



Planungsverband Ballungsraum  
Frankfurt / Rhein-Main

---

## **Verwaltungsentwurf**

zu Drucksache Nr. II-169

mit den eingearbeiteten  
Änderungen der RVS  
Stand: 27.10.2009

## **Verbandskammer**

Betr.: **9. Änderung** des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der **Gemeinde Egelsbach**,  
Gebiet: „Auf der Höhe“ (Hotel Egelsbach)

Vorg.: Einleitung des Verfahrens (Aufstellungsbeschluss)

### **I. Antrag**

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Gemäß §§ 2 (1) und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 (1) Ziffer 1 des Gesetzes über die Auflösung des Umlandverbandes Frankfurt wird das Verfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der Gemeinde Egelsbach eingeleitet.

Im Süden der Gemarkung der Gemeinde Egelsbach, im Gebiet „Auf der Höhe“, werden „Fläche für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland“ (ca. 2 ha) und „Grünfläche - Parkanlagen u. sonstige öffentliche und private Grünanlagen“ (ca. 1 ha) gemäß vorgelegter Planzeichnung in „Sondergebiet Hotel“ (ca. 3 ha) geändert.

2. Die Einleitung des Verfahrens ist im Staatsanzeiger für das Land Hessen öffentlich bekannt zu machen.
3. Der Vorstand wird beauftragt, das weitere Verfahren, insbesondere die Abstimmung gemäß §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB sowie - soweit erforderlich - die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.

## **II. Erläuterung der Planung**

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

Der Flugplatz Egelsbach ist der größte Verkehrslandeplatz für die Allgemeine Luftfahrt in Deutschland und stellt damit einen herausragenden regionalen Standortfaktor dar. Um diese Position zu sichern und zu stärken, ist schon seit mehreren Jahren die Errichtung eines Hotels als ergänzende Funktion zum Flugplatz Egelsbach in der Diskussion. Von Seiten der Gemeinde Egelsbach wurde ein Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich „Auf der Höhe“ gefasst, um die Realisierung des Projekts „Hotel Egelsbach“ zu ermöglichen. Das Projekt erfordert einen direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Check-In-Bereich des Flugplatzes Egelsbach. Der Standort des bisherigen Reiterhofes nördlich der Hans-Fleissner-Straße erfüllt diese Bedingung.

## Begründung

zur **9. Änderung** des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt für den Bereich der **Gemeinde Egelsbach**,  
Gebiet: „Auf der Höhe“ (Hotel Egelsbach)

### A: Erläuterung der Planung

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

Die Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt werden gemäß §§ 2 (1) und 205 BauGB in Verbindung mit § 3 (1) Nr. 1 des Gesetzes über die Auflösung des Umlandverbandes Frankfurt vom Planungsverband Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) des Umlandverbandes Frankfurt stellt gemäß § 5 BauGB/BBauG für sein Verbandsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar. Aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Darstellung im Geltungsbereich der Änderung zu überarbeiten.

#### 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Gesamtfläche von ca. 3 ha.

Er befindet sich im Südwesten der Gemarkung in unmittelbarer Nähe zum Flugplatz Egelsbach zwischen dem Regionalpark-Karrée im Norden und der Hans-Fleissner-Straße im Süden. Im Westen verläuft der Weg „Im Bruch“, an den sich das Naherholungsgebiet „Bruchsee“ anschließt. Im Osten befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

#### 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Gemeinde Egelsbach hat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Auf der Höhe“ gefasst, mit dem das Hotelvorhaben realisiert werden soll, um den Übernachtungsbedarf am Flugplatz Egelsbach zu decken. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird nun ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Die folgende Tabelle zeigt die beabsichtigten Umwidmungen im Änderungsbereich:

Bisherige Darstellung		Beabsichtigte Darstellung	
Fläche für die Landwirtschaft (Acker, Wiese, Weide, Ödland)	ca. 2 ha	Sondergebiet Hotel	ca. 3 ha
Grünfläche (Parkanlagen u. sonstige öffentliche und private Grünanlagen)	ca. 1 ha		

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

Im neu genehmigten Regionalplan 2000 – Südhessen (RPS) ist Egelsbach ausgewiesen als Unterzentrum im Verdichtungsraum an der Regionalachse Frankfurt – Darmstadt.

Bisher war der Änderungsbereich im RPS als

- Bereich für Landschaftsnutzung und -pflege
- Regionaler Grünzug
- Siedlungsbeschränkungsgebiet (teilw.)

festgesetzt. Die mit der neuen Darstellung im Flächennutzungsplan zum Ausdruck gebrachte Planungsabsicht weicht somit vom Regionalplan ab.

Ein Abweichungsverfahren zugunsten eines Sondergebietes Hotel wurde durchgeführt. Die Abweichung wurde von der Regionalversammlung Südhessen mit folgenden Maßgaben beschlossen:

- Begrenzung des geplanten Sondergebietes Hotel auf 3 ha im Bereich des Reiterhofes und der westlich angrenzenden Fläche bis zu dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Weg
- Zulässigkeit eines Sondergebietes mit den Nutzungen Hotel, Wellness- und Konferenzzentrum
- Erstellung einer Landschaftsbildanalyse als Grundlage für die Festsetzung landschaftsbildverträglicher Gebäudehöhen im Bauleitplanverfahren.

Der Entwurf des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP), der im Zeitraum vom 01.09.2009 bis zum 02.11.2009 offenliegt, enthält im Planbereich die folgenden Darstellungen:

- Vorranggebiet für die Landwirtschaft
- Fläche für die Landbewirtschaftung
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug.

Das neue Planungsziel dieses FNP-Änderungsverfahrens wurde von Seiten der Gemeinde Egelsbach in das Verfahren zur Aufstellung des RegFNP eingebracht.

#### **5. Verkehrsplanerische Aspekte**

Die HAUPTerschließung des Gebietes erfolgt über die Hans-Fleissner-Straße.

Die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte und die Dimensionierung des Straßenquerschnitts der Hans-Fleissner-Straße werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung untersucht.

Die Aspekte des ruhenden Verkehrs werden im Bebauungsplanverfahren untersucht und festgesetzt.

#### **6. Landschaftsplanerische Aspekte**

Der Änderungsbereich befindet sich im Naturraum „Untermainebene“.

Die Realnutzung des Gebietes ist momentan geprägt von der Pferdewirtschaft. Ein Reiterhof bildet den Kernbereich, welcher umgeben ist von Koppeln sowie Wirtschaftsgrünland. Dieser Bereich wird der geplanten Nutzung durch ein Hotel weichen.

Nach Norden und Osten schließen sich Ackerbauflächen an. Im Westen befinden sich im Bereich „Krummes Feld“ Nadelwaldflächen. Weiter nördlich ist das Erholungsgebiet „Bruchsee“ mit Schießstand, Grillhütte und Naturfreundehaus gelegen.

Der Landschaftsplan des Umlandverbandes Frankfurt (Karte 24: „Entwicklungskarte“) sieht für diesen Änderungsbereich „Fläche für die Landbewirtschaftung“ vor.

Das geplante Vorhaben liegt in der Nähe des Regionalpark-Korridors, der den Freiraum zwischen Bruchsee, Flugplatz und Ortslage sichern soll. Als Teil des „Landschaftspark Egelsbach“ verläuft der Regionalparkkorridor im Westen entlang des Weges „Im Bruch“ bis zum „Platz des Windes“ und weiter entlang im Norden zu einem rautenförmigen Platz mit kuppigem Relief. Dieses „Karree“ wurde 2003 als Gestaltungspunkt im Regionalpark durch extensive Baum- und Gehölzpflanzungen aufgewertet.

In der Karte 17 „Landschaftsbildtypen und ihre Erholungseignung“ des Landschaftsplans des Umlandverbandes Frankfurt ist der Änderungsbereich als weiträumige Flur mit mäßig bis guter Erholungseignung ausgewiesen. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird zu klären sein, wie die Bauhöhen, die Anordnung und Dimensionierung der Baukörper sowie der Übergang zur freien Landschaft durch geeignete Grünplanung geregelt werden kann, damit der breite, in West- Ost-Richtung verlaufende Regionalpark-Korridor nicht beeinträchtigt wird.

Die weiteren Wegebeziehungen des Regionalparks bleiben von der Planung unberührt. Sie führen vom „Regionalpark-Karree“ aus weiter ostwärts durch die Gewanne „Im schwarzen Seien“ sowie „Weichwiese“ und queren die Hans-Fleissner-Straße im Kreuzungsbereich mit der K168.

Der Bedarf an Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist im Bauleitplanverfahren detailliert zu bestimmen. In Anlehnung an die Antragsunterlagen des RPS-Abweichungsverfahrens könnten diesbezüglich folgende Maßnahmen in Betracht kommen:

Generell sollte ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans angestrebt werden. Hierzu wären Flächen entlang des südlichen Tränkbachs im Bereich „In der Fähr“ geeignet. Unter Berücksichtigung von weiteren festgesetzten, aber noch nicht umgesetzten Ausgleichsflächen aus bestehenden Bauleitplänen könnte hier eine durchgängige Biotopgestaltung erfolgen. Diese Ausgleichsflächen liegen in einem Landschaftsschutzgebiet.

Darüber hinausgehend sollten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Biotopverbundsystem genutzt werden.

Für die beanspruchte Fläche des Regionalen Grünzugs soll gemäß des Abweichungsverfahrens der Ausgleich durch eine ca. 8 ha große externe Fläche erfolgen. Diese befindet sich nordwestlich des Bruchsees. Sie erstreckt sich südlich des Neulandweges auf Heidelbeeranbauflächen.

Die Abweichung vom Landschaftsplan UVF 2000 ist aufgrund der besonderen regionalen Bedeutung des Vorhabens sowie der vorzunehmenden Ausgleichsmöglichkeiten gerechtfertigt.

## **7. Darlegung der planerischen Erwägungen**

Das Hotelvorhaben ist im engen Zusammenhang mit dem Flugplatz Egelsbach zu betrachten, welcher den größten Verkehrslandeplatz für die Allgemeine Luftfahrt in Deutschland darstellt. Wegen seiner geringen Entfernung zum Rhein-Main-Flughafen als Drehscheibe für den internationalen Luftverkehr nimmt er für den Geschäftsflugverkehr eine Zubringer- und Verteilerfunktion wahr. Der Flugplatz Egelsbach stellt somit einen herausragenden, regionalen Standortfaktor und ein Alleinstellungsmerkmal dar.

Um diese Position zu sichern und zu stärken, finden neben dem Hotelvorhaben eine Reihe von weiteren Entwicklungen im Flugplatzumfeld statt. Dazu gehört der Verkauf

der Mehrheitsanteile an der Flugplatz GmbH an den Investor Netjets, der bereits Vorstellungen zum weiteren Ausbau des Flugplatzes geäußert hat. Auch in Planung ist ein flugaffiner Gewerbepark (sog. Mühlloh-Gelände) mit direkter Anbindung an den Rollwegbereich im Nordosten des Flugplatzes, für den im Regionalen Flächennutzungsplan bereits eine 5 ha große Gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Dieser Bereich liegt zu weit vom Check-In-Bereich des Flugplatzes entfernt und kommt als Standortalternative für das Hotel nicht in Betracht. Daher verbleibt als Standort für ein Hotel nur der Bereich des bisherigen Reiterhofes, wie er dort schon seit mehreren Jahren diskutiert wird.

Ein solches Hotelprojekt muss mit der zentralörtlichen Funktion Egelsbachs als Unterzentrum im Einklang stehen und kann nur mit der besonderen Bedeutung des Flugplatzes Egelsbach für die Region begründet werden. Im weiter voranzutreibenden Bebauungsplanverfahren soll dieser Aspekt auch als Maßstab zur Beurteilung der Größe des Vorhabens bzw. seiner einzelnen Bausteine herangezogen werden. Das Hotel muss eine ausreichende Größe aufweisen, damit es die Ergänzungsfunktion am Flugplatz angemessen ausfüllen und rentabel betrieben werden kann. Es darf jedoch nicht in Konkurrenz zu vergleichbaren Einrichtungen in den Oberzentren treten.

Vor diesem Hintergrund wurde im bisherigen Verlauf des Abweichungsverfahrens beschlossen, dass ein Hotel mit Wellness- und Konferenzbereich an dieser Stelle zulässig sei. Hierdurch wurde ein maximaler Rahmen für das Vorhaben bestimmt, der vom Vorhabenträger ggf. auch in mehreren Bauabschnitten realisiert werden könnte. Dabei ist die Anordnung und Dimensionierung der Baukörper so vorzunehmen, dass der breite, in Ost-West-Richtung verlaufende Regionalpark-Korridor nicht gestört wird.

## **8. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange**

In Anbetracht des Verlusts von teilweise als wertvoll einzuschätzenden Biotopstrukturen sowie Böden mit hoher Bedeutung für Biotopentwicklung und Grundwasserneubildung muss bei der Realisierung des Hotelvorhabens eine sparsame Bebauung und Versiegelung erfolgen. Bei den Bauausführungen muss auf die Vermeidung von stofflichen Belastungen des Bodens und Grundwassers geachtet werden, da die Grundwasserergiebigkeit und -verschmutzungsempfindlichkeit hoch bis sehr hoch ist. Die Planfläche liegt in der Schutzzone IIIB eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes ist deshalb die für die Schutzzone geltende Verordnung zu beachten.

In Bezug auf den Artenschutz liegen bisher keine Gutachten vor, sodass im parallelen Bebauungsplan eine Arterfassung erfolgen muss. Die vorhandenen Lebensräume lassen das Vorkommen verschiedener faunistischer Artgruppen erwarten. Hinweise zum Vorkommen der Grauwammer in angrenzenden Bereichen liegen vor.

Die durch das Vorhaben bedingte Veränderung des Landschaftsbildes und die Antastung des bisher unzerschnittenen Landschaftsraumes soll durch eine intensive Begrünung der Dächer und Fassaden gemildert werden. Die Baumassen müssen in den Regionalpark und die öffentlichen Grünflächen integriert werden. Das Ergebnis der im Abweichungsverfahren verlangten Landschaftsbildanalyse muss Eingang in die weitere Planung finden.

Der westliche Teil des Plangebietes liegt nach der Richtlinie 96/82/EG („Seveso-Richtlinie“) im Achtungsabstand des Störfallbetriebes Röder Präzision. Um Auswirkungen auf den als Hotel vorwiegend öffentlich genutzten Bereich auszuschließen, ist die Verträglichkeit der geplanten Nutzung für diesen Teilbereich mit dem zuständigen Amt für Arbeitsschutz und Umwelt des RP Darmstadt mittels Gutachten zu überprüfen.

Durch die Standorterfordernisse des Hotels in direkter Flugplatznähe ergeben sich im südlichen Teil des Änderungsbereiches Konflikte mit dem

Siedlungsbeschränkungsgebiet des Flugplatzes Egelsbach. Der südliche Streifen ist aus diesem Grund von einer Bebauung freizuhalten.

## **B: Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung**

Im Bereich "Auf der Höhe" an der Hans-Fleissner-Straße nördlich des Flugplatzes Egelsbach wird der Bau eines Hotelkomplexes geplant.

Momentan wird das Gebiet auf Grundlage von § 35 BauGB durch einen Reiterhof mit umgebenden Weide-, Acker- und Grünflächen genutzt, welcher der geplanten Nutzung weichen wird. Die geplante Nutzung als Hotel setzt jedoch ein Bauleitplanverfahren voraus. Damit entsprechendes Planungsrecht geschaffen werden kann, wurde die Änderung der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes von der Gemeinde Egelsbach beantragt.

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung soll die bisherige Darstellung des Bereiches als "Fläche

für die Landwirtschaft - Acker, Wiese, Weide, Ödland" (ca. 2 ha) und "Grünfläche (Parkanlagen und sonstige öffentliche und private Grünanlagen)" (ca. 1 ha) in "Sondergebiet Hotel" (ca. 3 ha) geändert werden.

Neben der Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Umlandverbandes Frankfurt wurde zudem ein Abweichungsverfahren vom Regionalplan Südhessen durchgeführt.

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

Eine Auflistung der maßgeblichen rechtlichen Grundlagen enthält bereits Anhang I der Scoping-Unterlagen zur Umweltprüfung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP). Im vorliegenden Fall sind die Ziele des § 1 Abs. 1 HENatG, des HWG § 1, des § 1 BbodSchG, der §§ 1 und 50 BImSchG und des § 5 FluglärmG besonders zu beachten. Sie lauten:

**HENatG:** Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

##### **§ 1 Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

(1) Natur und Landschaft sind als Lebensgrundlage des Menschen und aufgrund ihres eigenen Wertes auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

Sie lauten:

"Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."



**HWG:** Hessisches Wassergesetz

**§ 1 Ziel**

Die oberirdischen Gewässer mit ihren Ufern und das Grundwasser sind als Bestandteil des Naturhaushaltes nachhaltig zu schützen und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner Personen dienen und dass so weit wie möglich Hochwasser zurückgehalten, der schadlose Wasserabfluss gewährleistet und der Entstehung von Hochwasserschäden vorgebeugt wird. Die Gewässer sind als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu erhalten und zu sichern. Durch Planung, Überwachung und andere geeignete Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, dass Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen vermieden und bestehende Beeinträchtigungen gemindert oder aufgehoben werden.

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

**§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes**

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

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

**§ 1 Zweck des Gesetzes**

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

**§ 50 Planung**

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 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG 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. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen.

**FluglärmG:** Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm

**§ 5 Bauverbote**

(1) In einem Lärmschutzbereich dürfen Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime und ähnliche in gleichem Maße schutzbedürftige Einrichtungen nicht errichtet werden. In den Tag-Schutzzonen des Lärmschutzbereiches gilt Gleiches für Schulen, Kindergärten und ähnliche in gleichem Maße

schutzbedürftige Einrichtungen. Die nach Landesrecht zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, wenn dies zur Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Einrichtungen oder sonst im öffentlichen Interesse dringend geboten ist.

(2) In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen Wohnungen nicht errichtet werden.

(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

2. Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,

3. Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte,

4. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplanes,

5. Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs,

6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Satz 1 Nr. 4 gilt nicht für Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich mehr als sieben Jahre nach einer nach dem 6. Juni 2007 erfolgten Festsetzung des Lärmschutzbereiches vorgesehen gewesen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder der Bebauung begonnen worden ist.

(4) Absatz 1 Satz 1 und 2 und Absatz 2 gelten nicht für bauliche Anlagen, für die vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches eine Baugenehmigung erteilt worden ist, sowie für nichtgenehmigungsbedürftige bauliche Anlagen, mit deren Errichtung nach Maßgabe des Bauordnungsrechts vor der Festsetzung des Lärmschutzbereiches hätte begonnen werden dürfen.

Zur Berücksichtigung dieser Ziele wird auf die unter Punkt 2.3 dargestellten Vermeidungsmaßnahmen verwiesen.

## **2. Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplan-Änderung**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

Das Änderungsgebiet wird derzeit als Reiterhof, Pferdeweide und landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Vegetation ist geprägt von Acker- und Weideland, Intensivrasen, Laubbäumen, Ziergehölzen und Hecken. Die hier vorhandenen Biotope sind teilweise als "wertvoll" einzuschätzen. Auf dem Gelände des Reiterhofes befindet sich ein Teich. Ein Graben stellt die nördliche und westliche Begrenzung der landwirtschaftlichen Fläche dar. Bezüglich der Fauna liegen bisher keine Gutachten vor. Die vorhandenen Lebensräume lassen das Vorkommen verschiedener faunistischer Artgruppen erwarten. Im parallelen Bebauungsplanverfahren muss eine Arterfassung erfolgen. Ob eine artenschutzrechtliche Prüfung notwendig wird, kann erst dann entschieden werden. Auf der Planung benachbarten Flächen gibt es Hinweise auf Vorkommen der Grauwammer. Der Boden im Plangebiet weist hohes Biotopentwicklungspotenzial durch pot. Grundwassereinfluss im Unterboden auf. Die Grundwasserergiebigkeit und – Verschmutzungs-empfindlichkeit ist hoch bis sehr hoch. Das gesamte Plangebiet liegt in der Zone III B des Trinkwasserschutzgebietes für die Brunnen der Stadtwerke Mörfelden-Walldorf. Der westliche Teil des Plangebietes (ca. 0,8 ha) befindet sich im Achtungsabstandsbereich des Störfallbetriebes "Röder-Präzision". Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung ist über ein mit dem zuständigen Amt für Arbeitsschutz und

Umwelt des RP abgestimmtes Gutachten im parallelen Bebauungsplanverfahren zu belegen. Der gesamte südliche Randbereich ist von Lärmemissionen (Straßenverkehr, Fluglärm) betroffen. Hiervon zählen ca. 0,6 ha zum Siedlungsbeschränkungsgebiet des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Das Plangebiet liegt ebenfalls im beschränkten Bauschutzgebiet des Verkehrslandeplatzes Egelsbach. Eine luftverkehrliche Zustimmung zu Standort und Höhe der vorgesehenen Bauten ist erforderlich. Darüber hinaus gehört der Planbereich zu den bedeutenden unzerschnittenen Räumen im Verbandsgebiet und liegt im Regionalen Grünzug. Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich nach den uns vorliegenden Informationen ein Bodendenkmal (römische Siedlung).

## **2.2 Prognose und Bewertung**

### **Auswirkungen der bisherigen Planung**

Gemäß bisheriger FNP-Darstellung könnten ca. 2 ha des Plangebietes landwirtschaftlich genutzt werden. Im Westen wäre auf ca. 1 ha die Gestaltung einer Parkanlage möglich. Das könnte zu einem entsprechenden Verlust an Biotopstrukturen (Hecken, Gehölze, Wiesen) führen. Realistisch wäre jedoch eine Beibehaltung der bisherigen Nutzung als landwirtschaftliche Flächen, Pferdeweiden und Reiterhof sowie parkartig angelegte Grünflächen.

### **Auswirkungen der Planänderung**

Durch Bebauung und Versiegelung von ca. 3 ha ist mit folgenden Umweltauswirkungen zu rechnen:

- Verlust funktionsfähiger, natürlich gewachsener und seltener Böden mit hohem Biotopentwicklungspotenzial und z.T. hoher Bedeutung für die Grundwasserneubildung
- Verlust von Vegetationsflächen und Gehölzen,
- Verlust von Lebensräumen der vorkommenden Arten,
- Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche,
- Bebauung eines bisher unzerschnittenen Raumes,
- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch massive Bebauung des bisher landwirtschaftlich genutzten Bereiches

### **FFH-Verträglichkeitsprüfung:**

Gemäß § 34 und § 35 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 34 Hessisches Naturschutzgesetz sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Entwicklungs- und Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Plänen zählen. Natura 2000-Gebiete sind Gebiete nach der Flora-Fauna-Habitat – Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzrichtlinie.

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

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die Umweltauswirkungen entgegen wirken, wie:

- möglichst geringe Flächenversiegelung
- Rückführung des Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf am Ort der Entstehung (Sammlung des Oberflächenwassers und Nutzung als Brauch- und

Beregnungswasser), soweit dies mit der Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet vereinbar ist

- Dach- und Fassadenbegrünung
- Erhalt vorhandener Bäume und Gehölzstrukturen
- Integration in das Umfeld und den benachbarten Regionalpark durch intensive Gestaltung und Eingrünung der Hotelanlage
- Gestaltungsmaßnahmen im Rahmen des direkt angrenzenden Regionalparks
- durchgängiges Biotopgestaltungskonzept und Umsetzung von Renaturierungsmaßnahmen auf Parzellen entlang des nördlich des Plangebietes verlaufenden Tränkbaches
- Renaturierungsmaßnahmen an dem entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Graben
- Nutzung regenerativer Energien, z.B. Solarenergie
- Festsetzung landschaftsbildverträglicher Gebäudehöhen anhand einer Landschaftsbildanalyse bzw. Orientierung an bestehenden und genehmigten Gebäudehöhen aus dem B-Plan "Flugplatz"
- aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden

#### **2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der geplante Bau eines Hotels ist dem Flugplatz Egelsbach unmittelbar zugeordnet. Aus diesem Grund kommen nur dem Flugplatz unmittelbar benachbarte Flächen in Betracht. Ein als geplantes Gewerbegebiet gekennzeichnetes Areal im Osten des Flugplatzes bietet den Besuchern nicht den direkten Zugang zu den Angeboten des Hotels. Um diesen Zugang, den Wünschen der Betreiber entsprechend, sicherzustellen, wurde die nun überplante Fläche als Standort ausgewählt. Eine weitere Alternative mit der erforderlichen Nähe zu den Flugplatzanlagen existiert nicht.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Prüfverfahren**

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

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

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

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

bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

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

### ***3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen***

Ein endgültiges Konzept zum Monitoring liegt noch nicht vor, wird aber derzeit im Rahmen der Umweltprüfung des Regionalen Flächennutzungsplanes (RegFNP) erarbeitet. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der FNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Verband behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

### ***3.3 Zusammenfassung***

Am Flugplatz Egelsbach ist ein Hotel zur Deckung des Bedarfs an Hotel- und Tagungskapazitäten in unmittelbarer Umgebung des Flugplatzgeländes vorgesehen. Zur Verwirklichung dieser Einrichtungen wird ein Bereich überplant, in dem ein Reiterhof mit Weideflächen und eine Parkanlage liegen. Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung sind als erheblich anzusehen.

Durch die Planänderung kommt es zu einer Flächenversiegelung bisher gering versiegelter Flächen, die der Landwirtschaft verloren gehen. Wertvolle Biotop werden zerstört, Lebensräume von Tieren gehen verloren. Bisher unzerschnittener Raum wird überbaut und das Landschaftsbild stark verändert. Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Achtungsabstandsbereich des Störfallbetriebes "Röder Präzision", der südliche Teil im Siedlungsbeschränkungsbereich des Flugplatzes Egelsbach.

### ***3.4 Datenblatt PlanUP***

Bildet die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und kann beim Planungsverband eingesehen werden.