



Regionalverband  
FrankfurtRheinMain

Regionalverband FrankfurtRheinMain  
Postfach 11 19 41, 60054 Frankfurt am Main

Magistrat der Stadt Dietzenbach  
Europaplatz 1  
63128 Dietzenbach

## Der Regionalvorstand

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: 09.10.2020  
Unser Zeichen: hy

Ansprechpartnerin: Frau Heydegger  
Abteilung: Planung  
Telefon: +49 69 2577-1535  
Telefax: +49 69 2577-1547  
Heydegger@region-frankfurt.de

19. Oktober 2020

**Dietzenbach 4/20/Bp**  
**Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 "Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker" der Stadt Dietzenbach,**  
**Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB in Verbindung mit § 13b**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der vorgelegten Planung bestehen hinsichtlich der vom Regionalverband FrankfurtRheinMain zu vertretenden Belange keine Bedenken.

Im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010 (RPS/RegFNP 2010) ist der Bereich als „Wohnbaufläche, geplant“ dargestellt.

Der Bebauungsplanentwurf ist aus dieser Darstellung entwickelt.

In der Begründung unter Punkt 1.3.1 „Regionalplanung und vorbereitende Bauleitplanung“ ist nur die regionalplanerischen Inhalte des RPS/RegFNP 2010 aufgeführt. Wir bitten, die Darstellung des Flächennutzungsplans (Wohnbaufläche, geplant) dort zu ergänzen.

Im Rahmen unserer Dienstleistungen für Verbandsmitglieder stellen wir Ihnen die Daten aus unserer Strategischen Umweltprüfung (SUP) zu o.g. Vorhaben zur Verfügung. Bei dem zur Prüfung von uns entwickelten automatisierten Verfahren werden die Auswirkungen von Planungsvorhaben auf bestimmte Schutzgüter und ausgewählte Umweltthemen überprüft. Die Ergebnisse sind auf kommunaler Ebene möglicherweise weiter zu differenzieren.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Mikaela Heydegger*

Mikaela Heydegger  
Gebietsreferentin  
Abteilung Planung

# Umweltprüfung:

## Konfliktanalyse zum Planvorhaben 'Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 "Südlich der Grenzstraße - Die Hainäcker" der Stadt Dietzenbach, Wohnbaufläche, geplant'

Erstellt am 16.10.2020, Programmversion 6.5.0

**Kommune/Ortsteil:** Dietzenbach/Dietzenbach

**Realnutzung (Stand 2016):** , 6260 Befestigter Fahrweg, 6250 Innerörtl. Straße, 1100 Wohnbebauung, 8110 Ackerland, 5900 Verkehrsgrün, 1520 Landw. Hof, 8120 Grünland, 9990 Freifläche

**Vorgesehene Nutzung:** Wohnbaufläche, geplant

**Flur:** 2, 29

**Größe der Planfläche:** 0,9 ha

**Regionaler Flächennutzungsplan (Stand 2011):** Wohnbaufläche, Bestand, Vorranggebiet für Landwirtschaft, Wohnbaufläche, geplant

**Landschaftsplan (Stand 2000/2002):** Straße oder Verkehrsfläche, Siedlungsflächen gemäß geltendem FNP Stand Juli 2000, Flächen für die Landbewirtschaftung



Befliegung Hessen Stand 2015



### Raumwiderstand

- 0 Konflikte (unerheblich)
- 1 bis 2 Konflikte (erheblich)
- 3 bis 4 Konflikte (erheblich)
- 5 bis 6 Konflikte (erheblich bis sehr erheblich)
- 7 bis 8 Konflikte (sehr erheblich)
- = 9 Konflikte (sehr erheblich)
- Restriktion (sehr erheblich)

## Zusammenfassende Bewertung entsprechend RegFNP-Umweltprüfung

Dieses Datenblatt wurde automatisch erstellt. Es führt alle Umweltkriterien auf, die sich für das Planvorhaben als fachlich begründete, planerisch abwägbare 'Konflikte' oder als rechtlich begründete, in der Regel nicht überwindbare 'Restriktionen' erweisen können. Flächenanteile unter 1 % können auf Punktinformationen oder Digitalisierungs-Ungenauigkeiten der verwendeten Datengrundlagen (inkl. Quellen und Datenstand) zurückzuführen sein.

Das Prüfverfahren und die verwendeten Datengrundlagen werden in Kapitel 3.1.1 des Umweltberichtes zum Regionalen Flächennutzungsplan und im Internet beschrieben (<https://bit.ly/3htq96e>), ebenso aktuell verwendete Daten (<https://bit.ly/2ZAKUqx>).

Die Gesamt-'Erheblichkeit' der voraussichtlichen Umweltauswirkungen ergibt sich aus dem Bewertungsindex. Er gibt die mittlere Anzahl der festgestellten Restriktionen und Konflikte wieder und entspricht der Summe ihrer jeweiligen Flächenanteile.

Bewertungsindex	Restriktion	Konflikt
Planfläche	0	4,1
Wirkzone	0	1,4

## Die Voraussichtlichen Umweltauswirkungen sind insgesamt:

[0] unerheblich

[1] **erheblich** ( $\geq 1,0$  Konflikte gemittelt über die Fläche bzw.  $0,1$  Restriktionen gemittelt über die Fläche)

[2] sehr erheblich ( $\geq 6,0$  Konflikte gemittelt über die Fläche)

[3] sehr erheblich ( $\geq 0,5$  Restriktionen gemittelt über die Fläche)

## 1. Untersuchungsrahmen: Relevante Schutzgüter, Umweltkriterien, Wirkzonen

<b>Mensch und Gesundheit, Bevölkerung</b>	<b>Wirkzone</b>	<b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Wirkzone</b>
Siedlungsbeschränkung LEP	.....0 m	Vogelschutzgebiete	1000 m
Laermschutzbereich	.....0 m	FFHGebiete	1000 m
Fluglaerm	.....0 m	Naturschutzgebiete	..300 m
Strassenverkehrslaerm	.....0 m	Landschaftsschutzgebiete	..300 m
Schienenverkehrslaerm	.....0 m	Naturdenkmale	..300 m
Industrielaerm	.....0 m	G Landschaftsbestandteile	..300 m
Seveso Stoerfallbereich	.....0 m	Kompensationsflaechen	..300 m
Emittierende Betriebe	..300 m	Biotope	..300 m
Gasfernleitungen	..300 m	Biotopverbundsystem	..300 m
Freileitungsabstand LEP	.....0 m	Vogelzugrastplaetze	..300 m
Elektromagnetische Felder	.....0 m	Artenvorkommen	..300 m
Windenergieanlagen Bestand	1000 m	.	.
Wohnumfeld Misch Bestand	..100 m	.	.
Wohnumfeld Gewerbe Bestand	..300 m	.	.
<b>Boden und Fläche</b>		<b>Wasser</b>	
Altlasten	..100 m	Gewaesserezustand	..100 m
Bergschadensgebiete	..100 m	FliessStillgewaesser	..100 m
Hangrutschungsgefaehrdung	..100 m	Quellen	..100 m
Neuersiegelung	.....0 m	Ueberschwemmungsgebiete	.....0 m
Lebensraum Archivfunktion	..100 m	Pot Ueberschwemmflaechen	.....0 m
Ertrags Filterfunktion	..100 m	Trinkwasserschutzgebiete	.....0 m
Palaeantologische Denkmale	..100 m	Heilquellenschutzgebiete	.....0 m
Geologische Besonderheiten	..100 m	Pot Grundwasserneubildung	.....0 m
Rohstoffe	.....0 m	GrundwasserVerschmutzEmpf	.....0 m
<b>Landschaft und Erholung</b>		<b>Luft und Klima</b>	
Forstschutzgebiete	..300 m	Luftbelastung	.....0 m
Waldfunktionen	..300 m	Kaltlufthaushalt	.....0 m
Wald	..300 m	Bioklima	.....0 m
Naturpark	..300 m	.	.
Landschaftsbild	..300 m	.	.
Freizeiteinrichtungen	..300 m	.	.
Sichtbarkeit	1000 m	.	.
Unzerschnittene Raeume	.....0 m	.	.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		.	.
Bodendenkmale Limes	..300 m	.	.
Bodendenkmale	..100 m	.	.
Baudenkmale Fernwirkung	..300 m	.	.
Baudenkmale	..100 m	.	.
Kulth Landschaftselemente	..100 m	.	.

## 2. Bestandsaufnahme

### Restriktionen:

(erheblich betroffene Umweltkriterien mit starken rechtlichen Bindungen)

#### Rechtsverbindliche Kompensationsflächen

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil < 1%  
Grünland Neueinsaat



#### Biotope, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 1%  
Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Grünland feuchter bis nasser Standorte gem. HBK), Pot. geschützt gem. § 30 (2) BNatSchG (Gehölze feuchter bis nasser Standorte gem. HBK)



### Konflikte:

(erheblich betroffene Umweltkriterien ohne starke rechtliche Bindungen)

#### Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 1% (< 0,1 ha)  
Verkehrsrgrün, Innerörtl. Straße  
**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil 19%  
Mischbebauung, Gemeinbedarf, diverse, Innerörtl. Straße, Verkehrsrgrün



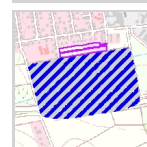
#### Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand)

**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 7%  
Landw. Hof, Lagerfläche, Schienenfläche, Industrie u. Gewerbe, Handel und Dienstl., Garten-/Landschaftsb



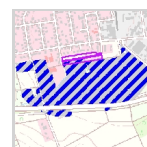
#### Landschaftsschutzgebiete

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil < 1% (< 0,1 ha)  
Landkreis Offenbach  
**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 33%  
Landkreis Offenbach



#### Biotope

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 24% (0,2 ha)  
Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)  
**Wirkzone** (300): Betroffener Flächenanteil 38%  
Besonders wertvoll (Gebüsch, Feldgehölz, Baumgruppe gem. LP), Wertvoll (Fettwiese, Fettweide gem. LP)



#### Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 97% (0,9 ha)  
Gartenland (Versiegelungsgrad < 10 %)



#### Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50)

**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil 32%  
sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotpotenzial (Nassstandort mit pot. Auendynamik), hohe Seltenheit (Auenboden)), sehr hohe Gesamtbewertung (sehr hohes Biotpotenzial (Nassstandort), hohe Seltenheit (Auenboden))



#### Fließ- und Stillgewässer

**Wirkzone** (100): Betroffener Flächenanteil 8%  
Schmittgraben



#### Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (0,9 ha)  
Zone IIIB nachrichtlich



#### Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 84% (0,8 ha)  
Klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung



#### Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten)

**Planfläche:** Betroffener Flächenanteil 100% (0,9 ha)  
sehr hohe Wärmebelastung (> 27,5 - 30,0 Belastungstage pro Jahr), hohe Wärmebelastung (> 25,0 - 27,5 Belastungstage pro Jahr)



### **3. Voraussichtliche Auswirkungen**

#### **3.1 Auswirkungen auf das Vorhaben**

Bestehende Vorbelastung durch Umfeld: Gewerbe, Versorgung, Gefahrgut-, Regional-, Fernverkehr (Bestand), Gebiete mit hoher Wärmebelastung ("Bioklima"; 200 m-Rasterdaten), Umfeld: Mischbau, Kultur, Sport, Freizeit, Nahverkehr (Bestand)  
(Wirkfaktoren: Wärmebelastung, Lärmimmissionen)

#### **3.2 Auswirkungen durch das Vorhaben (Planfläche)**

##### **Flächen- und Funktionsverluste**

für Biotop, potenziell geschützt nach BNatSchG u. HAGBNatSchG, Landschaftsschutzgebiete, Flächenverbrauch durch Neuversiegelung (Flächen mit Versiegelungsgrad < 25 %)  
(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### **Flächen- und Funktionsverluste mit Zerschneidungs- und Barrierewirkung**

für Gebiete mit hoher Relevanz für den Kaltlufthaushalt

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Vegetationsänderung, Rodung)

##### **Flächeninanspruchnahmen und Funktionsbeeinträchtigungen**

für Trinkwasserschutzgebiete (Zonen III, IIIA, IIIB)

(Wirkfaktoren: Bebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung, Vegetationsänderung, Rodung, Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen)

#### **3.3 Auswirkungen durch das Vorhaben (Wirkzone)**

##### **Funktionsbeeinträchtigung**

für Fließ- und StillgewässerBebauung bzw. Versiegelung, Bodenumlagerung und -verdichtung,

Überschwemmungsrisiko, Gewässer Ausbau und -verlegung, Vegetationsänderung, Rodung,

Grundwasserabsenkung oder -verunreinigung, Schadstoffimmissionen, Biotop, potenziell geschützt nach

BNatSchG u. HAGBNatSchG, Landschaftsschutzgebiete, Rechtsverbindliche Kompensationsflächen, Extreme oder seltene Böden mit hoher Lebensraum- und/oder Archivfunktion (BFD50)