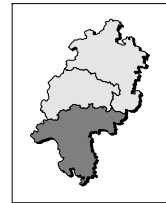


# REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

## Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 151.0  
08.06.2021

|                           |                                  |                 |
|---------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Az. III 31.1 - 93 b 10/01 | Sitzungstag:<br>25.06.2021 (HPA) | Anlagen:<br>-1- |
|---------------------------|----------------------------------|-----------------|

**Beschlussfassung über die Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen  
Gebiet: "Zellhausen Süd"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

den folgenden Beschluss empfehle ich Ihnen:

**Die Regionalversammlung Südhessen stimmt der Durchführung des Planänderungsverfahrens für die beiliegende Planung (Drucksache Nr. IV-2021-29 Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain) im Bereich des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain nach Baugesetzbuch (BauGB) zu.**

Mit freundlichen Grüßen

Gez.: **Lindscheid**

Regierungspräsidentin





Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Regierungspräsidium Darmstadt  
Herr Hennig  
Dez. III 31.1 Regionalplanung

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht:  
Unser Zeichen:

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

27. Mai 2021

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

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Hennig,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 27. Mai 2021 nachfolgende Beschlüsse zur Aufstellung von Planänderungen des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

**3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen

Gebiet: "Zellhausen Süd"

**Drucksache Nr. IV-2021-29**

**5. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Westerfeld

Gebiet: "Betriebsverlagerung Firma Röhrig"

**Drucksache Nr. IV-2021-30**

**2. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Schöneck**, Ortsteil Kilianstädten

Gebiet A: "Gewerbegebiet Kilianstädten Nord II"

Gebiet B: "Südlicher Ortsrand"

**Drucksache Nr. IV-2021-31**

Seite 2 zum Schreiben vom 27. Mai 2021  
an das Regierungspräsidium Darmstadt



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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Dr. Arnd Bauer  
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

DS Nr. IV-2021-29

DS Nr. IV-2021-30

DS Nr. IV-2021-31



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

---

**Drucksache Nr. IV-2021-29**

---

**Dezernat I**

Abteilung Planung

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen  
Gebiet: "Zellhausen Süd"

hier: **Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung**

Vorg.:

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) wird das Verfahren zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Gemeinde Mainhausen**, Ortsteil Zellhausen Gebiet: "Zellhausen Süd" eingeleitet.

Gemäß vorgelegten Planzeichnungen wird Folgendes geändert:

**Gebiet A:** "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

**Gebiet B:** "Fläche für die Landbewirtschaftung" überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 3,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass ein Flächenausgleich gemäß der Richtlinie zum Flächenausgleich nicht erforderlich ist.
3. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
4. Der Regionalvorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen

Gebiet: "Zellhausen Süd"

Beschluss

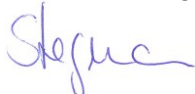
---

5. Der Regionalvorstand wird beauftragt, die Vorlage der Regionalversammlung Südhessen vorzulegen mit der Bitte um Kenntnisnahme und Zustimmung zur Durchführung des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB).

DER REGIONALVORSTAND

Frankfurt am Main, 27.05.2021

Für die Richtigkeit:



Esther Stegmann  
Schriftführerin

## II. Erläuterung der Planung

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

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen auf den vorhandenen geplanten Wohnbauflächen und in den darüber hinausgehenden **Gebieten A und B** ein Wohngebiet mit gemeinbedarfs- und gemischten Nutzungen zu entwickeln. Ziel der Gemeinde ist es, ein allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen und ein urbanes Gebiet im Bebauungsplan auszuweisen.

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

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

### **Flächenausgleich:**

Gemäß des Beschlusses Nr. 182 der Verbandsversammlung vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 unter Punkt 6.1. kann auf einen Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie zur Drucksache Nr. III-2015-26 verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.





# Änderung des Regionalplans Süd Hessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

## 3. Änderung Gemeinde Mainhausen


Ortsteil Zellhausen

Gebiet: Zellhausen Süd

### Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches  
(ohne Maßstab)

### Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:

Frühzeitige Beteiligung:

Auslegungsbeschluss:

Öffentliche Auslegung:

Abschließender Beschluss:

Bekanntmachung Staatsanzeiger:

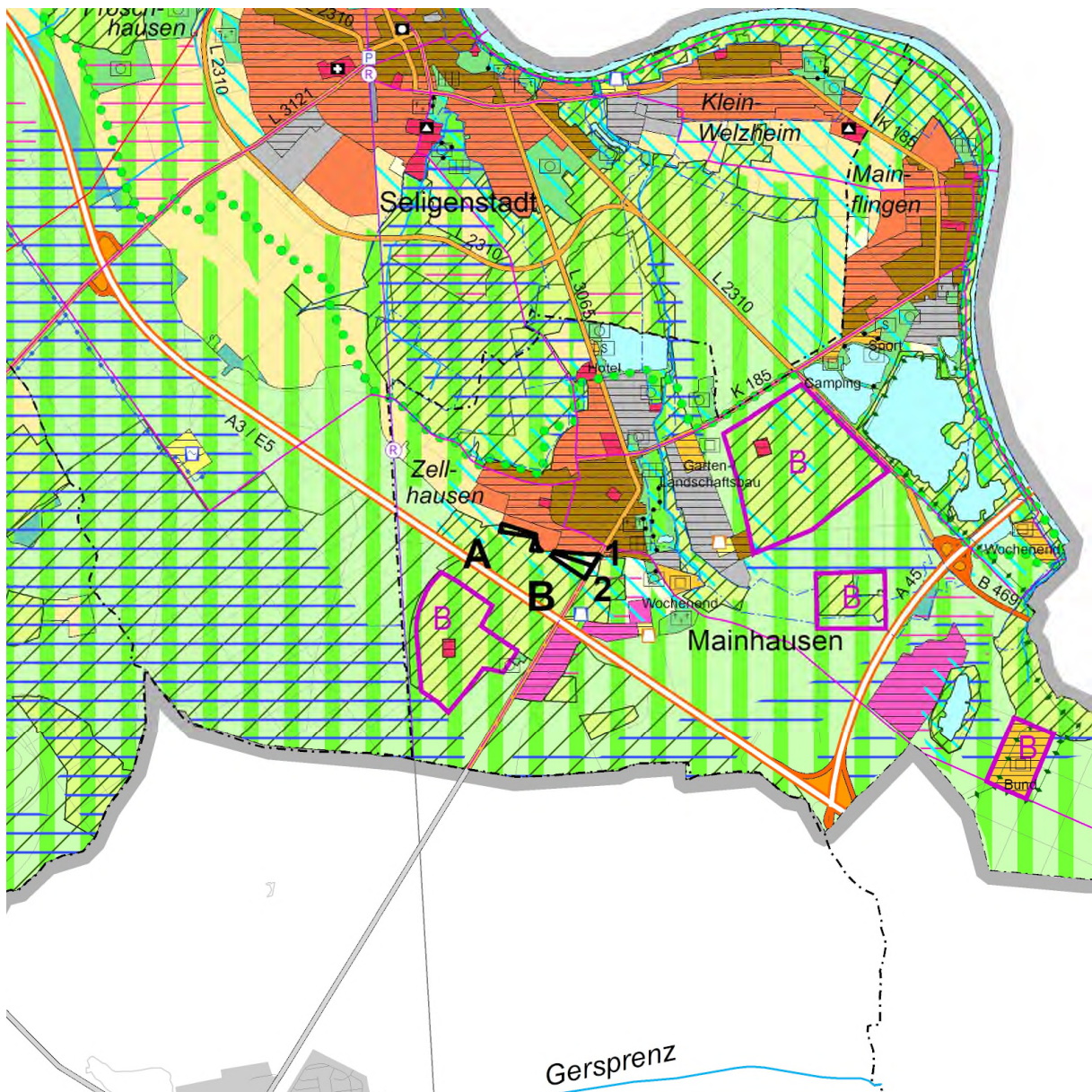


## Fakten im Überblick

|  |   |
|--|---|
| <b>Anlass und Ziel der Änderung</b>  | Der Planungsraum südlich des Mainhausener Ortsteils Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof vorbereitet werden. Ziel des parallel erarbeiteten Bebauungsplan ist es, ein "allgemeines Wohngebiet", Gemeinbedarfsflächen und ein "urbanes Gebiet" auszuweisen. |
| <b>Flächenausgleich</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Gebietsgröße</b>  | ca. 5,1 ha insgesamt, davon ca. 2,1 ha für „Gemischte Baufläche“ und ca. 3,0 ha für „Wohnbaufläche“   |
| <b>Zielabweichung</b>  | nicht erforderlich  |
| <b>Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung</b> | 22.02.2021  |
| <b>Parallelverfahren</b>   | <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja, Zellhausen Süd  |
| <b>FFH-Vorprüfung</b>  |   |
| <b>Vorliegende Gutachten</b>   | zu Themen:    Geotechnik<br>Emissionen/Immissionen<br>Verkehr<br>Lärm   |

---

### Derzeitige RegFNP-Darstellung

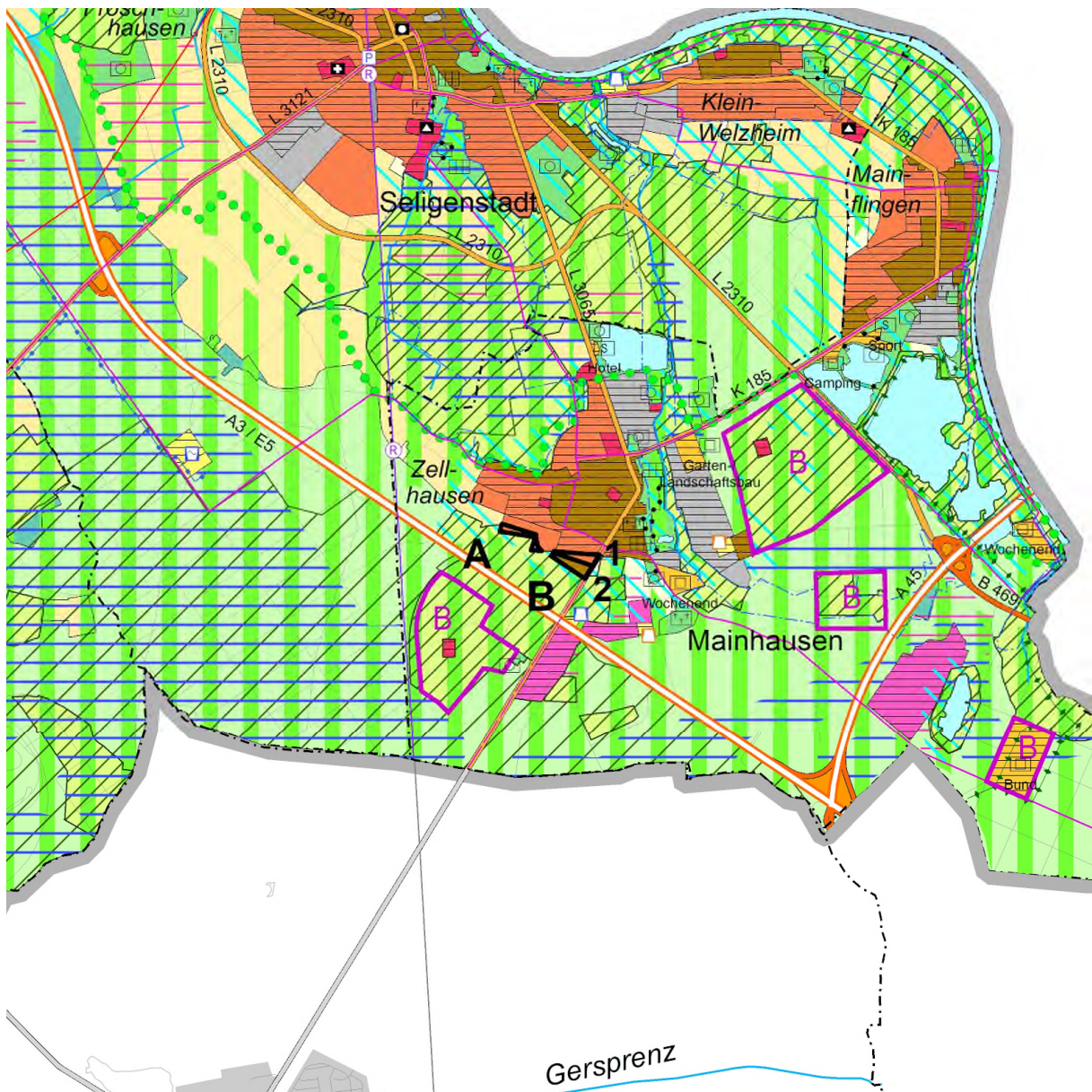


 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000



## Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



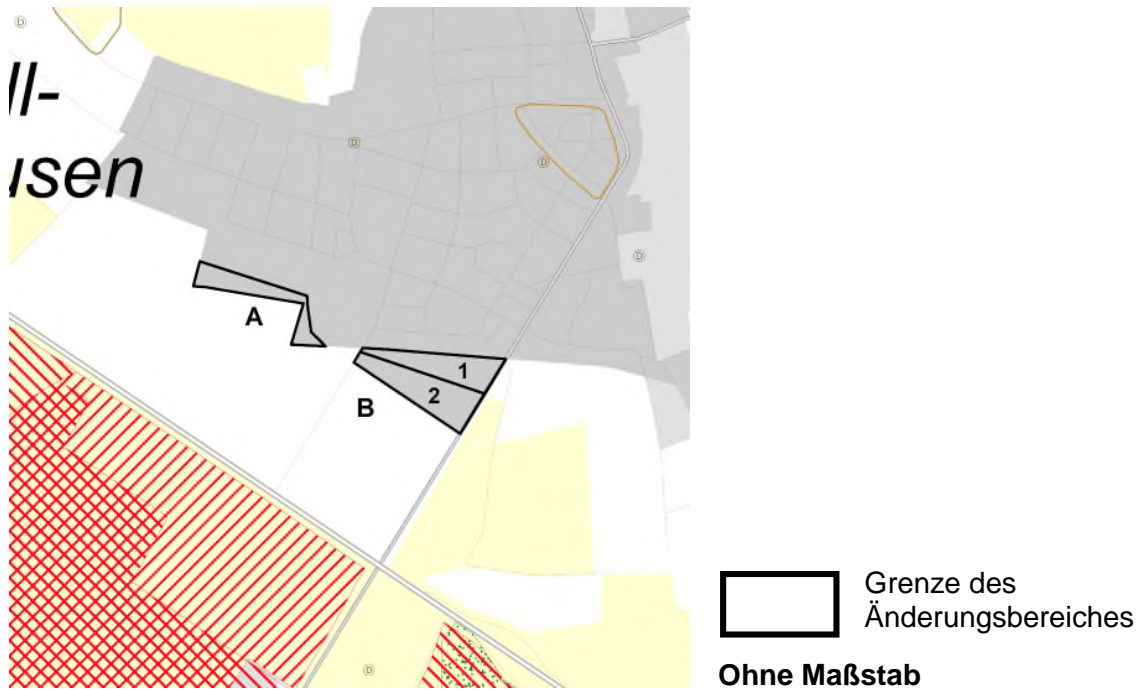
 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

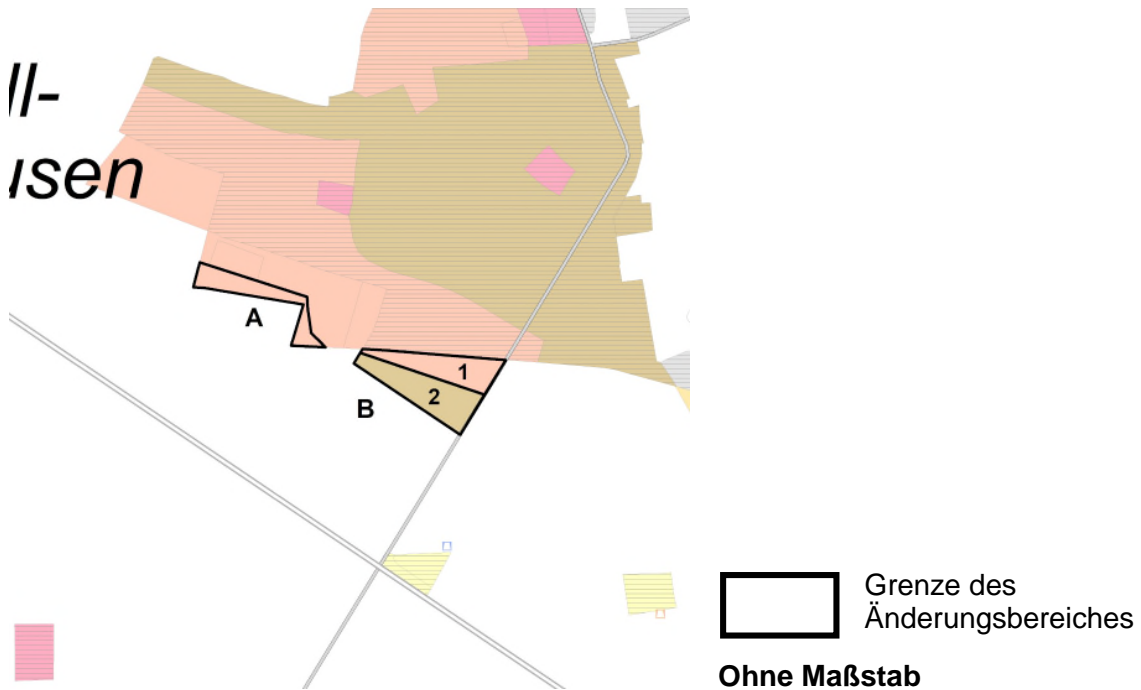
**Gebiet A:** "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

**Gebiet B:** "Fläche für die Landbewirtschaftung" überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 3,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

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



**Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:**





**Luftbild (Stand 2019)**



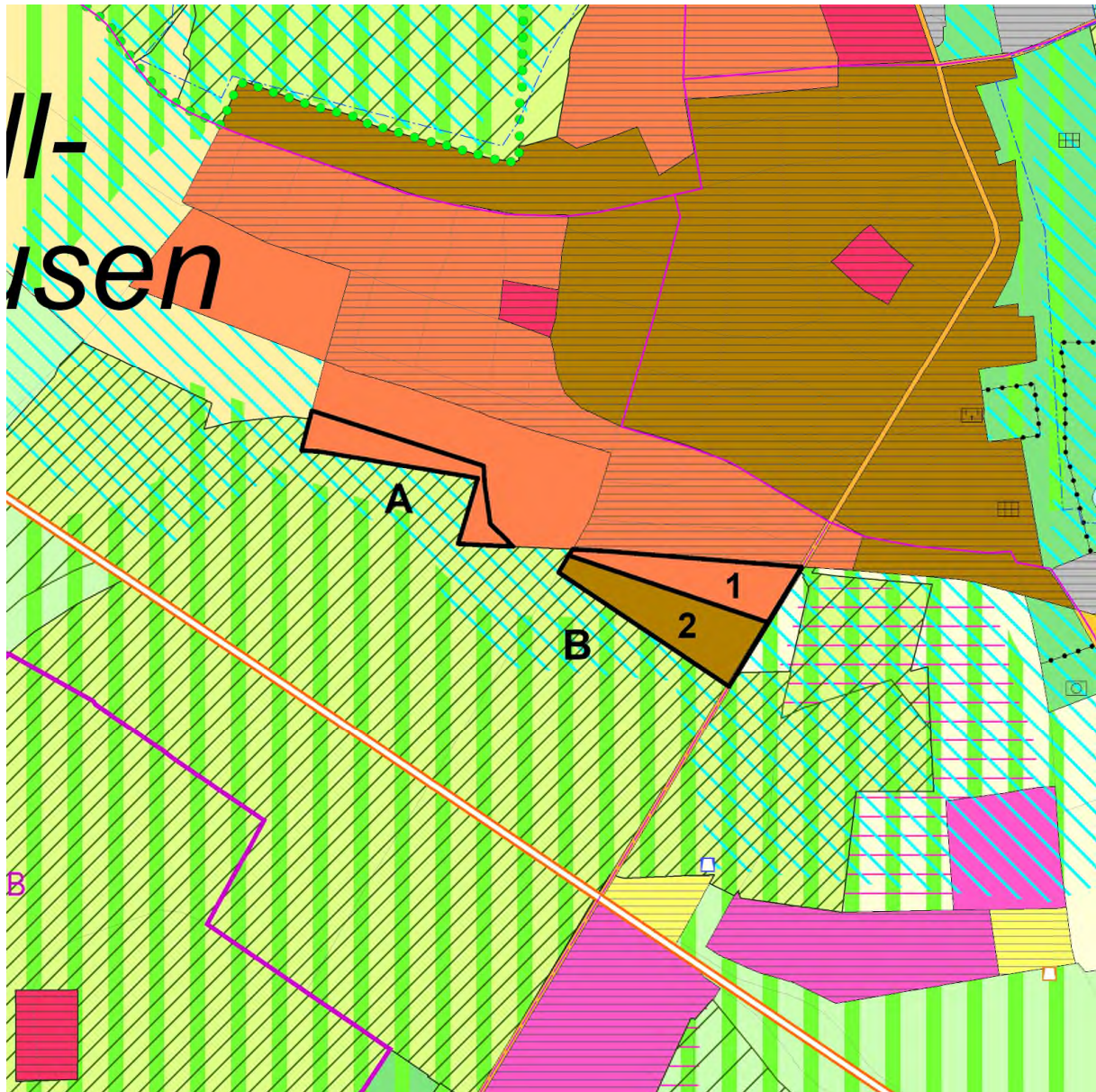
Digitale Orthophotos 2019: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

 Grenze des Änderungsbereiches

**Maßstab: 1 : 10 000**



## Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



 Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

## Hauptkarte

### Siedlungsstruktur

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

### Verkehr

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

### Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

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

### Rechtsgrundlage

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

### Land- und Forstwirtschaft

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

### Natur und Landschaft

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

### Rohstoffsicherung

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

### Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

### Rechtsgrundlage

|  |  |
|--|--|
|  | § 9 Abs.4 Nr.3 HPLPG<br>§ 5 Abs.2 Nr.4 BauGB |
|  | s.o.   |

|  |  |
|--|--|
|  | § 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG<br>§ 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | § 9 Abs.4 Nr.6 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG<br>§ 5 Abs.2 Nr.9a BauGB |
|  | § 9 Abs.4 Nr.5 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG<br>§ 5 Abs.2 Nr.9b BauGB |

|  |   |
|--|---|
|  | § 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |
|  | § 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |

|  |   |
|--|---|
|  | § 5 Abs.2 Nr.10 BauGB<br>§ 5 Abs.2a BauGB |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | § 9 Abs.4 Nr.4 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG |
|  | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG |

|  |   |
|--|---|
|  | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |
|  | § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB                                |

|  |   |
|--|---|
|  | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG<br>§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB |
|  | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG<br>§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB |

|  |   |
|--|---|
|  | § 9 Abs.4 Nr.7 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | § 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.2 HPLPG |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
|  | § 9 Abs.4 Nr.8 HPLPG i.V.m.<br>§ 6 Abs.3 Nr.1 HPLPG<br>§ 5 Abs.2 Nr.8 BauGB |
|--|---|










Nr. 15.14 PlanzV

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Genehmigungsbescheid (27.06.2011)



# Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

## Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Baumarkt, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zoartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

\*\* Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

#### Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)  
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße  
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof  
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)  
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke  
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040  
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456  
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße  
 Oberthausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Oberthausen und dem Rembrücker Weg  
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße  
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel  
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)  
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße  
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

#### Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

## Begründung

### A: Erläuterung der Planänderung

#### A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (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.

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

#### A 2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung besteht aus den zwei Teilgebieten A und B (mit Fläche 1 und 2) und hat eine Gesamtfläche von ca. 5,1 ha.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen. Die nördliche Grenze des Plangebiets schließt sich an die im RPS/RegFNP 2010 dargestellte geplante Wohnbaufläche an, die sich wiederum an die vorhandene Wohnbebauung anschließt. Östlich grenzt der Geltungsbereich des Plangebietes an die L 3065 (Babenhäuser Landstraße). Im Süden und Westen finden sich landwirtschaftliche Flächen bis zur BAB 3.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen auf den vorhandenen geplanten Wohnbauflächen und in den darüber hinausgehenden **Gebieten A und B** ein Wohngebiet mit gemeinbedarfs- und gemischten Nutzungen zu entwickeln. Ziel der Gemeinde ist es, ein allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsflächen und ein urbanes Gebiet im Bebauungsplan auszuweisen.

Im Rhein-Main-Gebiet besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen. Die Gemeinde Mainhausen möchte daher mit dieser Planung Baulandflächen bereitstellen. Der Planungsraum südlich von Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof im Westen vorbereitet werden. Hierbei sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden. Die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen soll über eine neue Haupteinfahrtsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese neue Hauptachse soll bereits im parallel erstellten Bebauungsplan zum Teil bereitgestellt werden.

In der vorliegenden Änderung soll der erste Planungsabschnitt der beschriebenen Gesamtplanung vorbereitet werden.

**Gebiet A:** "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

**Gebiet B:** "Fläche für die Landbewirtschaftung" überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 3,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

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

#### A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das **Gebiet A** ist im gültigen Regionalplan Südhessen/ Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“ und „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ dargestellt bzw. festgelegt.

Die „Vorranggebiete für Natur und Landschaft“ dienen dem Schutz und der nachhaltigen Sicherung wertvoller Biotope und Arten und deren Populationen. Gemäß Ziel Z4.5-3 haben in ihnen die Ziele des Naturschutzes und Maßnahmen, die dem Aufbau, der Entwicklung und Gestaltung eines regionalen Biotopverbundsystems dienen, Vorrang vor entgegenstehenden oder beeinträchtigenden Nutzungsansprüchen. Nutzungen, die mit diesen Zielen in Einklang stehen, sind zulässig.

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

Das **Änderungsgebiet B** liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen: "Fläche für die Landbewirtschaftung", "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

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

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

Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Größe des in Anspruch genommenen Vorranggebietes Regionaler Grünzug beträgt 2,7 ha. Im Bebauungsplan-Entwurf (Stand 03.12.2020) ist in Text und Karte ein Vorschlag für eine Fläche vorgelegt, die dafür in Frage kommt (im Bereich östlich des Friedhofs Zellhausen und westlich des Gewerbegebiets Ostring). Diese Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde gewährt. Im RPS/RegFNP kann die Ergänzung der Kompensationsfläche erst im Rahmen einer Neuaufstellung erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt, deren Ergänzung eine Planänderung nach §6 i. V. m. § 2 Abs. 3 HLPG erfordern würde, von der aufgrund des sehr aufwendigen Verfahrens abgesehen wird.

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

Die vorgesehenen Darstellungen im Änderungsgebiet weichen von den Zielsetzungen der "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit ca. 3,7 ha, "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" mit ca. 1,4 ha und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" mit ca. 5,1 ha ab. Die Gesamtfläche liegt mit 5,1 ha knapp oberhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha. Diese Überschreitung von 0,1 ha begründet sich durch das Heranziehen der Flächen an die Straßenmittellinien im RPS/RegFNP 2010. Im parallel erstellten Bebauungsplan der Gemeinde ist die beplante Fläche, welche die Siedlungsflächen des RPS/RegFNP 2010 überschreitet, 4,8 ha groß. In seiner Stellungnahme zum Bebauungsplan am 29.01.2021 hat das Regierungspräsidium Darmstadt mitgeteilt, dass die Beanspruchung von ca. 2 ha "Vorranggebiet für Natur und Landschaft", ca. 3,2 ha "Fläche für die Landbewirtschaftung" und ca. 5 ha "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" regionalplanerisch nicht bedeutsam ist und den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Die Kompensation von ca. 2,7 ha "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" wird zur Kenntnis genommen.

## **A 5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die Gemeinde Mainhausen beabsichtigt die stufenweise Umsetzung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes „Zellhausen Südwest“. Das Plangebiet „Zellhausen Süd“ stellt ein Teilgebiet des Entwicklungskonzeptes dar. Die Entwicklungsflächen „Zellhausen Süd“ sind, bis auf die Gebiete A und B dieses Änderungsverfahrens, bereits endabgewogen im gültigen RPS/RegFNP 2010 dargestellt. Die grundsätzliche Erschließbarkeit dieser Flächen und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur wurden bereits im Rahmen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 betrachtet.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des Teilgebietes „Zellhausen Süd“ erfolgt über eine geplante Erschließungsstraße, die durch einen neu herzustellenden Knotenpunkt an die L 3065/ Babenhäuser Straße angeschlossen wird. Nach Norden erfolgen Anschlüsse durch den bestehenden Ortsteil über die Bahnhofstraße und Ringstraße, die ebenfalls an das überörtliche Straßennetz (Babenhäuser Straße) angebunden sind. Der Bebauungsplan für das Teilgebiet „Zellhausen Süd“ befindet sich im Parallelverfahren zur RegFNP-Änderung. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes wurde ein Verkehrsgutachten (Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan „Zellhausen Süd“ in der Gemeinde Mainhausen, Habermehl und Follmann, Juni 2020) erstellt, indem die verkehrlichen Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz geprüft wurden. Zudem erfolgte für den neuen und die vorhandenen Knotenpunkte ein entsprechender Leistungsfähigkeitsnachweis. Die Ergebnisse zeigen auf, dass die verkehrliche Erschließung „Zellhausen Süd“ mit den geplanten Nutzungen sichergestellt ist. Die

Gebiete A und B dieses RegFNP-Änderungsverfahrens sind in diesem Gutachten berücksichtigt.

Das Entwicklungsgebiet „Zellhausen Süd“ liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Mainhausen Zellhausen Bahnhof“ der Regionalbahn-Linie 86 (Hanau-Hauptbahnhof - Groß-Umstadt-Wiebelsbach). Der östliche Änderungsbereich wird über die bestehenden Haltestellen „Blumenweg“ und „Ring-/Bahnhofstraße“ mit der Buslinie OF-85 (Zellhausen - Obertshausen) erschlossen. Die Buslinie ist mit den Bahn-Haltepunkten Seligenstadt und Obertshausen verknüpft. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden ergänzende Maßnahmen für ein ÖPNV-Angebot geprüft.

Die nördlich des Plangebietes verlaufende Bahnhofstraße und Ringstraße sind im RPS/RegFNP 2010 als überörtliche Fahrradroute dargestellt. Das Erschließungskonzept sieht eine Vernetzung für den Fuß- und Radverkehr innerhalb des Plangebietes sowie eine Verbesserung der Verknüpfung mit dem kommunalen Fuß- und Radwegenetzes vor.

## **A 6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Die beiden **Änderungsgebiete A und B** liegen am südlichen Ortsrand des Ortsteils Zellhausen. Sie sind eben und werden zum größten Teil als Acker oder Weiden genutzt. Kleinere Bereiche werden als private Spielflächen und wohnungsferne Gärten genutzt. Auch Gehölze und Streuobstbestände sind vorhanden.

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist der westliche Bereich des **Gebiets A** als "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Flächen für die Landbewirtschaftung" und ein kleinerer östlicher Bereich als "Kleingarten, Grabeland" und "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Siedlungsflächen gem. geltendem FNP Stand Juli 2000 sowie Siedlungsflächen aus Bebauungsplänen" dargestellt. Zwei Flächen sind mit Entwicklungszielen "Gebiete, bei denen besondere Formen der Pflege oder Bewirtschaftung sicher zu stellen sind - Streuobst" vorhanden. Diese sind als Flächen mit rechtlichen Bindungen gem. Hessischem Naturschutzgesetz als "Lebensräume und Landschaftbestandteile gem § 23 (1) HENatG" und "Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 3 (2) Ziffer 9 HENatG)" gekennzeichnet. Eine weitere kleine Streuobstfläche ist als "Rechtswirksame Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter 0,5 ha" gekennzeichnet. Im Südwesten der Fläche führt die Landschaftsraumgrenze hindurch.

Das **Gebiet B** ist im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ebenfalls größtenteils als "Acker" mit dem Entwicklungsziel "Flächen für die Landbewirtschaftung mit Nutzungsempfehlungen mit Förderung des Ressourcenschutzes, insbes. Erosionsschutz und Grundwasserschutz (§ 3 (2) Ziffer 4 HENatG)" und ein kleiner östlicher Bereich als "Grünflächen und Freizeitnutzung - Wohnungsferne Gärten" dargestellt. Eine Parzelle im östlichen Bereich des Gebietes ist als Streuobstfläche gekennzeichnet mit der tatsächlichen Nutzung "Wohnungsferner Garten".

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

## **A 7. Planerische Abwägung**

Der RPS/RegFNP 2010 stellt am Südrand des Mainhausener Ortsteil Zellhausen zwei geplante Wohnbauflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 8,4 ha dar, die in den vergangenen zehn Jahren der Rechtswirksamkeit des Plans noch nicht entwickelt wurden. Aufgrund der großen Wohnungsknappheit in der Rhein-Main-Region hat sich die Gemeinde Mainhausen entschlossen, diese Flächen zu entwickeln. Darüber hinaus plant die Gemeinde für die wei-

tere Zukunft außerdem eine Weiterentwicklung von Zellhausen in Richtung Westen zum Schienenhaltepunkt der Odenwaldbahn, der in ca. 620 m vom jetzigen westlichen Siedlungsrand entfernt liegt.

Im ersten Planungsabschnitt sollen die beiden bestehenden RegFNP-Flächen beplant werden. Dafür hat die Gemeinde am 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Zellhausen Süd“ beschlossen.

In einem Bürgerworkshop wurde der Städtebauliche Entwicklungsplan dahingehend geändert, dass die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen über eine neue Hupterschließungsachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden soll, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Diese neue Hauptachse soll im ersten Bebauungsplan beachtet und zum Teil bereitgestellt werden.

Diese Veränderung führte dazu, dass, um eine sinnvolle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen, die vorhandenen Planungsflächen der RPS/RegFNP 2010 um insgesamt 5,1 ha überschritten werden müssen. Im Bebauungsplan sind die Flächen, die die vorhandenen Flächen im RPS/RegFNP 2010 überschreiten, kleiner als 5 ha, denn die dargestellten Flächen im RPS/RegFNP 2010 werden bis zur den Straßenmittellinien gezogen.

Die Gemeindevertretung hat daraufhin in ihrer Sitzung am 17.12.2019 die geänderte Flächenkulisse des Bebauungsplanes „Zellhausen Süd“ beschlossen, mit der Maßgabe eine Fläche von ca. 15,3 ha (Baugebiet) des OT Zellhausen bauplanungsrechtlich zu regeln. Am 22.02.2021 wurde der Antrag auf die nötige Änderung des RPS/RegFNP 2010 beim Regionalverband in diesem Bereich ebenfalls beschlossen.

Im Aufstellungsverfahren des RPS/RegFNP 2010 wurden die beiden Wohnbauflächen südlich von Zellhausen endabgewogen. Auch eine Alternativenprüfung wurde in diesem Verfahren durchgeführt. Beide Flächen wurden als gute Möglichkeit erachtet, den Ortsteil zu erweitern und dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Auch die gute Lage im Einzugsbereich des Schienenhaltepunktes "Mainhausen - Zellhausen" der Odenwaldbahn flossen in die damalige Bewertung der Flächen mit ein.

Im Zuge der vertiefenden Planung der Gemeinde, auch unter Beteiligung der Bürger, stellte sich jedoch heraus, dass die Flächen ungünstig geschnitten sind: da der RPS/RegFNP 2010 aufgrund seines Maßstabes nicht parzellenscharf ist, wurden Parzellen so durchschnitten, dass sie großteils außerhalb der geplanten Wohnbaufläche liegen. Auch die durch das geplante neue Wohngebiet führende Hupterschließungsstraße sorgt dafür, dass eine sinnvolle Entwicklung auf den vorhandenen geplanten Wohnbauflächen nicht möglich ist. Daher hat sich die Gemeinde entschlossen, im Bereich des mittleren Planungsbereichs des Bebauungsplans (hier der westliche Änderungsbereich A), die vorhandenen Flächen zu überschreiten. Der Änderungsbereich B im Osten wurde in die Planungen aufgenommen, um einen Anschluß der Erschließung an die L 3065 (Babenhäuser Landstraße) zu ermöglichen und einen geordneten Ortsabschluß zu erhalten.

Weitere Informationen zur Alternativenprüfung werden im Umwelbericht unter B.2.4 "Anderweitige Planungsmöglichkeiten" beschrieben.

Die weitere Entwicklung des Ortsteils Zellhausen in Richtung Westen zum Bahnhof hin soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen und kann im Rahmen der Neuaufstellung des RPS/RegFNP geprüft und abgewogen werden.

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

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

Gesunde Wohnverhältnisse können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Die Anfälligkeit der durch die Planung ermöglichten Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen ist nach § 2 Abs.4 BauGB und § 39 Abs.3 UVPG vertieft im nachfolgenden Planungs- und Zulassungsprozess zu behandeln. Auf der Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung wird lediglich die Anfälligkeit bewertet, die sich aus der Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen gemäß § 5 Abs.1 BauGB ergibt. Hier sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schwerwiegenden Risiken erkennbar.

#### **Flächenausgleich:**

Gemäß des Beschlusses Nr. 182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70 unter Punkt 6.1. kann auf einen Flächenausgleich gemäß der Flächenausgleichsrichtlinie zur Drucksache Nr. III-2015-26 verzichtet werden, da sich der Änderungsbereich mit überwiegender Wohnnutzung innerhalb eines Radius von 2 km um einen Schienenhaltepunkt befindet.



## **B: Umweltbericht**

### **B 1. Einleitung**

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

Durch die Änderung des RPS/RegFNP 2010 soll die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, am südlichen Rand des Ortsteils Zellhausen auf den über die vorhandenen geplanten Wohnbauflächen hinausgehenden **Gebieten A und B** Wohnbau- und gemischte Bauflächen auszuweisen. Ziel der Gemeinde ist es, mit dem parallel aufgestellten Bebauungsplan neben dem allgemeinen Wohngebiet Gemeinbedarfsflächen und ein urbanes Gebiet zu entwickeln.

Der Planungsraum südlich von Zellhausen soll geordnet und für eine langfristige Wohnbauentwicklung in Richtung Bahnhof im Westen vorbereitet werden. Hierbei sind ökologische Belange zu berücksichtigen und Biotopstrukturen sollen erhalten und optimiert werden. Die verkehrliche Anbindung des langfristig geplanten Wohnbaugürtels Süd von Zellhausen soll über eine neue Haupteinfahrachse vom Bahnhof zur L 3065 südlich des Ortsrandes von Zellhausen geführt werden, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht durch die Ortslage zu leiten. Der erste Teil dieser neuen Hauptachse ist ebenfalls im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren enthalten.

Mit der vorliegenden Änderung soll der erste Planungsabschnitt der oben skizzierten Gesamtplanung vorbereitet werden.

**Gebiet A:** "Ökologisch bedeutsame Flächennutzung ..." überlagert mit "Vorranggebiet für Natur und Landschaft" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" (ca. 1,4 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,4 ha)

**Gebiet B:** "Fläche für die Landbewirtschaftung" überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" (ca. 3,7 ha) in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 1,6 ha, Fläche 1) und "Gemischte Baufläche, geplant" (ca. 2,1 ha, Fläche 2)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

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

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

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

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

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

### **BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden

und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. (§ 1 BBodSchG)

### **BlmSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz**

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

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

### **KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, zum Schutz vor den Auswirkungen des weltweiten Klimawandels die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben zu gewährleisten. (§ 1 KSG)

### **BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz**

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

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

### **BWaldG - Bundeswaldgesetz**

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

### **HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz**

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

### **HWaldG - Hessisches Waldgesetz**

Zweck dieses Gesetzes ist es, im Rahmen einer nachhaltigen und multifunktionalen Forstwirtschaft den Wald als Lebens- und Wirtschaftsraum des Menschen, als Lebensgemeinschaft von Tieren und Pflanzen sowie wegen seiner Wirkungen für den

Klimaschutz zu schützen, zu erhalten, erforderlichenfalls zu mehren und vor schädlichen Einwirkungen zu bewahren. Sowie eine nachhaltige und ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Waldes zu gewährleisten, die Forstwirtschaft zu fördern und einen Ausgleich zwischen den Interessen der Allgemeinheit und den Belangen der Waldbesitzerinnen und Waldbesitzer herbeizuführen. (§ 1 HWaldG)

### **WHG - Wasserhaushaltsgesetz**

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

### **BauGB - Baugesetzbuch**

Zweck dieses Gesetzes ist es, die Aufgaben der Bauleitplanung zu regeln. Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. (§ 1 BauGB)

### **Landschaftsplan**

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

### **Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain**

Die Flächenausgleichsrichtlinie soll einen nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Boden dauerhaft gewährleisten und den Flächenverbrauch im Gebiet des Regionalverbandes angemessen steuern (Beschluss Nr. III-223 der Verbandskammer vom 29.04.2015 zur Drucksache Nr. III-2015-26, geändert durch Beschluss Nr. IV-182 der Verbandskammer vom 11.12.2019 zur Drucksache Nr. IV-2019-70).

## **B 2. Umweltauswirkungen**

### **B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

#### **Gebiet A**

Das Gebiet ist geprägt durch überwiegend landwirtschaftliche Nutzung. Es enthält einen Teil einer dicht mit Gehölzen bestandene Parzelle und entlang des südlichen Randes den Gehölzbestand auf der Trasse einer alten Bahnlinie.

#### **Gebiet B**

Das Gebiet wird ebenfalls überwiegend landwirtschaftliche genutzt. Im Westen der Fläche 2 liegt eine Gartenparzelle, im Osten von Fläche 1 befindet sich kleinteiliger Gebäudebestand in ebenfalls gärtnerisch genutzten Parzellen.

#### **Gebiete A und B**

Entlang der ehemaligen Bahnlinie kommen ökologisch wertvolle Steinweichselgebüsche (Hecken und Gebüsche trockenwarmer Standorte, geschützt gem. §30 BNatSchG) vor.

Von der Änderung sind folgende Schutzgebiete betroffen:

## Vogelschutzgebiet "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene" FFH-Gebiet "Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen"

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

### Boden und Fläche

- **Gebiete A und B**
- Altlasten oder Altablagerungen sind in den Änderungsgebieten nicht bekannt.
- Bei den vorbereitenden Baugrunduntersuchungen wurden in einzelnen Bohrkernen anthropogene Auffüllungen festgestellt, diese liegen jedoch immer in der Nähe von Wegen und Straßen, wodurch keine Rückschlüsse auf eine flächige Vorbelastung zu ziehen sind. Zu weiteren Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.
- Bodenarten Parabraunerden aus Hochflutsanden (Gebiet A) sowie Braunerden mit Bändern aus mächtigem Flugsand (Gebiet B)
- Gesamtbewertung der Bodenfunktionen BFD 50: mittel (hohes Ertragspotenzial in Gebiet A, hohe Seltenheit - mächtige Flugsanddecke - in Gebiet B)
- Feldkapazität, Nitratrückhaltevermögen: gering
- keine Erosionsgefährdung durch Wasser
- Ackerzahlen zwischen 45-55

### Wasser

- **Gebiete A und B**
- keine Wasserschutzgebiete betroffen
- keine Fließ- oder Stillgewässer vorhanden
- hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers
- hohe Grundwasserneubildung

### Luft und Klima

- **Gebiete A und B**
- kleinklimatisch guter bis mäßiger Beitrag zur Kaltluftentstehung, abhängig von der vorhandenen Vegetation
- Kaltluftabfluss in die Ortsrandlage aufgrund des fehlenden Gefälles nur durch Einsickern
- hohe Wärmebelastung > 22,5 Belastungstage pro Jahr im 200 m-Raster (Bioklima)

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiete A und B**
- Im parallelen Bebauungsplanverfahren wurden 2019 und 2020 Erfassungen der Tier- und Pflanzenwelt durchgeführt.
- wertvolle Biotope bzw. ein potenziell geschütztes Biotop (artenreiche Glatthaferwiesen, Streuobstbrache, Lebensraummosaik mit Steinweichselgebüsch an der Bahnlinie), die nach Prüfung der Naturschutzbehörde ggf. dem gesetzlichen Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG unterliegen
- Vorkommen von 61 Vogelarten, davon 28 als Brutvögel, insbesondere Gartenrotschwanz, Wendehals, Girlitz, Stieglitz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke, Waldohreule, Mehlschwalbe und Türkentaube
- bodenbrütende Arten wie Feldlerche oder Rebhuhn sind auszuschließen
- Jagdhabitat sowie mögliche Quartiere in den Gehölzbeständen für mehrere Fledermausarten (Zwergfledermaus, Mückenfledermaus, Großer und Kleiner Abendsegler)
- Vorkommen von Zauneidechsen an den sonnigen Rändern der Gehölze insbesondere im Bereich des alten Bahndammes
- Bedeutung der strukturreichen Gehölzbestände am alten Bahndamm als Habitat für Vögel und Fledermäuse

- Vorkommen von weiteren Reptilien, Amphibien, planungsrelevanten Insekten und Feldhamstern können ausgeschlossen werden.

#### Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Landschaftsraum Unterrainebene
- Funktion für die wohnortnahe Erholung, jedoch eingeschränkt durch die südlich vorbeiführende Autobahn A3

#### Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiete A und B**
- Belastung durch Straßenverkehrslärm von LNight (22-6 Uhr): >55-60 dB(A), LDEN (0-24 Uhr): >60-65 dB(A), ausgehend von der südlich vorbeiführenden Autobahn A 3 und der östlich gelegenen Landesstr. L 3065

#### Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiete A und B**
- keine Hinweise auf Bodendenkmäler
- keine Betroffenheit sonstiger Kultur- oder Sachgüter

### **B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen**

#### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Die bisherigen Planungen Ökologisch bedeutsame Flächennutzung (Gebiet A) und Fläche für die Landbewirtschaftung (Gebiet B) entsprechen der aktuellen Nutzung.

#### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung, Vegetationsänderung

-Beeinträchtigung des Bodengefüges mit Auswirkungen auf Bodenwasserhaushalt, Bodenlufthaushalt und das Bodenleben

- dauerhafter Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen

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

- Reduzierung der Grundwasserneubildung

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

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen

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

- Verlust und Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, insbesondere für Brutvögel (Gartenrotschwanz, Wendehals, Girlitz, Stieglitz, Goldammer, Haussperling, Klappergrasmücke, Waldohreule, Mehlschwalbe und Türkentaube), Zauneidechsen und Fledermäuse (Mückenfledermaus, Zwergfledermaus und kleiner Abendsegler)

- Verlust geschützter Biotope (Streuobst, Steinweichselgebüsche).

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

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

Negativauswirkungen durch Staubbildung auf die angrenzenden Vegetationsbestände werden nicht gesehen. In den angrenzenden Vegetationsbeständen sind derzeit keine Erscheinungsbilder von Staubablagerungen und damit einhergehende geringere Wuchsleistungen festzustellen. Da die zukünftige Nutzung der derzeitigen Nutzung weitestgehend entspricht, sind somit keine erheblichen Veränderungen zur bestehenden Situation zu erwarten.

- sichtbare Veränderung des Landschaftsbildes

- Verlust von für die Naherholung genutzten Freiflächen, wobei jedoch Grünachsen entwickelt werden sollen, die die Funktion für die Tageserholung übernehmen

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

- Das Schallgutachten zum Bebauungsplan kommt zu dem Ergebnis, dass die mit dem Straßenverkehr verbundenen Lärmemissionen für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte verursachen. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich, wobei aktive Maßnahmen als nicht zielführend ausscheiden. Es werden geeignete passive Schutzmaßnahmen empfohlen.

mögliche Belastung der Anwohner durch Lärm-, Licht-, Staub- und Geruchsemissionen der zukünftig im geplanten Gewerbegebiet vorhandenen Betriebe

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

Für das Plangebiet sind gemäß dem heutigen Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine kumulierenden Wirkungen mit anderen Vorhaben im Umfeld erkennbar. Bei Realisierung der Planung werden voraussichtlich während der Bau- und Betriebsphase Abfälle (u.a. Erdaushub, sonstige Baustellenabfälle) und Abwasser anfallen sowie Emissionen wie z.B. Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht entstehen. Art und Menge und der ordnungsgemäße Umgang mit anfallenden Stoffen sowie der Umfang der aus möglichen Emissionen resultierenden Belästigungen kann in der vorbereitenden Bauleitplanung nicht detailliert beschrieben und quantifiziert werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Aussagefähige Regelungen und mögliche Vermeidungsmaßnahmen, ggfs. auch zur Betriebsphase des Vorhabens, sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Baugenehmigung zu treffen.

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

### **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in der Flächennutzungsplanung wegen der Beschränkung auf die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und der auf dieser Planungsstufe meist noch relativ unbestimmten Planung nur allgemein möglich. Für die Kompensation der geplanten Eingriffe, die nicht in den Bauflächen selbst untergebracht werden können, weist der RPS/RegFNP 2010 die Ökologisch bedeutsame Flächennutzung aus. Abgeleitet aus dem Biotopverbundsystem der kommunalen Landschaftspläne, sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder wegen ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-

/Ausgleichsbilanzierung erfolgt erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen. Neben dem Biotopverbundsystem bietet auch die Realisierung des Regionalparks Möglichkeiten zur Kompensation.

Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie für CEF-Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt und konkretisiert. Im Bereich des Teilplanes B des Bebauungsplanes sollen Maßnahmen umgesetzt werden. Das verbleibende Defizit wird über Ökopunkte ausgeglichen. Genaue Abstimmungen hierzu werden derzeit auf Ebene des Bebauungsplanes mit der Naturschutzbehörde vorgenommen.

### **FFH-Verträglichkeit**

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

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

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

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

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

- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden vorsehen
- 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
- Aufgrund der Vorhabensgröße wird die Durchführung einer Bodenkundlichen Baubegleitung empfohlen. (s. *Bundesverband Boden (2013): Bodenkundliche Baubegleitung - Leitfaden für die Praxis. BVB-Merkblatt 2. Erich Schmidt Verlag*)
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung, u.a. Pflicht zum Bau von Zisternen
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation
- Festsetzung von Vegetationsflächen, Gehölzpflanzungen zur Eingrünung, Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- ökologische Baubegleitung
- Festsetzungen für CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und ggfs. weitere Arten (Vögel, Fledermäuse)
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung und Rodung von Gehölzen auf Zeiträume außerhalb der Brutsaison von Vögeln und der Winterruhe von Fledermäusen (Anfang Oktober bis Ende Februar)
- Verwendung von insektenfreundlicher Beleuchtung (z.B. Natrium-Dampfdrucklampen, LED-Leuchtmittel) mit vollständig geschlossenem Lampengehäuse, um ein Anlocken von Insekten zu vermeiden bzw. Verluste zu minimieren.
- Eine Festsetzung, dass die betriebsbedingte Staubentwicklung durch bauliche, technische oder sonstige Maßnahmen zu minimieren ist, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Vergrößerung des Abstandes zu den östlich gelegenen Bannwaldflächen im Rahmen des Bebauungsplanes bei gleichzeitiger Rekultivierung dieser Restflächen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde.
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm wurde eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Es werden Maßnahmen des passiven Lärmschutzes empfohlen, u.a. Lärmschutz durch entsprechende Gebäudeanordnung sowie bauliche Vorkehrungen an Gebäuden (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungen in Schlafräumen)
- Trennung von Gewerbe- und Wohnbauflächen durch eine Zone von Gemischten Bauflächen zum ausreichenden, innenstadtadäquaten Lärmschutz für die Bewohner
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu



melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

## **B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist an das überörtliche Erschließungs- und Verkehrsnetz angeschlossen, ohne wesentliche Beeinträchtigungen in der Ortslage nach sich zu ziehen. Auf Ebene des RPS/RegFNP 2010 ist bereits der größte Teil der Bebauungsplan-Fläche als Vorranggebiet - Siedlung bzw. Wohnbaufläche, geplant ausgewiesen und für die weitere städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Alternative innerörtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten sind in Mainhausen nicht vorhanden. Weitere mögliche Siedlungserweiterungsflächen in Zellhausen wären nur am Nord-Nordwestrand vorhanden. Der Landschaftsraum nordwestlich, nördlich und östlich der Ortslage ist wesentlich reichhaltiger mit naturnahen Strukturen gegliedert und besitzt eine abwechslungsreichere Topografie. Zudem könnte der zu erwartende Verkehr nicht direkt abgeleitet werden, sondern würde zum Teil zunächst durch die Ortslage geführt. Insbesondere das Schutzgut Biotop und Mensch würde durch diese Planungsalternative stärker belastet. Daher wird auf die Ausweisung von Baugebieten in diesen Bereichen verzichtet.

Durch die festgesetzten Arten der baulichen Nutzung weist der Planbereich Erweiterungen der bereits vorhandenen angrenzenden Nutzungen auf. Die Erweiterung der sozialen Einrichtungen und den Grünflächen erfolgt konzentriert und ermöglicht dadurch die Entwicklung eines guten urbanen Konzeptes.

## **B 3. Zusätzliche Angaben**

### **B 3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

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

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

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

### **B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts**

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

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

Gesunde Wohnverhältnisse können durch geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

### **B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen**

- Für die Erstellung des Umweltberichtes wurden die Quellen 1 bis 10 verwendet.

## Quellenangaben

- [1] Datenblätter der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain  
abgerufen am 15.01.2021
- [2] Luftbild (2019)
- [3] Bebauungsplan "Zellhausen Süd", Begründung und Umweltbericht  
Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand: Dezember 2020
- [4] Landschaftsplan zum Bebauungsplan "Zellhausen Süd"  
Planungsgruppe Egel, Langenselbold  
Stand: Dezember 2020
- [5] Entwässerungskonzept Wohngebietsentwicklung "Zellhausen Süd"  
(Kurzbericht)  
Büro Umweltplanung Bullermann Schneble GmbH, Darmstadt  
Stand: Oktober 2020
- [6] Baugebietserschließung - ergänzende Baugrunduntersuchung -  
Büro Geonorm GmbH, Gießen  
Stand: Juni 2020
- [7] Fortschreibung Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan "Zellhausen Süd"  
Ingenieurgesellschaft Habermehl & Follmann,  
Stand: Juni 2020
- [8] Verkehrsgutachten Entwicklung Wohngebiet "Zellhausen Süd"  
Büro Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main  
Stand: Juni 2019
- [9] Schallimmissionsprognose Bebauungsplan "Zellhausen Süd"  
Büro Wölfel Engineering GmbH, Höchberg  
Stand: Mai 2020
- [10] Bodenvierer des Landes Hessen

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

|   |  |
|---|--|
| <b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b> |  |
| Nr.: 5920-350   | Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen |



### 1. Anlass und Aufgabenstellung

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

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Art und Umfang der Planung

|                  |                        |              |          |
|------------------|------------------------|--------------|----------|
| Art der Planung: | Wohnbaufläche, geplant | Nr.:         | Gebiet A |
| Kommune(n):      | Mainhausen             | Fläche [ha]: | 1,4      |

#### 2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

|  |
|--|
| 3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse   |
| 3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung) |
| 4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität   |
| 5-1 Akustische Reize (Schall)  |
| 5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)  |
| 5-3 Licht  |
| 5-4 Erschütterungen / Vibrationen  |
| 6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag  |
| 6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)                   |

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

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

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

|  |   |                         |   |
|--|---|-------------------------|---|
| Quelle:                                    | Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung   |                         |   |
| Fläche [ha]:                               | 143,9   | Anzahl der Teilflächen: | 3 |
| Kurzcharakteristik:                        | <p>Das FFH-Gebiet befindet sich nahe dem Ostrand des Dünengebiets zwischen Rodau im Nordwesten, Gersprenz im Süden und Main im Nordosten. Zwei Teilgebiete liegen auf sandigen Höhenrücken, das östliche Teilgebiet Mainflingen bei etwa 113 m, das westliche Teilgebiet Zellhausen bei etwa 135 m üNN. Beide werden durch eine langgestreckte Senke getrennt, die einem Mainmäander entspricht. Diese verläuft zuerst in ost-westlicher Richtung, biegt südöstlich Zellhausen nach Norden um und erreicht zwischen Klein-Welzheim und Seligenstadt den rezenten Mainlauf. Der verlandete Altlauf wird von zwei Gräben entwässert, die an einer Geländeschwelle<sup>1</sup> südöstlich Zellhausen entspringen und in gegensätzlicher Richtung zum Main entwässern, der Schleifbach nach Norden, der andere unbenannte Graben nach Osten. In dem Ost-West-Abschnitt des Altlaufs liegt das dritte Teilgebiet Häuserschloß. Die Flussaue hat hier den Feuchtgebietscharakter verloren, der Graben ist seit längerem ausgetrocknet, da das Quellgebiet, das heutige Waldgebiet „Viehweide“, trockengelegt wurde.</p> <p>Die Teilgebiete Mainflingen und Häuserschloß liegen benachbart und sind durch einen Waldstreifen von 350 m Breite getrennt. Das dritte Teilgebiet Zellhausen liegt etwa 2 km westsüd-westlich der beiden anderen. Gemeinsames Kennzeichen aller Teilgebiete ist die Nutzung als Sendefunkstelle durch die Firma Telekom. Ansonsten besitzen die Gebiete eine durchaus unterschiedliche Nutzungsgeschichte, auch die Standortbedingungen sind nicht identisch (Buttler 2005).</p> |                         |   |
| Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL | und deren Erhaltungsziele:  |                         |   |

09.04.2021

S. 1/2

Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

**Formblatt zur FFH-Vorprüfung**

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



|   |   |
|---|---|
| <b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b> |   |
| <b>Nr.:</b> 5920-350  | <b>Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen</b> |

|   |   |
|---|---|
| 2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> </ul>   |
| 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> </ul>   |
| *6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert</li> </ul> |
| 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung</li> </ul>  |
| Arten nach Anhang II FFH-RL   | und deren Erhaltungsziele:  |
| keine   |   |

**5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele**

**5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche**

|                       |            |                    |           |
|-----------------------|------------|--------------------|-----------|
| Gebietsverkleinerung: | keine [ha] | kleinster Abstand: | ca. 320 m |
|-----------------------|------------|--------------------|-----------|

**5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können**

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen, da sich die Planung in mindestens 320m Entfernung befindet. Die der Planung am nächsten gelegenen LRT-Flächen (LRT 2330 und 2310; Buttler 2005, Karte 1) sind 550m entfernt und von der geplanten Wohnbaufläche durch die A3 mit nördlich anschließenden Baumreihen, landwirtschaftlichen Flächen, Gehölze und Gebüsche sowie einen Waldriegel getrennt. Von besonderer Bedeutung für die LRT ist die Erhaltung des Offenlandcharakters sowie die Nährstoffarmut des Gebietes. Gegenüber den von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen sind die LRT nicht empfindlich. Die Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente) sind aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und die dazwischenliegende Landschaftsmatrix nicht geeignet Beeinträchtigungen hervorzurufen. Insbesondere da durch die Autobahn bereits eine Vorbelastung durch stoffliche Einträge besteht. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

**6. Ergebnis**

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

**7. Literatur**

Buttler, K. (2005): Grunddaltenerfassung für Monitoring und Management im FFH-Gebiet 5920-350 "Sendefunkstellen Mainflingen/Zellhausen", Institut für Botanik und Landschaftskunde, Frankfurt am Main

Buttler, K. (2005): FFH-Gebiet 5920-350 Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen - FFH-Lebensraumtypen und Wertstufen, Dauerbeobachtungsflächen (Karte 1)

## Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

|   |  |
|---|--|
| <b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b> |  |
| Nr.: 5920-350   | Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen |



### 1. Anlass und Aufgabenstellung

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

### 2. Beschreibung der Planung

#### 2.1 Art und Umfang der Planung

|                  |  |              |          |
|------------------|--|--------------|----------|
| Art der Planung: | Wohnbaufläche, geplant; gemischte Baufläche, geplant | Nr.:         | Gebiet B |
| Kommune(n):      | Mainhausen   | Fläche [ha]: | 3,7      |

#### 2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

|  |
|--|
| 3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse   |
| 3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung) |
| 4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität   |
| 5-1 Akustische Reize (Schall)  |
| 5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)  |
| 5-3 Licht  |
| 5-4 Erschütterungen / Vibrationen  |
| 6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag  |
| 6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)                   |

### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

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

### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

|  |   |                         |   |
|--|---|-------------------------|---|
| Quelle:                                    | Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung   |                         |   |
| Fläche [ha]:                               | 143,9   | Anzahl der Teilflächen: | 3 |
| Kurzcharakteristik:                        | <p>Das FFH-Gebiet befindet sich nahe dem Ostrand des Dünengebiets zwischen Rodau im Nordwesten, Gersprenz im Süden und Main im Nordosten. Zwei Teilgebiete liegen auf sandigen Höhenrücken, das östliche Teilgebiet Mainflingen bei etwa 113 m, das westliche Teilgebiet Zellhausen bei etwa 135 m üNN. Beide werden durch eine langgestreckte Senke getrennt, die einem Mainmäander entspricht. Diese verläuft zuerst in ost-westlicher Richtung, biegt südöstlich Zellhausen nach Norden um und erreicht zwischen Klein-Welzheim und Seligenstadt den rezenten Mainlauf. Der verlandete Altlauf wird von zwei Gräben entwässert, die an einer Geländeschwelle<sup>1</sup> südöstlich Zellhausen entspringen und in gegensätzlicher Richtung zum Main entwässern, der Schleifbach nach Norden, der andere unbenannte Graben nach Osten. In dem Ost-West-Abschnitt des Altlaufs liegt das dritte Teilgebiet Häuserschloß. Die Flussaue hat hier den Feuchtgebietscharakter verloren, der Graben ist seit längerem ausgetrocknet, da das Quellgebiet, das heutige Waldgebiet „Viehweide“, trockengelegt wurde.</p> <p>Die Teilgebiete Mainflingen und Häuserschloß liegen benachbart und sind durch einen Waldstreifen von 350 m Breite getrennt. Das dritte Teilgebiet Zellhausen liegt etwa 2 km westsüd-westlich der beiden anderen. Gemeinsames Kennzeichen aller Teilgebiete ist die Nutzung als Sendefunkstelle durch die Firma Telekom. Ansonsten besitzen die Gebiete eine durchaus unterschiedliche Nutzungsgeschichte, auch die Standortbedingungen sind nicht identisch (Buttler 2005).</p> |                         |   |
| Lebensraumtypen (LRT) nach Anhang I FFH-RL | und deren Erhaltungsziele:  |                         |   |

09.04.2021

S. 1/2



Aufstellungsbeschluss mit anschließender frühzeitiger Beteiligung

**Formblatt zur FFH-Vorprüfung**

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



|   |   |
|---|---|
| <b>Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet)</b> |   |
| <b>Nr.:</b> 5920-350  | <b>Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen</b> |

|   |   |
|---|---|
| 2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> </ul>   |
| 2330 Dünen mit offenen Grasflächen mit Corynephorus und Agrostis  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Offenlandcharakters der Standorte</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> </ul>   |
| *6230 Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung des Offenlandcharakters und eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden, die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die sich an traditionellen Nutzungsformen orientiert</li> </ul> |
| 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung eines für den LRT günstigen Nährstoffhaushaltes</li> <li>• Erhaltung einer bestandsprägenden Bewirtschaftung</li> </ul>  |
| Arten nach Anhang II FFH-RL   | und deren Erhaltungsziele:  |
| keine   |   |

**5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele**

**5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche**

|                       |            |                    |           |
|-----------------------|------------|--------------------|-----------|
| Gebietsverkleinerung: | keine [ha] | kleinster Abstand: | ca. 390 m |
|-----------------------|------------|--------------------|-----------|

**5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können**

Flächeninanspruchnahmen im FFH-Gebiet werden durch die Planung nicht erfolgen, da sich die Planung in mindestens 390m Entfernung befindet. Die der Planung am nächsten gelegenen LRT-Flächen (LRT 2330 und 2310; Buttler 2005, Karte 1) sind ca. 800m entfernt und von der geplanten Wohnbaufläche und dem Mischgebiet durch die A3 mit nördlich anschließenden Baumreihen, landwirtschaftlichen Flächen, Gehölze und Gebüsche sowie Waldflächen getrennt. Von besonderer Bedeutung für die LRT ist die Erhaltung des Offenlandcharakters sowie die Nährstoffarmut des Gebietes. Gegenüber den von der Planung ausgehenden Wirkfaktoren anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen sind die LRT nicht empfindlich. Die Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente) sind aufgrund der Entfernung zum Schutzgebiet und die dazwischenliegende Landschaftsmatrix nicht geeignet Beeinträchtigungen hervorzurufen. Insbesondere durch die Autobahn besteht bereits eine Vorbelastung u. A. durch stoffliche Einträge. Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

**6. Ergebnis**

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

**7. Literatur**

Buttler, K. (2005): Grunddaltenerfassung für Monitoring und Management im FFH-Gebiet 5920-350 "Sendefunkstellen Mainflingen/Zellhausen", Institut für Botanik und Landschaftskunde, Frankfurt am Main

Buttler, K. (2005): FFH-Gebiet 5920-350 Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen - FFH-Lebensraumtypen und Wertstufen, Dauerbeobachtungsflächen (Karte 1)



### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b> |  |
| <b>Nr.:</b> 6019-401                  | <b>Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene</b> |



#### 1. Anlass und Aufgabenstellung

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

#### 2. Beschreibung der Planung

##### 2.1 Art und Umfang der Planung

|                  |                        |              |          |
|------------------|------------------------|--------------|----------|
| Art der Planung: | Wohnbaufläche, geplant | Nr.:         | Gebiet A |
| Kommune(n):      | Mainhausen             | Fläche [ha]: | 1,4      |

##### 2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

|  |
|--|
| 3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse   |
| 3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung) |
| 4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität   |
| 5-1 Akustische Reize (Schall)  |
| 5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)  |
| 5-3 Licht  |
| 5-4 Erschütterungen / Vibrationen  |
| 6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag  |
| 6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)                   |

#### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

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

#### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

|                                   |  |                         |   |
|-----------------------------------|--|-------------------------|---|
| Quelle:                           | Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung  |                         |   |
| Fläche [ha]:                      | 5.869,7  | Anzahl der Teilflächen: | 1 |
| Kurzcharakteristik:               | Waldgebiet bestehend aus drei Teilgebieten im Dreieck zwischen Klein-Auheim, Dietzenbach und Babenhausen.<br>Das beste hessische Brutgebiet (TOP 1) für den Ziegenmelker.<br>Eines der fünf besten Brutgebiete (TOP 5) für die Heidelerche und Wendehals. Sowie Eisvogel, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Rotmilan und Schwarzmilan. Wichtiges Gebiet für Baumfalke, Graureiher, Schwarzkehlchen, Uferschwalbe und Waldschnepfe sowie Baumpieper, Flussregenpfeifer Gartenrotschwanz, Grünspecht, Hohltaube, Kleinspecht, Kolkrabe, Pirol, Waldlaubsänger und Zwergtaucher (Eppler & Rausch 2009). |                         |   |
| Brutvogelarten nach Anhang I VSRL | und deren Erhaltungsziele:   |                         |   |
| <b>Grauspecht (Picus canus)</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von struktureichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik</li> <li>• Erhaltung von struktureichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik</li> </ul>   |                         |   |

### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b> |  |
| <b>Nr.:</b> 6019-401                  | <b>Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Ziegenmelker (Caprimulgus europaeus)</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung großflächiger lichter Kieferbestände mit Altholz und ohne flächenhaften Unterstand mit Schattholzarten</li> <li>• Erhaltung von offenen Stellen im Wald sowie naturnahen, gestuften Waldändern</li> <li>• Erhaltung von walddahnen Magerrasen-, Ödland-, Heide- und Brachflächen, insbesondere auf trocken-sandigen Standorten der Niederungen</li> </ul>   |
| <b>Schwarzspecht (Dryocopus martius)</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanwärmern, Totholz und Höhlenbäumen</li> <li>• Erhaltung von Ameisenlebensräumen im Wald mit Lichtungen, lichten Waldstrukturen und Schneisen</li> </ul>   |
| <b>Neuntöter (Lanius collurio)</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>• Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern</li> </ul>  |
| <b>Heidelerche (Lullula arborea)</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbrachung und Verbuschung entgegenwirkt</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> </ul>   |
| Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL        | und deren Erhaltungsziele:   |
| keine   |  |
| Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL               | und deren Erhaltungsziele:   |
| <b>Baumfalke (Falco subbuteo)</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung strukturreicher Waldbestände mit Altholz, Totholz sowie Pioniergehölzen</li> <li>• Erhaltung strukturreicher, großblößenreicher Gewässer und Feuchtgebiete in der Nähe der Bruthabitate</li> <li>• Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate</li> </ul>  |
| <b>Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik zur Ermöglichung der Neubildung von Altwässern, Uferabbrüchen, Kies-, Sand- und Schlammflächen</li> <li>• Erhaltung von Schotter-, Kies- und Sandbänken sowie offenen Rohböden und Flachgewässern an Sekundärstandorten wie z.B. Abbaubereichen im Rahmen einer naturnahen Dynamik</li> <li>• Erhaltung störungsarmer Brutplätze insbesondere auch an Sekundärstandorten in Abbaubereichen während und nach der Betriebsphase</li> </ul> |
| <b>Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldänder</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen</li> </ul>  |
| <b>Graureiher (Ardea cinerea)</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Brutkolonien</li> <li>• Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich sowie jagdlich genutzten Bereichen</li> </ul>   |

**Formblatt zur FFH-Vorprüfung**

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b> |  |
| <b>Nr.:</b> 6019-401                  | <b>Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen</li> <li>• Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen</li> </ul> |
| <b>Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung strukturreichen Offenlandes mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen</li> <li>• Erhaltung von Grünland durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatsprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung von trockenen Sandrasen, Ödland-, Heide- und Brachflächen</li> </ul>  |
| Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL      | und deren Erhaltungsziele:   |
| keine   |  |

**5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele**

**5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche**

|                       |            |                    |           |
|-----------------------|------------|--------------------|-----------|
| Gebietsverkleinerung: | keine [ha] | kleinster Abstand: | ca. 335 m |
|-----------------------|------------|--------------------|-----------|

**5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können**

Gebietsveränderungen und Eingriffe in das Vogelschutzgebiet werden durch die Planung nicht vorgenommen. Die der Planung innerhalb des Schutzgebietes am Nächsten liegenden Vogelarten sind laut Bornholdt (2008, Karte 1) Baumpieper, Wendehals, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Grauspecht, Ziegenmelker, Zwergtaucher, Mittelspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Hohltaube und Baumfalke. Insbesondere für den Ziegenmelker gehört das Vogelschutzgebiet zu den besten Brutgebieten in Hessen. Von besonderer Bedeutung für die Arten des Schutzgebietes ist der Erhalt der strukturreichen Waldbestände inkl. Totholz für die Waldarten sowie der Erhalt des strukturreichen Offenlandes (z. B. Heidelerche und Neuntöter) sowie Streuobstwiesen für den Wendehals.

Die von der Planung des Wohngebietes ausgehenden Wirkfaktoren (Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen, Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)) sind aufgrund ihrer Entfernung von mindestens 335m zum Vogelschutzgebiet nicht geeignet ihre Wirkung in das Gebiet hinein zu entfalten. Eingriffsort und Schutzgebiet werden durch die A3 sowie Streuobstflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen getrennt. Durch die Autobahn sowie die Babenhäuser Straße besteht bereits eine Vorbelastung des Gebietes durch z. B. stoffliche Einträge, Licht und Bewegungsreize sowie Lärm. Gleichzeitig ist die A3 im Norden durch Baum- und Gebüschreihen begrenzt, welche mögliche zusätzliche optische, stoffliche und akustische Wirkfaktoren abschirmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

**6. Ergebnis**

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| FFH-VP erforderlich | <input type="checkbox"/> |
|---------------------|--------------------------|

|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| FFH-VP <u>nicht</u> erforderlich | <input checked="" type="checkbox"/> |
|----------------------------------|-------------------------------------|

**Formblatt zur FFH-Vorprüfung**

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b> |  |
| <b>Nr.:</b> 6019-401                  | <b>Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene</b> |



**7. Literatur**

Eppler, G. & Rausch, G. (2008): Grunddatenerfassung für das EU-Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder der östlichen Untermainebene", Version 2009, bio-plan, Ober-Ramstadt

Bornholdt, G. (2008): Grunddatenerfassung für das Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene" - Karte 1: Verbreitung Vogelarten nach Anh. I und Art. 4.2 der VSRL, bio-plan, Ober-Ramstadt

### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b> |   |
| Nr.: 6019-401                         | Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene |



#### 1. Anlass und Aufgabenstellung

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

#### 2. Beschreibung der Planung

##### 2.1 Art und Umfang der Planung

|                  |  |              |          |
|------------------|--|--------------|----------|
| Art der Planung: | Wohnbaufläche, geplant; gemischte Baufläche, geplant | Nr.:         | Gebiet B |
| Kommune(n):      | Mainhausen   | Fläche [ha]: | 3,7      |

##### 2.2 Wirkfaktoren, die von der Planung ausgehen können

|  |
|--|
| 3-2 Veränderung der morphologischen Verhältnisse   |
| 3-6 Veränderung anderer standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung) |
| 4-2 Anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität   |
| 5-1 Akustische Reize (Schall)  |
| 5-2 Optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht)  |
| 5-3 Licht  |
| 5-4 Erschütterungen / Vibrationen  |
| 6-1 Stickstoff- u. Phosphateintrag / Nährstoffeintrag  |
| 6-6 Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)                   |

#### 3. Kumulative Wirkungen mit folgenden Planungen

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

#### 4. Beschreibung des Natura 2000-Gebietes

|                                   |  |                         |   |
|-----------------------------------|--|-------------------------|---|
| Quelle:                           | Standarddatenbogen / Natura 2000-Verordnung  |                         |   |
| Fläche [ha]:                      | 15.869,7   | Anzahl der Teilflächen: | 1 |
| Kurzcharakteristik:               | Waldgebiet bestehend aus drei Teilgebieten im Dreieck zwischen Klein-Auheim, Dietzenbach und Babenhausen.<br>Das beste hessische Brutgebiet (TOP 1) für den Ziegenmelker.<br>Eines der fünf besten Brutgebiete (TOP 5) für die Heidelerche und Wendehals. Sowie Eisvogel, Grauspecht, Mittelspecht, Schwarzspecht, Neuntöter, Rotmilan und Schwarzmilan. Wichtiges Gebiet für Baumfalke, Graureiher, Schwarzkehlchen, Uferschwalbe und Waldschnepfe sowie Baumpieper, Flussregenpfeifer Gartenrotschwanz, Grünspecht, Hohltaube, Kleinspecht, Kolkrahe, Pirol, Waldlaubsänger und Zwergtaucher (Eppler & Rausch 2009). |                         |   |
| Brutvogelarten nach Anhang I VSRL | und deren Erhaltungsziele:   |                         |   |
| <b>Grauspecht (Picus canus)</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von struktureichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanzwärttern, stehendem und liegendem Totholz und Höhlenbäumen im Rahmen einer natürlichen Dynamik</li> <li>• Erhaltung von struktureichen, gestuften Waldaußen- und Waldinnenrändern sowie von offenen Lichtungen und Blößen im Rahmen einer natürlichen Dynamik</li> </ul>   |                         |   |

### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b> |  |
| <b>Nr.:</b> 6019-401                  | <b>Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Ziegenmelker (Caprimulgus europaeus)</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung großflächiger lichter Kieferbestände mit Altholz und ohne flächenhaften Unterstand mit Schattholzarten</li> <li>• Erhaltung von offenen Stellen im Wald sowie naturnahen, gestuften Waldändern</li> <li>• Erhaltung von walddahnen Magerrasen-, Ödland-, Heide- und Brachflächen, insbesondere auf trocken-sandigen Standorten der Niederungen</li> </ul>   |
| <b>Schwarzspecht (Dryocopus martius)</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von strukturreichen Laub- und Laubmischwäldern in verschiedenen Entwicklungsphasen mit Alt- und Totholzanwärmern, Totholz und Höhlenbäumen</li> <li>• Erhaltung von Ameisenlebensräumen im Wald mit Lichtungen, lichten Waldstrukturen und Schneisen</li> </ul>   |
| <b>Neuntöter (Lanius collurio)</b>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von Grünlandhabitaten sowie von Magerrasenflächen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>• Erhaltung von naturnahen, gestuften Wald- und Waldinnenrändern</li> </ul>  |
| <b>Heidelerche (Lullula arborea)</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung großflächiger Magerrasen mit einem für die Art günstigen Nährstoffhaushalt, und einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung, die einer Verbrachung und Verbuschung entgegenwirkt</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> </ul>   |
| Zug- und Rastvogelarten nach Anhang I VSRL        | und deren Erhaltungsziele:   |
| keine   |  |
| Brutvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL               | und deren Erhaltungsziele:   |
| <b>Baumfalke (Falco subbuteo)</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung strukturreicher Waldbestände mit Altholz, Totholz sowie Pioniergehölzen</li> <li>• Erhaltung strukturreicher, großblößenreicher Gewässer und Feuchtgebiete in der Nähe der Bruthabitate</li> <li>• Erhaltung zumindest störungsarmer Bruthabitate</li> </ul>  |
| <b>Flussregenpfeifer (Charadrius dubius)</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung einer weitgehend natürlichen Auendynamik zur Ermöglichung der Neubildung von Altwässern, Uferabbrüchen, Kies-, Sand- und Schlammflächen</li> <li>• Erhaltung von Schotter-, Kies- und Sandbänken sowie offenen Rohböden und Flachgewässern an Sekundärstandorten wie z.B. Abbaubereichen im Rahmen einer naturnahen Dynamik</li> <li>• Erhaltung störungsarmer Brutplätze insbesondere auch an Sekundärstandorten in Abbaubereichen während und nach der Betriebsphase</li> </ul> |
| <b>Gartenrotschwanz (Phoenicurus phoenicurus)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung von naturnahen, strukturreichen Laubwaldbeständen mit kleinräumigem Nebeneinander der verschiedenen Entwicklungsstufen und Altersphasen einschließlich der Waldänder</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen</li> </ul>  |
| <b>Graureiher (Ardea cinerea)</b>                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung der Brutkolonien</li> <li>• Erhaltung zumindest störungsarmer Brut- und Nahrungshabitate, insbesondere in fischereilich sowie jagdlich genutzten Bereichen</li> </ul>   |



**Formblatt zur FFH-Vorprüfung**

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

|                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <b>Europäisches Vogelschutzgebiet</b> |  |
| <b>Nr.:</b> 6019-401                  | <b>Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene</b> |

|   |  |
|---|--|
| <b>Wendehals (<i>Jynx torquilla</i>)</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung großflächiger Magerrasenflächen mit einer die Nährstoffarmut begünstigenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung trockener Ödland-, Heide- und Brachflächen mit eingestreuten alten Obstbäumen, Sträuchern und Gebüschgruppen</li> <li>• Erhaltung von Streuobstwiesen</li> <li>• Erhaltung lichter Wälder in ihren verschiedenen Entwicklungsphasen mit Altholz, Totholz, Höhlenbäumen, Pioniergehölzen, Schneisen und Lichtungen</li> </ul> |
| <b>Schwarzkehlchen (<i>Saxicola torquata</i>)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltung strukturreichen Offenlandes mit Hecken, Feldgehölzen, Streuobstwiesen, Rainen, Ackersäumen, Brachen und Graswegen</li> <li>• Erhaltung von Grünland durch Beibehaltung oder Wiedereinführung einer den Habitatsprüchen der Art gerecht werdenden Bewirtschaftung</li> <li>• Erhaltung von trockenen Sandrasen, Ödland-, Heide- und Brachflächen</li> </ul>  |
| Zug- und Rastvogelarten nach Art. 4 (2) VSRL      | und deren Erhaltungsziele:   |
| keine   |  |

**5. Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele**

**5.1 Auswirkungen mit Bezug zur Fläche**

|                       |            |                    |           |
|-----------------------|------------|--------------------|-----------|
| Gebietsverkleinerung: | keine [ha] | kleinster Abstand: | ca. 570 m |
|-----------------------|------------|--------------------|-----------|

**5.2 Einschätzung, ob erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können**

Gebietsveränderungen und Eingriffe in das Vogelschutzgebiet werden durch die Planung (nördlich gelegene Wohnbaufläche und davon südlich gelegene gemischt Baufläche) nicht vorgenommen. Die der Planung innerhalb des Schutzgebietes am Nächsten liegenden Vogelarten sind laut Bornholdt (2008, Karte 1) Baumpieper, Wendehals, Gartenrotschwanz, Waldlaubsänger, Grauspecht, Ziegenmelker, Zwergtaucher, Mittelspecht, Schwarzspecht, Kleinspecht, Hohltaube und Baumfalke. Insbesondere für den Ziegenmelker gehört das Vogelschutzgebiet zu den besten Brutgebieten in Hessen. Von besonderer Bedeutung für die Arten des Schutzgebietes ist der Erhalt der strukturreichen Waldbestände inkl. Totholz für die Waldarten sowie der Erhalt des strukturreichen Offenlandes (z. B. Heidelerche und Neuntöter) sowie Streuobstwiesen für den Wendehals.

Die von der Planung des Wohngebietes und der gemischten Baufläche ausgehenden Wirkfaktoren (Veränderung der morphologischen Verhältnisse, Veränderung anderer Standort-, vor allem klimarelevanter Faktoren (z. B. Belichtung, Verschattung), anlagebedingte Barriere- oder Fallenwirkung / Mortalität, akustische Reize (Schall), optische Reizauslöser / Bewegung (ohne Licht), Licht, Erschütterungen / Vibrationen, Stickstoff- u. Phosphat eintrag / Nährstoffeintrag sowie Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub / Schwebstoffe und Sedimente)) sind aufgrund ihrer Entfernung von mindestens 570m zum Vogelschutzgebiet nicht geeignet ihre Wirkung in das Gebiet hinein zu entfalten. Eingriffsort und Schutzgebiet werden durch die A3 sowie ein Mosaik aus Streuobstflächen, einzelnen Gebäuden (Schuppen), Gehölzen und Gebüschgruppen sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen getrennt. Durch die Autobahn sowie die Babenhäuser Straße besteht bereits eine Vorbelastung des Gebietes durch z. B. stoffliche Einträge, Licht und Bewegungsreize sowie Lärm. Gleichzeitig ist die A3 im Norden durch Baum- und Gebüschreihen begrenzt, welche mögliche zusätzliche optische, stoffliche und akustische Wirkfaktoren abschirmen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile des Vogelschutzgebietes können daher insgesamt ausgeschlossen werden.

**6. Ergebnis**

FFH-VP erforderlich

FFH-VP nicht erforderlich

### Formblatt zur FFH-Vorprüfung

nach § 34 Abs. 1 BNatSchG

|                                |          |   |
|--------------------------------|----------|---|
| Europäisches Vogelschutzgebiet |          |   |
| Nr.:                           | 6019-401 | Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene |



#### 7. Literatur

Eppler, G. & Rausch, G. (2008): Grunddatenerfassung für das EU-Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder der östlichen Untermainebene", Version 2009, bio-plan, Ober-Ramstadt

Bornholdt, G. (2008): Grunddatenerfassung für das Vogelschutzgebiet 6019-401 "Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene" - Karte 1: Verbreitung Vogelarten nach Anh. I und Art. 4.2 der VSRL, bio-plan, Ober-Ramstadt