

# **Bauleitplanung der Gemeinde Egelsbach Bebauungsplan Nr. 46c „Gewerbepark Mühlloh“**

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

---

### **1. Gründe der Wahl des vorliegenden Planes unter Beachtung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

In der Gemeinde Egelsbach ist nordöstlich des Flugplatzgeländes östlich der Hans-Fleissner-Straße seitens der EGELSBACH S.Ä.R.L die Entwicklung eines Gewerbeparks für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe vorgesehen. Geplant ist die Errichtung von zwei sich gegenüberliegenden Hallen mit zugehörigen Erschließungs- und Freiflächen. Die beiden Hallen sollen durch eine gemeinsame Zufahrt und einen Verladehof erschlossen werden. Das Plangebiet ist derzeit bauplanungsrechtlich als Außenbereich i.S.d. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu werten, sodass zur Umsetzung des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplanes im zweistufigen Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich ist.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Egelsbach hat in ihrer Sitzung am 23.07.2015 die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 46c „Gewerbepark Mühlloh“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Gewerbeparks für produzierendes Gewerbe und distributionsaffine Warenwirtschaftsbetriebe in Flugplatznähe östlich der Hans-Fleissner-Straße geschaffen werden. Das Planziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes i.S.d. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Sicherung der zugehörigen Erschließung. Zur Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden darüber hinaus unter anderem Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen getroffen sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften formuliert. Hinzu kommen Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung und Eingriffsminimierung sowie die Regelung des naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Das Gewerbegebiet wird nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert (Emissionskontingentierung). Die Regelungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Zuordnung von Ökopunkten aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme) sowie zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (Schaffung eines Ausgleichshabitats für Zauneidechsen) erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Egelsbach, Flur 11, die Flurstücke 20/16 teilweise, 20/17 teilweise, 42/2 teilweise, 49/4 teilweise, 49/6 teilweise, 50, 51, 52, 53, 54, 55/2, 56/4, 80/3 teilweise, 80/7 teilweise, 81/11 teilweise, 81/12 teilweise, 82/4 teilweise, 83/3 teilweise, 84/1 teilweise, 85/1 teilweise und 86/1 teilweise.

Die geplante Errichtung eines Gewerbeparks ist im Innenbereich bereits aufgrund der erforderlichen Flächengröße sowie der konkreten verkehrlichen und immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht zu realisieren. Aufgrund der Anforderungen an die Ausführung und Konzeption sowie die verkehrliche Lage und Anbindung des Standortes soll das geplante Vorhaben daher abgesetzt von der geschlossenen Ortslage, jedoch angrenzend an den Bereich des Flugplatzes Egelsbach, zulasten bislang landwirtschaftlich genutzter Flächen umgesetzt werden. Geeignete Alternativflächen, die für die vorgesehene Nutzung infrage kommen, bestehen an anderer Stelle im Gebiet der Gemeinde Egelsbach nicht.

### **2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der als Anlage Teil der Begründung zum Bebauungsplan ist. Der Umweltbericht umfasst Kapitel zu den standörtlichen Rahmenbedingungen, Inhalten, Zielen und Festsetzungen des Planes, der Einordnung des Plangebietes und den in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes, zu Emissionen, Abfällen und Abwässern, Risiken durch Unfälle und Katastrophen, Kumulierungswirkungen, Auswirkungen auf das Klima auch im Verhältnis zum Klimawandel, zur Nutzung von Energie sowie zum Umgang mit Fläche, Grund und Boden.

Darüber hinaus umfasst der Umweltbericht eine Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung einschließlich der Maßnahmen zu ihrer Vermeidung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich. Die Betrachtung der umweltrelevanten Schutzgüter umfasst dabei:

- Boden und Wasser: Charakterisierung des anstehenden Bodens mit der Feststellung, dass die Böden im Plangebiet überwiegend einen geringen bis sehr geringen Bodenfunktionserfüllungsgrad besitzen und das Ertragspotenzial als gering bzw. mittel bewertet wird. Hinweise zu Entwässerungsgräben, zur Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB sowie zur Ergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Bewertung der Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich des Boden- und Wasserhaushaltes als mittel bis hoch. Benennung möglicher Eingriffswirkungen sowie eingriffsminimierender Maßnahmen.
- Klima und Luft: Beschreibung der klimatischen Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Strategischen Umweltprüfung des Regionalverbands FrankfurtRheinMain mit dem Ergebnis, dass sich die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren werden. Benennung eingriffsminimierender Maßnahmen.
- Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstrukturen mit der Feststellung, dass diese aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht überwiegend eine geringe bis mittlere bzw. erhöhte Wertigkeit besitzen und insgesamt mit mittleren Eingriffswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen ist.
- Biotopschutz: Hinweise zu Weidengehölz- und Schilfröhricht-Strukturen (gesetzliche geschützte Biotope)
- Artenschutz: Zusammenfassung der faunistischen Erhebungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Benennung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Zauneidechsen.
- Biologische Vielfalt: Mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt ist nicht zu rechnen.
- Landschaft: Beschreibung von Vorbelastungen des Landschaftsbildes, Eingriffswirkungen und eingriffsminimierender Festsetzungen. Lage des Plangebietes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; Beschreibung der Schutzzwecke und der Auswirkungen. Feststellung, dass durch die Planung ein mittleres Konfliktpotenzial für das Schutzgut Landschaft besteht und keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten sind.
- Natura-2000-Gebiete: Nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten sind nicht zu erwarten.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen durch Emissionskontingentierung. Keine nennenswerte Naherholungsfunktion; künftige Verbesserung der Radverkehrsführung.
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Mögliches Vorhandensein von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Siedlungsspuren). Hinweis auf Durchführung und Ergebnisse einer Untersuchung (Geophysikalische Prospektion) sowie auf gesetzliche Regelungen.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Aus der Planung resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung), die den durch den Bebauungsplan auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet, den Kompensationsbedarf ermittelt und Regelungen zur Eingriffskompensation umfasst (Zuordnung von Ökopunkten aus einer Ökokontomaßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag geregelt). Ferner umfasst der Umweltbericht eine Übersicht der voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung, Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl, eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltschutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind sowie Ausführungen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden faunistische Erhebungen auf der Grundlage des „Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung in Hessen“ durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem eigenständigen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zusammengefasst. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag umfasst neben einem einleitenden Kapitel zur Veranlassung und Aufgabenstellung, zu den rechtlichen Grundlagen und der Methodik, die Ermittlung der Wirkfaktoren und Festlegung des Untersuchungsrahmens sowie eine Vorauswahl potentiell betroffener artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen, für die eine umfassende Prüfung von Verbotstatbeständen im Hinblick auf die Bestimmungen des § 44 BNatSchG und die Vermeidung von Beeinträchtigungen erfolgte. Aus der Analyse sind als artenschutzrechtlich relevante Vogelarten Feldsperling, Goldammer, Haussperling und Neuntöter sowie die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler, Mückenfledermaus und Zwergfledermaus sowie die Zauneidechse hervorgegangen. Nach den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Prüfung kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Zauneidechsen ausgeschlossen werden. Die erforderlichen Regelungen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorgaben wurden als Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen und werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

Weiterhin wurden Schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und als Ergebnis der immissionschutzrechtlichen Prüfung im Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 4569 festgesetzt. Im Rahmen des erstellten schalltechnischen Gutachtens erfolgte eine Beurteilung der potenziellen gewerblichen Lärmvorbelastung im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung und der daraus resultierenden Immissionsrichtwertanteile für die geplanten Gewerbeflächen. Danach erfolgte eine Prüfung der Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung anhand der Anhaltswerte flächenbezogener Schallleistungspegel sowie eine differenzierte Berechnung der Emissionskontingente tagsüber und nachts für die Planfläche nach den Regularien der DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung wurden die Emissionskontingente derart berechnet, dass einschließlich der gewerblichen Lärmvorbelastung die Richtwerte nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) planerisch nicht überschritten werden. Hierauf basierend wurde ein Textvorschlag zur Festsetzung der Emissionskontingente im Bebauungsplan formuliert. Schließlich wurden im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens auch die Auswirkungen des Zusatzverkehrs im Zusammenhang mit dem Planvorhaben unter Zugrundelegung der erstellten Verkehrsuntersuchung geprüft. Entsprechend den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens können die schalltechnischen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes so geregelt werden, dass die Planungen zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm führen. Die zulässigen Lärmemissionen, die von den geplanten Gewerbeflächen ausgehen dürfen, werden auf der Grundlage des Kontingentierungsverfahrens nach DIN 45691 begrenzt und im Bebauungsplan über entsprechende Festsetzungen vorgegeben. Somit kann eine Überschreitung der zulässigen gewerblichen Lärmimmissionen insbesondere in der nordöstlich gelegenen Wohnnachbarschaft bereits auf der Planungsebene vermieden werden.

Anhand einer Verkehrsuntersuchung wurde die gesicherte verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben überprüft. Anhand von aktuellen Verkehrszahlen wurden die vorhandenen Verkehrsverhältnisse analysiert und die künftige Verkehrsentwicklung abgeschätzt. Anschließend wurden die zu erwartenden Neuverkehrsfahrten für die geplanten Nutzungen ermittelt und damit die bemesungsrelevanten Prognose-Belastungen für das Jahr 2030 abgeleitet. Die Ergebnisse zeigen, dass der Knotenpunkt „Kreisstraße K 168 / Hans-Fleissner-Straße“ in der vorhandenen Ausbauf orm künftig nicht mehr ausreichend leistungsfähig sein wird. Durch die Einrichtung einer Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehrsplatzes können die prognostizierten Verkehrsmengen jedoch in ausreichender Weise aufgenommen und leistungsfähig abgewickelt werden. Der geplante Anbindungsknotenpunkt des Gewerbeparks mit der Hans-Fleissner-Straße ist hingegen ohne zusätzliche Maßnahmen ausreichend leistungsfähig. Zusammenfassend zeigen die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung, dass die verkehrliche Erschließung des geplanten Gewerbeparks mit Logistikanbindung durch einen Umbau des Knotenpunktes der Kreisstraße K 168 mit der Hans-Fleissner-Straße auch mit dem zu erwartenden Neuverkehr künftig gewährleistet werden kann.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich Bodendenkmäler (vorgeschichtliche Siedlungsspuren), während im Zusammenhang mit der Auswertung von Luftbildern ebenfalls Hinweise gefunden werden konnten, die auf die Existenz von Bodendenkmälern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinweisen. Demnach war damit zu rechnen, dass durch die geplante Bebauung Kulturdenkmäler (Bodendenkmäler) zerstört werden. Daher wurde ergänzend zum Bebauungsplan eine Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern auf den Flächen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Die Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion zeigen mehrere Strukturen an, die zum Teil archäologisch bedeutsam sein können. Eine archäologische Voruntersuchung bestätigte anschließend die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet. Mit der Voruntersuchung konnte zweifelsfrei nachgewiesen werden, dass im Plangebiet eine vorgeschichtliche Siedlung vorhanden war, deren Abfallgruben noch vorhanden sind. Nach der Streuung der Scherben auf den Grabungsflächen und zum Teil auch auf der Ackeroberfläche sowie den Ergebnissen der geomagnetischen Prospektion ist im Plangebiet mit weiteren Befunden dieser Art zu rechnen. Nach Abwägung der Untersuchungsergebnisse wurde seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege (hessenArchäologie) das Erhaltungsgebot von Kulturdenkmälern jedoch hinter die Planungsinteressen der Gemeinde zurückgestellt, wenn sichergestellt ist, dass das Kulturdenkmal (Bodendenkmal) vor seiner Überplanung/Überbauung facharchäologisch untersucht und dokumentiert wird. Art und Umfang werden durch ein denkmalrechtliches Genehmigungsverfahren festgelegt.

Zudem erfolgte eine Hydrologische und hydraulische Untersuchung, im Rahmen derer die Auswirkungen von geplanten Regenwassereinleitungen auf die Abflusssituation geprüft und eine weiterführende Untersuchung durchgeführt wurde, welche Rückhalteeinrichtungen erforderlich sind, um die im Tränkbach bzw. Hegbach anfallenden Abflüsse nicht zu verschärfen. Im Ergebnis der Untersuchungen treten infolge einer gedrosselten Regenwassereinleitung zwar erhöhte Abflüsse auf, die unter der Voraussetzung von freien Durchlässen und Fließquerschnitten aber zu keiner schadbringenden Überflutung führen.

Schließlich wurden für den Bereich des Plangebietes Untersuchungen bezüglich der Baugrundverhältnisse sowie eine Historische und eine Altlastentechnische Bewertung des Untergrundes durchgeführt. Die Ergebnisse wurden gutachterlich dokumentiert und eine abfalltechnische Voreinstufung von gegebenenfalls anfallendem Bodenaushub durchgeführt. Im Ergebnis liegen keine Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen von Boden und Grundwasser oder erhöhte Schadstoffkonzentrationen vor und es wurden insgesamt nur geringe Schadstoffgehalte unterhalb der einschlägigen Prüfwerte nachgewiesen. Demnach bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch und es liegen keine Hinweise auf umwelt- und handlungsrelevante Schadstoffbelastungen des Untergrundes hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser vor. Im Übrigen wurde der überprüfte Boden mit dem Ergebnis eingestuft, dass aufgrund der Bodenverhältnisse Bodenverbesserungen durchzuführen sind.

### **3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Art und Weise wie die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, sind im Detail in den Beschlussempfehlungen zu den jeweiligen Verfahrensschritten gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 dokumentiert. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren sind folgende Stellungnahmen eingegangen, die in der Planung zu berücksichtigen waren bzw. in die Abwägung eingestellt wurden:

- Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen (24.11.2017 und 16.01.2019): Hinweise zum Entwässerungskonzept und zur erforderlichen Entwässerung im Trennsystem sowie zur Erschließungsplanung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Amt für Bodenmanagement Heppenheim (09.01.2019): Hinweise zu den bisherigen Eigentumsverhältnissen der Grundstücke im Plangebiet sowie zur Bodenordnung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- BUND, Ortsverband Langen-Egelsbach (06.01.2019): Hinweise und Anregungen zu den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedung zur Durchgängigkeit von Kleintieren (Anregung wurde aufgrund der Lage des Plangebietes nicht entsprochen), zur vögel- und insektenfreundlichen sowie energiesparenden Außenbeleuchtung (Anregung wurde entsprochen), zur Anbringung von Nistkästen für Fledermäuse (Anregung wurde durch Aufnahme entsprechender Hinweise entsprochen) sowie zur verkehrstechnischen Erschließung (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen).

- Deutsche Bahn AG (22.11.2017 und 15.01.2019): Hinweise zum Bahnbetrieb und zu den angrenzenden Bahnanlagen und hier unter anderem zu Einfriedungen, zu Neuanpflanzungen und Mindestabständen von Gehölzen, Umgang mit Abwässern, Immissionen entlang von Bahnanlagen sowie zur Zuwegung zu den Bahnanlagen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen aufgenommen).
- Deutsche Telekom Technik GmbH (01.11.2017 und 17.01.2019): Hinweise zu bestehenden Versorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes und zur Versorgung der geplanten Bebauung mit ergänzender Telekommunikationsinfrastruktur (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Deutsche Flugsicherung GmbH (15.11.2017): Hinweise zur Flugsicherheit und zur erforderlichen Freihaltung von Hindernisbegrenzungsflächen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Fraport AG (17.10.2017 und 10.12.2018): Hinweise zur Lage des Plangebietes außerhalb der Bauhöhenbeschränkung des Bauschutzbereiches und des Hindernisinformationsbereiches sowie auch außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Gemeindevorstand der Gemeinde Egelsbach, Stabsstelle interkommunale und strategische Projekte (23.11.2017): Hinweise und Anregungen zur Berücksichtigung von mobilitätseingeschränkten Personen in der Planung (Hinweise und Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen).
- Gemeindevorstand der Gemeinde Erzhausen (10.01.2019): Hinweise zum Immissionsschutz und zur Emissionskontingentierung im Bebauungsplan. Hinweis auf die Planungsabsicht der Gemeinde Erzhausen zur Errichtung einer neuen Ortsverbindungsstraße angrenzend zum Plangebiet (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Hessische Flugplatz GmbH Egelsbach (16.11.2017): Hinweise zum Flugbetrieb und zur Einhaltung diesbezüglicher Vorgaben und Anforderungen sowie zu deren Berücksichtigung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Hessen Mobil, Straßen und Verkehrsmanagement Wiesbaden (22.11.2017 und 11.01.2019): Hinweise zur Sicherung der äußeren verkehrlichen Erschließung und zur erstellten Verkehrsuntersuchung sowie zur geplanten Umgestaltung des Knotenpunktes. Hinweise zu den straßenrechtlichen Vorgaben in Bezug auf die Bauverbotszone sowie zur Gestaltung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Anregung zur weiteren Abstimmung beim Umbau des Knotenpunktes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wird entsprochen).
- Kreisausschuss des Kreises Offenbach (20.11.2017 und 15.01.2019): Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIB und Vorgaben zur Entwässerung (Hinweise werden zur Kenntnis genommen). Hinweise und Anregungen zur Entwässerung und zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zur angrenzenden Grabenparzelle mit Verweis auf Vorgaben und wasserrechtliche Regelungen (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen). Hinweise auf erforderlichen Nachweis der Einhaltung der Schallleistungspegel im Baugenehmigungsverfahren und Hinweis auf Rechtsgrundlage zum Ausschluss luftverunreinigender Stoffe im Bebauungsplan (Hinweise werden zur Kenntnis genommen). Hinweise und Anregungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grünflächen, Baumpflanzungen, Werbeanlagen, Fassadengestaltung und -begrünung, Erhalt von Gehölzen aufgrund gesetzlichen Biotopschutzes, Artenauswahl für Anpflanzungen, DIN-Vorschriften) sowie zur Begründung zum Bebauungsplan (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen zur Größe von Pflanzscheiben und zur Artenauswahl wurde entsprochen). Hinweise und Anregungen zum Umweltbericht (Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotope, Versickerung von Niederschlagswasser, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, Ermittlung des Biotopwertdefizites, Empfehlungen zur Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs) (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung zum Biotopschutz wurde entsprochen). Hinweise und Anregungen zur Straßenbeleuchtung und zum Schutz vor Vogelschlag (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung zur Verwendung von entsprechenden Leuchtmitteln wurde entsprochen). Hinweis auf mögliches Vorhandensein von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Siedlungsspuren) mit Anregung zur Untersuchung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und eine geophysikalische Prospektion erstellt). Verweis auf Klimaschutzbericht 2007 (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen). Hinweise zur Berücksichtigung der Anforderungen des Brandschutzes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).

- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Ländlicher Raum (23.11.2017 und 16.01.2019): Hinweise zur Betroffenheit von öffentlichen Belangen der Landwirtschaft durch Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Bewertung des Standortes anhand landwirtschaftlicher Fachplanungen. Hinweise und Anregungen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zum Umweltbericht (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen bei Ausführung der Kompensationsmaßnahmen zu beanspruchen wurde entsprochen).
- Kreisverkehrsgesellschaft Offenbach mbH (24.11.2017): Anregungen und Hinweise zur Anbindung des Plangebietes an das Anruf-Sammeltaxi (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (03.11.2017 und 12.12.2018): Hinweise auf Vorgaben und gesetzliche Regelungen sowie auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Siedlungsspuren) (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und eine geophysikalische Prospektion erstellt).
- Magistrat der Stadt Langen (25.10.2017): Hinweise in Bezug auf ein Konzept zur Gewerbeflächenentwicklung (Hinweis wurde zur Kenntnis genommen)
- Regierungspräsidium Darmstadt (21.11.2017 und 21.01.2019): Hinweise zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes sowie zur Lage des Plangebietes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Landkreis Offenbach mit verfahrensrechtlichen Vorgaben (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; die verfahrensrechtlichen Hinweise wurden in die Planunterlagen aufgenommen). Hinweise und Anregungen zum Bauschutzbereich des angrenzenden Flugplatzes (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; der Anregung wurde entsprochen). Hinweise zur Wasserversorgung, zu den sehr hohen Grundwasserständen im Plangebiet und dem planerischen Umgang hiermit, zur Lage des Plangebietes im Einflussbereich des Grundwasserbewirtschaftungsplanes Hessisches Ried, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Umweltmerkmal Grundwasser in der Umweltprüfung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse des geotechnischen Berichtes wurden in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen). Hinweise und Anregungen zur Sicherung der Abflussregelung und Entwässerung sowie zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt). Hinweise und Anregungen zum vorsorgenden Bodenschutz und zum Schutzgut Boden in der Umweltprüfung (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht entsprechend ergänzt).
- Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst (13.11.2017): Hinweis, dass sich das Plangebiet am Rande eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes befindet, jedoch kein begründeter Verdacht besteht, dass auf der Fläche mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist und eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich ist (Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen).
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (25.10.2017 und 15.01.2019): Hinweise zu den Darstellungen des Regionalen Flächennutzungsplanes sowie auf vorliegende Daten der Strategischen Umweltprüfung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit Umweltinformationen (automatisch erstelltes Datenblatt zur Konfliktanalyse und Darstellung von Restriktionen). Darlegung des Untersuchungsrahmens mit relevanten Schutzgütern, Umweltthemen und Wirkzonen, Bestandsaufnahme mit Benennung von Restriktionen und Konflikten (erheblich betroffene Umweltthemen) sowie voraussichtlichen Auswirkungen (Hinweise wurden zur Kenntnis genommen).
- Stadtwerke Langen GmbH (18.01.2019): Hinweise zur Versorgung des Plangebietes mit Erdgas, Trinkwasser, Strom und Wärme sowie Prüfung aus Sicht des öffentlichen Nahverkehrs. Hinweis auf die Lage von Trinkwasserleitungen der Stadtwerke Langen und Erdgas-Hochdruckleitungen in der Nähe des Plangebietes (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurden die bestehenden Leitungsverläufe nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und die überbaubaren Grundstücksflächen im Nordwesten des Gewerbegebietes geringfügig zurückgenommen, sodass der Verlauf der Gasleitung sowie der Stromleitung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt).
- Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried (01.11.2017): Hinweise und Anregungen zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes und der Minimierung der Beaufschlagung der Abflussvolumina des Tränkbach-Zuleiters (Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen; den Anregungen wird im Rahmen der Entwässerungsplanung Rechnung getragen).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Entwurfs offenlegung sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Hinweise und Anregungen wurden in der Planung berücksichtigt oder sind entsprechend ihres Gewichtes in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt worden. Als Ergebnis der Abwägungsentscheidung bestand resultierend aus den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen kein Handlungsbedarf für eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes, sodass dieser von der Gemeindevertretung am 27.11.2019 als Satzung beschlossen wurde.

Egelsbach, den 28.11.2019