

HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS

FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM



HOCHTAUNUSKREIS

Landratsamt | Postfach 19 41 | 61289 Bad Homburg v.d.H.

Magistrat
der Stadt Frankfurt am Main
Stadtplanungsamt
Kurt-Schumacher-Straße 10
60311 Frankfurt am Main

| | | | | | | | | | |
|---|-----|-------|--------|---|---|----|----|---|---|
| Stadt Frankfurt am Main Stadtplanungsamt | | | | | | | | | |
| Eingegangen | | | | | | | | | |
| 14. Dez. 2018 | | | | | | | | | |
| Tgb. Nr. | | | | | | | | | |
| AL | R | 1 | 2 | G | 1 | 02 | 03 | S | W |
| R | IAE | zw.V. | z.d.A. | | | | | | |

14.12.18
14.12.18
14.12.18

Herr [REDACTED]

Haus 5, Etage 4, Zimmer [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]
Fax: 06172 999-9833

[REDACTED]@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

10. Dezember 2018

Bebauungsplan Nr. 923 – Nordwestlich Auf der Steinern Straße – hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 06.11.2018; Az.: 61.21 Prz

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter [REDACTED]

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Stadtgebiet Frankfurt am Main vertreten. Hierin sind die Aufgaben der Landespflege enthalten. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

1. Vorhaben

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 923 liegt am südöstlichen Bebauungsrand des Stadtteils Nieder-Eschbach der Stadt Frankfurt am Main. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 11,3 ha und befindet sich im Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplans „Am Eschbachtal – Harheimer Weg“.

Planungsanlass und –ziel ist gem. Erläuterungsbericht ein dringender Bedarf an Standorten für eine weiterführende Schule und eine Grundschule im Norden Frankfurts. Weiterhin soll dringend benötigter Wohnraum und eine Kindertagesstätte im Plangebiet realisiert werden.

2. Planungsrechtliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) 2011 des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, ist das Plangebiet wie folgt dargestellt:

Landratsamt
Ludwig-Erhard-Anlage 1-5
61352 Bad Homburg v.d.H.

Taunus Sparkasse
BLZ 512 500 00 · Kto. 100 9605
IBAN: DE33 5125 0000 0001 0096 05
SWIFT-BIC: HELADEF1TSK

Nassauische Sparkasse
BLZ 510 500 15 · Kto. 245 034 660
IBAN: DE93 5105 0015 0245 0346 60
SWIFT-BIC: NASSDE55

Postbank
BLZ 500 100 60 · Kto. 9 957 600
IBAN: DE28 5001 0060 0009 9576 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

- zu ca. 2/3 als *Wohnbaufläche, geplant*
- *Grünfläche, Parkanlage*
- *Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz*
- *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*
- *Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, geplant.*

Der verbindliche Bauleitplan widerspricht den Vorgaben des RegFNP und ist gem. § 8 (2) BauGB in Teilen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies betrifft insbesondere die beiden Gemeinbedarfsflächen mit Grundschule und Gymnasium. Dem steht die Darstellung im RegFNP als *Wohnbaufläche, geplant* und *Grünfläche* entgegen. Ein RegFNP-Änderungsverfahren ist somit aus hiesiger Sicht zwingend erforderlich.

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB vorgelegte Bebauungsplanentwurf lässt gem. § 1 (6) 8b) BauGB i. V. m. § 1a (2) BauGB die erforderliche Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange einschließlich Alternativenprüfung vermissen.

In § 1a (2) BauGB ist hierzu folgendes ausgeführt:

- „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.
- Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen.
- Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

Trotz der teilweisen planerischen Vorbereitung der Flächen im RegFNP entbindet es die Kommune nicht davon, hierzu entsprechende Ermittlungen gem. der Vorgaben des § 1a (2) BauGB vorzunehmen. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §§ 4 (1) BauGB vorgelegten Planunterlagen lassen die gem. § 1a (2) BauGB vorgeschriebenen Untersuchungen und Ermittlungen vermissen.

3. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Mit Ausnahme der Freizeitgärten im mittleren Bereich wird das Plangebiet des Bebauungsplanentwurfs Nr. 923 überwiegend landwirtschaftlich, hier ackerbaulich genutzt. Der gesamte Geltungsbereich ist durch hochwertigste landwirtschaftliche Böden gekennzeichnet und weist entsprechende Ackerzahlen von 80 bis 85 Bodenpunkten auf der mit 100, als natürlich vorkommendes Optimum, enden Bewertungsskala aus. Aufgrund dieser Wertigkeit ist der Bereich im Boden Viewer Hessen des Hessischen Landesamtes für Naturschutz, Umwelt und Geologie in der Bodenfunktionalen Gesamtbewertung überwiegend mit „sehr hoch“ bewertet.

Gemäß hiesigem Kenntnisstand wirtschaften derzeit 9 landwirtschaftliche Betriebe auf der landwirtschaftlichen Fläche in dem Geltungsbereich. Analog zu dem in der Nähe gelegenen Bebauungsplanverfahren Nr. 917 „Nieder-Eschbach Süd“, sind hier z. T. auch die gleichen landwirtschaftlichen Betriebe von Flächenverlust bedroht. Die agrarstrukturellen Auswirkungen der Planung gefährden die betroffenen Betriebe in ihren Einkommens- und Entwicklungspotentialen, so dass sich auch bei dem Bebauungsplanverfahren Nr. 923 Fragen der Existenzgefährdung stellen.

Hierzu wird angemerkt, dass gem. der auf Gerichtsurteilen beruhenden Fachliteratur, schon bei einem Flächenverlust von 5 % der Gesamtfläche eine Existenzgefährdung landwirtschaftlicher Betriebe nicht ausgeschlossen werden kann und unterstellt diese regelmäßig bei Flächenverlusten von 10 % und mehr.

Wird an der Planung festgehalten, müssen daher zwingend mit den in dem Bereich betroffenen landwirtschaftlichen Betrieben Lösungskonzepte erarbeitet werden, die den gesicherten Fortbestand dieser gewährleisten.

Aus den genannten Gründen, werden dem vorgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 923 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB öffentliche Belange der Landwirtschaft, als abwägungsrelevanter Tatbestand, entgegengestellt.

4. Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken

Aus landespflegerischer Sicht wird der Hinweis gegeben, dass es sich aufgrund der hohen Bodengüte um einen potentiellen Lebensraum für den Feldhamster handelt (vgl. hierzu auch die Karte: Verbreitung des Feldhamsters in Hessen (Anhang IV der FFH-Richtlinie), Stand Dezember 2013 des HMKLV).

Gemäß dem Hessischen Naturschutzinformationssystem Natureg befindet sich in dem Freizeitgartenbereich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ein gesetzlich geschütztes Biotop. Es handelt sich dabei um den Biotoptyp Streuobst mit vollständigem Schutzstatus und der Biotoptyps-Nr. 03000.

Weiterhin ist darauf zu verweisen, dass im Norden und Nordosten der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs in das Landschaftsschutzgebiet „Grüngürtel und Grünzüge der Stadt Frankfurt am Main“, Zone I hineinragt. Hier ist eine Anpassung erforderlich und beim Regierungspräsidium Darmstadt entsprechend zu beantragen.

Die Planung enthält im derzeitigen frühen Planstadium nach § 4 (1) BauGB noch keinerlei Aussagen über erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen.

Was den erforderlichen flächenbezogenen naturschutzrechtlichen Ausgleich angeht, so ist dieser im Plangebiet umzusetzen. Eine zusätzliche Beanspruchung von landwirtschaftlicher Fläche durch externe Ausgleichsmaßnahmen ist zu vermeiden. In dem Zusammenhang wird auf den Beschluss der 38. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 29.01.2015 verwiesen, demnach Kompensationsmaßnahmen im Stadtgebiet, die ansonsten Ackergelände beanspruchen würden, bevorzugt im Fechenheimer Mainbogen durchzuführen sind. Grundlage hierfür ist der vom Umweltamt der Stadt Frankfurt am Main erarbeitete „Fachplan Landschaft Fechenheimer Mainbogen“, zu dessen Umsetzung derzeit vom Amt für Bodenmanagement Büdingen das „Flurbereinigungsverfahren Frankfurt – Fechenheim“ durchgeführt wird.

Alternativ wird noch auf folgende Möglichkeiten hingewiesen:

Zur Kompensation der mit der Planung in Verbindung stehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sollten vorhandene Ökokonten von Kommunen, Hessenforst oder bei der Hessischen Landgesellschaft (HLG) angesiedelten Ökoagentur genutzt werden. Weiterhin wird im Hinblick auf den § 2 (1) 2 der Hessischen Kompensationsverordnung (KV) auf FFH-Gebiete (Natura 2000) verwiesen.

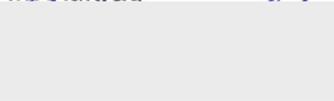
Darüber hinaus besteht die Möglichkeit gemäß der Wasserrahmenrichtlinie vorgegebene Maßnahmen oder Kompensationsmaßnahmen innerhalb von Waldflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich heran zu ziehen.

Weitere Eingriffe in landwirtschaftliche Strukturen sind zu vermeiden.

Was den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a BauGB angeht, so sind nach öffentlichen Belangen der Landwirtschaft, neben den obligatorischen Grundlagen, keine besonderen Anregungen für den Geltungsbereich vorzubringen.

Abschließend bitte ich im Rahmen der Fortführung der Planung zu einem Rechtsplan-Entwurf um weitere Beteiligung an dem Bebauungsplanverfahren.

Freundliche Grüße
Im Auftrag



([redacted])