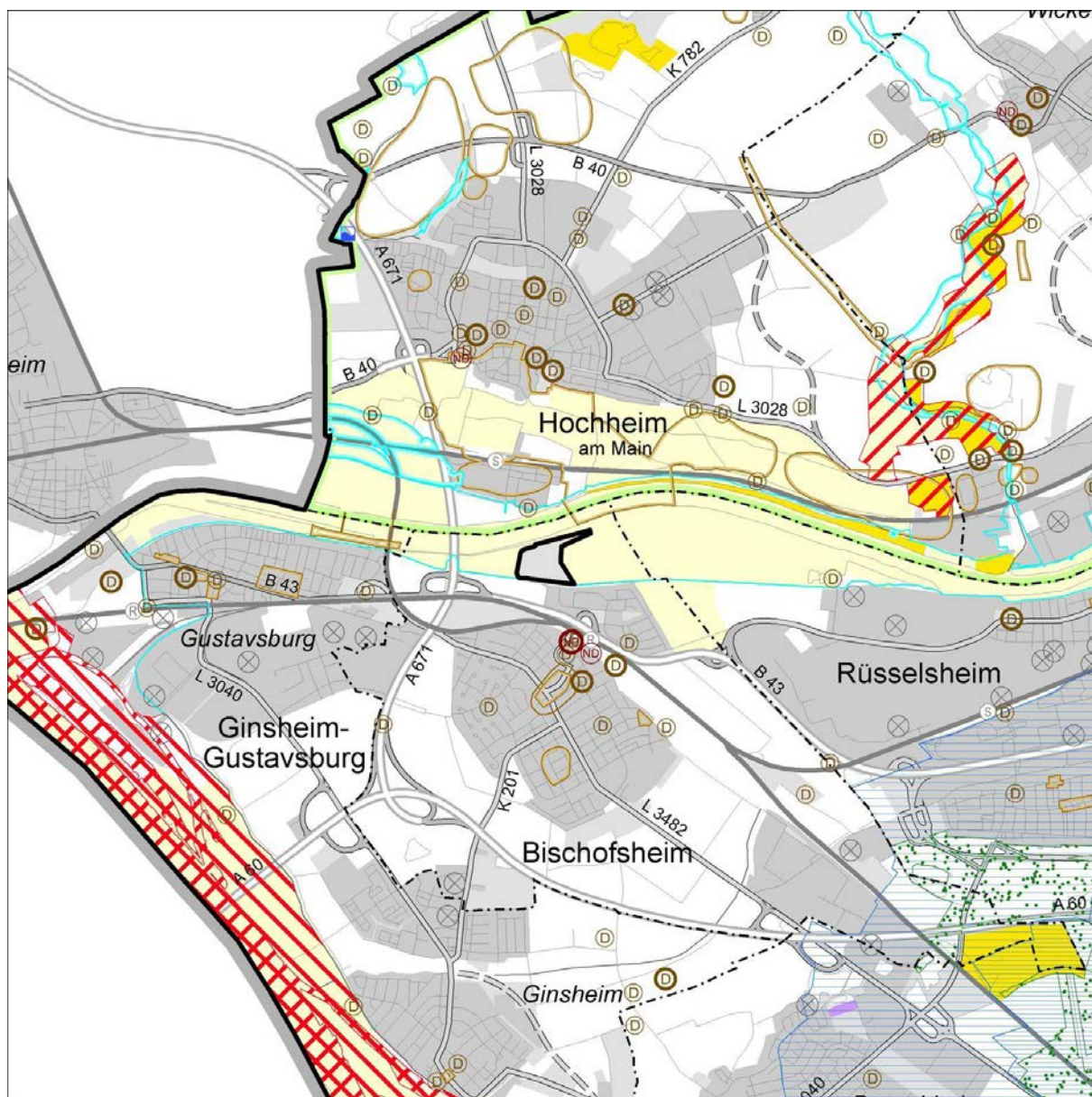
M. 1 : 50 000



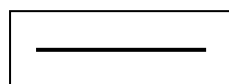
Grenze des Änderungsbereiches

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 9,8 ha) mit "Vorbehaltsgebiet (ca. 8,6 ha) und Vorranggebiet (ca. 1,2 ha) für Natur und Landschaft" in "Grünfläche - Wohnungserne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

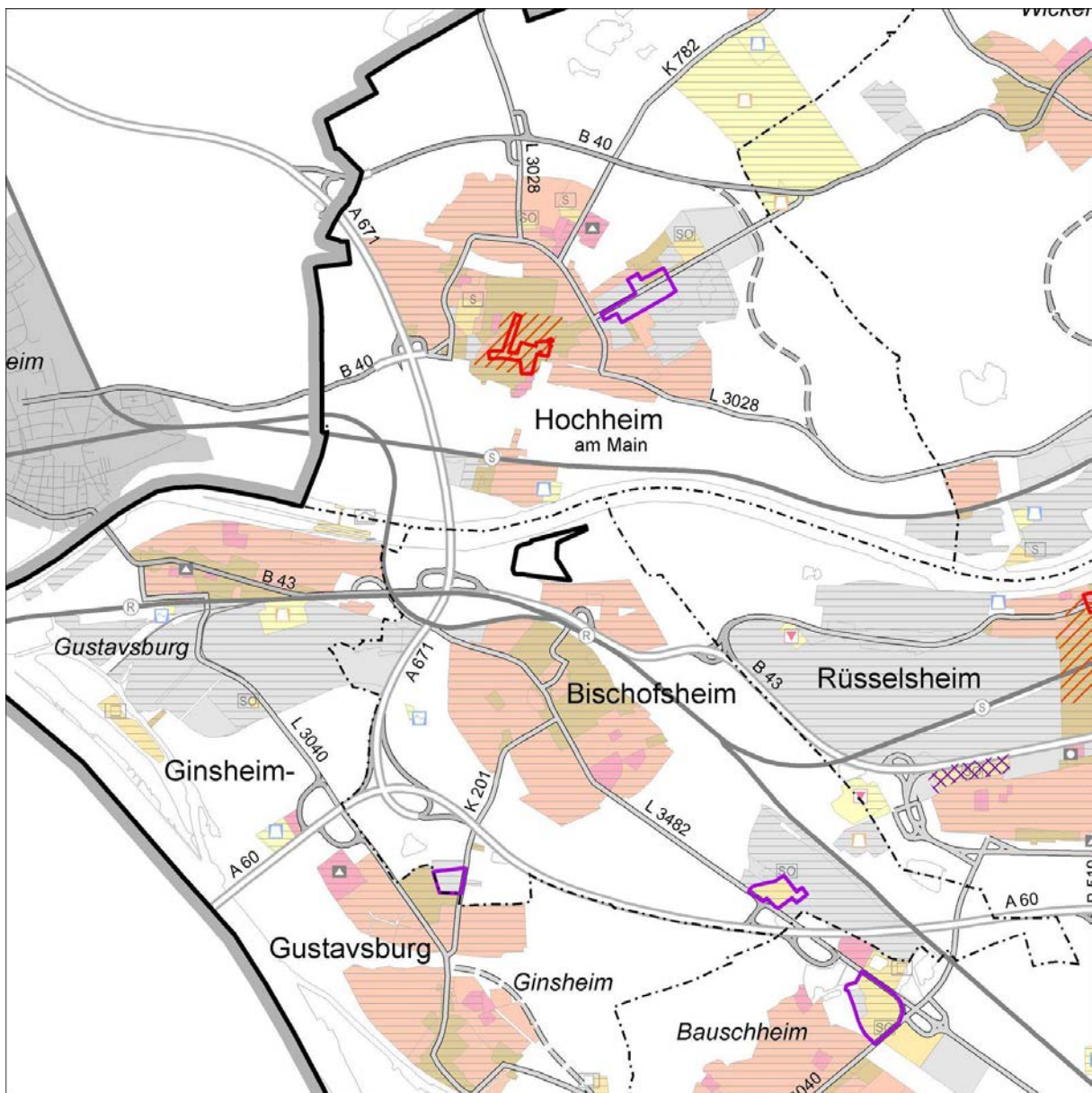


M. 1 : 50 000

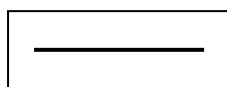


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

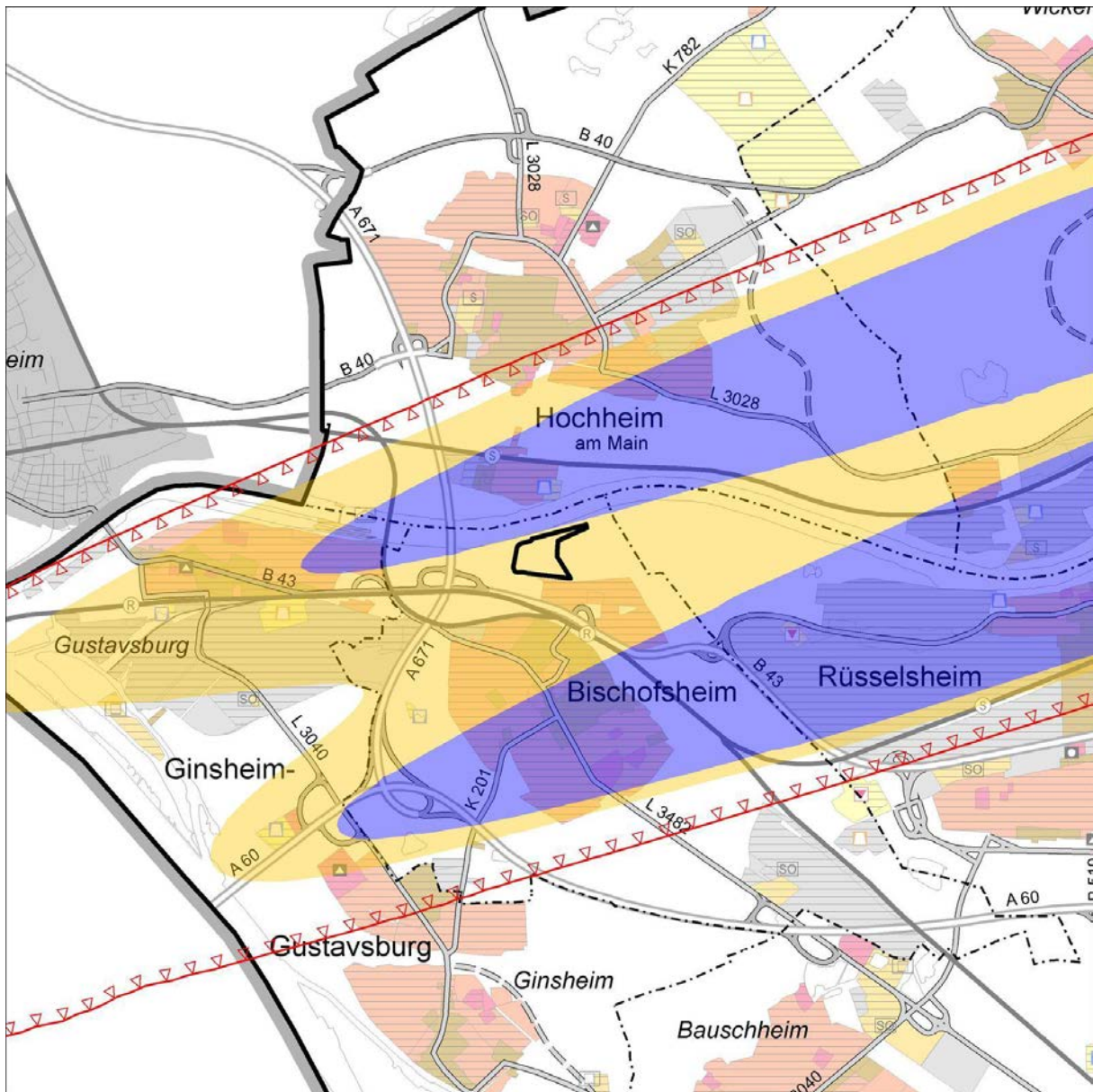


M. 1 : 50 000

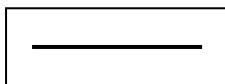


Grenze des Änderungsbereiches

Siedlungsbeschränkungsgebiete und Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt




M. 1 : 50 000






Grenze des Änderungsbereiches

**Siedlungsbeschränkungsgebiete gem. RegFNP**  
Datengrundlage: RP Darmstadt (2011)

 Siedlungsbeschränkungsgebiete (keine neuen Wohn- und Mischgebiete; Umstrukturierungen im Bestand möglich)

**Lärmschutzbereich Flughafen Frankfurt - Schutzzonen gem. FluLärmG und FluLärmFrankfV**  
Datengrundlage: HMWVL (2011)

-  Nacht- und Tag-Schutzzonen (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten)
-  Nacht-Schutzzone (kein Neubau von Wohnungen, Krankenhäusern und Heimen; Schulen und Kindergärten erlaubt)
-  Tag-Schutzzone 2 (kein Neubau von Krankenhäusern, Heimen, Schulen und Kindergärten; Wohnungsbau erlaubt)

Ausnahmen sind im Einzelfall möglich, weitere Information in der Begründung

# 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

	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

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, 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, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, 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**

zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Bischofsheim**,  
Gebiet: "Kleingärten im Mainvorland"

### **A: Erläuterung der Planung**

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

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

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Kleingärten im Mainvorland" in der Gemeinde Bischofsheim zu überarbeiten.

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

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,8 ha.

Das Gebiet liegt im Norden von Bischofsheim zwischen der Dr.-Hans-Böckler-Siedlung und dem Main. Es wird im Norden begrenzt durch den Sommerdeich. Im Osten verläuft ein Feldweg entlang der Gartenanlage. Im Süden grenzt das Gebiet an den Winterdeich und im Westen an den verlängerten Mainweg.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Da im Bereich der Gemeinde Bischofsheim eine hoher Bedarf an Freizeitgärten besteht, soll die vorhandene Kleingartenanlage sowie ein darin integrierter größerer Spielplatz planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig wird im Rahmen der Bebauungsplanung die bisherige und zukünftige bauliche Entwicklung sowie die Nutzung der Freiflächen gesteuert. Ein entsprechender Bebauungsplan (Bebauungsplan "Kleingartenanlage Mainvorland") wird im Parallelverfahren aufgestellt.

Mit Beschluss vom 23.7.2014 hat die Gemeindevertretung der Gemeinde Bischofsheim den Antrag auf Änderung des RPS/RegFNP 2010 hinsichtlich der Sicherung der vorhandenen Gärten beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bereits im Dezember 2011 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

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

"Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (ca. 9,8 ha) mit "Vorbehaltsgebiet (ca. 8,6 ha) und Vorranggebiet (ca. 1,2 ha) für Natur und Landschaft" in "Grünfläche - Wohnungserne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 ha)



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

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

Das Gebiet liegt im Wesentlichen im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft" (ca. 8,6 ha) und der nordöstliche Ausläufer (ca. 1,2 ha) im "Vorranggebiet für Natur und Landschaft".

Mit der Festlegung "Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft" ist der regionalplanerische Grundsatz verbunden, dass die gebietsspezifischen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege Vorrang gegenüber entgegenstehenden Nutzungsansprüchen haben. Dies bedeutet jedoch nicht den Ausschluss jeglicher anderer Ansprüche im Sinne eines generellen Nutzungsverbots. Aufbau, Gestaltung und Ergänzung eines regionalen Biotopverbundsystems wird aber ein besonderes Gewicht gegeben. Die bestehenden Gärten bleiben in diesem Bereich erhalten, die Nutzungen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch eingeschränkt.

Das gesamte Änderungsgebiet (ca. 9,8 ha) liegt zusätzlich im "Vorranggebiet Regionaler Grünzug", "Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz" sowie in einem "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

Gemäß Ziel Z4.3-2 darf die Funktion der Regionalen Grünzüge durch andere Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Der Freiraum ist 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. Da es sich um eine Planung handelt, die nicht als Freizeiteinrichtung mit hohem Anteil baulicher Anlagen zu werten ist, werden die Funktionen des Regionalen Grünzugs nicht beeinträchtigt und die Festlegung wird daher nicht geändert.

In Bezug auf den Hochwasserschutz ist festzustellen, dass es sich nicht um eine Neuanlage von wohnungsfernen Gärten im Sinne eines neuen Gebietes handelt, sondern eine bestehende Anlage neu geordnet und in diesem Zusammenhang in untergeordnetem Maße die Neuerrichtung von Gartenlauben ermöglicht werden soll.

Die regionalplanerische Festlegung "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" wird weiterhin beibehalten, denn wie im regionalplanerischen Grundsatz 4.6-3 dargelegt, sollen diese Gebiete von Bebauung und anderen Maßnahmen freigehalten werden, die die Produktion bzw. den Transport frischer und kühler Luft behindert. Die Änderung in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" steht diesem Grundsatz nicht entgegen.

Mit Schreiben vom 17.11.2014 hat das Regierungspräsidium Darmstadt der Gemeinde Bischofsheim mitgeteilt, dass für die geplante Bauleitplanung aus regionalplanerischer Sicht kein Zielabweichungsverfahren nach HLPG erforderlich ist.

Die südöstlich angrenzende "Wohnbaufläche, Bestand", die gleichzeitig auch das regionalplanerische "Vorranggebiet Siedlung, Bestand" beinhaltet, wird nicht berührt.

Auch die Lage im Siedlungsbeschränkungsgebiet ist für die vorliegende Änderung nicht von Belang, da weder die Ausweisung von Wohnbauflächen noch von gemischten Bauflächen vorgesehen ist.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Gartenanlage ist funktional hauptsächlich der südlich gelegenen Dr.-Hans-Böckler-Siedlung zugeordnet, welche fußläufig erreichbar ist.

Die Zufahrt mit dem Pkw erfolgt von Osten über den Hochwasserdamm. Am Südeingang befindet sich ein unbefestigter Kfz.-Stellplatz. Als interne Erschließungsachse ist der von Nord nach Süd führende Pappelweg vorgesehen. In Ost-West-Richtung verläuft zudem eine unterirdische Produktenfernleitung, deren Schutzstreifen als Wegeparzelle dient. An der Schnittstelle beider Achsen sind weitere Gemeinschaftsstellplätze geplant. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bischofsheim werden insgesamt für die max. 270 Gärten 90 Kfz-Stellplätze ausgewiesen, die sich entweder im Bereich des Gemeinschaftsstellplätze befinden oder bedarfsweise den Gärten als Nebenanlage (max. 1 Stellplatz pro Garten) zugewiesen werden.

Westlich verläuft die frühere Zufahrt zur "Nato-Rampe", einem heute militärisch nicht mehr erforderlichen Ersatz-Flußübergang. Die Straßenverbreiterung vor der Rampe wird von Spaziergängern und Anliegern als Parkplatz genutzt. Seitens der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung wird der Flußzugang zum Betrieb der Kostheimer Schleuse benötigt.

Der Regionalparkkorridor sowie die überörtliche Fahrradroute verlaufen auf dem Winterdeich entlang der südlichen Grenze der Kleingartenanlage.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Das Landschaftsplanerische Gutachten für den Bereich der Gemeinde Bischofsheim von 2003 stellt sowohl die Kleingärten als auch das Überschwemmungsgebiet dar. Die Entwicklungskarte sieht für den Bereich eine "Neuordnung der Klein- und Freizeitgärten" vor. Die Karte "Nutzungskonflikte" bezeichnet die Fläche als "Private Gartennutzung in Bereichen mit hohem Entwicklungspotenzial".

Ein kleiner Bereich im Nordosten liegt im 1987 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Hessische Mainauen". Zur Zeit der Ausweisung waren die Freizeitgärten bereits seit 20 oder mehr Jahren vorhanden und wurden in die damalige großräumige Grenzziehung mit einbezogen. Im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung wurde von Seiten der Naturschutzbehörde zugesagt, die Grenzen des LSG nach dem Abschluss des Bebauungsplanverfahrens anzupassen.

Die in sich geschlossene Kleingartenanlage liegt zwischen dem Sommer- und Winterdeich des Mains und grenzt im Südosten an die Dr.-Hans-Böckler-Siedlung. Die Gärten verfügen fast durchgehend über Gartenhütten und bilden durch die vielfältige Gartennutzung ein Mosaik verschiedener Gartentypen. Aufgrund der unklaren rechtlichen Lage hat die Gemeinde vorläufig keine neuen Pachtverträge abgeschlossen, so dass einige Parzellen brach liegen.

Im Bereich der baumbestandenen Spielanlage für Kinder und Jugendliche sind neben verschiedenen Spiel- und Sportgeräten ein Bolzplatz und Mehrzweckspielfeld vorhanden. Die gesamte Anlage wird durch eine gemischte Hecke eingefaßt.

Die westlich und östlich angrenzenden Freiflächen werden ackerbaulich genutzt. Nördlich des Sommerdeiches bildet ein Grünlandbereich den Übergang zu dem Gehölzbestand entlang des Mainufers.

In dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan erfolgt eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung. Diese kommt zu der Einschätzung, dass gegenüber dem fiktiven Altbestand als Ackerland keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

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

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

Bei Änderungen des RPS/RegFNP 2010 ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich. Der Umweltbericht ist als Ergebnis der Umweltprüfung in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen.

Die in dem Umweltbericht (siehe Teil B) dokumentierte Umweltprüfung hat ergeben, dass in Bezug auf die tatsächliche Bestandssituation die legalisiert werden soll weder erhebliche positive noch negative Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Im Vergleich zu der bisher dargestellten Zielnutzung führt die Planänderung allerdings zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, da eine mit der bisherigen Zielnutzung verfolgte naturnahe Umgestaltung und ökologische Aufwertung der Fläche, welche ein hohes Biotopentwicklungspotenzial sowie auf Grund der Lage in der Mainaue eine hohe Bedeutung im regionalen Biotopverbund aufweist, auf Dauer verhindert wird.

Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Im oberen Drittel der Gartenanlage und entlang des Winterdeiches verlaufen in West-Ost-Richtung zwei Produktenfernleitungen, deren Schutzstreifen als Wegeachse frei bleiben.

Die Gärten liegen im festgestellten Überschwemmungsgebiet des Mains. In den letzten 30 Jahren wurde die Kleingartensiedlung 2 bis 3 mal von starken Hochwassern des Mains überflutet, kleinere Hochwasser wurden hier vom Sommerdeich abgehalten.

Im Rahmen der Novelle des Hessischen Wassergesetzes 1990 wurden alle älteren genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet legalisiert. Diese sogenannte "Generalamnestie" greift auch in diesem Gebiet.

Auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung werden Regelungen und Auflagen zum Wasser- und Bodenschutz im Überschwemmungsgebiet getroffen.

Gemäß der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (FluLärmFrankfV) liegt das Gebiet vollständig in der Tag-Schutzzone 2. Für die beabsichtigte Änderung ist dies nicht von Belang, da weder die Ausweisung von Wohnbauflächen noch von gemischten Bauflächen vorgesehen sind.

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

Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des RPS/RegFNP 2010 beabsichtigt die Gemeinde Bischofsheim die langjährig bestehenden Freizeitgärten im Mainvorland in ihrer Grundstruktur planungsrechtlich zu sichern und die baulichen Entwicklungen im Gebiet zu ordnen.

Die Abgrenzung und Nutzung des Gartengebietes ist seit etwa 1980 unverändert. Die Anlage ist der angrenzenden Dr.-Hans-Böckler-Siedlung, die über einen hohen Anteil von Geschosswohnungsbau verfügt, zugeordnet und wurde im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsheim von 1980 als "Grünfläche Dauerkleingärten sowie Spielplatz" dargestellt. Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Mains und unklarer Rahmenbedingungen in Bezug auf die dortige Vereinbarkeit der gärtnerischen Nutzung wurde diese Darstellung nicht in den RegFNP 2010 übernommen.

Die in sich geschlossene Kleingartenanlage befindet sich zum Teil auf privaten (östlicher Bereich) und zum Teil auf städtischen Flächen (westlicher Bereich). Die Gärten auf den städ-

tischen Flächen wurden zum Teil vor ca. 80 Jahren errichtet, die privaten Flächen werden seit ca. 1970 gärtnerisch genutzt. Die Hütten und Einfriedungen der Kleingärten in den Mainauen liegen zwar innerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsheim dargestellten Grünfläche, wurden jedoch ohne die dafür erforderlichen bau- und naturschutzrechtlichen Genehmigungen sowie der zu beachtenden hochwasserschutzrechtlichen Bestimmungen errichtet und genutzt.

Die Bauaufsichts- und Naturschutzbehörden sind aufgrund gesetzlicher Regelungen verpflichtet, gegen diese ungenehmigten Anlagen vorzugehen. Der Schutz des Außenbereichs kann nur dann zurückstehen, wenn im Rahmen der Bauleitplanung Grünflächen für „Wohnungsferne Gärten“ ausgewiesen werden. Bereits 2010 wurde auf Anfrage der Gemeinde Bischofsheim vom damaligen Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main eine Untersuchung zur Möglichkeit einer nachträglichen Legalisierung der Gärten erarbeitet. Diese kam zu dem Ergebnis, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Planbereich als restriktiver wasserrechtlicher Faktor das größte Hindernis darstellte.

Inzwischen konnte in verschiedenen Abstimmungsgesprächen mit der oberen und unteren Wasserbehörde geklärt werden, dass die Wasserproblematik in diesem Fall die Legalisierung nicht ausschließt. Nach deren Aussage wurden unter Bezug auf das Hessische Wassergesetz und dessen Novelle 1990 damals alle älteren genehmigungspflichtigen Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet in einer sogenannten "Generalamnestie" legalisiert. Zum Stichtag im Dezember 1989 waren ca. 90% der Gebäude im Gebiet vorhanden und sind somit wasserrechtlich zugelassen und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist kein Hinderungsgrund für die Legalisierung. Die Gebäude waren allerdings schon zu der Entstehungszeit teilweise wesentlich größer als in der aktuellen Planung vorgesehen. Die Gemeinde wird daher entsprechende, übermäßige Bauten mit teilweise unerwünschten Wohnnutzungen nicht weiter dulden und auf Grundlage der im Bebauungsplan limitierten Größe der Gartenhütten und Freisitze dagegen vorgehen.

Im südlichen Bereich des Gebietes direkt am Hochwasserdamm befindet sich ein generationenübergreifender Spielplatz der von der Böcklersiedlung in wenigen Minuten erreichbar ist. Der Standort ist gut geeignet, da er schnell und gefahrlos aus der Siedlung erreichbar ist, aber die unvermeidbare Lärmentwicklung der Spielanlage durch ausreichende Abstände und den Winterdeich abgeschirmt wird.

Die Gartenanlage ist für die Freizeit und Naherholung der Bevölkerung von Bischofsheim von großer Bedeutung. Die intensiv genutzte Kulturlandschaft im Außenbereich der Gemeinde ist aufgrund der Abriegelungen und Zerschneidungen durch Straßen und Bahnanlagen für die Freiraumerholung nur begrenzt nutzbar und unterliegt zudem verschiedenen Lärmquellen. Es besteht über den Bestand hinaus eine starke anhaltende Nachfrage nach Freizeitgärten die aus den Wohngebieten möglichst günstig erreichbar sind.

Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung der geschichtlichen Entwicklung sowie der besonderen wasserrechtlichen Situation werden die im RegFNP dargestellten Ziele einer naturnahen Umgestaltung und ökologischen Aufwertung der Fläche gegenüber der Erhaltung der siedlungsnahen Erholungseinrichtung für die Bürger mit ihren sozialen Funktionen zurückgestellt.

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

In der Planänderung ist auf 9,8 ha eine Änderung der bisherigen Darstellung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft", die gleichzeitig in einem regionalplanerischen Vorbehaltsgebiet bzw. Vorranggebiet für Natur und Landschaft liegt, in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 ha) vorgesehen.

Die in diesem Gebiet bereits seit langem bestehende Kleingartenanlage sowie ein darin integrierter größerer Spielplatz sollen dadurch planungsrechtlich gesichert werden.

Ein entsprechender Bebauungsplan (Bebauungsplan "Kleingartenanlage Mainvorland") wird derzeit im Parallelverfahren aufgestellt.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

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

Sie lauten:

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 5**

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

**BauGB:** Baugesetzbuch

##### **§ 1 Abs. 6**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, ...
5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, ...
7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere
  - a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
  - b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
  - c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

**BauGB:** Baugesetzbuch

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

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

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

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

#### **§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

**BNatSchG:** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

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

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
  2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
  3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inan-

spruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

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

#### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

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

#### **§ 6 Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung**

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

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

### **B 2.1 Bestandsaufnahme**

Der Änderungsbereich ist im Bestand durch ca. 270 bereits seit Langem an dieser Stelle vorhandene Freizeitgärten geprägt, welche auf Grund des hohen Flächenanteils an größeren Gartenhütten und anderen Freizeiteinrichtungen (Schwimmbecken, Sportplatz etc.) eine hohe Nutzungsintensität aufweisen. Durchgrünt ist das Gebiet mit ca. 650 Bäumen, zahlreichen Hecken, Beeten, Rasenflächen etc.

Folgende schutzgutbezogenen Umweltbelange sind relevant:

#### Boden und Fläche

- Es herrschen kalkhaltige, schluffig-lehmige Auensedimente aus älteren Auenlehmen und Niederterrassen vor.
- In Bezug auf die Bodenfunktionen weist die Fläche ein hohes Biotopentwicklungspotenzial, eine hohe Seltenheit sowie ein hohes Ertragspotenzial auf.
- In der Fläche befindet sich eine Altauffüllung eines Mainaltarms.
- Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

#### Wasser

- Die Fläche liegt vollständig im Überschwemmungsgebiet des Mains, welches hochbedeutend als Retentionsraum ist.
- Der Grundwasserflurabstand beträgt < 2 m, die Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit ist hoch.

#### Luft und Klima

- Die Fläche liegt vollständig in einem Gebiet mit hoher Wärmebelastung.

#### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Der nordwestliche Teil des Änderungsgebietes liegt mit einem Flächenanteil von rund 1,2 ha im Auen-Landschaftsschutzgebiet Hessische Mainauen.
- Die Fläche befindet sich vollständig im regionalen Biotopverbundsystem, in dem den Fließgewässerrauen grundsätzlich eine herausragende Bedeutung zukommt.
- Gesetzlich geschützte Biotope oder andere besonders bedeutsame Lebensräume sind nicht vorhanden.
- Hinsichtlich der floristischen und faunistischen Ausstattung weist das bestehende Freizeitgartengelände keine Besonderheiten auf. Gemäß einer tierökologischen Untersuchung aus 2012 [1] kommen im Wesentlichen allgemein häufige und ubiquäre Arten vor.

### Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

- Das Gebiet ist durch Fluglärm sowie in kleineren Teilen durch Straßen- und Schienenverkehrslärm beeinträchtigt.

### Landschaft

- Das stark durch anthropogene Nutzung überprägte Gebiet weist durch sein kleinflächiges Nutzungsmosaik eine hohe Strukturvielfalt auf.

- Die landschaftliche Bedeutung der Mainaue trotz vorhandener Störungen und landschaftlicher Verarmungen im Umfeld grundsätzlich als hoch anzusehen.

### Kultur- und Sachgüter

- Als kulturhistorisch bedeutsame Landschaftselemente sind das "alte Mairdämmchen" und "Pappelweg", einer über Jahrhunderte wichtigen Zuwegung zur Fähre nach Hochheim, vorhanden.

- Es sind mehrere unterirdische Versorgungsleitungen vorhanden.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherige Planung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" verfolgt das Ziel in dieser Flächenkulisse durch geeignete ökologische Aufwertungen (z.B. naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen, Vertragsnaturschutz, Ökolandbau) ein wirksames regionales Biotopverbundsystem zu entwickeln.

Die aktuelle bestehende, intensive Freizeitgartennutzung steht der dargestellten Zielnutzung entgegen.

Eine zur Erreichung der Zielnutzung erforderliche und zwangsläufig mit der Beseitigung der Freizeitgärten verbundene Renaturierung innerhalb der Mainaue hätte erhebliche positive Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zur Folge.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planänderung ist zu unterscheiden zwischen

- den tatsächlichen Auswirkungen auf die aktuelle Bestandssituation (Realnutzung) und
- den Auswirkungen im Vergleich zur bisherigen Planung.

Da die Planänderung eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Freizeitgärten zum Ziel hat, sind in Bezug auf die tatsächliche Bestandssituation weder erhebliche positive noch negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Vergleich zu der bisher dargestellten Zielnutzung führt die Planänderung zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Durch die Planänderung wird eine nicht angepasste Freizeitgartennutzung in der Mainaue auf Dauer manifestiert. Eine mit einem Rückbau der Freizeitgartenanlage und Renaturierung verbundene ökologische Aufwertung (Entsiegelung versiegelter Flächen, Förderung der eigendynamischen Entwicklung des Auenlebensraums etc.) der Fläche, die ein hohes Biotopentwicklungspotenzial sowie auf Grund der Lage in der Mainaue eine hohe Bedeutung im regionalen Biotopverbund aufweist, wird dadurch auf Dauer verhindert.



## **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu überprüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen. Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius. Im vorliegenden Fall liegen keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbe-  
reiche.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen vorgesehen, die nachteiligen Umweltauswirkungen entgegen wirken sollen. Dazu zählen:

- Begrenzung der Größe der Lauben und Überdachungen,
- extensive Dachbegrünung bei Um- und Neubauten,
- (Neu-)Anlage befahrbarer Flächen nur im Mindestmaß und als Schotterdecken,
- Auflagen zum Wasser- und Bodenschutz,
- besondere Pflegemaßnahmen für Wisenflächen zur Erhöhung der Artenvielfalt.

### **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da durch die Änderung eine Sicherung der langjährig bestehenden Kleingartenanlage in Verbindung mit einer Steuerung der baulichen Entwicklungen und Flächennutzung angestrebt wird, kommen keine Alternativstandorte in Betracht.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zu-

sätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung**

Zur planungsrechtlichen Sicherung einer bestehenden Freizeitgartenanlage ist auf ca. 9,8 ha eine Änderung der bisherigen Darstellung "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in "Grünfläche - Wohnungsferne Gärten" (ca. 9,1 ha) und "Grünfläche - Sportanlage, größerer Spielplatz" (ca. 0,7 ha) vorgesehen.

In Bezug auf die tatsächliche Bestandssituation sind weder erhebliche positive noch negative Umweltauswirkungen zu erwarten.

Im Vergleich zu der bisher dargestellten Zielnutzung führt die Planänderung allerdings zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, da eine mit der bisherigen Zielnutzung verfolgte naturnahe Umgestaltung und ökologische Aufwertung der Fläche, welche ein hohes Biotopentwicklungspotenzial sowie auf Grund der Lage in der Mainaue eine hohe Bedeutung im regionalen Biotopverbund aufweist, auf Dauer verhindert wird.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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