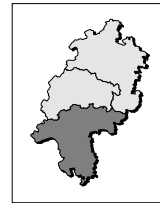


REGIONALVERSAMMLUNG SÜDHESSEN

Regierungspräsidium Darmstadt



- Geschäftsstelle -

Drucksache für die Regionalversammlung Südhessen

Nr.: IX / 69.2

16.08.2019

Az. III 31.1 - 93 b 10/01	Sitzungstag: 06.09.2019 (HPA)	Tagesordnungspunkt: -7-	Anlagen: -1-
---------------------------	----------------------------------	----------------------------	-----------------

**Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Langenselbold, Stadtteil Hinserdorf,
Gebiet: „Im Niedertal IV und V“**

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

Der Abschluss des Planänderungsverfahrens nach Baugesetzbuch (BauGB) für die beiliegende Planung (Beschluss-Nr.IV-153 i.V. mit Drucksachen-Nr. IV-2019-22) wird zur Kenntnis genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Böhmer i.V.
Regierungsvizepräsident

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

64278 Darmstadt

Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht:
Unser Zeichen:

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

15. August 2019

Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010

hier: Durchführung von Planänderungen nach Baugesetzbuch

Sehr geehrte Frau Dr. Zeiß,

der Regionalvorstand des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in seiner Sitzung am 15. August 2019 nachfolgenden Beschluss zur Aufstellung einer Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 zur Vorlage an die Verbandsversammlung des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain gefasst:

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

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

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

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

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

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

Die Verbandskammer des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain hat in ihrer Sitzung am 19. Juni 2019 nachfolgende Beschlüsse zum abschließenden Beschluss zur Planänderung des Regionalplanes Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gefasst:

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Bad Homburg v.d. Höhe**, Stadtteil Bad Homburg
Gebiet: "Vickers-Areal"
Beschluss-Nr. IV-151 i.V. mit Drucksache Nr. IV-2019-20

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

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Dr. Arnd Bauer
Bereichsleiter RegFNP-Änderungsverfahren und Stellungnahmen

Anlagen:

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



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

Beschluss Nr. IV-153

aus der 17. Sitzung
der Verbandsversammlung
am Mittwoch, 19.06.2019



- 16. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Langenselbold, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"
hier: Abschließender Beschluss**

IV-2019-22

Beschluss:

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

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit:

Ute Lauer

Ute Lauer
Schriftführerin



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Drucksache Nr. IV-2019-22

Dezernat I

Abteilung Planung

Betr.: **1. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

hier: **Abschließender Beschluss**

Vorg.: Beschluss Nr. des Regionalvorstandes vom 17.05.2018
Beschluss Nr. IV-107 der Verbandskammer vom 13.06.2018
zu DS IV-2018-24 (Aufstellungsbeschluss)
Beschluss Nr. IV-117 des Regionalvorstandes vom 15.11.2018
Beschluss Nr. IV-127 der Verbandskammer vom 12.12.2018
zu DS IV-2018-60 (Auslegungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

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

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die öffentliche Auslegung wurde am 24.12.2018 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 52/18 bekannt gemacht. Sie fand vom 08.01.2019 bis 06.02.2019 statt. Die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.01.2019 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Langenselbold hat sich nicht geäußert.

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

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Gründau
Gemeindevorstand der Gemeinde Neuberg
Gemeindevorstand der Gemeinde Rodenbach
Gemeindevorstand der Gemeinde Ronneburg
Magistrat der Stadt Erlensee
Magistrat der Stadt Langenselbold

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

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Oberer Fallbach
Abwasserverband Oberes Krebsbachtal
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Avacon AG, Prozesssteuerung - DGP
Bischöfliches Generalvikariat Fulda, Finanzabteilung
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden, Landesverband Hessen-Siegerland
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Sparte Verwaltungsaufgaben
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
DB Station & Service AG, Regionalbereich Mitte
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest PTI 34
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
EnergieNetz Mitte
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck, Landeskirchenamt
Gemeindeverwaltung Hasselroth
Handwerkskammer Wiesbaden
Hessenenergie GmbH
Hessenwasser GmbH & Co. KG
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
IHK Hanau-Gelnhausen-Schlüchtern

Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kreisverkehrsgesellschaft Main-Kinzig mbH
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen, Niederlassung Rhein-Main
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur
Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
Main-Kinzig Netzdienste GmbH
NABU Landesverband Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH, N1-NA4 Projektkoordination
Neuapostolische Kirche, Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland
Polizeipräsidium Südhessen, Abteilung Einsatz E 13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
TÜV Technische Überwachung Hessen GmbH
Verband Hessischer Fischer e.V., Referat Naturschutz
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig

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

Amprion GmbH
Amt für Bodenmanagement Büdingen
Avacon Netz GmbH, Leitungsauskunft
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Forstamt Hanau-Wolfgang, Hessen-Forst
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen, Körperschaft des öffentlichen Rechts
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
PLEDOC, Leitungsauskunft/Fremdplanungsbearbeitung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
TenneT TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Deutscher Wetterdienst, Abteilung Finanzen und Service
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement
Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis, 63.31 Kreisentwicklung
Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abt. Archäologie und Paläontologie
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

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

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010

für die Stadt Langenselbold, Stadtteil Hinserdorf

Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

Beschluss

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

III. Erläuterung und Begründung des Beschlusses

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

Änderung des Regionalplans Südhausen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010

1. Änderung Stadt Langenselbold Gebiet: Im Niedertal IV und V

Abschließender Beschluss

Lage im Verbandsgebiet:



 Grenze des Änderungsbereiches
(ohne Maßstab)

Beschlussübersicht Verbandskammer

Aufstellungsbeschluss:	13.06.2018
Frühzeitige Beteiligung:	24.07.2018 bis 30.08.2018
Auslegungsbeschluss:	12.12.2018
Öffentliche Auslegung:	08.01.2019 bis 06.02.2019
Abschließender Beschluss:	
Bekanntmachung Staatsanzeiger:	

Fakten im Überblick

Anlass und Ziel der Änderung

Die Stadt Langenselbold entwickelt bereits seit 1999 den Wohnbaugürtel Nord. Die Teilabschnitte "Im Niedertal I, II und III" sind umgesetzt bzw. in der Erschließungsphase. Nördlich an die geplanten Wohnbauflächen "Im Niedertal IV" grenzen zwei Aussiedlerhöfe mit Rinder- bzw. Pferdehaltung an. Die bisherige Darstellung im RegFNP sah ein direktes Heranrücken der Wohnbebauung an die beiden Betriebe vor. Zur Konfliktvermeidung wird der nördliche Teil der geplanten Wohnbauflächen verlagert. Dieser künftig als "Im Niedertal V" bezeichnete Bauabschnitt soll auf der östlichen Seite der L 3009 entstehen (Gebiet A). Der im RegFNP noch als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellte entsprechende Teil des Bauabschnittes "Im Niedertal IV" wird als landwirtschaftliche Fläche erhalten (Gebiet B).

Die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes ist erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Flächenausgleich

erbracht

Gebietsgröße

ca. 10,1 ha

Zielabweichung

nicht erforderlich

Stadtverordneten- bzw. Gemeindevertreterbeschluss zur RegFNP-Änderung

19.03.2018

Parallelverfahren

nein ja

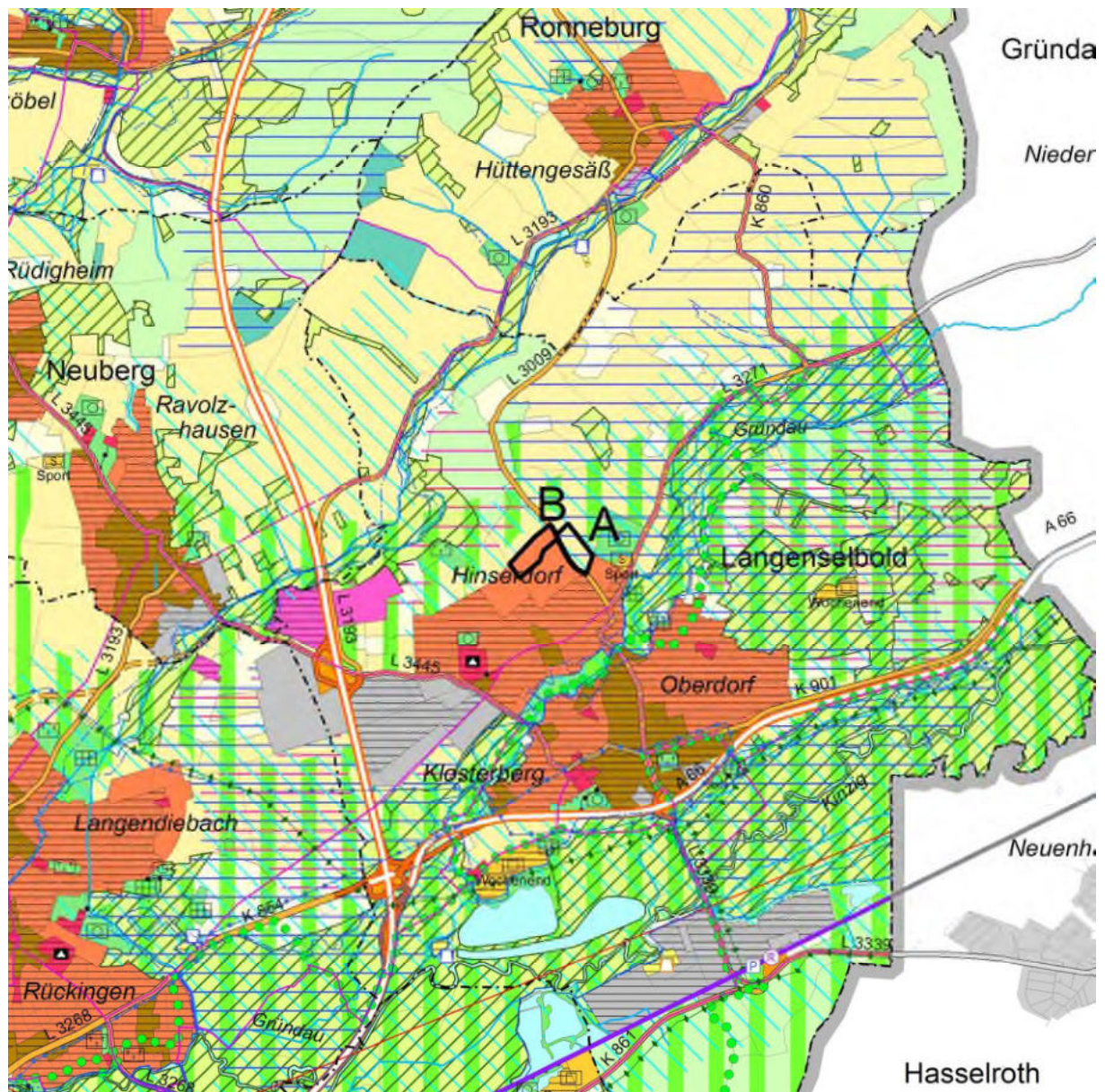
FFH-Vorprüfung

nicht erforderlich

Vorliegende Gutachten

zu Themen:

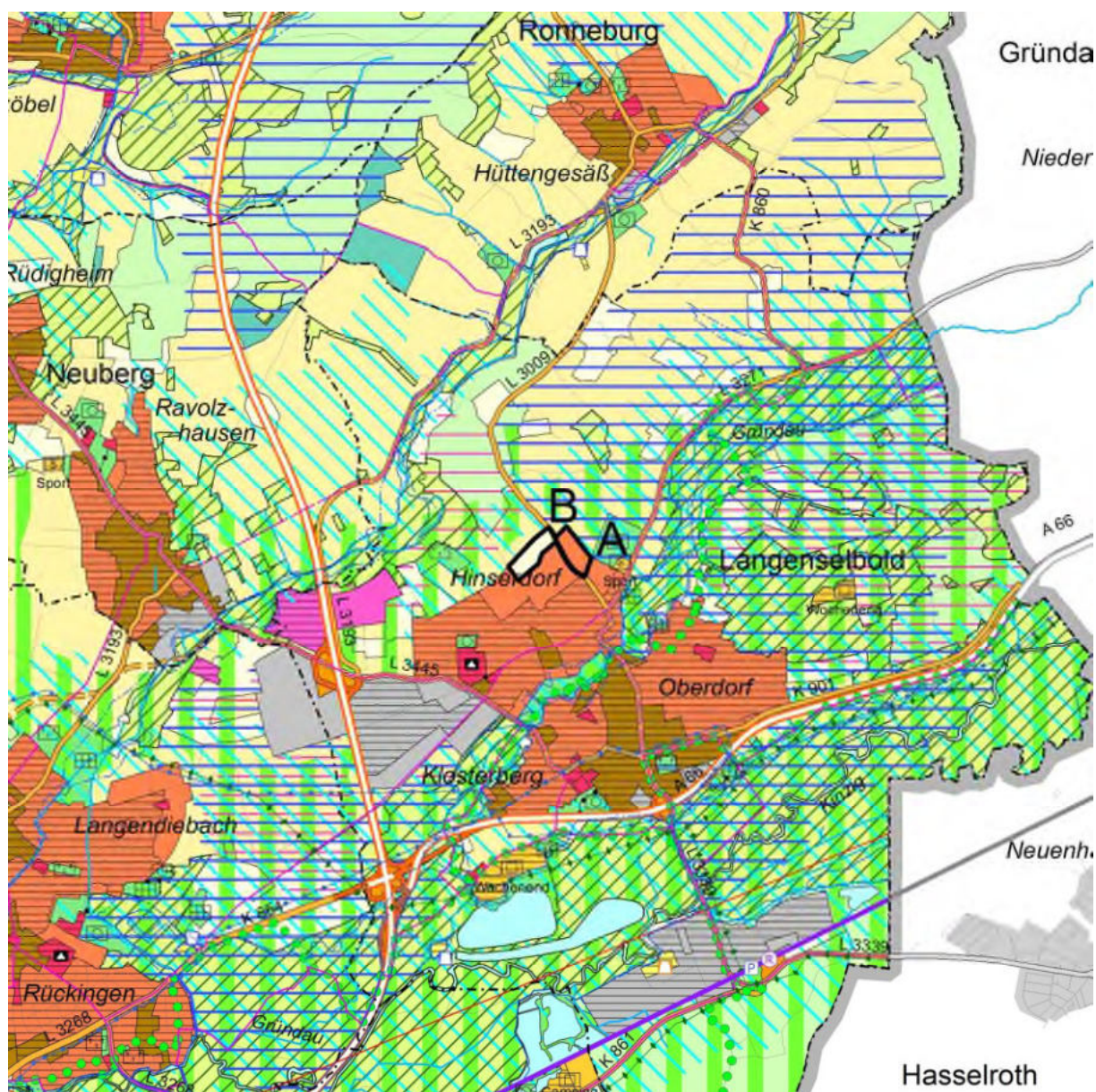
Derzeitige RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Beabsichtigte RegFNP-Darstellung



 Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 50 000

Gebiet A


"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und teilweise überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,8 ha)

Gebiet B

"Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 5,3 ha)

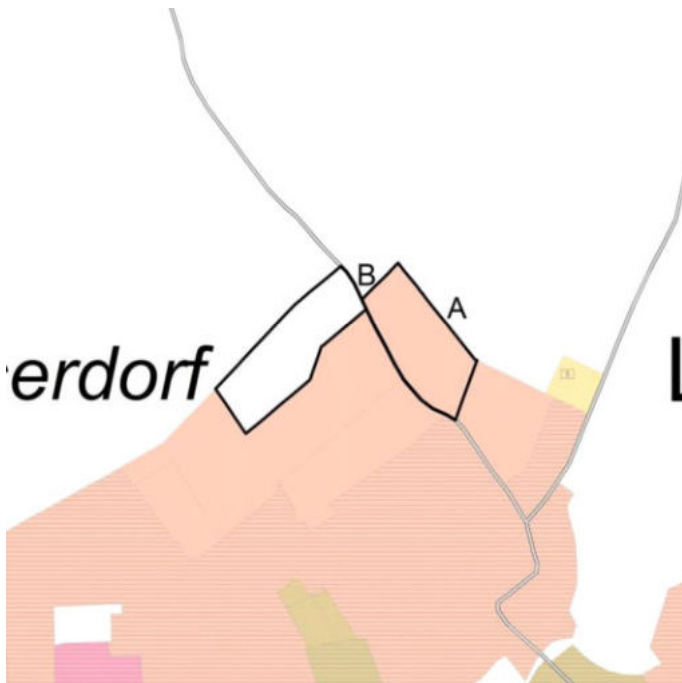
Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen:




 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel:



 Grenze des Änderungsbereiches

Ohne Maßstab

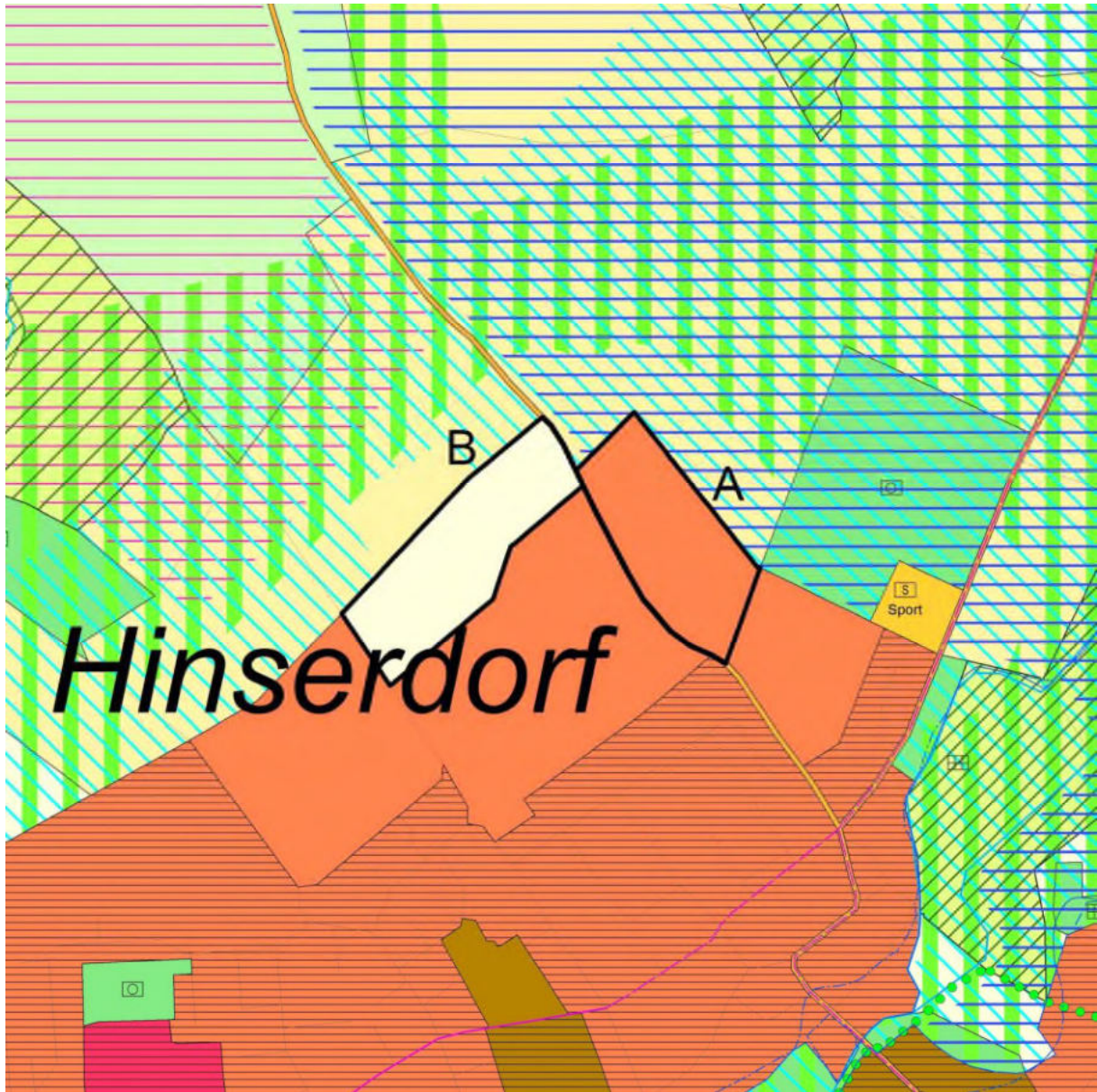
Luftbild (Stand 2015)



Grenze des Änderungsbereiches

Maßstab: 1 : 10 000

Vergrößerung der beabsichtigten Änderung



Grenze des Änderungsbereiches

ohne Maßstab

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HPLPG i.V.m. § 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 § 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 § 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 § 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 § 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 § 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 § 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 Produktleitungen (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

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

Natur und Landschaft

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

Rohstoffsicherung

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

Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

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

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

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

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

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

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

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

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

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zoartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, 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
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

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

Begründung

A: Erläuterung der Planänderung

A 1. Rechtliche Grundlagen

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs.1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs.1 Nr.1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (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 2 Gebieten mit einer Gesamtfläche von ca. 10,1 ha.

Dabei entfallen ca. 4,8 ha auf das Gebiet A und 5,3 ha auf das Gebiet B.

Der Änderungsbereich liegt nördlich des Langenselbolder Stadtteiles Hinserdorf an der Verlängerung der Hüttengesäßer Straße (L 3009).

Gebiet A schließt sich unmittelbar östlich an die L 3009 an, im Süden und Osten wird es von Feldwegen begrenzt. Zu dem nördlich verlaufenden Feldweg besteht ein Abstand von ca. 100 m.

Gebiet B liegt westlich davon zwischen der Verlängerung der Ahornstraße und der L 3009. Im Norden grenzt es an den Feldweg, der die beiden weiter nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Betriebe erschließt. Es bildet mit ca. 150 m Breite einen Korridor zwischen den Betrieben und den geplanten, im RegFNP bereits dargestellten Wohnbauflächen des Baugebietes Im Niedertal IV.

Die Abgrenzungen können den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass, Ziel und Inhalt

Die Stadt Langenselbold entwickelt bereits seit 1999 den Wohnbaugürtel Nord. Die Teilabschnitte "Im Niedertal I, II und III" sind umgesetzt bzw. in der Erschließungsphase. Nördlich an die geplanten Wohnbauflächen "Im Niedertal IV" grenzen zwei Aussiedlerhöfe mit Rinder- bzw. Pferdehaltung an. Die bisherige Darstellung im RegFNP sah ein direktes Heranrücken der Wohnbebauung an die beiden Betriebe vor. Zur Konfliktvermeidung wird der nördliche Teil der geplanten Wohnbauflächen verlagert. Dieser künftig als "Im Niedertal V" bezeichnete Bauabschnitt soll auf der östlichen Seite der L 3009 entstehen (Gebiet A). Der im RegFNP noch als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellte entsprechende Teil des Bauabschnittes "Im Niedertal IV" wird als landwirtschaftliche Fläche erhalten (Gebiet B).

Die Aufstellung des entsprechenden Bebauungsplanes ist für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Flächenausgleich:

Der erforderliche Flächenausgleich für die Inanspruchnahme bisher nicht bebauter Flächen erfolgt durch die Rücknahme des Gebietes B zu "Fläche für die Landwirtschaft"

Die Änderung wurde von der Stadt Langenselbold mit Schreiben vom 27.03.2018 gemäß Stadtverordnetenbeschluss vom 19.03.2018 beantragt.

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und teilweise überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,8 ha)

Gebiet B

"Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 5,3 ha)

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

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet A liegt im Bereich folgender regionalplanerischer Festlegungen:

- teilweise im Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- vollständig im Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
- vollständig im Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz

Damit sind folgende regionalplanerischen Zielsetzungen verbunden:

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.

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.

„Vorbehaltsgebiete für den Grundwasserschutz“ sind gemäß G6.1.7 zum Schutz des Grundwassers in qualitativer und quantitativer Hinsicht in besonders schützenswerten Bereichen der Planungsregion ausgewiesen. Der Schutz des Grundwassers hat hier einen besonders

hohen Stellenwert bei der Abwägung gegenüber Planungen und Vorhaben, von denen Grundwasser gefährdende Wirkungen ausgehen können. Neben den bestehenden und geplanten Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten (Zonen I - III/IIIa) sind dies Flächen mit geringer natürlicher Schutzwirkung gegenüber Grundwasserverschmutzung.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

In diesem Änderungsverfahren wird das Gebiet B ersatzlos aufgegeben und ohne Flächenmehrerung von der westlichen auf die östliche Seite (Gebiet A) der Landesstraße L3009 verlegt. Es handelt sich beim Gebiet B um eine geplante Wohnbaufläche, die bereits endabgewogen seit der Aufstellung des RPS/RegFNP 2010 dargestellt ist. Das heißt, dass die grundsätzliche Erschließbarkeit des Gebietes und die vorhandene Verkehrsinfrastruktur bereits betrachtet wurde. Durch die Flächenverlegung sind keine zusätzlichen verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Gebiet A wird an die L3009/Hüttengesäßer Straße angebunden. Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit der Stadtbuslinie MKK-59 über die nächstgelegene Haltestelle „Neuer Friedhof“. Mittelfristig ist vorgesehen, das Plangebiet in das Stadtbusliniennetz einzubinden.

Ein durchgängiges Fuß- und Radwegenetz mit Verbindung in das Stadtgebiet von Langenselbold ist im Rahmen des neuen Erschließungskonzeptes weiterhin zu gewährleisten.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Die Gebiete A und B liegen am nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Langenselbold-Hinserdorf auf einem südexponierten Hang.

Beide Gebiete werden derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Sie weisen bis auf eine Obstbaumreihe im nördlichen Bereich des Gebietes B keine strukturgebenden Elemente wie z.B. Ruderalflächen, wohnungsferne Gärten oder Rasen- und Wiesenflächen auf.

Im Landschaftsplan der Stadt Langenselbold sind die Gebiete A und B überwiegend als "Ackerland" dargestellt. Der nordöstliche Bereich des Gebietes B enthält eine Streuobstwiese und entlang der L 3009 verlaufen beidseits Ackerwildkrautstreifen. Als Entwicklungsziel wird eine Anreicherung der Ackerflur mit Groß- und Kleinstrukturen im nördlichen Teil und Auengrünlandentwicklung sowie Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen für den südlichen Teil des Gebietes A empfohlen. Entlang der östlichen Seite der L 3009 und in Verlängerung der Wiesgasse werden Hecken- und Laubbaumpflanzungen an den Rändern des Gebietes B empfohlen.

Der Erholungswert im Änderungsgebiet ist mangels attraktiver Freiflächen als gering einzustufen.

Da noch keine konkrete Planung vorliegt, können Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

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 des Landschaftsplans des früheren Umlandverbandes 2000 bzw. der kommunalen Landschaftspläne sind dies Gebiete, die wegen ihres Zustandes, ihrer Lage oder ihrer natürlichen Entwicklungsmöglichkeiten für künftige Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders geeignet sind. Eine Konkretisierung der Einzelflächen sowie eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Hierfür bieten die Landschaftspläne und landschaftsplanerischen Gutachten detaillierte Maßnahmenplanungen.

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

A 7. Planerische Abwägung

Die ursprüngliche Planung der Stadt Langenselbold sah vor, unmittelbar südlich der bestehenden Aussiedlerhöfe an der L 3009 Wohnbauflächen zu entwickeln. Das vorliegende Änderungsverfahren wird durchgeführt, um den vorhersehbaren Konflikten durch Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen der landwirtschaftlichen Betriebe zu begegnen. Aus Gründen des Immissionsschutzes für die neu zu errichtende Wohnbebauung wird im Rahmen des Flächenausgleichs ein Korridor zu den nördlich gelegenen Höfen geschaffen und die Wohnbaufläche auf die östliche Seite der L 3009 verlegt.

Durch die vorliegende Änderung des RPS/RegFNP 2010 im Gebiet A werden erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet. Es sind Umweltauswirkungen auf Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Landschaft und Erholung sowie Mensch und seine Gesundheit zu erwarten. Durch entsprechende Maßnahmen werden diese Auswirkungen weitestgehend vermieden, verringert oder ausgeglichen.

Durch die Planung werden Baumaßnahmen und eine Versiegelung bislang unbebauter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen (hohe Produktions-, Filter- und Speicherfunktion etc.), von hochwertigen landwirtschaftlichen Produktionsflächen und von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen, Einschränkung des Versickerungsvermögens für Regenwasser, Verringerung der Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion, Behinderung von Kaltluftabfluss und Hangabwinden zu Lasten der Durchlüftung der südöstlich angrenzenden Siedlungsgebiete, Verlust von für die Erholung nutzbaren Freiflächen sowie Veränderung des Landschaftsbildes und möglicher Blickbeziehungen.

Durch den vorgesehenen Flächentausch erfolgt keine darüber hinausgehende Bodeninanspruchnahme für Bauflächen.

Durch die geplante Wohnbauflächennutzung ist nicht mit einem Vollverlust der Bodenfunktionen zu rechnen, da nur ein Teil der Fläche überbaut und versiegelt wird und andere Teile gärtnerisch genutzt werden.

Durch die Planung gehen in Gebiet A klimawirksame Flächen verloren. Diese werden aber durch den Flächenausgleich in Gebiet B erhalten.

Das Gebiet A ist durch Verkehrslärmimmissionen von der L 3009 (55 dB(A) bis 65 dB(A) tagsüber) und Lärmemissionen des südlich benachbarten Sportplatzes belastet. Dem erforderlichen Lärmschutz sollte durch eine entsprechende Gebäudeanordnung sowie evtl. bauliche Vorkehrungen Rechnung getragen 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.

Die durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Umweltbelangen sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Festsetzungen und Maßnahmen (siehe Punkt B 2.3) minimiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die vorgesehene Änderung entstehen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist jedoch erst für einen späteren Zeitpunkt vorgesehen.

Bei der Abwägung der städtebaulichen und Umweltbelange konkurrieren die Belange von Naturschutz, Landschaft und Landwirtschaft mit der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und der Weiterentwicklung und Arrondierung vorhandener Ortsteile. Letzteren Belan-

gen wird zugunsten einer zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung Vorrang eingeräumt.

Durch die Änderungen in Gebiet B werden keine neuen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen vorbereitet, da im Rahmen des Flächenausgleiches die vorhandene Nutzung als landwirtschaftliche Fläche erhalten bleibt.

Flächenausgleich:

Gemäß der von der Verbandsversammlung am 29.04.2015 beschlossenen Richtlinie zum Flächenausgleich erfolgt ein Flächenausgleich durch die Rücknahme einer Wohnbaufläche mit ca. 5,3 ha Größe in Gebiet B als Streifen von ca. 150 m Breite zwischen den landwirtschaftlichen Betrieben nördlich von Hinserdorf und dem geplanten Bauabschnitt Im Niedertal IV. Dieser Ausgleich ist somit etwas umfangreicher als die Neuinanspruchnahme in Gebiet A (ca. 4,8 ha).

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planänderung

Nördlich an die geplanten Wohnbauflächen "Im Niedertal IV" im Langenselbolder Stadtteil Hinserdorf grenzen zwei Aussiedlerhöfe mit Rinder- bzw. Pferdehaltung an. Die bisherige Darstellung im RegFNP sah ein direktes Heranrücken der Wohnbebauung an die beiden Betriebe vor. Zur Konfliktvermeidung wird der nördliche Teil der geplanten Wohnbauflächen verlagert. Dieser künftig als "Im Niedertal V" bezeichnete Bauabschnitt soll auf der östlichen Seite der L 3009 entstehen (Gebiet A). Der im RegFNP noch als "Wohnbaufläche, geplant" dargestellte entsprechende Teil des Bauabschnittes "Im Niedertal IV" wird zu landwirtschaftlicher Fläche zurückgewidmet (Gebiet B).

Entsprechend den jetzigen Planungsabsichten werden die bisherigen Planaussagen im RPS/RegFNP 2010 wie folgt geändert:

Gebiet A

"Vorranggebiet für Landwirtschaft", überlagert mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" "Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz" und teilweise überlagert mit "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca. 4,8 ha)

Gebiet B

"Wohnbaufläche, geplant" in "Fläche für die Landbewirtschaftung" (ca. 5,3 ha)

Bezüglich des Themas Flächenausgleich wird auf Kapitel A 7 verwiesen.

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

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

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

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

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

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz

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

BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz

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

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

BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz

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

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

HAItIBodSchG - Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz

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

HDSchG - Hessisches Denkmalschutzgesetz

Zweck dieses Gesetzes ist es, durch Denkmalschutz und Denkmalpflege die Kulturdenkmäler als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und Entwicklung zu schützen und zu erhalten sowie darauf hinzuwirken, dass sie in die städtebauliche Entwicklung, Raumordnung und den Erhalt der historisch gewachsenen Kulturlandschaft einbezogen werden. (§ 1 HDSchG)

WHG - Wasserhaushaltsgesetz

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

BauGB - Baugesetzbuch

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

Landschaftsplan

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

Flächenausgleichsrichtlinie des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain

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

B 2. Umweltauswirkungen

B 2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Gebiet A

Das Gebiet besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Entlang der Böschung zur L 3009 ist Straßenbegleitgrün vorhanden, weitere Strukturen sind nicht erkennbar.

Gebiet B

Das Gebiet besteht überwiegend aus intensiv genutzte Ackerflächen. Auch hier ist Straßenbegleitgrün an der Böschung entlang der L 3009 vorhanden. In einem ca. 0,8 ha großen Bereich südlich des Feldweges, der die nördliche Begrenzung des Gebietes darstellt, und der Landstraße sind Pferdekoppeln abgeteilt. Innerhalb dieser Koppeln zieht sich eine Baumreihe von Nordost nach Südwest parallel zum Feldweg entlang.

Von der Änderung ist folgendes Schutzgebiet betroffen:

Gebiet A: vollständig in Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Brunnen I und II Gründautal der Kreiswerke Main-Kinzig" vom 08.12.1978

Folgende schutzgutbezogene Umweltfaktoren sind relevant:

Boden und Fläche

- **Gebiet A**
- Parabraunerden aus mächtigem Löss
- mittlere Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für die Planung (BFD50)
- Böden mit mittlerer Lebensraumfunktion / mittlerem Biotopentwicklungspotenzial
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes natürliches Ertragspotenzial und mittleres Nitratfiltervermögen)
- Böden mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mittlerer Feldkapazität (>260 - <=390mm)
- Böden mit mittlerer Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung
- potenzielle Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahl 70-75
- Flächenverbrauch durch Neuversiegelung naturnaher Böden (Versiegelungsgrad < 10 %)
- **Gebiet B**
- Parabraunerden aus mächtigem Löss
- mittlere Gesamtbewertung der Bodenfunktionen für die Planung (BFD50)
- Böden mit mittlerer Lebensraumfunktion / mittlerem Biotopentwicklungspotenzial
- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes natürliches Ertragspotenzial und mittleres Nitratfiltervermögen)
- Böden mit mittlerem Wasserspeichervermögen und mittlerer Feldkapazität (>260 - <=390mm)

Abschließender Beschluss

- Böden mit hoher Erosionsgefährdung bei potenzieller Ackernutzung
- potenzielle Hangrutschungsgefährdung sehr gering bis gering
- Ackerzahl 65-70
- Fläche besteht aus naturnahen Böden mit Versiegelungsgrad < 10%
-
- **Gebiete A und B**
- Altlasten oder Altablagerungen sowie pot. Bergschadensgebiete sind im Plangebiet nicht bekannt. Mehrere Altflächen befinden sich im Abstand von mehr als ca. 400 m nördlich und östlich des Plangebietes.

Wasser

- **Gebiet A**
- Lage des Gebietes A in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes "Brunnen I und II Gründautal der Kreiswerke Main-Kinzig" vom 08.12.1978
- Belastung des Grundwassers durch den Deponieabstrom kann lt. Aussage der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises nicht völlig ausgeschlossen werden.
- **Gebiete A und B**
- keine Fließ- oder Stillgewässer betroffen

Luft und Klima

- **Gebiete A und B**
- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (Klimawirksame Fläche mit sehr hoher Bedeutung)

Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- **Gebiet B**
- Vorhandensein einer Baumreihe im Nordosten, bei der es sich potenziell um ein geschütztes Biotop (Streuobst im Außenbereich) handeln könnte (gesetzlicher Schutz nach § 30 (2) BNatSchG in Verbindung mit § 13 (1) HAGBNatSchG)
- Brutvogelarten im Baumbestand des Gebietes (z.B. Goldammer, Neuntöter, Bluthänfling, Dorngrasmücke) nicht auszuschließen
- **Gebiete A und B**
- Aktuelle floristische und faunistische Untersuchungen liegen nicht vor.
- Die Plangebiete liegen nicht im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters in Hessen.
- Nach der in unserem Haus anhand der Lebensraumausstattung erstellten Potenzialanalyse (überwiegenden Ackernutzung in beiden Gebieten) können Vorkommen von Vogelarten der offenen Feldflur (z.B. Feldlerche, Kiebitz, Wachtel, Schafstelze) dort nicht ausgeschlossen werden.
- ggfs. Vorkommen von Fledermäusen, Reptilien, Heuschrecken und Tagfaltern möglich.

Landschaft

- **Gebiete A und B**
- Lage im Naturraum Büdingen-Meerholzer Hügelland
- durchschnittliches Landschaftsbild
- sehr geringe Einsehbarkeit

Mensch und seine Gesundheit

- **Gebiete A und B**
- Straßenverkehrslärm ausgehend von der L 3009 (55 dB(A) bis 65 dB(A))
- **Gebiet A**
- lärmemittierende Sportanlagen im künftigen Wohnumfeld

Kultur- und sonstige Sachgüter

- **Gebiet A**
- südöstlich des Gebietes Hinweise auf ein großflächiges Bodendenkmal (vorgesichtliche Siedlungsfunde), dessen Ausdehnung derzeit nicht bekannt ist

B 2.2 Prognose und Bewertung der Auswirkungen

Auswirkungen der bisherigen Planung

Gebiet A

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

Gebiet B

Durch die bisherige Planung sind durch Versiegelung und Überbauung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für "Wohnbaufläche" Auswirkungen wie

- dauerhafter Verlust des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen
- Reduzierung der Grundwasserneubildung
- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
zu erwarten.

Auswirkungen der Planänderung

Gebiet A

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung sowie Grünflächengestaltung im Rahmen der Flächeninanspruchnahme für Wohnbaufläche erhebliche Auswirkungen zu erwarten, die für das Gebiet B im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des RegFNP 2010 bereits abgewogen waren. Diese sind u.a.:

- dauerhafter Verlust bzw. Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Verdichtung, Vegetationsänderung.
- Detailliertere Aussagen zu den Auswirkungen sowie zum möglichen Ausgleich können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung getroffen werden.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BBodSchG und WHG dar.

- Verlust von bisher unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung und Überbauung. Da ein Flächenausgleich erbracht wurde, finden in der Stadt Langenselbold keine über das bisher vorgesehene Maß hinausgehenden Flächenversiegelungen statt.

- Reduzierung der Grundwasserneubildung
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des WHG und BBodSchG dar.

- Verlust von kaltluftproduzierenden Flächen
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BImSchG und BauGB dar.

- Verlust, Veränderung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.
- Verlust von Teil-Lebensräumen für einige Arten, Entstehung von neuen Lebensräumen für andere Arten.
Diese Auswirkungen stellen einen Konflikt mit den Zielen des BNatSchG dar.

- Vertiefte Aussagen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen können erst im weiteren Verfahren erfolgen. Ein entsprechendes Gutachten (z.B. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) wird ggfs. erst bei Aufstellung des Bebauungsplanes vorgelegt.

- mögliche Zerstörung von Bodendenkmälern

Diese Auswirkung stellt einen Konflikt mit den Zielen des HDSchG dar.

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

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

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

Gebiet B

Durch die Planänderung sind keine über das bisherige Maß hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Nutzung entspricht der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Planfläche.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Gebiet A zu erwarten. Da noch keine detaillierte Planung vorliegt, können konkrete Aussagen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erst im weiteren Verfahren ergänzt werden.

FFH-Verträglichkeit

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

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

- Minimierung der Neuversiegelung
- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzungen zum flächensparenden Bauen (z.B. flächensparende Haustypen, Minimierung der Erschließungsflächen, verdichtete Bauweise)
- Einsatz wasserdurchlässiger Baustoffe- oder Bauteile oder entsprechender Bauverfahren
- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens und seiner natürlichen Funktionen sind gemäß Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu kompensieren. Der Regionale Flächennutzungsplan kann hierfür lediglich eine Rahmensezung treffen - z.B. über die Darstellung der „Ökologisch bedeutsamen Flächennutzung“. Die konkrete Planung und Durchführung der Kompensationsmaßnahmen selbst ist im Zuge der Bauleitplanung bzw. der Fachplanung zu leisten. Dafür geeignet sind insbesondere Böden mit geringem Funktionserfüllungsgrad, wobei zwischen Eingriff und Ausgleich kein räumlicher Zusammenhang bestehen muss. Zu den bevorzugten Maßnahmen zählen z.B. Entsiegelung, Rekultivierung von Abbaustätten, Altablagerungen usw., Abtrag von Aufschüttungen, Verfüllungen usw., Schadstoffbeseitigung, Bodenreinigung, Oberbodenauftrag, Bodenlockerung, erosionsmindernde Maßnahmen, Wiedervernässung ehemals nasser oder feuchter Standorte oder Aufwertung ackerbaulich bewirtschafteter Fläche durch Extensivierung. (s. *Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2011): Bodenschutz in der Bauleitplanung - Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenbelangen in der Abwägung und der Umweltprüfung nach BauGB in Hessen*)
- Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden möglichst anhand der Arbeitshilfe des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (HLNUG) „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB - Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ sowie der dazugehörigen Excel-Tools
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und / oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase
- Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen
- Fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau)
- Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden
- Werden bei der weiteren Planung Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1 mitzuteilen.
- Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung
- Rückführung von Niederschlagswasser in den Wasserkreislauf, soweit dies aus wasserrechtlicher Sicht sinnvoll und zulässig ist
- Retention von Niederschlagswassers durch Dachbegrünung und Grünflächen
- Die Ge- und Verbote der Schutzverordnung des Trinkwasserschutzgebietes, u.a. Verbot der Nutzung von Erdwärme, Einbau von Recyclingmaterial oder Aufschüttun-

gen sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

- Begrenzung der zulässigen Bauhöhe und Dichte und Gebäudeausrichtung parallel zu Luftabflussbahnen
- Maßnahmen im Rahmen eines nachhaltigen Energiekonzeptes, wie z.B. Verwendung von Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen etc.
- Festsetzungen von Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen und zur Kompensation, wie
- Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzung sowie Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigem Bewuchs
- Festsetzung von Vegetationsflächen
- Gehölzpflanzungen zur Eingrünung
- Begrünung der Grundstücksfreiflächen und Straßen
- Fassaden- und Dachbegrünungen
- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, um dort Artenschutzmaßnahmen umzusetzen
- Bereitstellung von Flächen für CEF-Maßnahmen, z.B. für Feldlerchen, die vor Durchführung der Baumaßnahmen funktionstüchtig sein müssen
- zeitliche Beschränkung der Baufeldvorbereitung auf Zeiträume außerhalb der Brut-saison von Vögeln
- Gestaltungsvorgaben zur Einbindung in die Umgebungsnutzung
- Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm und Sportanlagenlärm sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende schalltechnische Untersuchungen erforderlich
- ggfs. Maßnahmen des aktiven und passiven Lärmschutzes für die von Straßenverkehrs- oder Sportanlagenlärm betroffenen Bereiche
- Da die Ausdehnung des südöstlich des Gebietes A gelegenen Bodendenkmals "vorgeschiedliche Siedlungsfunde" derzeit nicht bekannt ist, wird eine vorbereitende Untersuchung oder eine großflächige archäologische Prospektion seitens der Denkmalbehörde empfohlen.
- Bei der weiteren Planung und insbesondere bei der Bauausführung auf mögliche Funde zu achten, wobei eventuell Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Diese sollten in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie erfolgen.
- Um sicherzustellen, dass keine Bodendenkmäler beeinträchtigt und/oder zerstört werden, ist im Bebauungsplan auf das Erfordernis hinzuweisen, dass bei Erdarbeiten ggf. auftretende Bodenfunde unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und Funde und Fundstellen in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen sind.

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt. Die Planänderung bildet mit dem vorgesehenen Flächentausch die Alternative zur konfliktträchtigen ursprünglichen Planung. Der Bauabschnitt "Im Niedertal V" besitzt Anschluss an die geplante Wohnbaufläche westlich des Sportplatzes und bildet gemeinsam mit dieser einen geschlossenen neuen Ortsrand für Hinersdorf.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

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

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

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

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

Das Datenblatt kann beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

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

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

Bei der Zusammenstellung der Angaben sind folgende Schwierigkeiten aufgetreten:

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

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

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

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

B 3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die ursprüngliche Planung für die Wohnbauflächen "Im Niedertal IV" wird modifiziert, um mögliche Konflikte auf Grund von Emissionen der unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe zu vermeiden. Ein Teil der Planflächen wird als künftiges Gebiet "Im Niedertal V" auf die östliche Seite der L 3009 verlegt. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung südlich der Aussiedlerhöfe bleibt auf einem ca. 150 m breiten Streifen erhalten.

Durch Versiegelung, Überbauung und Grünflächengestaltung sind in Gebiet A 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.

B 3.4 Referenzliste der verwendeten Quellen

- Für den Umweltbericht wurden die Quellen 1 bis 5 verwendet.

Verwendete Unterlagen:

- [1] Antrag auf Änderung des RegFNP 2010 für die Planbereiche der Wohngebiete "Im Niedertal IV und V" in der Stadt Langenselbold
Planungsgruppe Thomas Egel, Langenselbold
Februar 2018
- [2] Datenblatt der Strategischen Umweltprüfung
Regionalverband FrankfurtRheinMain
abgerufen im März 2018
- [3] Landschaftsplan der Stadt Langenselbold
Büro Freiraum und Siedlung, Wöllstadt
September 1999
- [4] Luftbild (2015)
- [5] Bodenvierer aus dem Internetangebot der Hessischen Landesanstalt für
Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG)

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

**Stellungnehmer: Deutscher Wetterdienst Abteilung Finanzen und
Service**
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02167

Dokument vom: 22.01.2019
Dokument-Nr.: S-05509

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind. Ich möchte Sie allerdings darauf hinweisen, dass aus Sicht des Deutschen Wetterdienstes die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima zu berücksichtigen sind. Das Vorhaben ist so zu gestalten, dass erhebliche ungünstige Auswirkungen auf das Klima und das Lokalklima vermieden werden. Zusätzlich ist bei dem Vorhaben im Sinne des Baugesetzbuches den Aspekten des Klimaschutzes und denen der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

In den Kapiteln B 2.1 (Bestandsaufnahme) und insbesondere B 2.2 (Auswirkungen der Planänderung) sind allgemeine Hinweise zum Schutzgut Klima und zur Berücksichtigung des Klimawandels (Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel) aufgeführt. Kapitel B 2.3 enthält Maßnahmen, die u.a. auch zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet dienen können. Sofern sich der Hinweis jedoch auf konkrete Maßnahmen bezieht, betrifft er nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Diese können erst bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

**Stellungnehmer: Landesamt für Denkmalpflege Hessen Abt.
Archäologie und Paläontologie
Gruppe: TöB**

LASEL_001_B-02178

**Dokument vom: 01.02.2019
Dokument-Nr.: S-05564**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Gegen die vorliegende Änderung des Regionalplanes/Regionalen Flächennutzungsplanes werden seitens der Denkmalfachbehörde keine grundsätzlichen Bedenken oder Änderungswünsche vorgebracht. Die Ausführungen zu Bodendenkmälern unter B 2.1 und B 2.3 sind korrekt.

Aus dem unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind vorgeschichtliche Fundstellen bekannt. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden. Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später zu fundierten Stellungnahmen im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu gelangen, sind als Ergänzung zu weiteren Planungen ein archäologisches Gutachten, d. h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 20 Abs. 1 Satz 2 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planbetreiber/Nerursacher zu tragen sind. Art und Umfang der Prospektion sind mit der hessenArchäologie und der Unteren Denkmalschutzbehörde des Main-Kinzig-Kreises abzustimmen. Vom Ergebnis der Untersuchung ist abhängig, inwieweit weitere archäologische Untersuchungen (keine Ausgrabung/ weitere Teilausgrabung/Totalausgrabung) erforderlich sind.

Die Hinweise zur Sicherung von Bodendenkmälern auf § 21 HDSchG sind korrekt

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

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

LASEL_001_B-02188

**Dokument vom: 10.01.2019
Dokument-Nr.: S-04831**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Mit der Ausweisung der vorliegenden 1. Änderung des Gebietes "Im Niedertal IV und V" ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines "Vorranggebietes für Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche geplant" (Gebiet A) und einer "Wohnbaufläche geplant" in "Fläche für die Landwirtschaft" (Gebiet B) beabsichtigt. Die verkehrliche Erschließung des "Gebietes A" soll über eine Anbindung an das klassifizierte Straßennetz im Zuge der L 3009, im Bereich der freien Strecke erfolgen. Die Aussagen unserer o.a. Stellungnahme vom 30.07.2018, Az.: 34b3-18- 0539-BE13.01.2SL zur 1. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB behalten vollinhaltlich auch für die vorliegende 1. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplanes 2010 gemäß § 3 (2) in Verbindung mit § 19 (4) MetropolG ihre Gültigkeit.

Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB §§ 2, 23, 28, 29, 47 HStrG

Diese lauten:

"Die verkehrliche Erschließung des "Gebietes A" soll über eine Anbindung an das klassifizierte Straßennetz im Zuge der L 3009, im Bereich der freien Strecke, erfolgen. Hessen Mobil plant z. Zt. den Ausbau / Neubau der L 3009 zwischen Ronneburg (Hüttengesäß) und Langenselbold. Hierzu wurden Variantenuntersuchungen durch ein Fachbüro erstellt.

In einer Besprechung mit der Stadt Langenselbold im April dieses Jahres wurde seitens Hessen Mobil der Vorschlag unterbreitet, die Erschließung des geplanten Stadtgebietes "Niedertal" beiderseits der L 3009 über die Anlage eines Kreisverkehrsplatzes zu sichern. Das Baurecht hierfür (Ausbau/Neubau der L 3009 zwischen Wirtschaftswegeeinmündung "Niedertalanbindung" und Ortseingang Langenselbold mit der Herstellung eines Kreisverkehrs) kann über einen Bebauungsplan geschaffen werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Knotenpunktform (z.B. Kreisverkehr) im Zuge der L 3009 sind durch eine Verkehrsuntersuchung nachzuweisen. Die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes muss unter Beachtung der bereits bestehenden Verkehrsmengen auf der Landesstraße, der infolge der geplanten Gebietsausweisungen "Niedertal" zusätzlich entstehenden Verkehre und unter Hinzunahme der allgemeinen Verkehrsentwicklung der kommenden 15-20 Jahre gewährleistet sein. Der verkehrliche Nachweis ist Hessen Mobil zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Für den erschließungsbedingt erforderlichen Ausbau der L 3009 sind straßenbautechnische Entwurfsunterlagen richtlinienkonform gemäß RAL-2012 zu erstellen und Hessen Mobil zur Abstimmung, Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Dieser Entwurf bildet dann die Grundlage für die zwischen der Stadt Langenselbold und Hessen Mobil zur Regelung der Rechtsverhältnisse abzuschließende Verwaltungsvereinbarung.

Sämtliche erschließungsbedingten Kosten (Planung, Bau, Unterhaltung, Erneuerung, etc.) sind von der Stadt Langenselbold zu tragen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind weiterhin die fachgesetzlichen Regelungen einzuhalten (Bauverbotszone, Baubeschränkungszone, Zufahrtsverbot, etc. gemäß dem Hessischen Straßengesetz (HStrG) und die verkehrlichen / betrieblichen Aspekte, wie freizuhalten Sichtfelder, Bepflanzungen, Ableitung von Oberflächenwässern, Verkehrsemissionen, etc. im Grundsatz abzuhandeln. Rechtsgrundlage: §§ 1, 123 BauGB §§ 2, 23, 28, 29, 47 HStrG Für das geplante Bauvorhaben sind die geltenden gesetzlichen Bestimmungen, Richtlinien und Vorschriften (HStrG, HBO, BauGB, BauNVO, usw.) zwingend einzuhalten."

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt in Kenntnis der von der L 3009 ausgehenden Emissionen. Die Stadt Langenselbold hat Sorge dafür zu tragen, dass Vorkehrungen zum Schutz vor Umwelteinflüssen gemäß § 9 (1) 24 BauGB in Verbindung mit § 50 BImSchG bzw. zur Minderung solcher Einwirkungen getroffen werden. Hessen Mobil übernimmt keinerlei Forderungen hinsichtlich Lärm-, Abgas- und Erschütterungsschutz, auch zu keinem späteren Zeitpunkt. Wir bitten um Übernahme in die Festsetzungen des aufzustellenden Bebauungsplanes.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis 63.31
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02189

Dokument vom: 06.02.2019
Dokument-Nr.: S-05616

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz Mit Verweis auf § 50 BImSchG (Trennungsgrundsatz) bekräftigen wir unsere Bedenken hinsichtlich des Heranrückens einer Wohnbebauung (Änderungsbereich A der 1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan 2010 für die Stadt Langenselbold) an die bestehende Sportanlage der Stadt Langenselbold. Die sich aus der unmittelbaren Nähe des vorgesehenen Baugebietes an die Sportanlage ergebenden Lärmkonflikte sind nur bedingt auf Bebauungsplanebene (z. B. Festsetzung einer Lärmschutzwand bzw. Lärmschutzwalls, Festlegung der Gebäude-/Raumausrichtung, passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden) lösbar. Daher regen wir weiterhin an, einen ausreichenden Abstand zwischen der Fläche der Sportanlage und der vorgesehenen Fläche für Wohnungsbau (Änderungsbereich A) vorzusehen und diese Schutzzone als landwirtschaftliche Fläche oder Grünfläche auszuweisen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Hier kann eine entsprechende Grünfläche festgesetzt werden, um den ausreichenden Abstand zwischen Wohnhäusern und der benachbarten Sportfläche zu gewährleisten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis 63.31
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02190

Dokument vom: 06.02.2019
Dokument-Nr.: S-05616

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Untere Denkmalschutzbehörde

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes Fläche A befinden sich großflächig archäologische Zeugnisse aus prähistorischer Zeit, deren Ausdehnung derzeit nicht bekannt ist. Diese sind schützenswerte Kulturdenkmäler nach § 2 (2) HDSchG. Veränderungen an den Denkmälern bedürfen nach § 18 (1) HDSchG der Genehmigung. Da eine zukünftige Überbauung vermutlich die teilweise Zerstörung der Denkmäler mit sich bringen würde, kann der vorliegenden Planung nach § 9 HDSchG nur unter folgenden Auflagen zugestimmt werden: Vor jeglichen Baumaßnahmen muss die Fläche großflächig archäologisch prospektiert und untersucht werden. Die Kosten der Maßnahmen sind gemäß § 18 (5) HDSchG durch den Planbetreiber zu tragen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis 63.31
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02191

Dokument vom: 06.02.2019
Dokument-Nr.: S-05616

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wasser- und Bodenschutz

Aus der Sicht des Wasser- und Bodenschutzes bestehen unter Beachtung der folgenden Hinweise gegen die 1. Änderung des RegFNP keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Teilfläche A liegt in der weiteren Schutzzone (III) des Wasserschutzgebietes für die Brunnen Gründautal der Kreiswerke Main-Kinzig (435-081). Die Ge- und Verbote der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Schutzgebietsverordnung sind zu beachten. In einem nachgeordneten Bebauungsplanverfahren bitten wir um eine gutachterlich abgesicherte Abwägung zum Thema Grundwassemeubildung unter dem Aspekt trockener Jahre und möglicher Versorgungsengpässe.

Aus der Lage im Wasserschutzgebiet ergeben sich daneben weitere Einschränkungen. So ist die Nutzung von Erdwärme nicht möglich, Auffüllungen sind grundsätzlich nicht möglich, ebenso der Einbau von Recyclingmaterial. Eine Belastung des Grundwassers durch den Deponieabstrom kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Wir gehen davon aus, dass das Regierungspräsidium Darmstadt, Abt. Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, hierzu eine Aussage trifft.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise zur Lage der Teilfläche A in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes "Brunnen I und II Gründautal" sowie der möglichen Belastung des Grundwassers durch den Deponieabstrom sind in den Planunterlagen berücksichtigt.

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis 63.31
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02192

Dokument vom: 06.02.2019
Dokument-Nr.: S-05616

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Landwirtschaft

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird die nachfolgende Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 28.08.2018 aufrechterhalten: Die Verlegung des Baugebietes wird begrüßt, da zwischen dem geplanten Wohngebiet und den landwirtschaftlichen Betrieben ein von Bebauung freier Korridor entsteht und somit zu einer Vermeidung von Konflikten zwischen Landwirtschaft und Wohnen beiträgt.

Die im RegFNP nun vorgesehene Fläche (Gebiet B) soll als landwirtschaftlich genutzte Fläche erhalten bleiben. Da diese Fläche im landwirtschaftlichen Fachplan Südhessen in der höchsten Wertigkeitsstufe Ia eingeordnet ist, ist dieses Gebiet als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ auszuweisen.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der positive Kommentar zur Verlegung der geplanten Baufläche wird zur Kenntnis genommen.

Dem Wunsch nach einer Darstellung des Gebietes B als "Vorranggebiet für Landwirtschaft" kann nicht entsprochen werden.

Bei einem "Vorranggebiet für Landwirtschaft" handelt es sich um eine regionalplanerische Kategorie gemäß § 9 HLPG, deren Ausweisung dem Regierungspräsidium in Darmstadt obliegt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können lediglich Darstellungen gemäß § 5 (2) BauGB geändert werden. Im Rahmen des aktuellen Verfahrens ist es daher erforderlich, das betreffende Gebiet B in "Fläche für die Landbewirtschaftung" umzuwidmen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Main-Kinzig-Kreis 63.31
Kreisentwicklung
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02193

Dokument vom: 06.02.2019
Dokument-Nr.: S-05616

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Naturschutz

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird die nachfolgende Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung vom 28.08.2018 ebenfalls aufrechterhalten:

Im Einvernehmen mit dem Naturschutzbeirat bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. 1. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010).

Wir bitten um die Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Hinweise:

1. Nach § 30 (1) BNatSchG bzw. nach § 13 HAGBNatSchG handelt es sich bei der Streuobstwiese auf der Fläche B in der Gemarkung Langenselbold, Flur 86, Flurstücke 78, 79, 80 und 81 um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Wir begrüßen die Erhaltung des o.g. Biotops „Apfelbaumreihe nordwestlich von Langenselbold“ durch die geänderte Planung.

2. Wie in den regionalplanerischen Aspekten näher ausgeführt wurde, hat jede weitere Siedlungstätigkeit im „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zu unterbleiben. Aus diesem Grund ist das „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ an anderer Stelle zu ersetzen, da durch das o.g. Änderungsverfahren die Fläche A in „Wohnbaufläche geplant“ geändert wird.

3. Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im anschließenden Bauleitplanverfahren ausreichend darzustellen und nach § 2a BauGB Abs. 2 über die Vorlage eines Umweltberichts darzulegen (siehe auch § 2 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Anlage 1 des BauGB). Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen. Hierbei weisen wir insbesondere darauf hin, dass auf der Fläche A im Bauleitplanverfahren die Vorlage einer artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wird, um die Auswirkungen auf die Flora und Fauna ausreichend darzustellen. Ggf. ergeben sich daraus vorlaufende CEF-Maßnahmen, die vor Durchführung der Baumaßnahmen funktionstüchtig sein müssen. Da der Lebensraum für die Feldlerche bereits durch das Bebauungsplan-Gebiet „Im Niedertal III“ beeinträchtigt wurde, führt die o.g. Änderung zu einem weiteren Lebensraumverlust und Zersiedlungs- und Zerschneidungseffekt. Diese Verinselung stellt für Offenlandarten wie die Feldlerche oder das Rebhuhn keinen geeigneten Lebensraum mehr dar (Feldlerchen benötigen zur Akzeptanz von Flächen als Lebensraum einen Abstand von mind. 150 m zur Bebauung), sodass es zusätzlich zu einem weiteren Lebensraumverlust durch das geplante Vorhaben kommen wird. Aus diesem Grund ist die Abarbeitung artenschutzrechtlicher Belange insbesondere in Form von CEF-Maßnahmen für die Feldlerche frühzeitig nötig.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

zu 1.: Die positive Kommentierung zum Erhalt des Streuobstbiotops wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
zu 2.: Die Aussage, dass im "Vorranggebiet Regionaler Grünzug" weitere Siedlungstätigkeit unterbleiben bzw. bei Inanspruchnahme ein Ausgleich erfolgen soll, ist zutreffend. Gemäß Ziel Z4.3-3 sind Abweichungen nur aus Gründen des öffentlichen Wohls und unter der Voraussetzung zulässig, dass gleichzeitig im selben Naturraum Kompensationsflächen gleicher Größe, Qualität und vergleichbarer Funktion dem „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ zugeordnet werden. Die Kompensation des Vorranggebietes Regionaler Grünzug erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die Kompensationsfläche wird von der oberen Landesplanungsbehörde verwahrt. Im Regionalplan Südhessen/Regionaler Flächennutzungsplan kann die Ergänzung der Kompensationsfläche erst im

Rahmen einer Neuaufstellung erfolgen, da es sich um eine rein regionalplanerische Kategorie handelt.
zu 3.: Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind, wie in der
Stellungnahme erwähnt, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter
Maßnahmen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Kreiswerke Main-Kinzig GmbH
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02194

Dokument vom: 21.02.2018
Dokument-Nr.: S-05647

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Wir haben die Unterlagen geprüft und können Ihnen mitteilen, dass seitens der Kreiswerke Main-Kinzig GmbH keine Bedenken gegen die geplante Maßnahme bestehen.
Im Zuge der Baumaßnahme ist unsere Verlegung der Trinkwasserleitung sowie Glasfaser (Multitube) einzuplanen und mit uns zu koordinieren. Beauftragte Tiefbauunternehmen sind verpflichtet, bei Erd- und Tiefbauarbeiten im öffentlichen Bereich vor Beginn der Arbeiten von den Versorgungsträgern Planauskünfte einzuholen. Die elektronische Planauskunft der Kreiswerke Main- Kinzig ist online über <http://www.geoportal-main-kinzig.de> erhältlich. Diese Unterlagen sind auf der Baustelle vorzuhalten und die bauausführenden Mitarbeiter entsprechend einzuweisen. In der Nähe von Versorgungsleitungen und -kabeln ist besondere Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Beschädigungen von Leitungen und Kabeln führen nicht nur zu vermeidbaren Kosten, sondern können auch die Gefährdung von Personen zur Folge haben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

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

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02195

Dokument vom: 07.03.2019
Dokument-Nr.: S-05648

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der von mir zu wahrenen Belange Landwirtschaft/Feldflur nehme ich zu der oben genannten Planung wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst insgesamt ca. 10,1 ha und beinhaltet das östlich der L 3009 gelegene Gebiet A (ca. 4,8 ha), das als Wohnbaufläche, geplant („Im Niedertal V“) ausgewiesen werden soll und das Gebiet B (ca. 5,3 ha) „Wohnbaufläche, geplant“, das in „Fläche für die Landbewirtschaftung“ umgewidmet werden soll.

Eine genaue Darstellung der erforderlich werdenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Antragsunterlagen bisher nicht. Für die weitere Planung wird angeregt, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich nach Möglichkeit flächenneutral d.h. ohne Beanspruchung von landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden soll. Maßnahmen an Gewässern, im Wald sowie der Ankauf von Biotopwertpunkte von bereits umgesetzten Maßnahmen werden begrüßt.

Darüber hinaus werden aus Sicht des öffentlichen Belanges Landwirtschaft/Feldflur gegen die Planung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis bezüglich der genauen Darstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Die konkrete Zuordnung von naturschutzfachlichen Kompensationsflächen, Inanspruchnahme von Biotopwertpunkten und/oder ggfs. Festsetzung von CEF-Maßnahmen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02196

Dokument vom: 07.03.2019
Dokument-Nr.: S-05648

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Grundwasser:

Die Bauleitplanung muss wasserwirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen. Gewährleistet werden müssen eine qualitativ und quantitativ ausreichende Wasserversorgung und ein ausreichender Schutz des Grundwassers. In den Unterlagen sind dazu keine ausreichenden Aussagen enthalten, hierauf hatte ich in meinen Stellungnahmen vom 15.05.2015 sowie vom 01.08.2018 bereits hingewiesen. Die folgenden fünf Absätze sind gemäß meiner Stellungnahme vom 15.05.2015 (BLP Nr. 76/15) sowie vom 01.08.2018 (BLP Nr. 90/18) weiterhin gültig:

1. Die Bauleitplanung ersetzt nicht ggfs. erforderliche eigene wasserrechtliche Zulassungen, z. B. für bauzeitige Grundwasserhaltungen oder für mögliche Barrierewirkungen von Gebäuden im Grundwasser. 2. Die planaufstellende Kommune hat in eigener Verantwortung sicherzustellen, dass die Versorgungssicherheit der öffentlichen Wasserversorgung dauerhaft für die künftige Bebauung im Rahmen der bestehenden wasserrechtlichen Zulassungen gewährleistet ist und eine ausreichende Löschwassermenge bereitgestellt werden kann. 3. Das Plangebiet A liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets „Kreiswerke Main-Kinzig GmbH, Brunnen I, II-Gründautal" vom 08.12.1978 (StAnz. 01/79 S. 5o). Die dort enthaltenen Geund Verbote sind zu beachten. Ggfs. sind sich daraus ergebende eigene wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen vor Inkrafttreten der Bauleitplanung erforderlich. Ansprechpartner ist die zuständige Untere Wasserbehörde. 4. Das Plangebiet B liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Auf die Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen in der Bauleitplanung („Wasserwirtschaft in der Bauleitplanung“) des hessischen Umweltministeriums vom Juli 2014 wird verwiesen.

Oberflächengewässer: Gegen die vorgesehene Planung bestehen keine Bedenken.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise 1 und 2 betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Die Angaben zum Wasserschutzgebiet "Brunnen I und II Gründautal" (Hinweis 3) sind im Umweltbericht in Kapitel B 2.1 Bestandsaufnahme enthalten. Sollten sich aus den dort enthaltenen Ge- und Verboten Auflagen für das weitere Planverfahren ergeben, sind diese, ebenso wie evtl. erforderliche wasserrechtliche Prüfungen und Zulassungen, im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Hinweis 4 wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis zu Oberflächengewässern wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02197

Dokument vom: 07.03.2019
Dokument-Nr.: S-05648

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Nachsorgender Bodenschutz / Verdachtsflächen

Die folgenden sieben Absätze sind gemäß meiner Stellungnahme weiterhin gültig.

In der Altflächendatei des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG), Altstandorte, Altlasten, schädliche Bodenveränderungen und Grundwasserschadensfälle erfasst werden, liegen für die Grundstücke keine Eintragungen für das Planungsgebiet vor. Darüber hinaus gibt es zu den angefragten Grundstücken zurzeit keinen Altlastenvorgang in meiner Behörde. Möglicherweise gibt es jedoch bei der Unteren Wasserbehörde des Main-Kinzig-Kreises Altlastenvorgänge für das Planungsgebiet.

Die Stadt Langenselbold ist ihren Pflichten zur Aktualisierung der bestehenden hessischen Altflächendatei bislang nicht ausreichend nachgekommen. Deshalb sind Aussagen zum nachsorgenden Bodenschutz nur eingeschränkt möglich. Gemäß § 8 (4) HAltBodSchG sind die Städte/Gemeinden verpflichtet Erkenntnisse über Verdachtsflächen, Altflächen und Altstandorte dem Hessischen Landesamt für Umwelt und Geologie (HLUG) mitzuteilen. Zu diesem Zweck haben sie verfügbare Daten zu erheben, die Gewerberegister auszuwerten und bereits erhobene Daten fortzuschreiben.

Sofern aus anderen Informationsquellen (z.B. Kenntnisse der früheren Nutzung, Luftbilder und Karten aus anderen Archiven, Hinweise aus der Bevölkerung u.s.w.) Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind, die eine Beeinträchtigung der baulichen Nutzung ergeben könnten, so hat der Träger der Bauleitplanung die Art, das Ausmaß sowie das Gefährdungspotenzial aufzuklären sowie etwaige Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen festzulegen. Dabei sind die inhaltlichen Regelungen des nachfolgenden Erlasses zu beachten: „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Staatsanzeiger 19/2002 S. 1753).

Werden bei der weiteren Planung und bei Bodeneingriffen im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen gewonnen, sind diese dem Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.1, mitzuteilen.

Im Übrigen wird auf die „Arbeitshilfe zur Berücksichtigung von Bodenschutzbelangen in der Abwägung und Umweltprüfung nach BauGB in Hessen“ des hessischen Umweltministeriums vom Februar 2011 verwiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Wie im Kapitel 2.1 (Bestandsaufnahme) des Umweltberichtes ausgeführt, sind auch dem Regionalverband FrankfurtRheinMain keine Altlasten, Altablagerungen oder Bergschadensgebiete im Plangebiet bekannt. Die im Umkreis der Plangebiete liegenden Altflächen sind vorsorglich erwähnt.

Die weiteren Hinweise zur Verpflichtung der Kommunen, Altflächendaten fortzuschreiben und ggfs. neue Erkenntnisse an die zuständigen Behörden weiterzumelden, betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten.

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

LASEL_001_B-02198

Dokument vom: 07.03.2019
Dokument-Nr.: S-05648

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Vorsorgender Bodenschutz

Der vorgesehene Bebauungsplan „Im Niedertal IV und V“ sieht die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche zu einer Wohnbaufläche vor. Bei der für die Planung vorgesehenen Fläche gehen durch die geplante Bebauung Bodenfunktionen endgültig verloren, die folgerichtig einen Ausgleich erfordern.

Das Hessische Altlasten- und Bodenschutzgesetz — HAltBodSchG — gibt auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes mit § 1 als öffentlich-rechtliche Ziele der Vorsorge folgendes vor:

- Die Vorsorge gegen das Entstehen schadstoffbedingter schädlicher Bodenveränderungen,
- den Schutz der Böden vor Erosion, Verdichtung und vor anderen nachteiligen Einwirkungen auf die Bodenstruktur,
- einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden, unter anderem durch Begrenzung der Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung auf das notwendige Maß.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind diese Vorgaben in ausreichendem Maße zu würdigen und abzuwägen.

In den vorliegenden Unterlagen (Planänderung mit Erläuterung und im Umweltbericht) fehlen bisher entsprechende Aussagen und Bewertungen bei den folgenden Punkten:

- Baustein Umweltbericht: Ziele: Eine Bezugnahme zum Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz (verankerte Ziele) ist im vorliegenden Umweltbericht nicht enthalten. Darauf hatte ich in meiner Stellungnahme vom 01.08.2018 bereits hingewiesen.
- Baustein im Umweltbericht: Erheblichkeit: In den vorgelegten Unterlagen sind hierzu keine ausreichenden Aussagen getroffen worden.
- Baustein im Umweltbericht: Auswirkungsprognose bei Durchführung der Planungsänderung: Im ersten Absatz (Seite 20) des Umweltberichtes (Gebiet A) wurden meine Forderungen modifiziert. Die Auswirkung der Reduzierung der Grundwasserneubildung (Seite 20) stellt neben dem WHG ebenfalls einen Konflikt mit dem BBodSchG dar.
- Baustein im Umweltbericht: Vermeidungs— und Verminderungsmaßnahmen: Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind vorzusehen, z.B. die Berücksichtigung der Witterung vor dem Befahren empfindlicher Böden, Baustelleneinrichtung und Lagerflächen im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Böden.
- Baustein im Umweltbericht: Ausgleich: Wie in meiner Stellungnahme vom 01.08.2018 gefordert, wurde dieses Ziel in dementsprechend aufgenommen.
- Baustein im Umweltbericht: Monitoring: Wie in Kap. B 3.2 beschrieben, wurde ein Konzept für ein Monitoring entwickelt.

Kompensation Kap. B 2.3: Zur Bewertung planungsbedingter Bodenbeeinträchtigungen, möglicher Minderungsmaßnahmen und zur Ermittlung des resultierenden Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden hat das Hessische Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie (HLNUG) eine Methodik entwickelt. Für Sie als Planaufstellungsbehörde soll damit die Beurteilung der Bodenschutzbelange bei der Erstellung und Prüfung von Planunterlagen deutlich erleichtert und objektiviert werden. Die Anwendung der Methodik trägt dazu bei, die gesetzlichen Anforderungen an den Schutz des Bodens zu erfüllen und Fehler im Planaufstellungs- und Abwägungsverfahren zu vermeiden. Das Hessische Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) hat daher allen hessischen Gemeinden und Städten die Anwendung der Arbeitshilfe „Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB — Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rhein-land- Pfalz“ sowie die dazugehörigen Excel-Tools empfohlen (vgl. Erlass vom 22.05.2018 —Gz.: III 8 —o8gb 06.03). Diese Dateien können sie auf der Homepage des HMUKLV herunterladen (<https://umwelthessen.de/umwelt-natur/boden/vorsorgender-bodenschutz/bodenschutz-derbauleitplanung>).

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Den Hinweisen und Anregungen des Stellungnehmers wird weitgehend entsprochen. Folgende Aspekte wurden im Umweltbericht ergänzt:

- Hessisches Altlasten- u. Bodenschutzgesetz in Kapitel B 1.2, Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne
 - Konflikt mit BBodSchG in Kapitel B 2.2 Auswirkungen der Planänderung
 - weitere Vermeidungsmaßnahmen sowie Hinweis auf Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzguts Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" in Kapitel B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich. Konkrete Maßnahmen können nicht auf Ebene der Regionalen Flächennutzungsplanung festgesetzt werden. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erarbeiten.
 - Erheblichkeit der Auswirkungen in Kapitel B 2.2. Weitere Aussagen zu diesem Aspekt finden sich auch in Kapitel A 7 der Begründung.
- Die Hinweise zu Ausgleich und Monitoring werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

Änderungsbedarf:

Texte/Umweltbericht

1. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010
für die **Stadt Langenselbold**, Stadtteil Hinserdorf
Gebiet: "Im Niedertal IV und V"

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

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

LASEL_001_B-02199

**Dokument vom: 07.03.2019
Dokument-Nr.: S-05648**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Immissionsschutz (Lärm, Erschütterung, EMF):

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verweise ich auf meine nachfolgend kursiv dargestellte Stellungnahme:
Im Änderungsbereich soll ein Teil der bisher geplanten Wohnbebauung verlagert werden. Gegen die vorgesehene Planung bestehen ohne weitergehende Untersuchungen Bedenken. Angrenzend an den Änderungsbereich (Gebiet A) befindet sich eine Sportanlage. Es sollte im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt werden, in der nachgewiesen wird, ob bzw. unter welchen Bedingungen die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV an den Immissionsorten im Wohngebiet durch die Lärmemissionen der Sportanlage eingehalten werden können. Die hierin geäußerten Bedenken bleiben weiterhin bestehen.

Die o.g. Änderung des RegFNP überlagert kein ausgewiesenes oder geplantes Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet. Aus naturschutzfachlicher Sicht werden gegen die geplante 1. Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes für den i.R.st. Bereich keine Bedenken erhoben.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Der Hinweis zum Immissionsschutz betrifft nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Er ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen zu beachten. Die Hinweise aus naturschutzfachlicher Sicht werden zur Kenntnis genommen.