**HOCHTAUNUSKREIS – DER KREISAUSSCHUSS**
**FACHBEREICH LÄNDLICHER RAUM**

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

Magistrat
der Kreisstadt Dietzenbach
Stadtplanung & -entwicklung
Europaplatz 1
63128 Dietzenbach

**Herr Renth**

Haus , Etage 1, Zimmer 007

Tel.: 06172 999-6133
Fax: 06172 999-766133

Manfred.Renth@hochtaunuskreis.de

Az.: 60.10-ALR/TÖB/re

6. September 2024

**Bauleiplanung der Kreisstadt Dietzenbach**
**Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“**
**Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Ihr Schreiben (E-Mail) vom 31.07.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Abdessakdki,

vom Amt für den ländlichen Raum Bad Homburg werden die öffentlichen Belange der Landwirtschaft / Feldflur im Kreis Offenbach vertreten. Dies beinhaltet auch die Aufgaben der Landespflege. Aus dieser Sicht werden folgende Anregungen und Bedenken vorgebracht:

## 1. Planungsanlass und Ziel

Planungsanlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. 104 „Südlich der Grenzstraße – Die Hainäcker“ ist die planungsrechtliche Entwicklung eines Wohnbebauungsareals mit 49 Wohneinheiten auf einer Geltungsbereichsfläche von ca. 1,8 ha am südlichen Stadtrand von Dietzenbach. Planungsrechtlich, auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung, dem Regionalen Flächennutzungsplan (RegFNP) des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, ist der Geltungsbereich im Wesentlichen als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt und insoweit gem. § 1 (4) BauGB sowie § 8 (2) BauGB als an die Ziele der Raumordnung sowie als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu bezeichnen.

## 2. Landwirtschaftliche Hinweise, Anregungen und Bedenken

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs überplant einen Bereich, der im südlichen Geltungsbereich im Bestand, in Teilen einer landwirtschaftlichen Nutzung, hier Grünlandnutzung unterliegt. Im Boden Viewer Hessen der HLNUG ist der Bereich mit einer Acker-/Grünlandzahl (BFD5L) von 45 bis 50 ausgewiesen. In der Bodenfunktionsbewertung des Boden Viewers ist der Bereich

insgesamt mit „mittel“ bewertet, wobei aber aus landwirtschaftlicher Sicht auf das Ertragspotential der Fläche zu verwiesen ist, die mit „Stufe 4“ als „hoch“ bewertet wird.

Weiterhin verweisen wir auf einen in ca. 50 m Entfernung gelegene landwirtschaftliche Hofstelle mit Tierhaltung, hier Pensionspferdehaltung sowie die hierzu im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB abgegebene Stellungnahme vom 04.11.2020.

Die Planunterlagen enthalten sowohl textlich als auch planerisch keine Aussagen/Darstellungen zu Baustelleneinrichtungsflächen. Aufgrund der direkt südlich an den Geltungsbereich anschließenden landwirtschaftlichen Feldflur muss hier vorausschauend proaktiv gefordert werden, dass potentiell jegliche Beanspruchung landwirtschaftlicher Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche/Lagerplatz außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens- und Erschließungsplans zu unterbleiben hat, was vertraglich in dem noch hierzu zu erstellenden Durchführungsvertrag verpflichtend geregelt werden muss.

Zum Schutzgut Boden verweisen wir auf die im Juni 2023 überarbeitete Arbeitshilfe zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs für das Schutzgut Boden in Hessen und Rheinland-Pfalz“ hin. Demnach ist diese ab einer Flächengröße von 10.000 $m^2$ für die Kompensation des Schutzgutes Boden in Planungs- und Genehmigungsverfahren anzuwenden. Da das betreffende Plangebiet die Größe von 10.000 $m^2$ überschreitet, ist eine gutachterliche Bewertung vorzunehmen und nachzuweisen.

Gemäß Umweltbericht verbleibt gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine Biotopwert Defizit von 230.776 Biotopwertpunkten. Zur vollständigen Kompensation des Biotopwertdefizites sollen Gewässerstrukturmaßnahmen am Gehrengraben mit 34.693 Biotopwertpunkten sowie vorlaufend umgesetzte Ersatzmaßnahmen von Hessen Forst im Umfang von 196.083 Biotopwertpunkten in den Gemarkungen Offenthal und Sprendlingen im Wald zugeordnet werden.

Beide Vorhaben sind sowohl planerisch als auch formal nicht prüfbar. Dies zum einen, da für die Ökopunkte von Hessen Forst nur eine Absichtserklärung vorliegt, hier aber eine Freistellungserklärung von Hessen Forst in den Planunterlagen nicht enthalten ist.

Was die geplanten Gewässerstrukturmaßnahmen am Gehrengraben angeht, so kann diese nicht geprüft werden. Es liegt hierzu weder eine Bilanzierung zur Berechnung der Biotopwertpunkte vor, noch lässt sich die erwähnte Maßnahme an Karten sowie deren Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter nachvollziehen.

Der erforderliche Nachweis der Ausgleichsverpflichtung ist somit in dem bisherigen Verfahren nicht erbracht und Bedarf daher einer erneuten Beteiligung und Auslegung gem. § 4 (3) BauGB.

Was den Gehrengraben angeht, sind die hierzu gemachten Angaben, wie dargelegt, nicht prüfbar und insoweit fragwürdig, da weder der Istzustand noch die Einleitung und schon gar nicht der Endzustand korrekt und ausreichend dargelegt ist. So wurden z. B. keine hydrologischen Erhebungen und keine Berechnungen über das tatsächliche Fassungsvermögen derzeit sowie nach dem Ausbau gemacht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass hier offensichtlich veraltete Daten zugrunde gelegt wurden.

Es muss daher bezweifelt werden, dass die geplante Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Neubaugebiet nicht gravierende Auswirkungen hinsichtlich Überschwemmungen der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hat, wie ja bereits durch die aktuellen Überschwemmungen dokumentiert.

Von Seiten der örtlichen Landwirtschaft ist unserer Behörde bekannt, dass der Gehrengraben in seiner Planung von ca. 1950 ist und gemäß damaliger Anforderungen und Niederschlagsmengen diesen genügt hat.

Aktuell haben sich nunmehr durch den nicht zu bestreitenden Klimawandel sowie daraus resultierender veränderter Wetterlagen (Starkregen, Gewitter) die Rahmenbedingungen geändert. So hat

sich die Niederschlagsmenge ganzjährig verändert bzw. zugenommen und die Häufigkeit von Starkregenereignissen verändert, was die Aufnahmefähigkeit überfordert. Dies hat auch etwas mit der von landwirtschaftlicher Seite schon seit Jahren angemahnten fehlenden Grabenpflege der Stadt Dietzenbach zu tun.

## 3. Landespflegerische Hinweise, Anregungen und Bedenken

Aus landespflegerischer Sicht möchten wir darauf verweisen, dass die in den Planunterlagen enthaltenen faunistischen Daten aus dem Jahre 2019 sind und damit fünf Jahre alt sind. Soweit faunistische Daten älter als fünf Jahre sind, ist eine erneute Kartierung mit Artenschutzgutachten gemäß Methodenstandards durchzuführen. Dies gilt kongruent im Übrigen auch für die floristische Datenerhebung. Wir bitten hierzu um Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde.

Der vorgelegte Planentwurf genügt somit aus den o. g. Gründen derzeit nicht dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung und Bedarf somit der Überarbeitung.

Gemäß § 3 (2) BauGB bitten wir abschließend um Mitteilung des Abwägungsergebnisses.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez.

( Renth )