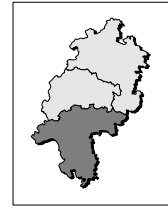


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt

- Geschäftsstelle -



Drucksache für die Regionalversammlung Süd Hessen

Nr.: VIII / 139.0

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag : 04.03.2016 (HPA) 11.03.2016 (RVS)	Tagesordnungspunkt : -4- -4-	Anlagen : -1-
---------------------------	---	------------------------------------	------------------

**Beschlussfassung über die Zustimmung zum Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Egelsbach,**  
**Gebiet A: „Eulensee Erweiterung“, Gebiet B: „Im Brücken / Hinterm Kirchhof“,**  
**Gebiet C: „Holzwiese“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung stimmt dem Abschluss des Planänderungsverfahrens für die beiliegenden Planungen** (Beschluss Nr. III-270 i.V. mit Drucksache Nr. III-2015-80 der Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) **im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

**Lindscheid**

Regierungspräsidentin

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  
Frankfurt/RheinMain

Betr.: **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"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-242 des Regionalvorstandes vom 13.11.2014  
Beschluss Nr. III-210 der Verbandskammer vom 17.12.2014 zu DS III-77  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-269 des Regionalvorstandes vom 19.03.2015  
Beschluss Nr. III-229 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu DS III-2015-22 (Offenlegungsbeschluss)

## **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 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" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

DER REGIONALVORSTAND  
Frankfurt am Main, 12.11.2015

Für die Richtigkeit:

Yvonne Köhn

Schriftführerin

## II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 11.05.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 20/15 bekannt gemacht. Sie fand vom 19.05.2015 bis 18.06.2015 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.05.2015 beteiligt.

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

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

**haben sich nicht geäußert:**

Gemeindevorstand der Gemeinde Erzhausen  
Magistrat der Stadt Langen, Fachdienst 13

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

Magistrat der Stadt Mörfelden-Walldorf, Stadtplanungs- und -bauamt  
Magistrat der Stadt Neu-Isenburg, Fachbereich Stadtplanung

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

**haben sich nicht geäußert:**

Abwasserverband Langen/Egelsbach/Erzhausen  
Amt für Bodenmanagement Heppenheim  
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern  
Bischöfliches Ordinariat Mainz, Dez. Bau und Kunstwesen  
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.  
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes  
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden  
BUND Landesverband Hessen e.V.  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben  
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf  
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte  
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn  
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte  
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen  
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung  
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband  
Deutscher Wetterdienst  
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung  
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken  
Energie und Versorgung Butzbach GmbH  
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung  
Hessenenergie GmbH  
Hessische Diözese der Selbständigen Evang.- Luth. Kirche  
Hessisches Immobilienmanagement  
Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie  
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.  
HSE Technik GmbH & Co. KG, HEAG Südhessische Energie AG  
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn  
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Bauaufsicht  
Kreisausschuss des Kreises Offenbach  
Kreis-Verkehrs-Gesellschaft Offenbach

LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)  
Landesamt für Denkmalpflege Hessen  
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur  
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.  
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung  
Landrat des Kreises Offenbach  
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.  
NABU Landesverband Hessen  
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland  
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E 13  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.  
Staatlich technische Überwachung Hessen  
Stadtwerke Langen GmbH  
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132  
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen  
Wasserverband Kinzig  
Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried, Wasserverband Modaugebiet  
Wissenschaftsstadt Darmstadt, Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung  
Zweckverband Wasserversorgung ZWO, Stadt und Kreis Offenbach

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

Amprion GmbH  
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest  
Forstamt Langen, Hessen-Forst  
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge  
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main  
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Rhein-Main  
IHK Offenbach am Main  
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen  
Rechts  
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungs-  
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH  
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Ortsgruppe Langen/Egelsbach  
Tennet TSO GmbH

**haben Stellungnahmen abgegeben:**

Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung  
Bundesnetzagentur  
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt  
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH  
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt  
hessenARCHÄOLOGIE  
Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum  
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz  
Kreisausschuss des Kreis Offenbach, Fachdienst 64  
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) Von Bürgern bzw. Privaten wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

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

### **III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses**

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





Regionalverband  
Frankfurt/Rhein/Main

---

**Beschluss Nr. III-270**

---

**Verbandskammer**

Sitzungsdatum: 16.12.2015

Betr.: **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"

hier: Abschließender Beschluss

Vorg.: Beschluss Nr. III-242 des Regionalvorstandes vom 13.11.2014  
Beschluss Nr. III-210 der Verbandskammer vom 17.12.2014 zu DS III-77  
(Aufstellungsbeschluss)  
Beschluss Nr. III-269 des Regionalvorstandes vom 19.03.2015  
Beschluss Nr. III-229 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zu DS III-2015-22 (Offenlegungsbeschluss)  
Vorlage des Regionalvorstandes vom 12.11.2015, Drucksache III-2015-80

1. Die zur öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen werden wie aus den Anlagen ersichtlich behandelt.
2. Die 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" wird somit aufgrund §§ 2 Abs. 1 und 205 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt /Rhein-Main (MetropolG) abschließend beschlossen. Die Begründung ist beigelegt.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt,
  - die Einwender sowie die betroffenen verbandsangehörigen Städte und Gemeinden von dem Beschluss zu unterrichten,
  - den abschließenden Beschluss der Regionalversammlung Südhessen mit der Bitte um Zustimmung vorzulegen,
  - die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 mit Legende und Begründung der Genehmigungsbehörde zur Genehmigung vorzulegen,
  - die Genehmigung im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.

Für die Richtigkeit:

Esther Stegmann  
Schriftführerin

# Änderungsunterlagen

---

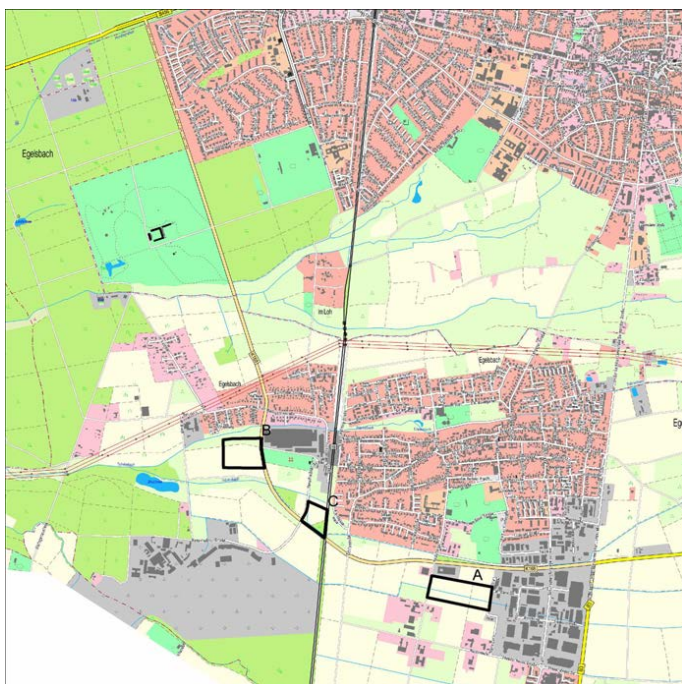
## 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Egelsbach**

Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"

Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"

Gebiet C: "Holzwiese"

---



---

## INHALTSVERZEICHNIS

### 1. Kartenteil

### 2. Begründung

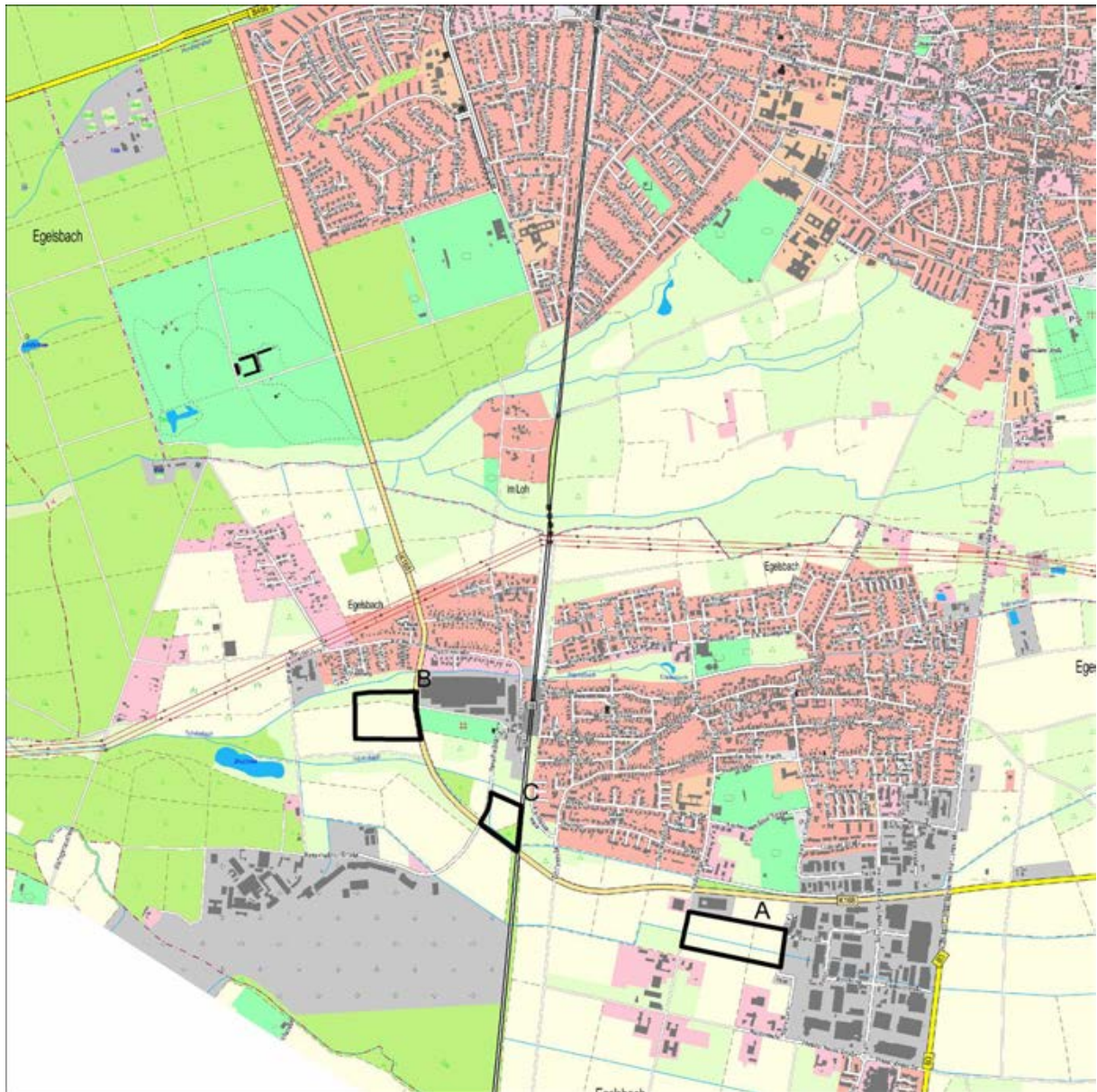
A. Erläuterung der Planung

B. Umweltbericht

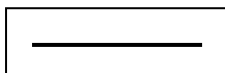


1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Egelsbach  
Gebiet A: "Eulensee Erweiterung"  
Gebiet B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof"  
Gebiet C: "Holzwiese"

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



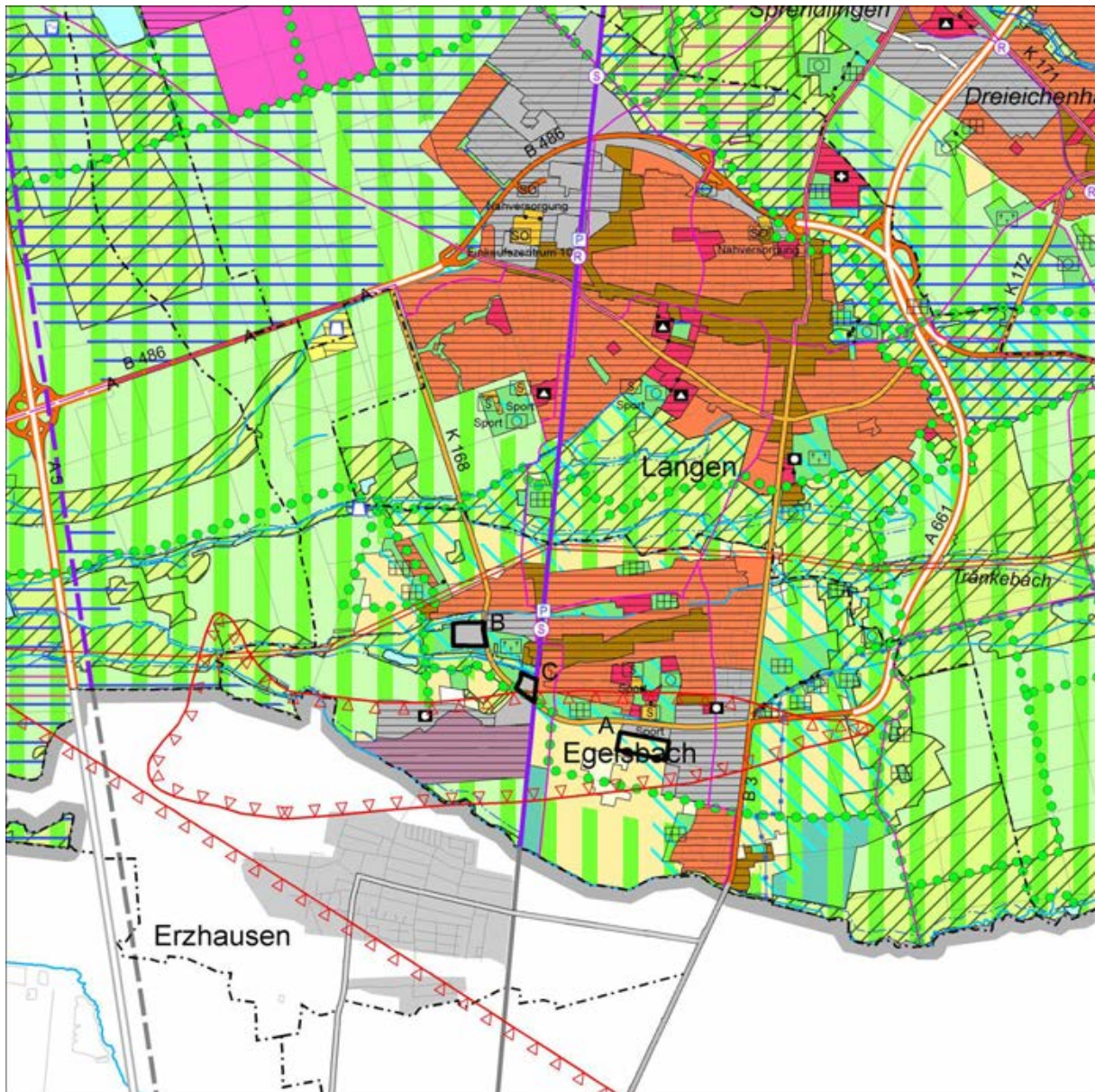
Ohne Maßstab



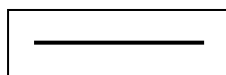
Grenze des Änderungsbereiches



Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2013



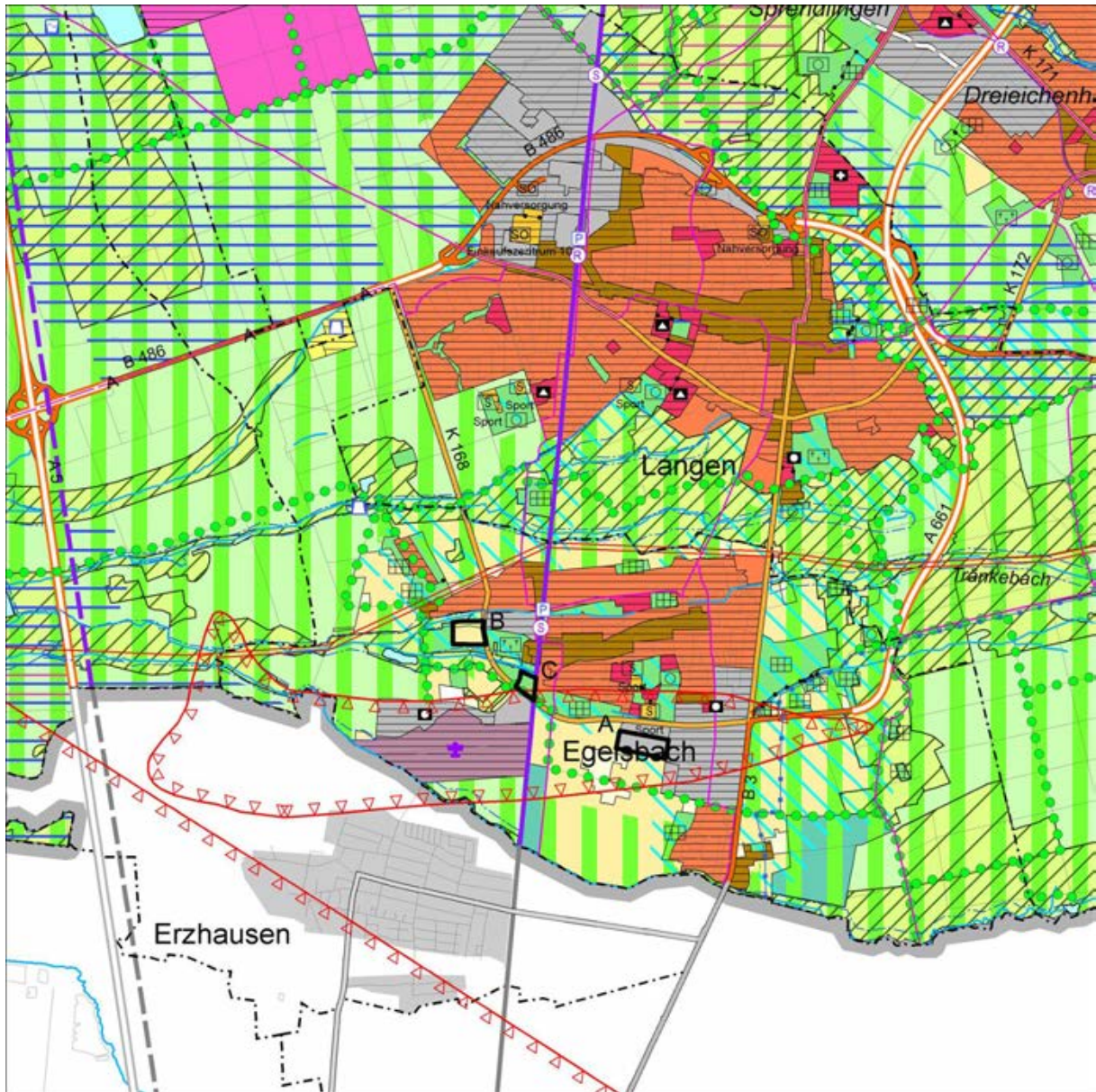
M. 1 : 50 000



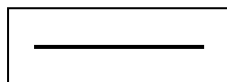
Grenze des Änderungsbereiches



## Vorgesehene Änderung



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

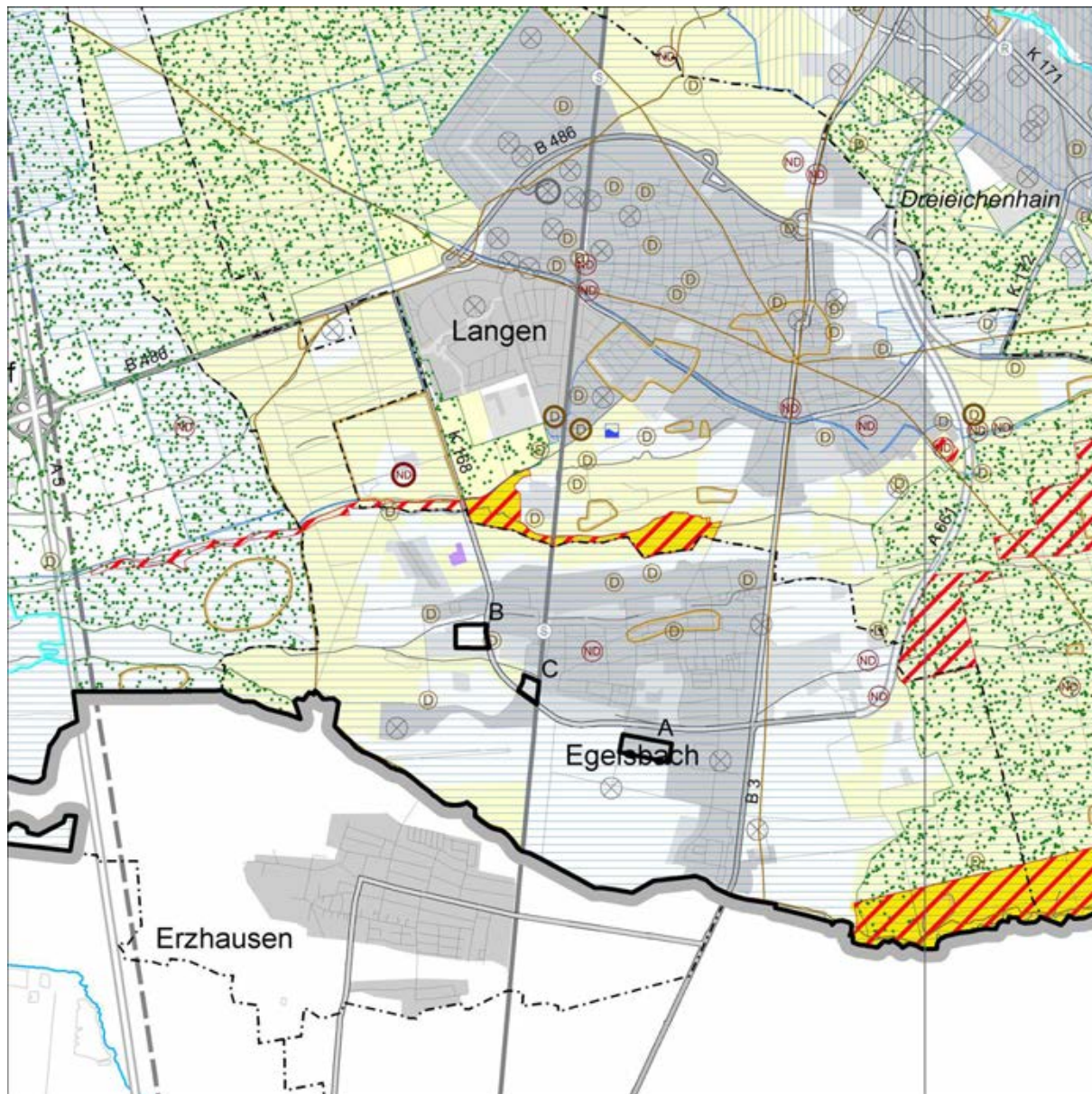
Gebiet A:  
 "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 4,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:  
 "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 3,0 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)"

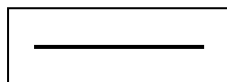
Gebiet C:  
 "Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche-Parkanlage"



Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

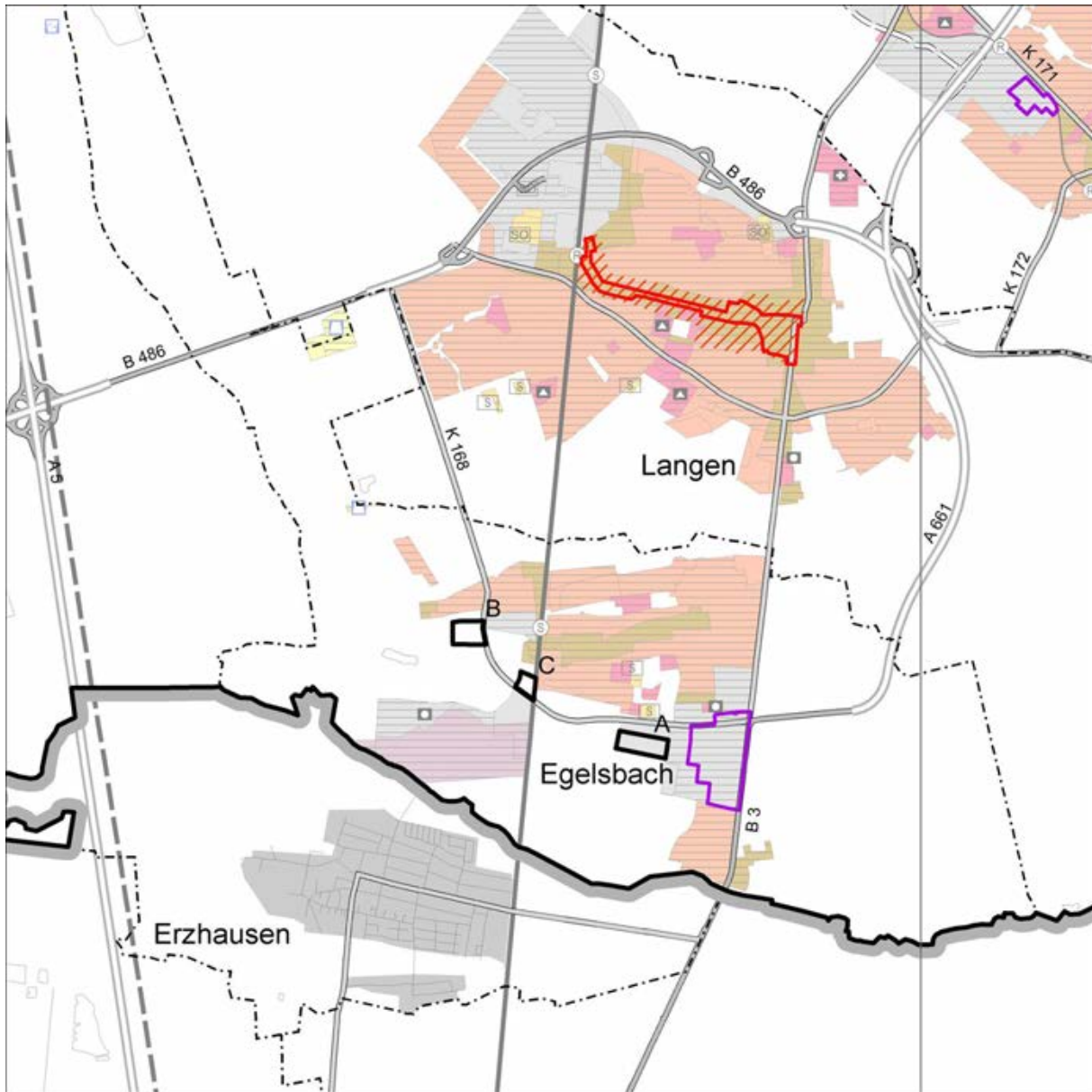


M. 1 : 50 000

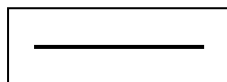


Grenze des Änderungsbereiches

## Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



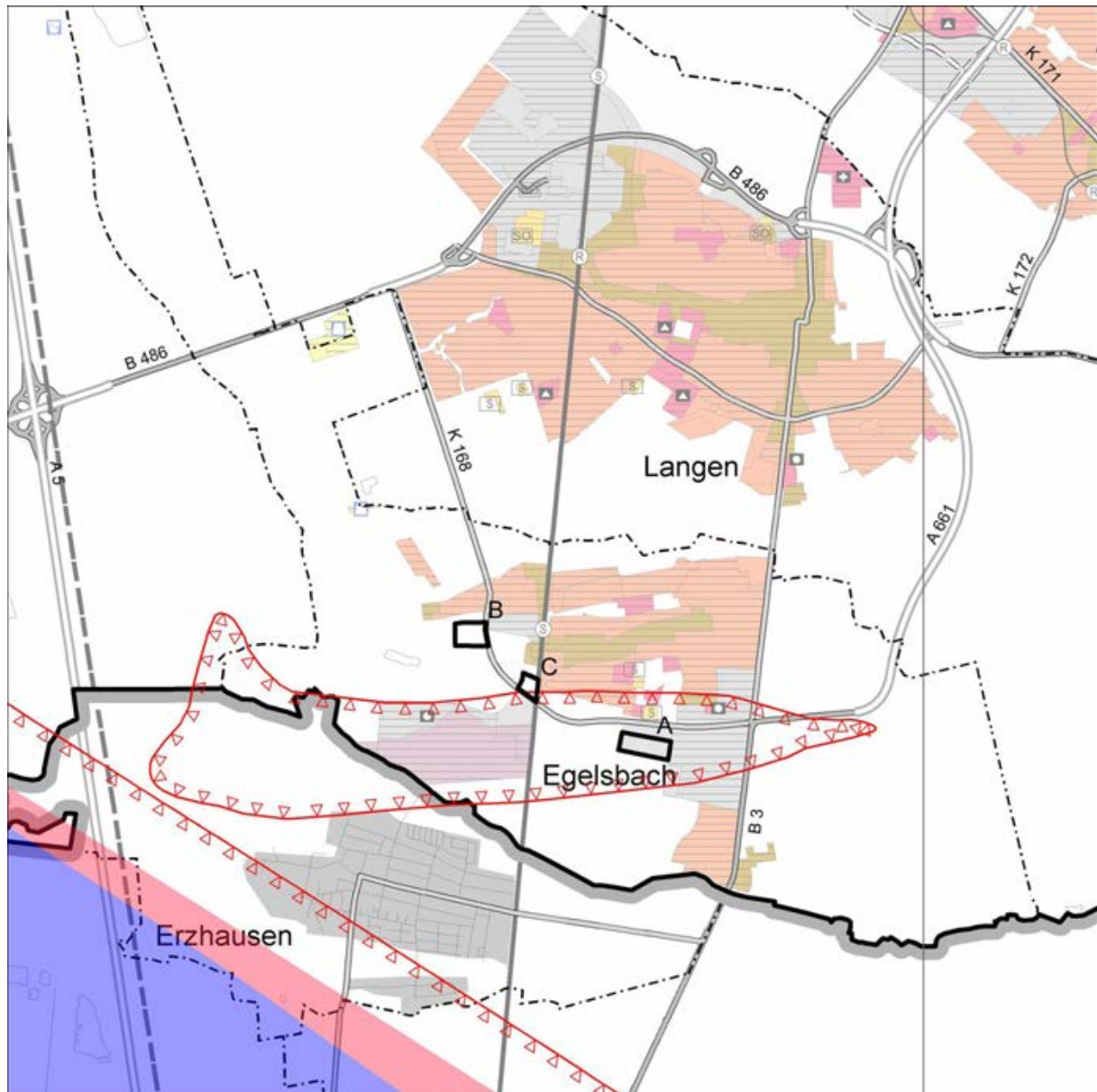
M. 1 : 50 000



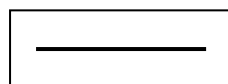
Grenze des Änderungsbereiches



## 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
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant
	Sicherheit und Ordnung
	Krankenhaus
	Weiterführende Schule
	Kultur
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*
	Siedlungsbeschränkungsgebiet
	Vorranggebiet Bund
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzentrallplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege
	Wohnungsferne Gärten
	Friedhof

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant
	Abbau Hochspannungsleitung

### Rechtsgrundlage

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

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenergieleitung (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

### Kennzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.08.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.08.2011)

### 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/mehrere 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	§ 9 Abs. 4 BauGB
 Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
 Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
 Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
 Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
 Baufläche, Bestand und Planung	
 Grünfläche, Bestand und Planung	
 Stadt-, Gemeindegrenze	
 Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropolG

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, 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:

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

## **Begründung**

zur **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"

## **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 in den Gebieten A: "Eulensee Erweiterung", B: "Im Brücken / Hinterm Kirchhof" und C: "Holzwiese" in der Gemeinde Egelsbach zu überarbeiten.

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

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus drei Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 10,6 ha.

Das Gebiet A (ca. 4,9 ha) liegt etwa 100 m südlich der K 168 zwischen der Straße "Büchenhöfe" (Verlängerung der Heidelberger Straße) und der Marie-Curie-Straße. Im Norden grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Gewerbliche Baufläche, geplant", im Osten an bestehende Gewerbeflächen, im Westen an die Straße "Büchenhöfe" und im Süden an landwirtschaftliche Fläche.

Das Gebiet B (ca. 3,9 ha) liegt westlich der K168 im Westen von Egelsbach. Im Norden des Gebietes verläuft die Tränkbachau, im Osten grenzt das Gebiet an die K 168 und im Süden an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage". Die westliche Grenze verläuft ca. 230 m westlich der K 168.

Das Gebiet C (1,8 ha) liegt westlich der Bahnstrecke Frankfurt/Heidelberg und der S-Bahn Linie S 3 sowie nördlich der K 168. Im Norden grenzt es an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage", im Osten an eine Bahntrasse, im Süden an die K 168 und im Westen an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte "Grünfläche-Parkanlage".

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

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

Die Gemeinde Egelsbach beabsichtigt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (Gebiet A) südlich der K 168 zwischen der Straße "Büchenhöfe" (Verlängerung der Heidelberger Straße) und dem bestehenden Gewerbegebiet "An der Knappeswiese". Ziel ist es, das be-

stehende Gewerbegebiet zu erweitern, um einem dort ansässigen Unternehmen zu ermöglichen am bisherigen Standort zu expandieren. Die Erweiterungsfläche befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet.

Durch die Erweiterung wird die Summe der gewerblichen Bauflächen in Egelsbach nicht erhöht, da im Rahmen des Flächenausgleichs zwei geplante Gewerbebestandorte (Gebiet B und C) aufgegeben werden. Gleichzeitig bietet sich dadurch die Möglichkeit bislang in Egelsbach verteilte Gewerbebestandorte auf einen Bereich der unmittelbar an das bestehende Gewerbe angrenzt zu konzentrieren.

Ein entsprechender Bebauungsplan ist im Verfahren (Parallelverfahren; Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan "Eulensee-Erweiterung" am 24.07.2014). Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann und um einen Flächenausgleich für das Gebiet A im Gebiet B und C zu realisieren, ist es erforderlich, die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt zu ändern:

Gebiet A:

"Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 4,9 ha) in "Gewerbliche Baufläche, geplant"

Gebiet B:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 3,9 ha) in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" (ca. 3,0 ha) und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)"

Gebiet C:

"Gewerbliche Baufläche, geplant" (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche-Parkanlage"

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 A liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Vorranggebiet für Landwirtschaft". In diesem hat gemäß Ziel Z10.1-10 die landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Als solches 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.

Außerdem liegt Gebiet A im Bereich eines "Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen", in dem Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden sollen, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind. Dazu zählen insbesondere großflächige Versiegelungen oder die Errichtung baulicher Anlagen, aber auch die Aufforstung sowie die Anlage von Dämmen in Tälern.

Das Gebiet A wird vollständig vom Siedlungsbeschränkungsgebiet überlagert. Diese regionalplanerischen Festlegung dient dem vorbeugenden Schutz vor Fluglärm. Gemäß Kapitel 3.4.4 des RPS/RegFNP 2010 ist in diesen Gebieten die Ausweisung neuer Wohnbauflächen und Mischgebiete im Rahmen der Bauleitplanung nicht zulässig. Da es sich bei der Änderung um geplante gewerbliche Bauflächen handelt, bleiben diese von der Regelung zur Siedlungsbeschränkung unberührt.

Die Gebiete B und C liegen innerhalb des regionalplanerischen "Vorranggebietes Industrie und Gewerbe". Gemäß Ziel Z3.4.2-5 hat in diesen die Industrie- und Gewerbeentwicklung Vorrang gegenüber anderen Raumnutzungsansprüchen.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die geplante Gewerbefläche soll vorrangig von Westen über die gemeindeeigene Straße "Büchenhöfe" erschlossen werden, die nördlich des Änderungsbereichs an die Kreisstraße K 168 angebunden ist. Über die K 168 ist die Autobahn A 661 (Autobahnende Egelsbach) in etwa einem Kilometer Entfernung über anbaufreie Straßen zu erreichen. Eine weitere anbaufreie Straßenverbindung besteht über die B 486 zur Autobahn A 5. Der Knoten K 168 / "Büchenhöfe" verfügt über gesonderte Linksabbiegespuren (aus östlicher und westlicher Fahrtrichtung) bzw. Aufstellmöglichkeiten für Linksabbieger (aus Richtung der geplanten Erweiterungsfläche).

Der bestehende Betrieb, dessen Erweiterung mit der Planung vorbereitet werden soll, ist über den Boschring erschlossen. Diese Erschließung soll insbesondere für den Besucherverkehr beibehalten werden. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten der Schaffung einer zusätzlichen Anbindung insbesondere für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an der Marie-Curie-Straße geprüft werden. Eine Abwicklung von Lastkraftverkehren soll über den Boschring und die Marie-Curie-Straße nicht bzw. nur in einer untergeordneten Größenordnung erfolgen.

Im Rahmen des parallel zu der Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens wird die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung nachgewiesen. Soweit Anpassungen von Erschließungsanlagen erforderlich sind, werden diese im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gesichert.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Gebiet A:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: "Entwicklungskarte") ist das Änderungsgebiet als "Fläche für die Landbewirtschaftung" teilweise mit "Nutzungsempfehlungen zur Förderung des Ressourcenschutzes, insbesondere Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§3 (2) Ziff. 4 HeNatG) dargestellt". In der Mitte des Änderungsbereiches und am westlichen Rand, entlang des befestigten Feldweges, verläuft ein Grabenzug mit unterschiedlichem Bewuchs, der im Westen im Landschaftsplan als "Fließgewässer mit Uferbereich" dargestellt ist.

Das Gebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt und weist innerhalb der landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche keine weiteren Gehölzbestände auf. Am östlichen Rand verläuft als Abgrenzung zur Marie-Curie-Straße ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen.

Durch die Erweiterung der Gewerbefläche nach Süden entsteht ein neuer Ortsrand. Ein Teil der notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen kann durch die Gestaltung eines Überganges zur freien Landschaft erbracht werden. Zur Abschirmung der gewerblichen Bauten bietet sich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern an. Weitere Kompensationsmaßnahmen können innerhalb des Planbereiches z. B. durch die Bepflanzung von Freiflächen und Fassaden- und Stellplatzbegrünung umgesetzt werden.

Für Ausgleichsmaßnahmen, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

#### Gebiet B:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000" dargestellt mit der Signatur "Acker" und im Nordwesten "Grünland" sowie im Nordosten "Ruderalflur" als tatsächliche Nutzung.

Der überwiegende Teil der bisher für eine gewerbliche Erweiterung vorgehaltenen Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Nördlich des von Ost nach West verlaufenden Feldweges schließt eine Wiesenfläche an, in deren Randbereichen sich infolge von Sukzession verschiedene Gehölze entwickelt haben. Noch weiter nördlich bildet der Grünzug der Tränkbachau den Übergang zu der Bebauung.

Durch die Rücknahme der bisherigen Planungsabsichten können die derzeitigen Nutzungen erhalten werden und es erfolgt kein Eingriff in den Freiraum westlich der Kreisstraße.

#### Gebiet C:

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: Entwicklungskarte) ist das Änderungsgebiet als "Siedlungsfläche gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000" dargestellt mit der Signatur für "Acker" und zwei Parzellen mit "Kleingärten und Grabeland" als tatsächliche Nutzung. Dies entspricht dem heutigen Erscheinungsbild mit einer kleinflächigen Bewirtschaftung als Acker, Grünland und Kleingarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen befinden sich vor allem im Bereich der Gärten sowie im Osten entlang der Bahnlinie.

Am südlichen Rand des Gebietes verläuft der Regionalparkkorridor, der aus Südosten kommend nach der Querung der K 168 in Richtung Raute und Bruchsee führt.

Durch die Herausnahme der geplanten gewerblichen Baufläche wird die zwischen der Kreisstraße und Ortslage verlaufende Grünfläche vervollständigt und langfristig von Bebauung freigehalten.

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

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

Durch die Planungen im Gebiet A werden Baumaßnahmen und Flächenversiegelungen vorbereitet, wodurch unter anderem mit dem Verlust oder der Einschränkung von Bodenfunktionen (Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von Lebensräumen für Flora und Fauna und von kaltauflandproduzierenden Flächen zu rechnen ist. Die geplante weitgehende Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gebiet A stellt einen erheblichen Eingriff mit Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes dar. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (siehe B 2.3 ) zu minimieren, können jedoch nicht vermieden werden. Außerdem sollte auf der verbindlichen Planungsebene eine Erfassung der Tier - und Pflanzenwelt erfolgen.

Aufgrund der Lage des Gebietes A in einem Trinkwasserschutzgebiet (Zonen III, IIA, IIIB) sind die für das Schutzgebiet geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung einzuhalten, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Durch die gut einsehbare Lage und die Dimension des Vorhabens ist mit einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen, die durch entsprechende Bebauungsplan-Festsetzungen gemildert werden kann.

Mit den Änderungen in den Gebieten B und C werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da die vorhandene Nutzung erhalten bleibt.

Im Gebiet B ist nördlich des Feldweges eine Altablagerung von Bauschutt bekannt, die beim Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) unter der Altis-Nummer 438.003.000-000.002 geführt wird.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach, muss mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb gerechnet werden. Der Verkehrslandeplatz unterliegt strengen nationalen und internationalen Vorschriften hinsichtlich der freizuhaltenden Höhen und Hindernisfreiflächen. Diese sind insbesondere bei der Festlegung der Bauhöhen für das Gebiet A zu berücksichtigen. Des Weiteren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Schallschutzanforderungen der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2.FlugLSV) zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sollte immer der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden. Der Verlust und die erhebliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum jedoch aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. Im RPS/RegFNP 2010 sind zur Begrenzung des Flächenverbrauchs - u.a. basierend auf den Ergebnissen der Strategischen Umweltprüfung - sowohl eine entsprechende Flächenauswahl für die bauliche Entwicklung als auch freizuhaltende Flächen, die u.a. dem Bodenschutz dienen, dargestellt. Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

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

Auf den gewerblich genutzten Flächen östlich von Gebiet A ist ein international operierendes Unternehmen mit deutschem Hauptfirmensitz ansässig. Das Unternehmen hat bereits im Jahr 2013 seine Büro- und Logistikflächen erweitern können und plant jetzt eine Erweiterung der Produktionskapazität. Da im bestehenden Gewerbegebiet der zukünftige Flächenbedarf nicht verfügbar ist, benötigt die Firma für diese Expansion zusätzliche Flächen. Die dafür vorgesehene Erweiterungsfläche (Gebiet A) befindet sich im direkten Anschluss an den derzeitigen Standort und bildet im Zusammenhang mit den nördlich angrenzenden bereits zum Teil bebauten Gewerbeflächen einen städtebaulichen Gesamtkontext.

Zum Ausgleich der Neuinanspruchnahme einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche durch gewerbliche Bauflächen im Gebiet A werden gemäß den Ausführungen im Änderungsantrag der Gemeinde Egelsbach im Gebiet B und C geplante gewerbliche Bauflächen zurückgenommen.

Das Gebiet B wurde Anfang der 90er Jahre als Erweiterungsmöglichkeit für eine ortsansässige Firma in den Flächennutzungsplan des Umlandverbandes Frankfurt aufgenommen. Diese Firma wurde in der Zwischenzeit mehrfach verkauft und die als "Gewerbliche Bauflächen" dargestellten Grundstücke werden nicht mehr benötigt. Außerdem ist die Fläche durch eine regional bedeutsame Straße von dem eigentlichen Firmengelände getrennt. Entsprechend der vorhandenen naturräumlichen Situation wird die Fläche von geplanter gewerblicher Baufläche in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und entlang der Tränkbachau in "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" umgewidmet.

Das Gebiet C ist nur mittelbar an das überörtliche Straßennetz angeschlossen. Da die Fläche an zwei Seiten an Grünfläche-Parkanlage grenzt, wird sie entsprechend der Umgebungsnutzung künftig als Grünfläche-Parkanlage dargestellt. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP



2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung Grünfläche-Parkanlage und kann somit erhalten bleiben.

Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und darüber hinaus, werden wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A).

## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Auf den Gewerbeflächen östlich des Gebietes A ist ein Unternehmen ansässig, dass eine Erweiterung der Produktionskapazität plant. Für diese Expansion benötigt die Firma Flächen im direkten Anschluss an den derzeitigen Standort, die durch die Änderung im Gebiet A zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich im Verfahren. Damit die geänderte Planung als entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, die bisherige Darstellung des RPS/RegFNP 2010 im Gebiet A von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" zu ändern.

Im Rahmen des Flächenausgleiches werden in den Gebieten B und C zwei im RPS/RegFNP 2010 dargestellte gewerbliche Bauflächen im Rahmen dieser Änderung in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" (Gebiet B) sowie in "Grünfläche - Parkanlage" (Gebiet C) geändert.

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

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

**BImSchG § 1, BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 4, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 1, WHG § 6 Abs. 1 Nr. 6**

Sie lauten:

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

##### **§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Nr. 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**

Gebiet A grenzt im Norden und Osten an gewerbliche Bauflächen und gehört zu den landwirtschaftlichen Flächen, die die südwestlich gelegenen Büchenhöfe umgeben. Die Böden besitzen eine hohe Lebensraum- und Archivfunktion (oberflächennaher Grundwassereinfluss) und werden landwirtschaftlich genutzt. Durch die Ackerflächen und im Randbereich des Gebietes verläuft ein ökologisch wertvoller Graben mit ausgeprägtem Schilfbestand, der zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört. Innerhalb der bewirtschafteten Fläche sind keine weiteren Vegetationsbestände vorhanden. Am östlichen Rand verläuft als Abgrenzung zur Marie-Curie-Straße ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen.

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzbereiches und in einem Gebiet mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Gebiet B grenzt im Osten an die K168 und ist in diesem Bereich von Straßenverkehrslärm (65-70 dB (A) Tags) betroffen. Entlang dieser Straße verläuft ein Grünstreifen mit vereinzelt Gehölzen. Der Änderungsbereich liegt in dem von Bächen und Gräben durchzogenen Freiraum zwischen der Ortslage und dem Flugplatz Egelsbach und ist Teil einer großen Ackerfläche, die im Süden Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion aufweist. Nördlich des Feldweges schließt eine Wiesenfläche an, in deren Randbereichen haben sich infolge von Sukzession verschiedene Gehölze entwickelt. Noch weiter nördlich bildet der Grünzug der Tränkbachau den Übergang zu der Bebauung.

Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.02.2015 befindet sich im Gebiet B die Altablagerung mit ALTIS Nummer 438.003.000-000.002 (Bodenaushub und Bauschuttalagerung). Da die Analyse von Bodenproben keine auffälligen Werte ergab und von der Altablagerung keine Gefährdung ausgeht, wird sie in der Altflächendatei mit dem Status "Altlastenverdacht aufgehoben" geführt.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Gebiet C grenzt im Süden an die K168 und im Osten an die Schienenstrecke wodurch die Fläche teilweise sowohl von Straßen- als auch Schienenverkehrslärm (65-75 dB (A) Tags) betroffen ist. Das Änderungsgebiet ist geprägt durch eine kleinflächigen Bewirtschaftung als Acker, Grünland und Kleingarten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen befinden sich vor allem im Bereich der Gärten sowie im Osten entlang der Bahnlinie. Am südlichen Rand des Gebietes verläuft der Regionalparkkorridor, der aus Südosten kommend nach der Querung der K 168 in Richtung Raute und Bruchsee führt.

Der Bereich liegt in der Zone IIIB eines Trinkwasserschutzgebietes, in einem Gebiet mit hoher

Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers sowie einer hohen Grundwasserneubildung und besitzt eine hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt.

Die Böden in den Änderungsgebieten A, B, und C haben gemäß Bodenviwer Hessen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial und geringe bis sehr geringe Bodenfunktion.

## **B 2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Gebiet A:

Die bisherige Planung als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" ermöglicht eine Beibehaltung der jetzigen Nutzung als Acker. Die bisherige Darstellung verhindert eine Bebauung und Versiegelung der Flächen, sodass dadurch keine neuen Umweltbeeinträchtigungen vorbereitet werden.

Gebiet B:

Die Umsetzung der bisher geplanten gewerblichen Bauflächen hätte die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen bedeutet. Eine Versiegelung bisher unversiegelter Böden mit hoher Lebensraum und/oder Archivfunktion wäre die Folge. Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und hoher Grundwasserneubildung sowie hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt wären beeinträchtigt. Des weiteren hätte die Bebauung einen Eingriff in einen bisher unzerschnittenen Landschaftsraum bedeutet.

Gebiet C:

Die bisherige vorgesehene Nutzung als geplante gewerbliche Baufläche ermöglicht die Bebauung unversiegelter Böden mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt. Durch eine

Überbauung wären Flächen mit hoher Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers und hoher Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Aufgrund der geplanten Änderungen im Gebiet A ist mit Umweltauswirkungen wie Versiegelung von Flächen, Verlust von Böden mit hoher Lebensraum- und Archivfunktion, Verringerung der Niederschlagswasserversickerung und der Kaltluftproduktion, Verlust von Lebensräumen für Flora und Fauna, Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Ob Lebensräume von Arten beeinträchtigt werden, die dem Artenschutzrecht unterliegen, ist im weiteren Planverfahren zu klären.

Die gewerblichen Bauten werden als massive Baukörper das Landschaftsbild verändern, was jedoch aufgrund der ähnlichen Umgebungsbebauung im nördlichen Bereich und östlich der Planfläche nicht als erheblich eingestuft wird.

Gebiet B und C:

Durch die geplante Änderung werden die bisher möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden und der Erhalt der weitgehend un bebauten Flächen sichergestellt. Es sind somit keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung**

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

Die durch die Planung zu erwartenden Umweltauswirkungen im Bereich Boden, Grundwasser, Kleinklima, Flora und Fauna, Landschaftsbild und Erholung sind durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen im Rahmen der konkretisierenden Planung weitgehend zu minimieren, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sind Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorzusehen wie:

- Minimierung der Neuversiegelung
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen, Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation

Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensetzung treffen - z.B.

über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Die Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes ist im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs vorzusehen.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt. Daher werden in diesem Fall keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Erwägung gezogen.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme dieser Bauflächen wird ein zusammenhängendes Gewerbegebiet entwickelt und eine weitere Zerschneidung der Landschaft verhindert. Anderen Planungsflächen für eine Rücknahme kommen aufgrund der seitens der Gemeinde Egelsbach aktuell angestrebten städtebaulichen Entwicklung nicht in Frage.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit.

Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

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

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

Aufgrund des überschaubaren Verfahrens ist eine Zusammenfassung entbehrlich.

### **B 3.4 Datenblatt PlanUP**

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

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

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

**001\_EGEL\_B-01099**

**Dokument vom: 21.05.2015  
Dokument-Nr.: S-02581**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Wie in der Begründung ausgeführt, beachten sie bitte unbedingt im Rahmen des parallel zu der Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens die Leistungsfähigkeit der verkehrlichen Anbindung nachzuweisen. Soweit Anpassungen von Erschließungsanlagen erforderlich sind, müssen diese im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung gesichert werden.

## **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

Wie unter Punkt A5 in der Begründung bereits dargelegt sind die detaillierten verkehrlichen Belange, insbesondere die Leistungsfähigkeitsnachweise von Knotenpunkten, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend nachzuweisen.



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

**Stellungnehmer: DB Services Immobilien GmbH Niederlassung  
Frankfurt  
Gruppe: TöB**

**001\_EGEL\_B-01100**

**Dokument vom: 13.05.2015  
Dokument-Nr.: S-02519**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Gebiet C: Gegen die o. g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen und Hinweise aus Sicht der Deutschen Bahn AG und Ihrer Konzernunternehmen keine grundsätzlichen Bedenken. Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Wir bitten deshalb, entsprechende Neuanpflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, usw.) wird vorsorglich hingewiesen.

## **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

Die Hinweise zur Vegetationskontrolle und Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

Im Gebiet C wird die bisher geplante gewerbliche Baufläche im Rahmen des Flächenausgleichs zugunsten einer Grünfläche aufgegeben, so dass durch die Änderung keine Bebauung vorbereitet wird. Die Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb sind daher für das laufende Änderungsverfahren nicht relevant, sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

**Stellungnehmer: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH**  
**Gruppe: TöB**

**001\_EGEL\_B-01101**

**Dokument vom: 18.06.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02676**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Durch die oben aufgeführte Planung können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden, betroffen sind dann unsere Radaranlagen am Flughafen Frankfurt. Bauvorhaben die eine Höhe von 149 m ü NN überschreiten, sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) vorzulegen. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.

## **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

Die Hinweise sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten. In der Begründung wurde unter Punkt A7 der entsprechende Hinweis ergänzt: A7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange: Der Verkehrslandeplatz unterliegt strengen nationalen und internationalen Vorschriften hinsichtlich der freizuhaltenden Höhen und Hindernisfreiflächen. Diese sind insbesondere bei der Festlegung der Bauhöhen für das Gebiet A zu berücksichtigen.

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

**Stellungnehmer: Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach**  
**Gruppe: TöB**

**001\_EGEL\_B-01102**

**Dokument vom: 27.05.2015**

**Dokument-Nr.: S-02576**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Die zu beplanenden Gebiete A, B und C liegen in unmittelbarer Nähe des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach sowie innerhalb der Siedlungsbeschränkungszone und innerhalb des beschränkten Bauschutzbereichs nach §17 LuftVG. Eine Einbindung des Regierungspräsidiums Darmstadt, Dezernat III 33.3 Luft- & Güterkraftverkehr als Aufsichts- & Genehmigungsbehörde des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach ist erforderlich.

Weiterhin befinden sich die Flächen innerhalb der Kontrollzone Frankfurt / Sektor Egelsbach (Luftraum "D"), der durch die Deutsche Flugsicherung GmbH (DFS) betrieben wird. Eine Einbindung der DFS ist erforderlich.

Hinsichtlich der "Grünordnerischen Festsetzungen" teilen wir nach mündlicher Beratung durch den „Deutschen Ausschuss zur Verhinderung von Vogelschlag im Luftverkehr" (DAVVL) folgendes mit:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Flugbetriebsgelände des Verkehrslandeplatzes Frankfurt-Egelsbach müssen die auszuweisenden Grünflächen für Vögel unattraktiv gehalten werden, um einer potenziellen Vogelschlaggefahr vorzubeugen.

Aus diesem Grund dürfen auf den Flächen und Dächern keine fruktifizierenden und ausreifenden Sträucher ausgebracht werden. Bei der Auswahl von ggf. anzupflanzenden Bäumen ist deren Endwuchshöhe unter Berücksichtigung der jetzigen und zukünftigen Hindernisfreiflächen des Verkehrslandeplatzes zu beachten.

Um keine Wasservögel anzuziehen, dürfen keine offenen Flutmulden oder Versickerungsrigolen angelegt werden. Die sonstige Begrünung der Flächen ist so vornehmen, dass keine offenen Wasserflächen entstehen können.

Der Verkehrslandeplatz unterliegt strengen nationalen und internationalen Vorschriften hinsichtlich der freizuhaltenen Höhen und Hindernisfreiflächen. Diese sind insbesondere bei der Festlegung der Bauhöhen für das Gebiet A zu berücksichtigen.

Darüber hinaus sollte folgender Hinweis auf Fluglärm gegeben werden: "Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach liegt. Mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb muss gerechnet werden."

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wird das Regierungspräsidium Darmstadt und die Deutsche Flugsicherung beteiligt.

Die Hinweise zu den "Grünordnerischen Festsetzungen" und zum Vogelschlag sind im Rahmen der verbindlichen

Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

In der Begründung und im Umweltbericht wurden unter Punkt A7 und B2 bereits entsprechende Hinweise ergänzt:

A7 Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange: Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach, muss mit Beeinträchtigungen durch rollende, an- und abfliegende Luftfahrzeuge sowie durch den üblichen Flugbetrieb gerechnet werden. Der Verkehrslandeplatz unterliegt strengen nationalen und internationalen Vorschriften hinsichtlich der freizuhaltenden Höhen und Hindernisfreiflächen. Diese sind insbesondere bei der Festlegung der Bauhöhen für das Gebiet A zu berücksichtigen.

B2.1 Bestandsaufnahme: Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Verkehrslandeplatz Frankfurt-Egelsbach.

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Kreis Offenbach Fachdienst**  
**64**

**001\_EGEL\_B-01103**

**Gruppe: TöB**

**Dokument vom: 11.06.2015**

**Dokument-Nr.: S-02654**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Aus naturschutzfachlicher Sicht von Bedeutung ist die mittig von Ost nach West durch das Erweiterungsgebiet A verlaufende Gewässerparzelle. Der Graben ist einschließlich seiner Ufer und der zugehörigen Vegetation nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz als gesetzlich geschützter Biotop zu behandeln.

Der durch die Gewerbeansiedlung nach Süden und Westen hin verschobene Ortsrand sollte ausreichend tiefe Randflächen mit Eingrünungsfunktion erhalten.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu klären, inwiefern dem Artenschutz unterliegende Tierarten durch die flächenhafte Gebieterschließung betroffen sind. Neben geeigneten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung innerhalb des Baugebietes sind darüber hinaus Kompensationsmaßnahmen auf geeigneten Flächen mit Aufwertungspotential zu planen.

Das Vorhaben befindet sich im Wasserschutzgebiet III B.

### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

### **Begründung:**

Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs zu prüfen. Entsprechende Hinweise wurden im Umweltbericht unter Punkt B 2 ergänzt: B 2.1: Durch die Ackerflächen und im Randbereich des Gebietes verläuft ein ökologisch wertvoller Graben mit ausgeprägtem Schilfbestand, der zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört.  
B 2.3: Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs vorzusehen.

Unter Punkt A.6 wird bereits auf die Notwendigkeit einer Ortsrandgestaltung zur Abschirmung der gewerblichen Bauten hingewiesen und dass dort durch geeignete Anpflanzungen naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden können. Des Weiteren werden Möglichkeiten für Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Planbereichs als auch geeignete im RPS/RegFNP dargestellte Flächen genannt. Unter Punkt B 2.2 wird angemerkt, dass im weiteren Planverfahren zu prüfen ist, ob die Lebensräume von Arten beeinträchtigt werden, die dem Artenschutz unterliegen.

Auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und die einzuhaltenden Verbote wird bereits im Umweltbericht unter den Punkten B 2.1 und B 2.3 hingewiesen.

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

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

**001\_EGEL\_B-01107**

**Dokument vom: 19.05.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02526**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Zur Sicherung von Bodendenkmälern ist ein Hinweis auf § 20 HDSchG wie folgt aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies der hessenArchäologie oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen."

## **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

Im Umweltbericht ist unter Punkt B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bereits folgender Hinweis aufgenommen: "Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind."

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

**Stellungnehmer: Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung**  
**Gruppe: TöB**

**001\_EGEL\_B-01126**

**Dokument vom: 27.05.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02601**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen insoweit berührt, als dass die Plangebiete A: „Eulensee Erweiterung“, Gebiet B „Im Brücken/ Hinterm Kirchhof“, sowie Gebiet C: „Holzwiese“ im Anlagenschutzbereich u.a. der Radaranlage Götzenhain belegen sind. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtungen.

Die in den Anlagenschutzbereich geplanten Objekte bedürfen einer Einzelfallprüfung und sind unter Angabe der Standortkoordinaten und Bauhöhe nach § 18a LuftVG über die Landesluftfahrtbehörde zur Prüfung vorzulegen.

## **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## **Begründung:**

Die Hinweise zu den Anlagenschutzbereichen betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich Ländlicher Raum**  
**Gruppe: TöB**

**001\_EGEL\_B-01134**

**Dokument vom: 27.05.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02578**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Gebiet A: Eulensee Erweiterung (ca. 4,9 ha)

Bei dem vorgesehenen Änderungsbereich des Gebietes A handelt es sich um einen vollständig landwirtschaftlich genutzten Bereich, der als Urproduktionsfläche eine hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft hat. Dies dokumentiert sich planerisch in der Darstellung im RPS/RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie in den einzelnen Fachplanungen der Landwirtschaft, wie dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2010 (LFS 2010) und der Standortkarte für die landbauliche Nutzung des Landes Hessen.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes widerspricht der derzeitigen regionalplanerischen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des Regionalplanes, unter Ziffer 10.1 Landwirtschaft formulierten Grundsätzen. Dies betrifft unter anderem die Grundsätze

G10.1-1: Nachhaltige Sicherung landwirtschaftlicher Flächen,  
G10.1-2: Versorgung der Bevölkerung, mit hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln, G10.1-4: Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte ist zu vermeiden,  
G10.1-5: Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen, für den Gartenbau und den Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen sind besonders zu schützen.

Daraus resultierend, ist als Ziel Z10.1-10 der Vorrang der landwirtschaftlichen Bodennutzung vor anderen Nutzungsansprüchen formuliert und derzeit noch gewahrt.

Konkret auf die Änderungsfläche des Gebietes A bezogen, ist fachbehördlich mitzuteilen, dass - nach hiesigem Kenntnisstand - 3 landwirtschaftliche Betriebe in dem Bereich Flächen bewirtschaften. Besonders zu erwähnen ist dabei ein nach ökologischen Grundsätzen wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb, der direkt südlich, Büchenhöfe 6, seinen Betriebsstandort hat. Dies ist, neben dem Flächenverlust, insoweit besonders schwerwiegend für den landwirtschaftlichen Betrieb, weil es sich hierbei um direkte Hofanschlussflächen handelt, die für landwirtschaftliche Betriebe im allgemeinen, hier insbesondere aus arbeits- und betriebswirtschaftlichen Gründen, eine besondere Bedeutung haben. Dies kann auch nicht durch mögliche Hofferne Ersatzflächen kompensiert werden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb ist dies insoweit besonders schwerwiegend, da der Betrieb Sonderkulturen, hier u. a. Erdbeeren und Gemüse selbst anbaut und im eigenen Hofladen selbst vermarktet.

Insoweit bestehen nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft grundsätzliche Bedenken zu der geplanten Änderung im Gebiet A von Vorranggebiet für Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche, geplant. Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des RegFNP formulierten Grundsätzen und Zielen, ist im weiteren Planverfahren der Landwirtschaft besonders Rechnung zu tragen. Es genügt dabei nicht, rein planerisch, einen Flächenausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

Nach hiesiger Kenntnis, ist bisher auch nicht ersichtlich, dass die Gemeinde Egelsbach besondere Anstrengungen unternimmt, unterstützend und flankierend für die betroffenen Landwirte tätig zu werden. Hier z. B. durch Verkauf oder langfristige Verpachtung von Ersatzflächen. Im Gegenteil, es werden sogar von der Gemeinde angepachtete Flächen gekündigt.

Gebiet B: Im Brücken / Hinterm Kirchhof



Dem Flächenausgleichsprinzip folgend, wird planerisch, für den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Gebiet A, im Gebiet B Gewerbliche Baufläche, geplant (a. 3,9 ha) in Vorranggebiet für Landwirtschaft (ca. 3,0 ha) und Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha) geändert.

Die zweigeteilte Änderung ist hierbei durch die naturräumlichen Gegebenheiten begründet, so dass, neben der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft auf 3,0 ha, 0,9 ha entlang der Tränkbachau in Ökologisch bedeutsame Flächennutzung geändert wird.

Der Bestand bzw. die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird damit planerisch abgesichert, was im Grundsatz zu begrüßen ist.

Gebiet C: Holzwiese

Ebenfalls als Flächenausgleich für die beabsichtigte Darstellung im Gebiet A, wird im Gebiet C eine Änderung von Gewerbliche Baufläche, geplant (ca. 1,8 ha) in Grünfläche-Parkanlage statt.

Gemäß vorgelegter Planunterlagen und Luftbild, ist der Änderungsbereich für das Gebiet C im Bestand durch ein kleinflächiges Nutzungs mosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet.

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen Bedenken zu der geplanten Darstellung der Fläche als Grünfläche-Parkanlage. Es wird vielmehr angeregt, der Änderungsfläche des Gebietes C eine der beiden landwirtschaftlichen Flächenkategorien zuzuweisen. Dies wird wie folgt begründet:

Auf die Flächenkategorie Gewerbliche Baufläche, geplant bezogen, und des erforderlichen planerischen Flächenausgleichs für die im Gebiet A zukünftig vorgesehenen 4, 9 ha, entfallen im Gegenzug, auf die Gebiete B und C bezogen, zusammen 5,7 ha Gewerbliche Baufläche, geplant.

Für den Verlust von 4,9 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft im Gebiet A, stehen demgegenüber aber nur 3,0 ha im Gebiet B.

Da ein planerischer Flächenausgleich für Grünfläche-Parkanlage aus dem Gebiet A nicht erforderlich ist, wird angeregt, dass Gebiet C ebenfalls nach der Planungs- und Darstellungssystematik des RegFNP landwirtschaftlich, hier als Vorranggebiet für Landwirtschaft oder Fläche für Landbewirtschaftung darzustellen.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und es werden, wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A). Dies bietet die Möglichkeit, ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in Egelsbach zu entwickeln und eine weitere Zerschneidung der Landschaft durch mehrere Einzelstandorte zu verhindern.

Für die im Gebiet A vorgesehene gewerbliche Nutzung von 4,9 werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet 5,7 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen. In der Summe werden damit rund 0,8 ha mehr Bauflächen zurückgewidmet als neue Bauflächen entstehen. Von den 5,7 ha wird darüber hinaus der überwiegende Anteil - rund 3,9 ha - wieder als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche im Gebiet A ist durch diese Maßnahmen nicht gänzlich vermeidbar, es wird durch den Flächenausgleich jedoch die landwirtschaftliche genutzte Fläche im Gebiet B planerisch gesichert.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In der Abwägung wird der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf die wirtschaftlichen Bedeutung für die Gemeinde Egelsbach der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im

Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Auf dieser Ebene wird auch die Veräußerung der Flächen geklärt.

Gebiet C ist durch ein kleinflächiges Nutzungsmosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Die landwirtschaftliche Nutzung steht in diesem Bereich nicht im Vordergrund. Die Fläche bildet mit den angrenzenden "Grünflächen" einen zusammenhängenden Grünzug als Übergangsbereich von der Bebauung zur freien Landschaft und kennzeichnet gleichzeitig den südlichen Siedlungsabschluss. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP 2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung "Grünfläche-Parkanlage" und kann somit weiterhin erhalten bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 ist zu prüfen, ob im städtebaulichen Gesamtzusammenhang in der Gemeinde Egelsbach größere zusammenhängende Flächen, die aktuell als Grünflächen dargestellt sind, wie z.B. der Bereich westlich des Gebietes B durch Umwidmung für die Landwirtschaft gesichert werden können.

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

**Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises**  
**Fachbereich: Umwelt, Naturschutz**  
**Gruppe: TöB**

**001\_EGEL\_B-01136**

**Dokument vom: 31.05.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02610**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## **Stellungnahme:**

Gebiet A: Eulensee Erweiterung (ca. 4,9 ha)

Bei dem vorgesehenen Änderungsbereich des Gebietes A handelt es sich um einen vollständig landwirtschaftlich genutzten Bereich, der als Urproduktionsfläche eine hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft hat. Dies dokumentiert sich planerisch in der Darstellung im RPS/RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie in den einzelnen Fachplanungen der Landwirtschaft, wie dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2010 (LFS 2010) und der Standortkarte für die landbauliche Nutzung des Landes Hessen.

Die beabsichtigte Ausweisung eines Gewerbegebietes widerspricht der derzeitigen regionalplanerischen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des Regionalplanes, unter Ziffer 10.1 Landwirtschaft formulierten Grundsätzen. Dies betrifft unter anderem die Grundsätze

G10.1-1: Nachhaltige Sicherung landwirtschaftlicher Flächen,

G10.1-2: Versorgung der Bevölkerung mit hochwertigen und regionstypischen Nahrungsmitteln, G10.1-4: Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen und die Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Betriebsstandorte ist zu vermeiden,

G10.1-5: Flächen für landwirtschaftliche Sonderkulturen, für den Gartenbau und den Anbau von Heil- und Gewürzpflanzen sind besonders zu schützen.

Daraus resultierend, ist als Ziel Z10.1-10 der Vorrang der landwirtschaftlichen Bodennutzung vor anderen Nutzungsansprüchen formuliert und derzeit noch gewahrt.

Konkret auf die Änderungsfläche des Gebietes A bezogen, ist fachbehördlich mitzuteilen, dass - nach hiesigem Kenntnisstand - 3 landwirtschaftliche Betriebe in dem Bereich Flächen bewirtschaften. Besonders zu erwähnen ist dabei ein nach ökologischen Grundsätzen wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb, der direkt südlich, Büchenhöfe 6, seinen Betriebsstandort hat. Dies ist, neben dem Flächenverlust, insoweit besonders schwerwiegend für den landwirtschaftlichen Betrieb, weil es sich hierbei um direkte Hofanschlussflächen handelt, die für landwirtschaftliche Betriebe im allgemeinen, hier insbesondere aus arbeits- und betriebswirtschaftlichen Gründen, eine besondere Bedeutung haben. Dies kann auch nicht durch mögliche Hofferne Ersatzflächen kompensiert werden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb ist dies insoweit besonders schwerwiegend, da der Betrieb Sonderkulturen, hier u. a. Erdbeeren und Gemüse selbst anbaut und im eigenen Hofladen selbst vermarktet.

Insoweit bestehen nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft grundsätzliche Bedenken zu der geplanten Änderung im Gebiet A von Vorranggebiet für Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche, geplant. Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des RegFNP formulierten Grundsätzen und Zielen, ist im weiteren Planverfahren der Landwirtschaft besonders Rechnung zu tragen. Es genügt dabei nicht, rein planerisch, einen Flächenausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

Nach hiesiger Kenntnis, ist bisher auch nicht ersichtlich, dass die Gemeinde Egelsbach besondere Anstrengungen unternimmt, unterstützend und flankierend für die betroffenen Landwirte tätig zu werden. Hier z. B. durch Verkauf oder langfristige Verpachtung von Ersatzflächen. Im Gegenteil, es werden sogar von der Gemeinde angepachtete Flächen gekündigt.

Gebiet B: Im Brücken / Hinterm Kirchhof

Dem Flächenausgleichsprinzip folgend, wird planerisch, für den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Gebiet A, im Gebiet B Gewerbliche Baufläche, geplant (a. 3,9 ha) in Vorranggebiet für Landwirtschaft (ca. 3,0 ha) und

Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha) geändert.

Die zweigeteilte Änderung ist hierbei durch die naturräumlichen Gegebenheiten begründet, so dass, neben der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft auf 3,0 ha, 0,9 ha entlang der Tränkbachau in Ökologisch bedeutsame Flächennutzung geändert wird.

Der Bestand bzw. die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird damit planerisch abgesichert, was im Grundsatz zu begrüßen ist.

Gebiet C: Holzwiese

Ebenfalls als Flächenausgleich für die beabsichtigte Darstellung im Gebiet A, findet im Gebiet C eine Änderung von Gewerbliche Baufläche, geplant (ca. 1,8 ha) in Grünfläche-Parkanlage statt.

Gemäß vorgelegter Planunterlagen und Luftbild, ist der Änderungsbereich für das Gebiet C im Bestand durch ein kleinflächiges Nutzungsmosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet.

Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen Bedenken zu der geplanten Darstellung der Fläche als Grünfläche-Parkanlage. Es wird vielmehr angeregt, der Änderungsfläche des Gebietes C eine der beiden landwirtschaftlichen Flächenkategorien zuzuweisen. Dies wird wie folgt begründet:

Auf die Flächenkategorie Gewerbliche Baufläche, geplant bezogen, und des erforderlichen planerischen Flächenausgleichs für die im Gebiet A zukünftig vorgesehenen 4,9 ha, entfallen im Gegenzug, auf die Gebiete B und C bezogen, zusammen 5,7 ha Gewerbliche Baufläche, geplant.

Für den Verlust von 4,9 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft im Gebiet A, stehen demgegenüber aber nur 3,0 ha im Gebiet B.

Da ein planerischer Flächenausgleich für Grünfläche-Parkanlage aus dem Gebiet A nicht erforderlich ist, wird angeregt, dass Gebiet C ebenfalls nach der Planungs- und Darstellungssystematik des RegFNP landwirtschaftlich, hier als Vorranggebiet für Landwirtschaft oder Fläche für Landbewirtschaftung darzustellen.

#### **Behandlung:**

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

#### **Begründung:**

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und es werden, wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A). Dies bietet die Möglichkeit, ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in Egelsbach zu entwickeln und eine weitere Zerschneidung der Landschaft durch mehrere Einzelstandorte zu verhindern.

Für die im Gebiet A vorgesehene gewerbliche Nutzung von 4,9 werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet 5,7 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen. In der Summe werden damit rund 0,8 ha mehr Bauflächen zurückgewidmet als neue Bauflächen entstehen. Von den 5,7 ha wird darüber hinaus der überwiegende Anteil - rund 3,9 ha - wieder als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche im Gebiet A ist durch diese Maßnahmen nicht gänzlich vermeidbar, es wird durch den Flächenausgleich jedoch die landwirtschaftliche genutzte Fläche im Gebiet B planerisch gesichert.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In der Abwägung wird der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf die wirtschaftlichen Bedeutung für die Gemeinde Egelsbach der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Auf dieser Ebene wird auch die Veräußerung der Flächen geklärt.

Gebiet C ist durch ein kleinflächiges Nutzungsmosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Die landwirtschaftliche Nutzung steht in diesem Bereich nicht im Vordergrund. Die Fläche bildet mit den angrenzenden "Grünflächen" einen zusammenhängenden Grünzug als Übergangsbereich von der Bebauung zur freien Landschaft und kennzeichnet gleichzeitig den südlichen Siedlungsabschluss. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP 2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung "Grünfläche-Parkanlage" und kann somit weiterhin erhalten bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 ist zu prüfen, ob im städtebaulichen Gesamtzusammenhang in der Gemeinde Egelsbach größere zusammenhängende Flächen, die aktuell als Grünflächen dargestellt sind, wie z.B. der Bereich westlich des Gebietes B durch Umwidmung für die Landwirtschaft gesichert werden können.

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

**Stellungnehmer: Bundesnetzagentur  
Gruppe: TöB**

**001\_EGEL\_B-01137**

**Dokument vom: 22.05.2015**

**Dokument-Nr.: S-02579**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

### **Stellungnahme:**

Die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Selbst betreibt sie keine Richtfunkstrecken. Die BNetzA kann aber in Planungs- und Genehmigungsverfahren (z.B. im Rahmen des Baurechts oder im Rahmen des Bundesimmissionsschutzgesetzes) einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Plangebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über vorgesehene Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind jedoch nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher verzichtet werden. Da im vorliegenden Fall die Planunterlagen keine Aussagen zu neuen Bauten mit Höhen über 20 m enthalten, habe ich keine weitere Prüfung der vorgesehenen Maßnahmen durchgeführt.

Angaben zum geografischen Trassenverlauf der Richtfunkstrecken bzw. zu den ggf. eintretenden Störsituationen kann die BNetzA nicht liefern. Im Rahmen des Frequenzzuteilungsverfahrens für Richtfunkstrecken prüft die BNetzA lediglich das Störverhältnis zu anderen Richtfunkstrecken unter Berücksichtigung topografischer Gegebenheiten, nicht aber die konkreten Trassenverhältnisse (keine Überprüfung der Bebauung und anderer Hindernisse, die den Richtfunkbetrieb beeinträchtigen können). Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können deshalb nur die Richtfunkbetreiber liefern. Außerdem ist die BNetzA von den Richtfunkbetreibern nicht ermächtigt, Auskünfte zum Trassenverlauf sowie zu technischen Parametern der Richtfunkstrecken zu erteilen.

Hinsichtlich einer Bekanntgabe von in Betrieb befindlichen Richtfunktrassen in Flächennutzungsplänen, möchte ich darauf hinweisen, dass dieses Verfahren nicht zwingend vorgeschrieben ist (keine Dokumentationspflicht) und nur eine dem Ermessen überlassene Maßnahme zur vorsorglichen Störungsvermeidung darstellt, die auch durch die öffentlichen Planungsträger nicht einheitlich gehandhabt wird. Eine Darstellung der Trassenverläufe in den Planunterlagen ist nur möglich, wenn die Betreiber dies ausdrücklich wünschen und mit einer Veröffentlichung ihrer Richtfunk-Standortdaten einverstanden sind (Datenschutz). Zu den Betreibern von Richtfunkstrecken gehören z.B. die in Deutschland tätigen großen Mobilfunkunternehmen. Diese erfüllen zwar einen öffentlichen Auftrag, sind jedoch untereinander Wettbewerber. Übersichten zu den Netzstrukturen gehören daher zu den Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen; ihre Veröffentlichung unterliegt grundsätzlich den Wettbewerbsstrategien der Betreiber. Unter Berücksichtigung dieser Bedingung und der hohen Anzahl laufend neu hinzukommender Richtfunkstrecken ist es auf regionaler Ebene somit kaum möglich, ständig aktuelle Übersichten zu führen.

Bei Vorliegen konkreter Bauplanungen mit einer Höhe von über 20m (z.B. Windkraftanlagen, Hochspannungsfreileitungen, Masten, hohen Gebäuden, Industrie- und Gewerbeanlagen, etc.), empfehle ich Ihnen, entsprechende Anfragen an mich (Anschrift lt. Kopfzeile dieses Briefes) zu richten. Bei Abforderung einer Stellungnahme sind bitte die geografischen Koordinaten (WGS 84) des Baugebiets anzugeben und ausreichend übersichtliches topografisches Kartenmaterial mit genauer Kennzeichnung des Baubereiches sowie das Maß der baulichen Nutzung zu übermitteln.

### **Behandlung:**



Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

**Begründung:**

Der Hinweis ist für das laufende Änderungsverfahren nicht von Belang. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung zu beachten, falls die maximal vorgesehene Gebäudehöhe 20 m übersteigt

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

**Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2**  
**Gruppe: TöB**

**001\_EGEL\_B-01195**

**Dokument vom: 15.06.2015**  
**Dokument-Nr.: S-02659**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

## Stellungnahme:

Aus der Sicht der Raumordnung und Landesplanung bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die o.g. Flächennutzungsplanänderung. Ich verweise hierzu auf meine o.g. Stellungnahme vom 11.02.2015.

### Stellungnahme vom 11.02.2015:

"Gegen die geplante Änderung besteht aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Teilfläche A beinhaltet die Änderung einer 4,9 ha großen Fläche "Vorranggebiet für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant". Zum Ausgleich werden bislang geplante gewerbliche Bauflächen im Gebiet B (3,9 ha) zurückgenommen und geändert in "Vorranggebiet für Landwirtschaft" und "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung" sowie im Gebiet C (ca. 1,8 ha) in "Grünfläche- Parkanlagen". Die Planung führt zu einer Konzentration der Gewerbeflächen im unmittelbaren Anschluss an bereits bestehende Gewerbegebiete und wirkt der durch die seitherige Festlegung gegebenen verstreuten Gewerbeansiedlung entgegen. Gegen die Rücknahme der Teilflächen B und C und die geplanten Ausweisungen bestehen ebenfalls keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht.

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege ergeht folgende Stellungnahme:

Standort A:

Die Konzentrierung der Gewerbeplanung auf den Standort A westlich des bestehenden Gewerbegebiets von Egelsbach ist sinnvoll und hat eine geringere Zersiedelungswirkung in Natur und Landschaft zur Folge als die bisherige Planung. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, wie der ökologisch wertvolle Graben mit ausgeprägtem Schilfbestand, der zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört, erhalten wird.

Standort B:

Die Aufgabe der gewerblichen Baufläche auf dem Standort B wird begrüßt. Bei dem Standort handelt es sich um einen ökologisch wertvollen Bereich, der zwischen zwei Fließgewässern liegt. Gegen die großflächige Umwidmung zu einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft" von 3,0 ha und die geringe Ausweisung einer "ökologisch bedeutsamen Flächennutzung" von 0,9 ha bestehen Bedenken. Anhand der vorgelegten Planunterlagen ist nicht ersichtlich, wo die differenzierten Umwidmungskategorien liegen. Im weiteren Verfahren sollten die genaue Lage der beiden Umwidmungskategorien dargestellt und die Ausweisung der "ökologisch bedeutsamen Flächennutzung" deutlich erweitert werden.

Standort C:

Die Aufgabe der gewerblichen Baufläche auf dem Standort C und die Ausweisung als "Grünfläche Parkanlage" werden begrüßt.

Aus Sicht der Belange Landwirtschaft/Feldflur nehme ich wie folgt Stellung:

Gebiet A: Eulensee Erweiterung (ca. 4,9 ha)

Bei dem vorgesehenen Änderungsbereich des Gebietes A handelt es sich um einen vollständig landwirtschaftlich genutzten Bereich, der als Urproduktionsfläche eine hohe Wertigkeit für die Landwirtschaft hat. Dies bekundet sich planerisch in der Darstellung im RPS/RegFNP als Vorranggebiet für Landwirtschaft sowie in den einzelnen Fachplanungen der Landwirtschaft, wie dem Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2010 (LFS 2010) und der Standortkarte für die landbauliche Nutzung des Landes Hessen. Bezogen auf die Änderungsfläche des Gebietes A ist festzustellen, dass nach meinem Kenntnisstand drei landwirtschaftliche Betriebe in dem Bereich Flächen bewirtschaften. Besonders zu erwähnen ist dabei ein nach ökologischen Grundsätzen wirtschaftender landwirtschaftlicher Betrieb, der direkt südlich, Büchenhöfe 6, seinen Betriebsstandort hat. Dies ist, neben dem Flächenverlust, insoweit besonders schwerwiegend für den landwirtschaftlichen Betrieb, weil es sich hierbei um direkte Hofanschlussflächen handelt, die für landwirtschaftliche Betriebe im allgemeinen, hier insbesondere aus arbeits- und betriebswirtschaftlichen Gründen, eine besondere Bedeutung haben. Dies kann auch nicht durch

mögliche "Hofferne Ersatzflächen" kompensiert werden. Für den landwirtschaftlichen Betrieb ist dies insoweit besonders schwerwiegend, da der Betrieb Sonderkulturen, hier u. a. Erdbeeren und Gemüse selbst anbaut und im eigenen Hofladen direkt vermarktet.

Insoweit bestehen nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft Bedenken zu der Änderung im Gebiet A von Vorranggebiet für Landwirtschaft in Gewerbliche Baufläche, geplant. Aufgrund der derzeitigen Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft und den hierzu im Textteil des RegFNP formulierten Grundsätzen und Zielen ist im weiteren Planverfahren der Landwirtschaft besonders Rechnung zu tragen. Es reicht dabei nicht aus, rein planerisch, einen Flächenausgleich an anderer Stelle zu schaffen.

#### Gebiet B: Im Brücken / Hinterm Kirchhof

Dem Flächenausgleichsprinzip folgend wird planerisch für den Verlust von landwirtschaftlicher Fläche im Gebiet A im Gebiet B „Gewerbliche Baufläche, geplant(ca. 3,9 ha)" geändert in „Vorranggebiet für Landwirtschaft(ca. 3,0 ha)" und „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (ca. 0,9 ha)". Die zweigeteilte Änderung ist hierbei durch die naturräumlichen Gegebenheiten begründet, so dass, neben der Darstellung als Vorranggebiet für Landwirtschaft auf 3,0 ha, eine Fläche von 0,9 ha entlang der Tränkbachau in Ökologisch bedeutsame Flächennutzung geändert werden soll. Der Bestand bzw. die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird damit planerisch abgesichert, was im Grundsatz zu begrüßen ist.

#### Gebiet C: Holzwiese

Ebenfalls als Flächenausgleich für die beabsichtigte Darstellung im Gebiet A wird im Gebiet C eine Änderung von „Gewerbliche Baufläche, geplant(ca. 1,8 ha)" in „Grünfläche- Parkanlage" vorgenommen. Gemäß vorgelegter Planunterlagen und Luftbild ist der Änderungsbereich für das Gebiet C im Bestand durch kleinflächige Nutzungen aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft bestehen Bedenken zu der geplanten Darstellung der Fläche als Grünfläche-Parkanlage. Es wird vielmehr angeregt, der Änderungsfläche des Gebietes C eine der beiden landwirtschaftlichen Flächenkategorien zuzuweisen. Dies wird wie folgt begründet: Bezogen auf die Flächenkategorie Gewerbliche Baufläche geplant und den erforderlichen planerischen Flächenausgleich für die im Gebiet A zukünftig vorgesehenen 4,9 ha, entfallen im Gegenzug, auf die Gebiete B und C bezogen, zusammen 5,7 ha Gewerbliche Baufläche, geplant. Für den Verlust von 4,9 ha Vorranggebiet für Landwirtschaft im Gebiet A, stehen demgegenüber aber nur 3,0 ha im Gebiet B. Es wird daher angeregt, das Gebiet C ebenfalls nach der Planungs- und Darstellungssystematik des RegFNP landwirtschaftlich, hier als Vorranggebiet für Landwirtschaft oder Fläche für Landbewirtschaftung darzustellen.

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung:

#### Allgemeines

In der „Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel" (Seite 6 der Unterlagen) wurde neben den Gebieten A, B, und C ein weiterer schraffierter Änderungsbereich dargestellt. Hier ist deshalb zu erläutern um welchen Bereich es sich dabei handelt. Die Ausführungen im Abschn. A 7. - Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange - (Seite 13) sind wie folgt zu ändern:

Die geplante weitgehende Bebauung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Gebiet A stellt einen erheblichen Eingriff mit Veränderung des Ortsund Landschaftsbildes dar. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen (B 2.3) zu minimieren, können jedoch nicht vermieden werden. Demzufolge muss es im Abschn. B 2.3 - Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich - (Seite 18) heißen Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung sind Maßnahmen, die den o.g. Umweltauswirkungen entgegen wirken, vorzusehen wie:....

#### Grundwasser

Alle geplanten Änderungen des Flächennutzungsplanes befinden sich in der Zone III B des Wasserschutzgebietes Mörfelden der Stadt Mörfelden-Walldorf (Verordnung vom 03.08.1983, StAnz. 45/83 S.2156). Die für die jeweiligen Schutzzonen geltenden Verbote sind einzuhalten.

Zur Änderung des Gebiets A bestehen folgende Bedenken: Aus Sicht des Grundwasserschutzes und der Wasserversorgung bestehen insofern Bedenken, als durch die Planung Fläche in einem bestehenden Wasserschutzgebiet versiegelt wird und zukünftig nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung steht. Anhand der mir vorliegenden Grundwasserflurabstandskarten ist im gesamten Plangebiet mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aufgrund der Vernässungsgefahr in Nassperioden und der Gefahr von Setzrissschäden für Bauwerke in Trockenperioden halte ich eine Änderung der Fläche von "Vorranggebiet für Landwirtschaft" mit "Vorbehalt für besondere Klimafunktionen" in "Gewerbliche Baufläche, geplant" nicht für sinnvoll.

Oberflächengewässer In den Plangebieten A und C befinden sich verschiedene namenlose Gewässer. Auf die Vorgaben der §§ 38 WHG und 23 HWG - Gewässerrandstreifen - wird deshalb hingewiesen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz Eine fachliche Beurteilung hierzu ist nicht möglich, da in den Unterlagen keine Aussagen zur Entwässerung getroffen werden. Insofern muss die Entwässerung als nicht gesichert angesehen werden.

#### Bodenschutz

##### 1. Nachsorgender Bodenschutz

Im Gebiet B (Im Brücken / Hinterm Kirchhof) befindet sich die Altablagerung mit ALTIS Nummer 438.003.000-

000.002 (siehe Anlage). Es handelt sich hierbei um das Grundstück Flur 13, Flurstück 272, auf dem im östlichen Teil Bodenaushub und Bauschutt abgelagert wurden.

In einer Sondierung wurden Schlackereste und Glas- und Folienreste erbohrt. Die Tiefe der Auffüllungen liegt bei bis zu 1,7 m. Die Analysen der Bodenproben ergaben keine auffälligen Werte. Von der Altablagerung geht keine Gefährdung aus. Sie wird in der Altflächendatei mit dem Status "Altlastenverdacht aufgehoben" geführt.

Folgenden Hinweis bitte ich in die Unterlagen aufzunehmen:

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde, dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt, Dezernat IV/Da 41.5, Bodenschutz, mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetz sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

## 2. Vorsorgender Bodenschutz

Die vorgesehenen Planungen im Gebiet B und Gebiet C werden unter Gesichtspunkten des vorsorgenden Bodenschutzes ausdrücklich begrüßt. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch. 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 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz. In den Unterlagen zur Änderung des RegFNP 2010 finden diese Grundsätze in Ansätzen Berücksichtigung. Die gewählte Form ist zudem gut geeignet, die Belange des Vorsorgenden Bodenschutzes abzuhandeln. Nach Prüfung der Planunterlagen (Begründung zum Umweltbericht) wurden die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes nur teilweise betrachtet und sind daher unter Zuhilfenahme der folgenden Punkte zu ergänzen. Die Behandlung des Schutzguts Boden gliedert sich in Anlehnung an Anlage 1 BauGB in folgende Punkte, auf die im Umweltbericht einzugehen ist:

### 1. Bodenziele (S.15)

- Beschreibung der Ziele und Bodenschutzklausel im Umweltbericht

### 2. Bestandsaufnahme Boden und Bodenfunktionen (S.16, wird ansatzweise betrachtet)

- Es sollte eine Beschreibung und Bewertung der Bodenfunktionen (z. B. auf der Grundlage der Bodenfunktionsbewertung des Bodenviewers erfolgen. <http://bodenviewer.hessen.de/viewer.htm>)

### 3. Vorbelastungen Boden

- Prüfung des Planbereiches auf bekannte Bodenverunreinigungen (nachsorgender Bodenschutz)

### 4. Zusammenfassende Bewertung Boden

- Darlegung der Schlussfolgerung aus Bestandsaufnahme und Vorbelastungen

### 5. Boden und Erheblichkeit des Eingriffes

- Ableitung der Erheblichkeit im Umweltbericht aus Flächengröße, Tiefe des Eingriffs, dem bestehenden Funktionserfüllungsgrad und der zu erwartenden Funktionsminderung

### 6. Auswirkungsprognose Boden bei Durchführung der Planung (S. 17) Eine Gegenüberstellung der Durchführung und Nicht-Durchführung wird ansatzweise betrachtet.

- Erarbeitung einer Bilanzierung o Ableitung des Kompensationsbedarfs

### 7. Vermeidung und Verringerung des Bodeneingriffes

- Beschreibung von Maßnahmen zur Reduzierung des Flächenverbrauchs

- Vorrangige Inanspruchnahme von Böden mit geringerem Funktionserfüllungsgrad

### 8. Bodenausgleichsmaßnahmen

9. Planungsalternativen Boden Aussagen zu Planungsalternativen sind in der Begründung zum Umweltbericht vorhanden.

### 10. Methoden, Schwierigkeiten, Lücken - Boden

- Ggfs. Hinweise auf fehlende Datengrundlagen und Folgerungen

### 11. Monitoring Boden

Es sollten bodenbezogene Überwachungsmaßnahmen vorgesehen werden, da das Schutzgut Boden bei Durchführung der Planung erheblichen nachteiligen Wirkungen ausgesetzt ist.

- Darstellung der Wirksamkeit der getroffenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen  
Details zur Durchführung der Umweltprüfung aus Sicht des Schutzguts Boden finden sich in der im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz erstellten „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“. Diese Arbeitshilfe ist nebst kommentierten Prüfkatalogen und Auswertungskarten auf der Internetseite des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie einsehbar: <http://www.hlug.de/start/boden/planung.html>

Von dem Dezernat „Immissionsschutz“ werden gegen die Änderungsplanung keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Für die bergrechtliche Stellungnahme wurden folgende Quellen als Datengrundlage herangezogen:

Hinsichtlich der Rohstoffsicherung:

- Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

- Rohstoffsicherungskarte (KRS 25) des HLUG

Hinsichtlich der aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe:

- Vorliegende und genehmigte Betriebspläne

Hinsichtlich des Altbergbaus:

- Bei der Bergaufsicht digital und analog vorliegende Risse
- In der Datenbank vorliegende Informationen
- Kurzübersichten des ehemaligen Bergamts Weilburg über früheren Bergbau Die Recherche beruht auf den in Inhaltsverzeichnissen des Aktenplans inventarisierten Beständen von Berechtsams- und Betriebsakten früherer Bergbaubetriebe und in hiesigen Kartenschränken aufbewahrten Rissblättern. Die Stellungnahme basiert daher hinsichtlich des Altbergbaus auf einer unvollständigen Datenbasis.

Anhand der oben beschriebenen Datengrundlage wird zum Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Rohstoffsicherung: Durch das Vorhaben sind keine Rohstoffsicherungsflächen betroffen.

Aktuelle Betriebe: Es befinden sich keine aktuell unter Bergaufsicht stehenden Betriebe im Planbereich und dessen näherer Umgebung. Das Gebiet wird von einem Erlaubnisfeld zur Aufsuchung von Erdwärme und Sole sowie Kohlenwasserstoffen überdeckt. Der Bergaufsicht sind jedoch keine das Vorhaben beeinträchtigenden Aufsuchungsaktivitäten bekannt.

Gefährdungspotential aus früheren bergbaulichen Tätigkeiten: Im Plangebiet ist meinen Unterlagen zufolge bisher kein Bergbau umgegangen.

Dem Vorhaben stehen aus Sicht der Bergbehörde keine Sachverhalte entgegen."

#### Stellungnahme vom 15.06.2015

Aus der Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.

Aus der Sicht meiner Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt nehme ich wie folgt Stellung: Grundwasser Ich weise erneut darauf hin, dass in dem Gebiet A mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen ist und dies Auswirkungen auf die Bebauung hat. Es besteht die Gefahr von Vernässungen und Setzrissschäden für die zukünftigen Bauwerke. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sollte der Sickerraum eine Mächtigkeit von mindestens 1 Meter zu dem höchst gemessenen Grundwasserstand aufweisen. Aufgrund der hier vorliegenden sehr hohen Grundwasserstände muss damit gerechnet werden, dass dies nicht gegeben ist. Diese Sachverhalte sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz

In den Unterlagen sind keine Aussagen zur Entwässerung enthalten. Aus diesem Grund ist eine fachliche Stellungnahme hierzu nicht möglich. Die Entwässerung muss deshalb als nicht gesichert angesehen werden.

Immissionsschutz

Hinweis: Im Bauleitplanverfahren ist zusätzlich auf die Schallschutzanforderungen der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2. FlugLSV) einzugehen.

Von den Dezernaten „Oberflächengewässer" und „Bodenschutz" werden gegen die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 keine grundsätzlichen Bedenken erhoben.

Aus bergrechtlicher Sicht wird auf die Stellungnahme meines Hauses vom 11.02.2015 verwiesen, da sich neue Erkenntnisse oder Sachverhalte nicht ergeben haben.

#### **Behandlung:**

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

#### **Begründung:**

##### Behandlung der Stellungnahme vom 11.02.2015:

- Regionalplanerische Sicht:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme ergänzt die Aussagen unter Punkt A 4 Regionalplanerische Aspekte der Begründung und führt aus, dass gegen die geplanten Flächenumwidmungen keine Bedenken aus regionalplanerischer Sicht bestehen.

- Belange Naturschutz und Landschaftspflege:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Gebiet A: Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs zu prüfen. Entsprechende Hinweise wurden im Umweltbericht unter Punkt B 2 ergänzt:

B 2.1: Durch die Ackerflächen und im Randbereich des Gebietes verläuft ein ökologisch wertvoller Graben mit ausgeprägtem Schilfbestand, der zu den nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotopen gehört.

B 2.3: Im parallelen Bebauungsplan-Verfahren sind Festsetzungen und Maßnahmen zur Sicherung des Grabenzugs vorzusehen.

Gebiet B: Aus der Änderungsskizze "Vorgesehene Änderung" geht hervor, dass die "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." am nördlichen Rand des Gebietes B liegt. Die vorgesehene Abgrenzung der Nutzungskategorien ermöglicht nördlich des Feldweges eine Ergänzung der dort bereits z.T. dargestellten "Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung..." gemäß der derzeitigen Grünlandnutzung. Südlich des Feldweges soll als Kompensation für den Verlust landwirtschaftlicher Flächen im Gebiet A der landwirtschaftlichen Nutzung Vorrang eingeräumt werden. Das entspricht auch der Bewertung dieser Flächen im Landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen 2004, der Grundlage der Festlegung "Vorranggebiet für Landwirtschaft" im RPS/RegFNP 2010 ist.

- Belange Landwirtschaft/Feldflur  
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt

Die geplante gewerbliche Erweiterung im Gebiet A steht im engen räumlichen Zusammenhang mit dem bestehenden Gewerbegebiet. Sie dient der Erweiterung und Existenzsicherung eines Unternehmens, dessen Standort direkt an das Änderungsgebiet anschließt.

Die Änderungen im Gebiet B und C dienen dem Flächenausgleich für das Vorhaben im Gebiet A. Durch die Rücknahme der Gebiete B und C werden die gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet von Egelsbach insgesamt nicht erhöht und es werden, wie von der Gemeinde beabsichtigt, die aktuell an verschiedenen Standorten im Gemeindegebiet vorhandenen Gewerbeflächenpotenziale (Gebiet B und C) künftig auf einen Bereich konzentriert (Gebiet A). Dies bietet die Möglichkeit, ein zusammenhängendes Gewerbegebiet in Egelsbach zu entwickeln und eine weitere Zerschneidung der Landschaft durch mehrere Einzelstandorte zu verhindern.

Für die im Gebiet A vorgesehene gewerbliche Nutzung von 4,9 werden an anderer Stelle im Gemeindegebiet 5,7 ha "Gewerbliche Baufläche, geplant" zurückgenommen. In der Summe werden damit rund 0,8 ha mehr Bauflächen zurückgewidmet als neue Bauflächen entstehen. Von den 5,7 ha wird darüber hinaus rund 3 ha wieder als Vorranggebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Verlust der landwirtschaftlichen Produktionsfläche im Gebiet A ist durch diese Maßnahmen nicht gänzlich vermeidbar, es wird durch den Flächenausgleich jedoch die landwirtschaftliche genutzte Fläche im Gebiet B planerisch gesichert.

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen durch Überbauung mit Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen ist im Ballungsraum aufgrund des Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung nicht vermeidbar. In der Abwägung wird der gewerblichen Nutzung im Hinblick auf die wirtschaftlichen Bedeutung für die Gemeinde Egelsbach der Vorrang vor der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Die Planung wurde im Vorfeld der Änderung mit dem Regierungspräsidium Darmstadt abgestimmt. Gegen die Rücknahme der Teilflächen B und C und die geplanten Ausweisungen bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken. Die konkreten betriebswirtschaftlichen und eigentumsrechtlichen Belange für die betroffenen Landwirte sowie mögliche Flächenumverteilungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu klären. Auf dieser Ebene wird auch die Veräußerung der Flächen geklärt.

Gebiet C ist durch ein kleinflächiges Nutzungsmosaik aus Ackerflächen, Grünland, Kleingärten und Sukzessionsflächen gekennzeichnet. Die landwirtschaftliche Nutzung steht in diesem Bereich nicht im Vordergrund. Die Fläche bildet mit den angrenzenden "Grünflächen" einen zusammenhängenden Grünzug als Übergangsbereich von der Bebauung zur freien Landschaft und kennzeichnet gleichzeitig den südlichen Siedlungsabschluss. Die vorhandene kleinteilige landwirtschaftliche Nutzung kann aufgrund des Maßstabes (1:50.000) des RPS/RegFNP 2010 nicht gesondert ausgewiesen werden, sie steht jedoch nicht im Widerspruch zu der Darstellung "Grünfläche-Parkanlage" und kann somit weiterhin erhalten bleiben und landwirtschaftlich genutzt werden. Im Rahmen der Fortschreibung des RPS/RegFNP 2010 ist zu prüfen, ob im städtebaulichen Gesamtzusammenhang in der Gemeinde Egelsbach größere zusammenhängende Flächen, die aktuell als Grünflächen dargestellt sind, wie z.B. der Bereich westlich des Gebietes B, durch Umwidmung für die Landwirtschaft gesichert werden können.

- Belange der Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Darmstadt:  
Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Allgemeines:

Bei der östlich der Fläche A umgrenzten Fläche in der Beikarte 2 handelt es sich um die Kennzeichnung "Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand" in dieser Karte.

Den Anregungen zur Textänderung im Abschnitt A 7 und B 2.3 wurde gefolgt.

Grundwasser:

Auf die Lage im Trinkwasserschutzgebiet und die einzuhaltenden Verbote wird bereits im Umweltbericht unter den



Punkten B 2.1 und B 2.3 hingewiesen.

Die Bedenken aus Sicht des Grundwasserschutzes im Gebiet A werden zur Kenntnis genommen. Der Einschränkung der Grundwasserneubildung durch Bebauung ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung - wie unter Punkt B 2.3 beispielhaft aufgeführt - durch entsprechende Maßnahmen wie Regenwasserbewirtschaftung, Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücken etc. entgegenzuwirken. Die Gefahr von Setzrissschäden für Bauwerke ist bei der Bauplanung zu berücksichtigen.

Oberflächengewässer:

Auf die in Gebiet A und B vorhandenen Gewässer bzw. Gräben wird im Umweltbericht unter Punkt B 2.1 hingewiesen. Im Gebiet C ist kein Gewässer betroffen. Vorgaben zur Freihaltung bzw. Bewirtschaftung von Gewässerrandstreifen sind im Bebauungsplan für Gebiet A bzw. im Rahmen der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen im Gebiet B zu berücksichtigen und betreffen nicht die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung.

Abwasser:

Diesbezügliche Aussagen betreffen die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Da nördlich und östlich angrenzend an Gebiet A bereits eine gewerbliche Nutzung erfolgt, kann davon ausgegangen werden, dass die Entwässerung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Bauplanung geregelt werden kann.

Bodenschutz:

Die Aussage zur Bauschuttablagerung im Gebiet B wurde dem Hinweis entsprechend wie folgt ergänzt:

Gemäß Mitteilung des Regierungspräsidiums Darmstadt vom 11.02.2015 befindet sich im Gebiet B (Im Brücken / Hinterm Kirchhof) die Altablagerung mit ALTIS Nummer 438.003.000-000.002 (Bodenaushub und Bauschuttablagerung). Da die Analyse von Bodenproben keine auffälligen Werte ergab und von der Altablagerung keine Gefährdung ausgeht, wird sie in der Altflächendatei mit dem Status "Altlastenverdacht aufgehoben" geführt.

Einen Hinweis zur Meldung des Verdachts schädlicher Bodenveränderungen im Rahmen von Baumaßnahmen halten wir nicht für erforderlich, da im Gebiet die bisher geplante gewerbliche Nutzung zugunsten der Beibehaltung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung aufgegeben wird.

Vorsorgender Bodenschutz:

Im Rahmen seiner Dienstleistungen für Verbandsmitglieder erstellt der Regionalverband FrankfurtRhein Main generell eine Strategischen Umweltprüfung (SUP). Das automatisierte Verfahren zur Prüfung der Auswirkungen des Planungsvorhabens auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen wenden wir auch bei einer Änderung des Regionalen Flächennutzungsplans an. Folgende Aussagen zur Bodenfunktionsbewertung wurden im Umweltbericht unter Punkt B 2.1 ergänzt:

Die Böden in den Änderungsgebieten A, B, und C haben gemäß Bodenviewer Hessen ein geringes bis mittleres Ertragspotenzial und geringe bis sehr geringe Bodenfunktion.

Detaillierte Aussagen zu den Auswirkungen der Planung auf den Boden, zu Kompensationsmaßnahmen, zu detaillierten bodenschutzbezogenen Maßnahmen sowie zur bodenkundlichen Baubegleitung sind erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, da sie erst auf dieser Ebene anhand der vorgesehenen Festsetzungen konkreter abzuschätzen sind.

#### Zusätzliche Aspekte aus der aktuellen Stellungnahme vom 15. Juni 2015

Aus der Stellungnahme zur Offenlage vom 15. Juni 2015 ergeben sich bis auf den Immissionsschutz keine neuen Aspekte für das Änderungsverfahren.

-Immissionsschutz:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt:

Unter Punkt A7 der Begründung wird folgender Hinweis aufgenommen:

"Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Schallschutzanforderungen der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (2.FlugLSV) zu berücksichtigen".