

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 Ein-

griffsminimierung sowie die Regelung des erforderlichen naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleichs. Das Gewerbegebiet wird zudem nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert (Emissionskontingentierung). Die Regelungen zum erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich (Zuordnung von Ökopunkten aus einer geeigneten Ökokontomaßnahme) sowie zum artenschutzrechtlichen Ausgleich (Schaffung eines Ausgleichshabitats für Zauneidechsen) erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag.

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich zugehöriger Begründung und des nach Maßgabe der Anlage 1 zum Baugesetzbuch und den Umweltschutzgütern i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gegliederten Umweltberichtes mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu den planungsrelevanten Tierartengruppen, eine Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbelärm, eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der künftigen Verkehrsbelastung sowie zum Nachweis der gesicherten verkehrlichen Erschließung, eine Geophysikalische Prospektion zur Erfassung von archäologischen Bodendenkmälern, ein Erläuterungsbericht zur hydrologischen und hydraulischen Untersuchung der Auswirkungen der geplanten Regenwassereinleitungen sowie die im bisherigen Verfahren eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen liegen in der Zeit von

Montag, dem 10.12.2018 bis einschließlich Freitag, dem 18.01.2019

zu den allgemeinen Dienststunden der Verwaltung

Montag bis Mittwoch	08:00 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr
Donnerstag	09:00 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:30 Uhr bis 18:30 Uhr
Freitag	08:00 Uhr bis 12:30 Uhr

im Rathaus der Gemeinde Egelsbach, Freiherr-vom-Stein-Straße 13, 63329 Egelsbach, 3. OG, Zimmer Nr. 32, öffentlich aus. Während dieser Zeit können von jedermann Anregungen zu den Planungen schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden. Nach telefonischer Vereinbarung unter der Telefonnummer 06103/405-157 oder 06103/405-135 steht Frau Mesch oder ihre Vertretung für Auskünfte zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass das Rathaus im Zeitraum vom 24.12.2018 bis einschließlich 01.01.2019 geschlossen ist.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung sowie die ausliegenden Unterlagen stehen während der Auslegungsfrist auch online im Internet-Auftritt der Gemeinde Egelsbach unter der Adresse www.egelsbach.de zur Verfügung. Die DIN 45691 -Geräuschkontingentierung- vom Dezember 2006 kann bei der Gemeinde Egelsbach, Bau- und Umweltamt, eingesehen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen liegen vor:

- a) Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Planungsbeitrag: 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 bestehenden Entwässerungsgräben, zur Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIB sowie zur Ergiebigkeit und Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers. Bewertung der Eingriffswirkung der geplanten Bebauung hinsichtlich Boden- und Wasserhaushalt als mittel bis hoch. Benennung möglicher Eingriffswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt 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 durch Einschränkung der Verdunstung und Anstieg der Durchschnittstemperatur auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren werden. Benennung möglicher eingriffsminimierender Maßnahmen.

- Biotop- und Nutzungstypen: Beschreibung der vorhandenen Biotop- und Nutzungsstrukturen mit der Feststellung, dass diese aus naturschutzfachlich-vegetationskundlicher Sicht eine überwiegend eine geringe bis mittlere bzw. erhöhte Wertigkeit besitzen und insgesamt mit mittleren Eingriffswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu rechnen ist.
- Biotopechutz: Hinweise zu bestehenden Weidengehölz- und Schilfröhricht-Strukturen, die als gesetzliche geschützte Biotope zu bewerten sind und im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt werden.
- Artenschutz: Zusammenfassung der faunistischen Erhebungen und des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Benennung von erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und Zauneidechsen.
- Biologische Vielfalt: Mit nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt ist nicht zu rechnen.
- Landschaft: Beschreibung von Vorbelastungen des Landschaftsbildes sowie von Eingriffswirkungen und eingriffsminimierender Festsetzungen. Lage des Plangebietes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes; Beschreibung der Schutzzwecke und der konkreten Auswirkungen. Feststellung, dass durch die Planung ein mittleres Konfliktpotenzial für das Schutzgut Landschaft besteht, das durch Eingrünung minimiert werden kann und keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzzwecke des Landschaftsschutzgebiets zu erwarten sind.
- Natura-2000-Gebiete: Benennung der nächstgelegenen Natura-2000-Gebiete. Feststellung, dass nachteilige Auswirkungen auf die Erhaltungsziele von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten nicht zu erwarten sind.
- Mensch, Gesundheit und Bevölkerung: Verweis auf Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen durch Emissionskontingentierung. Keine nennenswerte Naherholungsfunktion gegeben; Verweis auf Verkehrsplanung mit künftiger Verbesserung der Radverkehrsführung (Regionalpark-Rundroute).
- Kultur- und sonstige Sachgüter: Mögliches Vorhandensein von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Siedlungsspuren) innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Hinweis auf Durchführung und Ergebnisse einer Untersuchung (Geophysikalische Prospektion) sowie zum weiteren Vorgehen. Hinweise auf Vorgaben und gesetzliche Regelungen zum Umgang mit Bodendenkmälern.
- Gebiete zur Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität: Hinweis, dass aus der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität resultieren.

Hinzu kommt eine Eingriffs- und Ausgleichsplanung (Eingriffsregelung), die den durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft bewertet und den Kompensationsbedarf ermittelt. 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.

- b) Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag umfasst neben 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 Bundesnaturschutzgesetz (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 im Zuge der Umsetzung der Planung das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Fledermäuse und Zauneidechsen ausgeschlossen werden.
- c) Schalltechnische Untersuchung: Beurteilung der gewerblichen Lärmvorbelastung im Bereich der schutzbedürftigen Bebauung und der daraus resultierenden Immissionsrichtwertanteile für die geplanten Gewerbeflächen. Prüfung der Notwendigkeit einer Geräuschkontingentierung anhand der Anhaltswerte flächenbezogener Schallleistungspegel sowie Berechnung der Emissionskontingente tagsüber und nachts für die Planfläche nach DIN 45691 zur Geräuschkontingentierung. Berechnung der Emissionskontingente dahingehend, dass die Richtwerte nach TA Lärm planerisch nicht überschritten werden. Textvorschlag zur Festsetzung von Emissionskontingenten. Prüfung der Auswirkungen des plangegebenen Zusatzverkehrs.

- d) Verkehrsuntersuchung: Prüfung der gesicherten verkehrliche Erschließung im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben. Analyse der vorhandenen Verkehrsverhältnisse und Abschätzung der künftigen Verkehrsentwicklung. Ermittlung der zu erwartenden Neuverkehrsfahrten und Ableitung der Prognose-Belastungen für 2030 als Grundlage für Nachweis der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Knotenpunktes K 168 / Hans-Fleissner-Straße sowie des geplanten Anbindungsknotenpunktes. Ergebnis, dass Knotenpunkt in der vorhandenen Ausbauförm künftigh nicht ausreichend leistungsfähig ist, durch Einrichtung einer Lichtsignalanlage oder eines Kreisverkehrsplatzes die prognostizierten Verkehrsmengen jedoch in ausreichender Weise aufgenommen und leistungsfähig abgewickelt werden; Anbindungsknotenpunkt des Gewerbeparks mit der Hans-Fleissner-Straße ohne zusätzliche Maßnahmen ausreichend leistungsfähig.
- e) Geophysikalische Prospektion: Beschreibung von Ziel und Zeitraum der geophysikalischen Untersuchungen. Feststellung magnetischer Anomalien im Plangebiet, die unterschiedliche Objekte oder Strukturen anzeigen. Hinweise auf verfüllte Gräben sowie möglicherweise auch auf verfüllte Gruben. Ergebnisse der geomagnetischen Prospektion zeigen im Plangebiet Strukturen, die archäologisch bedeutsam sein können. Hinweise zum weiteren Vorgehen.
- f) Hydrologische und hydraulische Untersuchung: Prüfung der Auswirkungen der Regenwassereinleitungen auf die Abflusssituation des beaufschlagten Graben-/Bachsystem mit Untersuchung, welche Rückhalteeinrichtungen erforderlich sind, um die im Tränkbach bzw. Hegbach anfallenden Abflüsse nicht zu verschärfen. Ergebnis, dass infolge einer gedrosselten Regenwassereinleitung zwar erhöhte Abflüsse auftreten, diese unter der Voraussetzung von freien Durchlässen und Fließquerschnitten aber zu keiner schadbringenden Überflutung führen.
- g) Zusammenfassende Beschreibung der Ergebnisse durchgeführter und vorliegender Untersuchungen zu den Bau- grundverhältnissen sowie historischer und altlastentechnischer Bewertungen des Untergrundes einschließlich gutachterlicher Dokumentation und abfalltechnischer Voreinstufung von anfallendem Bodenaushub in der Begründung zum Bebauungsplan. Im Ergebnis der Untersuchungen keine Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen von Boden und Grundwasser oder auffüllungsbedingte erhöhte Schadstoffkonzentrationen. Insgesamt nur geringe Schadstoffgehalte unterhalb der einschlägigen Prüfwerte. Keine Einschränkungen hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Mensch und keine Hinweise auf umwelt- und handlungsrelevante Schadstoffbelastungen des Untergrundes hinsichtlich des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser. Einstufung des überprüften Bodens überwiegend als Z0-Material und nur im Bereich einer Mischprobe als Z1.1-Material. Aufgrund der Bodenverhältnisse sind Bodenverbesserungen durchzuführen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen eingegangen bzw. umweltrelevante Themen angesprochen worden:

- Abwasserverband Langen-Egelsbach-Erzhausen (24.11.2017): Hinweise und Anregungen zur Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem.
- Deutsche Bahn AG (22.11.2017): Hinweise und Anregungen zu Neuanpflanzungen und Mindestabständen von Gehölzen, zum Umgang mit Abwässern sowie zu möglichen Immissionen entlang von Bahnanlagen.
- Fraport AG (17.10.2017): Hinweis auf Lage des Plangebietes außerhalb des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Frankfurt Main.
- Kreisausschuss des Kreises Offenbach (20.11.2017): Hinweise zur Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIB und auf die diesbezüglichen Vorgaben zur Entwässerung. Hinweise und Anregungen zur Entwässerung und Versickerung von Niederschlagswasser. Hinweise und Anregungen zur südlich des Plangebietes verlaufenden Grabenparzelle mit Verweis auf die einschlägigen Vorgaben und wasserrechtlichen Regelungen. Hinweis zum Nachweis zulässiger Schallleistungspegel im Baugenehmigungsverfahren. Hinweis auf Rechtsgrundlage u.a. zum Ausschluss luftverunreinigender Stoffe im Bebauungsplan. Hinweise und Anregungen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grünflächen, Baumpflanzungen, Werbeanlagen, Fassadengestaltung und -begrünung, Erhalt von Gehölzen aufgrund gesetzlichen Biotopschutzes mit entsprechenden Anforderungen, Artenauswahl für Anpflanzungen, DIN-Vorschriften) sowie zur Begründung zum Bebauungsplan. Hinweise und Anregungen zum Umweltbericht (Landschaftsschutzgebiet und gesetzlich geschützte Biotope, Versickerung von Niederschlagswasser, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Ermittlung des Biotopwertdefizites, Empfehlungen zur Regelung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs im Plangebiet). Hinweise und Anregungen zur Straßenbeleuchtung und zum Schutz vor Vogelschlag. Hinweis auf mögliches Vorhandensein von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Siedlungsspuren) innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes mit Hinweisen auf Vorgaben und gesetzliche Regelungen und Anregung zur Untersuchung. Verweis auf Klimaschutzbericht 2007 für energieoptimierte Bauweise als Planungsgrundsatz.

- Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Ländlicher Raum (23.11.2017): Hinweise zur landwirtschaftlichen Nutzung und zur Betroffenheit von öffentlichen Belangen der Landwirtschaft durch Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und Bewertung des Standortes anhand landwirtschaftlicher Fachplanungen. Hinweise und Anregungen zum natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich sowie zum Umweltbericht (Prognose Umweltzustand).
- Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie (03.11.2017): Hinweis auf mögliches Vorhandensein von Bodendenkmälern (vorgeschichtliche Siedlungsspuren) innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes mit Hinweisen auf Vorgaben und gesetzliche Regelungen und Anregung zur Untersuchung.
- Regierungspräsidium Darmstadt (21.11.2017): Hinweis auf Lage des Plangebietes teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Landkreis Offenbach und diesbezügliche verfahrensrechtliche Vorgaben. Nichtbetroffenheit weiterer Landschafts- oder Naturschutzgebiete oder Natura-2000-Gebiete. Hinweise und Anregungen 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 zu Umweltmerkmal Grundwasser in der Umweltprüfung. Hinweise und Anregungen zur Sicherung der Abflussregelung und Entwässerung sowie zum gesetzlichen Gewässerrandstreifen. Hinweise und Anregungen zum vorsorgenden Bodenschutz und zum Schutzgut Boden in der Umweltprüfung. Aus Sicht der Bergaufsicht keine Bedenken.
- 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.
- Regionalverband FrankfurtRheinMain (25.10.2017): Hinweis auf vorliegende und der Stellungnahme als Anlage beigelegte Daten aus der Strategischen Umweltprüfung des Regionalen Flächennutzungsplanes mit den darin enthaltenen Umweltinformationen im Sinne eines automatisch erstellten Datenblattes 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 den voraussichtlichen Auswirkungen bezüglich der relevanten Umweltschutzgüter. Die aufgeführten Themenfelder werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan auf geeignetem räumlichem Maßstab beschrieben und bewertet.
- Wasserverband Schwarzbachgebiet-Ried (01.11.2017): Keine Bedenken zur Planung. Hinweise und Anregungen zur Rückhaltung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser unter Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes und einer Minimierung der Beaufschlagung der Abflussvolumina des Tränkbach-Zuleiters.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 4b BauGB ein Planungsbüro mit der Durchführung des Verfahrens beauftragt worden ist.

Egelsbach, den 28.11.2018

Gemeindevorstand
der Gemeinde Egelsbach

gez. Tobias Wilbrand
Bürgermeister