

Gemeinde Mainhausen
Ortsteil Zellhausen

Bebauungsplan
„Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

B e g r ü n d u n g

Die gegenüber dem Entwurf der Begründung (Stand April 2021) in der Fassung der erneuten öffentlichen Auslegung vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 geänderten oder ergänzten Teile sind „rot“ markiert.

Entwurf

planungsbüro für städtebau
görringer_hoffmann_bauer

im rauhen see 1
64846 groß-zimmern

telefon (060 71) 493 33
e-mail info@planung-ghb.de

Auftrags-Nr.: PB10108-P
Bearbeitet: April 2021-Nov. 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung / Verfahren	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
3. Planungsrechtliche Situation	4
3.1 Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010	4
3.2 Schutzgebietsausweisungen	5
4. Städtebauliche Situation	8
4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung	8
4.2 Bauhistorie	10
4.3 Rekultivierung	10
5. Planung	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung	15
5.3 Bauweise	16
5.4 Auffüllungen	16
5.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen	16
5.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen	19
5.7 Einfriedungen	20
6. Ver- und Entsorgung	21
6.1 Stromversorgung	21
6.2 Wasserversorgung	21
6.3 Abwasserbeseitigung	22
7. Verkehr	23
8. Altablagerungen	25
9. Umweltbericht	26
10. Eingriffs-/Ausgleichsregelung	27
11. Städtebauliche Daten	28

Anlagen:

- Bestandskarte (Teilfläche A)
- Bestandskarte (Teilflächen B und C)
- Umweltbericht vom Planungsbüro für Städtebau göringer_hoffmann_bauer vom ~~April 2021~~ Nov. 2025
- „Verkehrsuntersuchung zur Standortverlegung des Recyclingzentrums in Mainflingen“ vom 15.02.2018, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main
- Aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur Standortverlegung des Recyclingzentrums in Mainhausen vom November 2025, Habermehl & Follmann Ingenieurgesellschaft mbH
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung vom März 2018, Ing.-Büro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern
- Gegenüberstellung Änderung Planbild der Bebauungsplanentwürfe vom April 2021 und vom Nov. 2025

Abbildungsverzeichnis

<i>Abb. 1: Übersicht zur Standortkonzentration</i>	<i>1</i>
<i>Abb. 2: Lage des Plangebietes</i>	<i>3</i>
<i>Abb. 3: Katasterauszug mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilflächen A-C)</i>	<i>4</i>
<i>Abb. 4: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Hauptkarte</i>	<i>4</i>
<i>Abb. 5: Übersicht der Schutzgebiete</i>	<i>7</i>
<i>Abb. 6: Übersicht Lage Bannwald</i>	<i>7</i>
<i>Abb. 7: Luftbild Teilfläche A</i>	<i>9</i>
<i>Abb. 8: Luftbild Teilflächen B und C</i>	<i>10</i>
<i>Abb. 9: Rekultivierungs-/Entwicklungsplan der ehemaligen Sand- und Kiesgrube Höfling</i>	<i>11</i>
<i>Abb. 10: Zusammenfassung der schutzgutbetrachteten Bewertung aus dem Umweltbericht</i>	<i>26</i>

1. Ziel und Zweck der Planung / Verfahren

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um z. T. bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen vor Ort, wie z.B. Sieb- und Brecheranlagen zum Recycling von Bauschutt, Einrichtungen zur Annahme und Aufbereitung von Grünschnitt und Holz planungsrechtlich abzusichern bzw. zu ermöglichen.

~~Dies schließt mittel- bis langfristig auch die Verlagerung der im Gewerbegebiet (Ostring 30) im Ortsteil Zellhausen vorhandenen Sortieranlage und die Zusammenführung an einen gemeinsamen Standort mit ein (siehe nachfolgende Abb. Nr. 1).~~

Zudem ist vorgesehen bestimmte Abfallarten nicht mehr am Standort Ostring sondern im Standort der ehemaligen Sandgrube zu bearbeiten und Zwischenzulagern. Dies betrifft gemischte Bau- und Abbruchabfälle sowie Altholz und Gipsabfälle. Die Verlagerung dieser Stoffströme dient der Bündelung der betrieblichen Aktivitäten und der Reduzierung von Emissionen (Lärm, Staub, Verkehr) am Standort Ostring. Die Lage der beiden genannten Standorte kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden.

Langfristig soll jedoch auch die Option einer Sortieranlage an dem Standort „Ehemalige Sandgrube“ offengehalten werden.



- 1 Standort der bestehenden Sortieranlage im Gewerbegebiet (Ostring Nr. 30)
- 2 Standort des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“

Abb. 1: Übersicht zur Standortkonzentration
Datengrundlage: Topographische Karte 1:25000, 6119 Groß-Umstadt des hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

~~Am Standort „Ostring 30“ wurde mit dem Änderungsgenehmigungsbescheid vom 14.06.2010 eine Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) für nachfolgend kurz aufgelistete Nutzungen erteilt. So erfolgt mit dieser Genehmigung eine Erhöhung der Gesamtkapazität von 6.420 Jahrestonnen auf 15.000 Jahrestonnen zur Behandlung, Sortierung und Lagerung von Abfällen auf dem Grundstück Gemarkung Zellhausen, Flur 6 Flurstück 85/2 (Straße Ostring 30).~~

~~An Abfallarten werden in o.g. Genehmigungsbescheid folgende Stoffe genannt:~~

~~Baustellenabfälle, Siedlungsabfälle, Altholz, Papier und Kartonage, Metall und Schrott, Mineralwolle, Asbestzement, Altglas, Folien, Elektroschrott, Gipsabfälle, Straßenkehricht, Nichteisenmetalle, Kunststoff, Bauschutt und Grünschnitt.~~

~~Neben dieser Zusammenstellung an Abfallarten beinhaltet der o.g. Genehmigungsbescheid Ausführungen bezüglich der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen der Zwischenablagerung der Abfälle, zur Entwässerung der Hofflächen, zum Brandschutz sowie arbeitsschutztechnische Erfordernisse und Aussagen zum Immissionsschutz und zur Luftreinhaltung.~~

Zwischenzeitlich wurde von Seiten des Regierungspräsidiums Darmstadt am Standort Ostring 30-32 der Firma Höfling Umweltservice GmbH am 10. August 2023 mit Aktenzeichen IV/Da 42.2-100h 38.08/1-2019/7 eine unbefristete Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) erteilt. So erfolgte mit dieser Genehmigung die Erlaubnis, insgesamt 17.000 Jahrestonnen nicht gefährliche Abfälle und 3.000 Jahrestonnen gefährliche Abfälle zu lagern, zu behandeln, und umzuschlagen. Diese Genehmigung umfasst unter anderem die Abfallarten Gemische aus Beton, Ziegeln, Fliesen und Keramik, sowie Glas, Kunststoffe und Holz sowie Verpackungen aus Holz, Kunststoff und Metall. Weiterhin gemischte Siedlungsabfälle, Sperrmüll, Elektro-Altgeräte, Dämmmaterialien sowie asbesthaltige Baustoffe.

~~Wie bereits vorangegangen kurz dargelegt, soll eine Verlagerung dieser Nutzungen vom derzeitigen Standort im Ostring Nr. 30 in den hier zur Disposition stehenden Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ erfolgen.~~

Die Gemeindevertretung hat hierzu in ihrer Sitzung am 18.09.2012 den Aufstellungsbeschluss für den o.g. Bebauungsplan gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Versammlung am Donnerstag, den 30.08.2018 im Bürgerhaus Mainhausen im Ortsteil Zellhausen.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.03.2013 und der Bitte um Äußerung bis zum 26.04.2013. Eine erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzvereinigungen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 10.11.2016 und der Bitte um Äußerung bis zum 09.12.2016.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 18.05.2020 bis 03.07.2020 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt wurde der Bebauungsplan in der Zeit vom 26.07.2021 bis 27.08.2021 mit mindestens zeitgleicher Einstellung ins Internet.

Die zweite erneute öffentliche Auslegung wurde erforderlich, da im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vom November 2025, gegenüber der letzten Planentwurfsfassung vom April 2021, vor dem Hintergrund der 40 m -Bauverbotszone der angrenzenden BAB 3 die ursprünglich innerhalb dieser Zone festgesetzte eingeschränkt überbaubare Grundstücksfläche zugunsten der Festsetzung einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche geändert worden ist.

Des Weiteren wurde auf die Festsetzung zur Zulässigkeit von Einfriedungen in dieser Zone entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verzichtet.

Weitere Änderungen betreffen den Verzicht auf die Zulässigkeit zur Errichtung eines Mobilfunkmastes sowie auf die bislang im sonstigen Sondergebiet zugelassene Errichtung von bis zu zwei Wohnungen für Aussichts- und Bereitschaftspersonen.

Die Änderungen sind in den textlichen Festsetzungen sowie in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes vom November 2025 rot markiert. Zusätzlich wurde als Anlage eine Gegenüberstellung der nördlichen Planausschnitte beider Bebauungsplanentwürfe der Begründung beigefügt.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet der Teilfläche A, der Bereich der ehemaligen Sandgrube, liegt südlich der bebauten Ortslage von Zellhausen und unmittelbar angrenzend an die im Nordosten verlaufende Bundesautobahn A3. Im Nordwesten verläuft die Babenhäuser Straße (L 3065). Im Südosten und Süden schließen sich Waldflächen an.

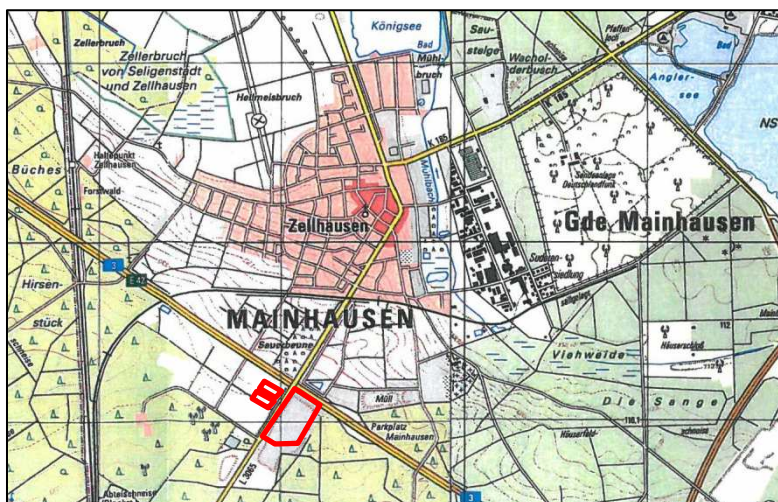


Abb. 2: Lage des Plangebietes

Datengrundlage: Topographische Karte 1:25000, 6119 Groß-Umstadt des hessischen Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation

Der Geltungsbereich der Teilfläche A umfasst die Flurstücke Gemarkung Zellhausen, Flur 9 Nr. 23 (teilweise), 25 (teilweise) und 33/1 (teilweise).
Als naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen werden die Flurstücke Gemarkung Zellhausen, Flur 3 Nr. 509 (Teilfläche B) und Nr. 511 (Teilfläche C) in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche kann nachfolgender Karte entnommen werden.

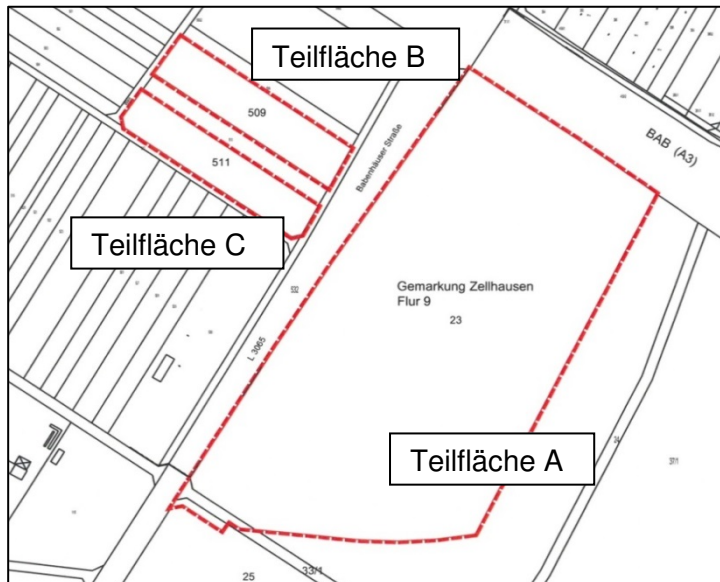


Abb. 3: Katastrerauszug mit räumlichem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilflächen A-C)

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Der Regionale Flächennutzungsplan 2010 stellt die Teilfläche A des Plangebietes als „Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand“ dar.

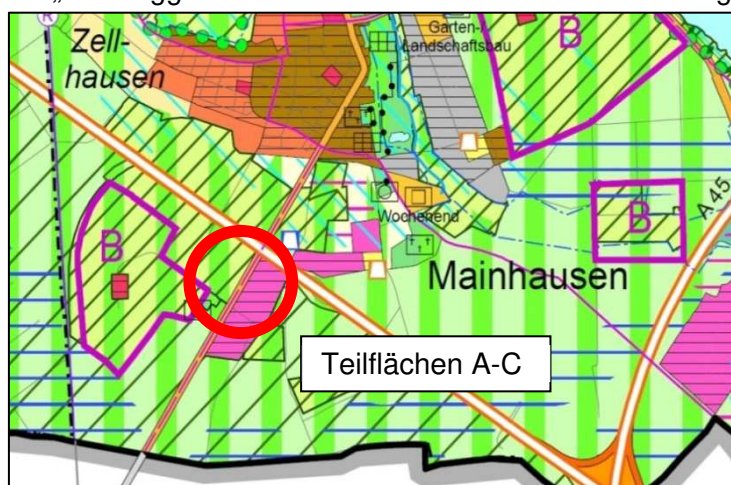


Abb. 4: Auszug Regionaler Flächennutzungsplan 2010 Hauptkarte

Die Teilflächen B und C, westlich der Landesstraße L 3065, sind als „Vorranggebiet für Natur und Landschaft“, „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie als „Vorranggebiet Regionaler Grünzug“ ausgewiesen.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ~~erfolgt~~ **erfolgte** parallel eine Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes für die Teilfläche A, wobei gleichzeitig auch die bislang als „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung - Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand“ dargestellte Fläche im Ostring des Zellhäuser Gewerbegebietes zugunsten einer gewerblichen Bauflächendarstellung geändert werden soll. **Die Gemeinde hat hatte hierzu einen entsprechenden Antrag gestellt. Das Planverfahren zur Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes wird derzeit durchgeführt.**

Die 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Gemeinde Mainhausen, Ortsteil Zellhausen für das Gebiet „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube und Ostring 30/Fa. Höfling“ wurde vom Regierungspräsidium Darmstadt gemäß § 6 Abs. 1 BauGB durch Bescheid vom 19. Mai 2022 (Az. RPDA – Dez. III 31.2-61 d 02.12/4-2021/3) genehmigt. Die Genehmigungsbekanntmachung erfolgte im Staatsanzeiger für das Land Hessen vom 20. Juni 2022.

Der im Bebauungsplan als Teilfläche A gekennzeichnete Bereich wird in der 2. Änderung des Regionalplans Südhessen / Regionalen Flächennutzungsplans 2010 als „Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter – Recycling und Fuhrpark, geplant“ dargestellt. Der östlich angrenzende und außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes gelegene Bereich wird als „Ökologisch bedeutsame Flächennutzung...“ dargestellt. Der Bereich im Gewerbegebiet von Zellhausen am Standort „Ostring“ wird als „Gewerbliche Baufläche, geplant“ ausgewiesen.

Der Bebauungsplan kann somit als aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt angesehen werden.

3.2 Schutzgebietsausweisungen

3.2.1 *Naturschutz*

TEILPLAN A

Das Plangebiet der Teilfläche A, die ehemalige Sandgrube, liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000.

Ziel und Zweck der Unterschutzstellung liegt in der nachhaltigen Sicherung der verbliebenen Freiflächen und der Wälder, insbesondere der großen Laubmischwaldbestände, wegen ihrer besonderen Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung, für den Erhalt von Schönheit, Vielfalt und Eigenart des Landschaftsbildes sowie des Ressourcenschutzes im Verdichtungsraum Rhein/Main. Darüber hinaus dient die Unterschutzstellung dem Erhalt naturnaher oder artenreicher Lebensräume einschließlich ihrer Lebensgemeinschaften.

Angrenzend an die Teilfläche A erstrecken sich die Natura 2000-Gebiete „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ (Vogelschutzgebiet) bzw. „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“ (FFH-Gebiet).

Bezüglich des o. g. Vogelschutzgebietes bleibt zu erläutern, dass durch die im Jahre 2008 erfolgte Grunddatenerfassung im direkten Umfeld der Planungsfläche der Ziegenmelker, Waldschnepfe, Waldlaubsänger, Baumpieper, Mittelspecht, Grauspecht, Gartenrotschwanz, Wendehals und Kleinspecht erfasst wurden. Die „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ gelten als bestes hessisches Brutgebiet für den Ziegenmelker (ca. 25 Brutpaare), was diesen Vogel zur zentralen Zielart des Gebietes macht.

Hinsichtlich des FFH-Gebietes „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ liegt die Zielsetzung in der Erhaltung des hier vorhandenen Offenlandcharakters. Die innerhalb des FFH-Gebietes vorkommenden Lebensraumtypen sind überwiegend als trockenheitsgeprägtes Grasland zu beschreiben. Neben der Offenhaltung der Standorte bedarf es hier einer Erhaltung eines für den Lebensraumtyp günstigen Nährstoffversorgung und der damit einhergehenden Bewirtschaftung.

Für beide oben genannten Natura 2000-Gebiete wurde von Seiten des Regionalverbandes mit Blick auf die geplante gewerbliche Nutzung der Teilfläche A eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Zusammenfassend kommen diese zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der Nachbarschaft zum FFH-Gebiet „Sendefunkstelle Mainflingen /Zellhausen“ **keine FFH-Verträglichkeitsprüfung** erforderlich wird.

Zum angrenzenden Vogelschutzgebiet hingegen können erhebliche Beeinträchtigungen der Zielarten des Vogelschutzgebietes derzeit nicht ausgeschlossen werden. Deshalb bedarf es hier einer Verträglichkeitsprüfung.

Hierzu wurden ein naturschutzrechtlicher Fachbetrag (Erfassung der Fauna für die FFH-Verträglichkeitsprüfung des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ vom Büro Ökoplanung, Darmstadt) mit anschließender artenschutzrechtlicher Prüfung erarbeitet.

Die o.g. Prüfungen liegen dem Umweltbericht als Anlagen bei. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wurden vor dem Hintergrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zum Anlass genommen, entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Teilflächen B und C liegen innerhalb des o.g. FFH-Gebietes.

Sowohl die Teilfläche A, die ehemalige Sandgrube, als auch die Ausgleichsflächen (Teilflächen B und C) liegen innerhalb des bereits genannten Landschaftsschutzgebietes „Landkreis Offenbach“ vom 13. März 2000.

Eine Teillöschung des Landschaftsschutzgebietes für die Teilfläche A wurde von Seiten der zuständigen Behörde mit Schreiben vom 14.12.2016 in Aussicht gestellt, da die Gründe des Gemeinwohls in diesem Fall den Schutzzweck der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Landkreis Offenbach“ im Range vorgehen. Diese Entscheidung ergehe vorbehaltlich der Ergebnisse des förmlichen Teillöschungsverfahrens. Das Teillöschungsverfahren werde zeitnah vom Regierungspräsidium Darmstadt veranlasst. Für die Flächen der Teilpläne B und C bedarf es keiner Teillöschung, da die festgesetzte Nutzung der Zielsetzung des

Gebietes nicht entgegensteht. bzw. der Sicherung des Gebietes entspricht. Das entsprechende Verfahren wird von Seiten der zuständigen Behörde eingeleitet.

Für die Ausgleichsflächen der Teilflächen B und C ist weiterhin auszuführen, dass beide innerhalb des FFH-Gebietes „Sendefunkstelle Mainflingen / Zellhausen“ liegen. Auch hier entsprechen die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes den Zielsetzungen bzw. den Erhaltungszielen des FFH-Schutzgebietes.

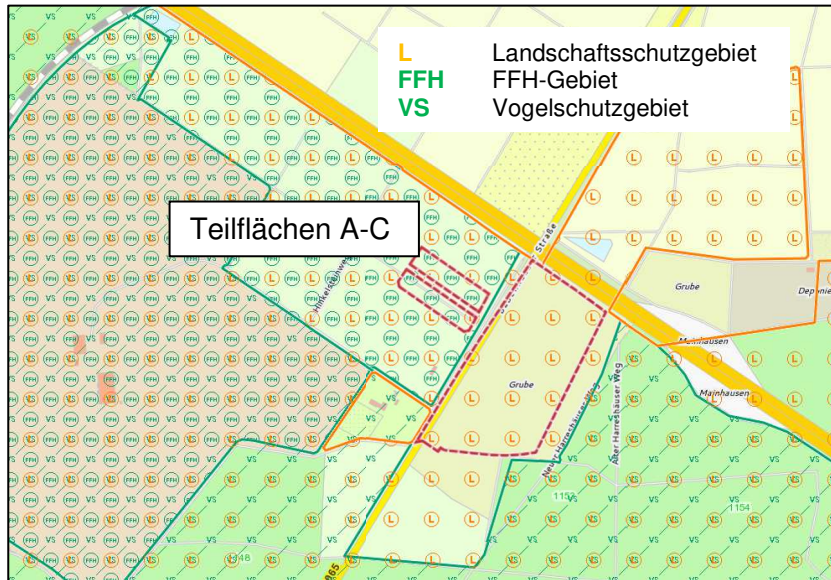


Abb. 5: Übersicht der Schutzgebiete (Quelle: www.buergergis.kreis-offenbach.de)

3.2.2 Forstrecht

Als Schutzausweisungen nach Forstrecht sind die südöstlich der Teilfläche A bzw. der Abbaufäche gelegenen Waldflächen zu nennen, die als Bannwald ausgewiesen sind.

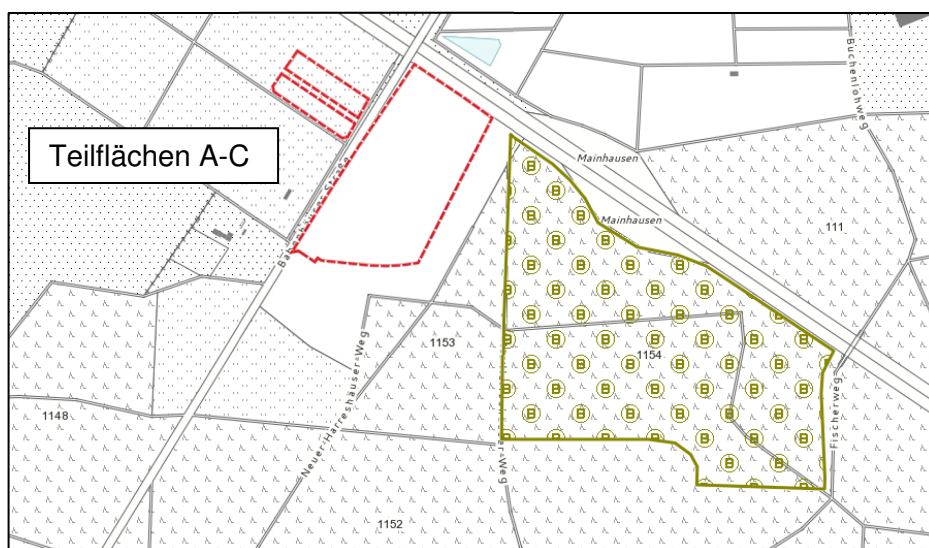


Abb. 6: Übersicht Lage Bannwald (Quelle: www.buergergis.kreis-offenbach.de)

3.2.3 Denkmalschutz

Darüber hinaus enthält die Beikarte 1 des Regionalplanes Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010 eine symbolhafte Darstellung zum Denkmalschutz. Von Seiten der zuständigen Behörden wurden diesbezüglich im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB allerdings keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht.

3.2.4 Wasserrecht

Die Teilflächen des Bebauungsplanes liegen weder in einem Wasserschutz-, noch in einem Heilquellenschutzgebiet und auch nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes.

Im Bereich des Zellhäuser Waldes befinden sich zur Trinkwassergewinnung Brunnen des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach.

4. Städtebauliche Situation

4.1 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Die Fläche des Teilplanes A (ehemalige Sandgrube) ist als Teil eines durch die derzeitige Nutzung mit Sieb- und Brecheranlagen zum Recycling von Bauschutt geprägter Bereich zu beschreiben. Großflächige Lager- und Sortierflächen wechseln sich mit Stellflächen für Container und Baustoffsilos oder Flächen für die Sammlung und Behandlung von Grünschnitt ab.

Von seinem Höhengniveau differiert das Gebiet derzeit noch sehr stark. Gerade im Bereich der Brecheranlage, im Norden der Teilfläche A, sind größere Geländeunterschiede innerhalb der genutzten Fläche festzustellen, die z. T. bis zu 5,5 Meter betragen.

Im nördlichen Teil befinden sich auch die Betriebseinrichtungen sowie eine Wiegeanlage. Im Südwesten – unmittelbar an die Babenhäuser Straße bzw. L 3065 – liegt der Zufahrtsbereich zum Gelände. Geprägt wird die gesamte Fläche des Plangeltungsbereiches der Teilfläche A durch hohe und steile Halden aus noch nicht verwertetem Abbaumaterial. Teilweise sind diese Halden mit schütterer Vegetation begrünt, dazwischen verlaufen Fahrwege. Dauerhafte Vegetationsbestände befinden sich als lineare Baumhecke entlang der o. g. Landesstraße und zur nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Autobahn A 3. Hier stockt auch ein kleines Kieferngehölz.

Östlich angelagert an die beschriebene Nutzung der ehemaligen Sandgrube liegt ein Saum aus Kiefernstangenholz der sodann in einen lichten alten Moos-Kiefern-Bestand übergeht. Zwischen diesen Kiefernbeständen und der genutzten Sandgrube besteht ein Höhengsprung, der z. T. mit großen Wurzelstöcken befestigt und strukturiert ist.

Südlich bzw. südöstlich angrenzend an den genutzten Bereich der ehemaligen Sandgrube befinden sich eine blütenreiche ruderale Grasflur und Hochstaudenbrache. Dominiert wird diese Brachfläche durch Rainfarn- und Distelhorste, Fluren mit Reit- und Straußgräsern, Binsen, Hornklee, Goldrute und Schafgarbe (siehe hierzu

Ausführungen der artenschutzrechtlichen Beurteilung der Flächen des Bebauungsplanes).

Zusammenfassend bleibt zu erwähnen, dass die gesamte Fläche innerhalb des Plangeltungsbereiches der Teilfläche A eine sehr starke anthropogene Überprägung besitzt und hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit als stark gemindert anzusehen ist.

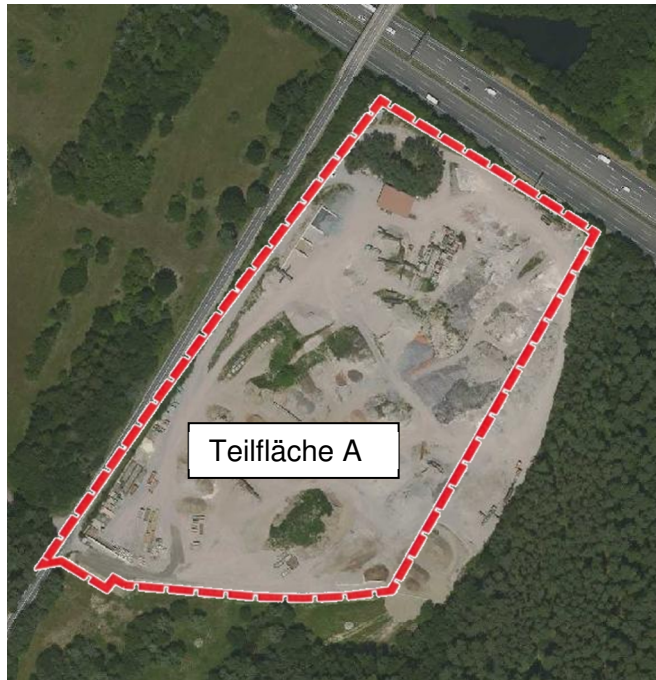


Abb. 7: Luftbild Teilfläche A (Quelle: www.geoportal.hessen.de)

Die beiden zu Ausgleichszwecken einbezogenen Flurstücke Nr. 509 und 511 (Teilflächen B und C) liegen nordwestlich der ehemaligen Sandgrube an der Landesstraße 3065.

Wie bereits unter Pkt. 3.2.1 kurz erläutert, liegen die beiden Flächen innerhalb des ausgewiesenen FFH-Gebietes „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“. Von der Ausprägung der Flächen sind die beiden Bereiche als Teil einer großflächigen trockenheitsgeprägten Grünlandvegetation (Magerrasen), durchsetzt mit Gehölzbeständen, zu beschreiben. Gemäß der Lebensraumtypenbeschreibung des Natura 2000-Gebietes liegt das Erhaltungsziel in der Sicherung des Offenlandcharakters von trockenheitsgeprägten Grünflächen. So ist der überwiegende Teil der Flächen innerhalb der Geltungsbereiche B und C als „Magerrasenfläche“ zu bezeichnen. Hinsichtlich der vorhandenen Gehölzbestände dominieren Schlehengebüsche mit Eichenjungaufwuchs durchsetzt mit Kirschen und vereinzelt Birken und Kiefern.

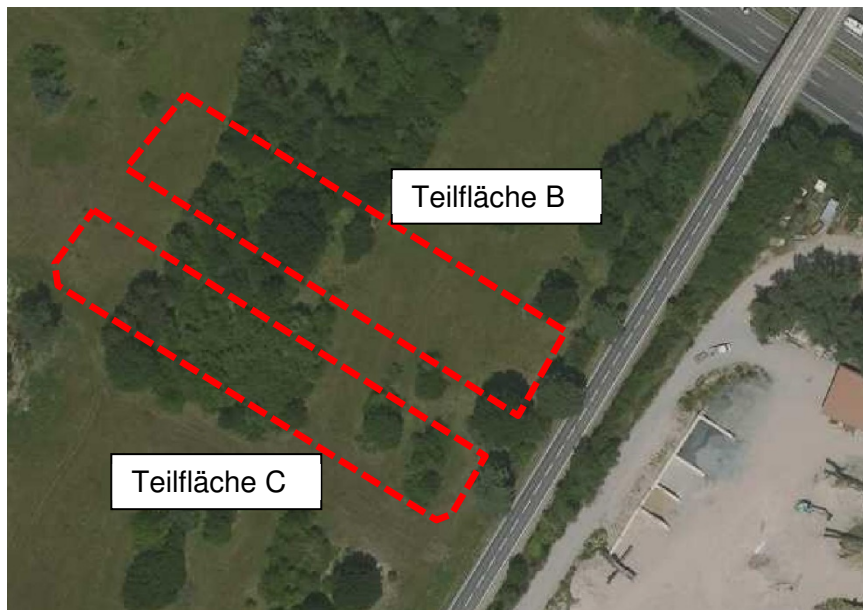


Abb. 8: Luftbild Teilflächen B und C (Quelle: www.geoportal.hessen.de)

4.2 Bauhistorie

In dem südlich von Zellhausen gelegenen Gebiet wurde jahrelang Sand- und Kiesabbau betrieben. Die Abbauflächen wurden dabei bereits zum Teil verfüllt und rekultiviert, zum Teil stellen sie sich noch als Grubenbereich dar und unterliegen einer der beschriebenen Nutzungen. Der ehemals betriebenen Sand- und Kiesabbau wurde allerdings vor längerem bereits eingestellt.

4.3 Rekultivierung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Offenbach der Kompensationsbedarf ermittelt, der sich aus der Rekultivierungsplanung der Sandgrube der Firma Höfling aus dem Jahre 1992 ergibt. Auf dieser Basis wurde sodann ein Rekultivierungs- /Entwicklungsplan der ehemaligen Sand- und Kiesgrube Höfling (April 2016) für die außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegen Flächen erstellt, in welchem für verschiedene Teilflächen die Anlagen und Pflegemaßnahmen festgelegt worden sind. (siehe nachfolgende Abb. Nr. 9)

Dieser Plan diene als Grundlage für den zwischenzeitlich geschlossenen öffentlich-rechtlichen Vergleichsvertrag gemäß §§ 54 Satz 2 und 55 HVwVfG zwischen dem Kreis Offenbach und der Firma Höfling.

Für den vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass bei der Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs nun als Bestandwert von dem derzeitigen Zustand des Geländes ausgegangen werden kann und nicht mehr von dem fiktiven Wert der Rekultivierungsplanung (siehe hierzu Erläuterungen in der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).



Abb. 9: Rekultivierungs-/Entwicklungsplan der ehemaligen Sand- und Kiesgrube Höfling

Anlage- und Pflegemaßnahmen zu den Teilflächen A, B und D

Fläche A Die Teilfläche **A** ist bereits rekultiviert und bedarf somit keiner weiteren Anlageverpflichtung. Lediglich entlang der Übergangszone zwischen Fläche **C und A** ist eine Heckenpflanzung (siehe nachfolgende Ausführung) anzulegen. Die im Planbild verzeichneten Gehölzbestände sind zu erhalten und der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Pflege der Grünlandvegetation ist in den ersten fünf Jahren durch eine zweimalige Mahd pro Jahr zu gewährleisten (Aushagerung des Standortes). Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Die erste Mahd des Jahres ist Ende Juni und die zweite Mahd Ende August vorzunehmen. Nach Ablauf von fünf Jahren ist im Rahmen eines Monitorings, unter Einbeziehung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, die weitere Pflegeintensität (mindestens einmalige Mahd pro Jahr) festzulegen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Im südlichen Bereich der Fläche **A** sind in Zusammenarbeit mit einer qualifizierten Umweltbaubegleitung (siehe Punkt Monitoring / Berichtspflicht) 3 Totholzhaufen als Sonnenplatz und Versteck für Reptilien anzulegen und im Bestand zu unterhalten.

Fläche B Der innerhalb der Teilfläche **B** vorhandene Nadel-/Mischwaldbestand ist zu erhalten. Eingriffe jeglicher Art sind unzulässig. Pflegemaßnahmen sind nur im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht zulässig.

Fläche D Nach Verfüllung der Fläche auf eine Höhe von 135 m bis 136 m über NN (siehe Planbild) und Modellierung einer leicht hügligen Oberfläche (unter Anleitung der Umweltbaubegleitung) ist die Fläche der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Pflege der Fläche ist durch eine einmalige Mulchmahd alle zwei Jahre zu gewährleisten. Die Mulchmahd ist Ende August des jeweiligen Jahres vorzunehmen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Heckenpflanzung

Entsprechend der zeichnerischen Darstellung ist entlang der Übergangszone zwischen Fläche **C und A** eine zweireihige Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft im Bestand zu unterhalten (siehe Schnitt A - A'). Die Gehölze sind in einer Mindestqualität von 2 x verpflanzt, H = 80 cm - 100 cm zu pflanzen. Die Pflanzqualität muss den Bestimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen und den Vorgaben der DIN 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten) entsprechen.

Pflanzabstand der beiden Reihen: 1,0 m
Pflanzabstand der Pflanzen in der Reihe: 1,5 m

Die Pflanzen sind in Gruppen von 3 bis 5 Exemplaren einer Art zu pflanzen. Sämtliche Arten der nachfolgenden verbindlichen Artenliste sind zu verwenden. Von jeder Art ist für die Gesamtpflanzung die gleiche Anzahl zu verwenden.

Sonstige Arten sind unzulässig.

Die Hinweise zur Heckenpflege und Pflanzvorbereitung sind zu beachten.

Verbindliche Artenliste

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus sanguinea (Gemeiner Hartriegel)
Corylus avellana (Waldbesel)
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Wintergrüner Liguster)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Sonstige Maßnahmen zur Rekultivierung

- Bestehende Zäune an den Außengrenzen der Teilflächen **A, B und D** sind bis zum 31.12.2017 abzubauen. (siehe § 10 des Vergleichsvertrages)
- Die Pflege der Teilflächen **A, B und D** wird auf 30 Jahre festgelegt. (siehe § 10 des Vergleichsvertrages)
- Die Rekultivierungsfläche **D** ist bis zum 31.12.2017 fachgerecht zu rekultivieren.
- Monitoring / Berichtspflicht

Der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ist ein jährlicher Kurzbericht hinsichtlich der Entwicklung und Pflege der gesamten Rekultivierungsflächen aufzufordern vorzulegen. Die Erarbeitung der Berichte sowie die nachfolgend aufgeführten Gutachten sind durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung zu erstellen. Die Benennung der Person oder des Büros erfolgt in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Im 3. Jahr nach Fertigstellung der Rekultivierung (im Jahre 2020) ist der Naturschutzbehörde ein Kurzgutachten für die Bereiche Flora und Fauna vorzulegen.

Im 5. Jahr nach Fertigstellung der Rekultivierung (im Jahre 2022) ist der Naturschutzbehörde eine erneute Beurteilung der Gesamtentwicklung für die Bereiche Flora und Fauna vorzulegen. In Zusammenarbeit mit der Behörde wird sodann über die weiteren Pflegemaßnahmen und eventuelle gutachterliche Erfordernisse entschieden.

Textliche Regelungen zum Rekultivierungs-/Entwicklungsplan

5. Planung

Wie bereits erläutert, betreibt das Unternehmen am Standort Ostring 30 eine genehmigte Umschlaganlage für verschiedene Abfallarten. Weiterhin befindet sich hier die kommunale Annahmestelle der Gemeinde Mainhausen, an der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde kostenlos Papier und Elektro-Altgeräte abgeben können. Darüber hinaus ist an diesem Standort der Fuhrpark des Unternehmens stationiert.

Am zweiten Standort „Ehemalige Sandgrube“ wird bereits eine Recyclinganlage für mineralische Abfälle betrieben. Hier werden insbesondere Sand- und Kiesgemische, Bauschutt, Beton, Oberboden, Erdaushub, Umschlag sowie Grünschnitt verwertet bzw. aufbereitet.

Vorgesehen ist, Abfallarten der gemischten Bau- und Abbruchabfälle, Altholz und Gips vom Standort Ostring 30 an den Standort der ehemaligen Sandgrube unter Beachtung der geltenden abfall- und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften zu verlagern. Eine Anpassung der bestehenden Genehmigung wird angestrebt.

Die geplante Verlagerung von Teilmengen in die ehemalige Sandgrube stellt eine betriebliche Optimierung dar, die zugleich Umweltbelastungen reduziert und die regionale Entsorgungsstruktur stärkt.

~~Wie bereits in Kapitel 1 „Ziel und Zweck der Planung“ erläutert sollen~~ Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um z. T. bestehende Nutzungen und bauliche Anlagen vor Ort, wie z.B. Sieb- und Brecheranlagen zum Recycling von Bauschutt, usw... planungsrechtlich abzusichern, ~~und auch mittel- bis langfristig die Verlagerung der im Gewerbegebiet (Ostring 30) im Ortsteil Zellhausen vorhandenen Sortieranlage zu ermöglichen und an einen gemeinsamen Standort zusammenzufassen,~~ wobei auch bestimmte Abfallarten vom Standort Ostring auf das Gelände der ehemaligen Sandgrube verlagert, dort bearbeitet und zwischengelagert werden sollen. Langfristig soll zudem die Option einer Sortieranlage an dem Standort „ehemalige Sandgrube“ offengehalten werden.

Klarzustellen ist dabei, dass es sich hierbei nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der konkrete Projektplanung voraussetzt, sondern um eine klassische Angebotsplanung der einen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt. Entsprechend gibt es auch kein verbindliches Bebauungskonzept, da Zeitpunkt, Umfang und Ausführung zukünftiger Bauprojekte sich noch nicht zu einer Ausführungsplanung verfestigt haben. Diesbezüglich ist auf die Baugenehmigungsebene zu verweisen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet der Teilfläche A wird als Art der baulichen Nutzung ein „Sonstiges Sondergebiet – Recyclingzentrum“ festgesetzt. Dieses „Sonstige Sondergebiet – Recyclingzentrum“ dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die dem Lagern, der Behandlung, der Verwertung und/oder der Entsorgung von Abfällen und Rohstoffen dienen. Insbesondere sollen damit die innerhalb des Gebietes bereits vorhandenen Nutzungen, wie etwa das Sammeln und Verwerten von Baustoffen, Bauschutt und Erdaushub, zur Behandlung von Grünschnitt oder zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein einschließlich wiederverwertbarer Abbruchmaterialien planungsrechtlich abgesichert werden. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die

derzeitige im Gewerbegebiet von Zellhausen befindliche Anlage in Form einer Halle bzw. Flächen zum Sortieren von Recyclingmaterial auch an diesem Standort zu ermöglichen und so einer Zentrierung des Betriebes vorzubereiten.

Zulässig sind dabei

- zweckgebundene Gebäude, wie beispielsweise Sortier- und Lagerhallen, Gebäude mit Büro-, Sozialräumen, Werkstätten und/oder Sanitäreinrichtungen u. Ä. bis zu einer Grundfläche von 2800 m²,
- zweckgebundene bauliche Anlagen, wie beispielsweise Sortieranlagen, Schüttgutboxen, Umschlagpressen, Gitterboxen, Anlagen zum Brechen und Klassieren von natürlichem und künstlichem Gestein, Anlagen zur Behandlung von Grünschnitt- und Betondachsteinen, zweckgebundene bauliche Anlagen wie beispielsweise von Lager- und Sortierflächen, Abstellflächen für Container und Baustoffsilos, Kraftfahrzeuge und Wege
- Flächen und Plätze zum Lagern, Sortieren und Abstellen in unversiegelter Ausführung,
- ~~ein Funk- und Sendemast bis zu einer Höhe von 161 m ü. NN~~ sowie
- Wege, Stellplätze und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen und Flächen für die Rückhaltung, das Sammeln und das Versickern von Niederschlagswasser sowie Löschwasserteiche und Zisternen.

Zielsetzung dieser Gliederung ist es, neben der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Gebäuden für das geplante Recyclingzentrum auf die hierfür erforderlichen baulichen Anlagen planungsrechtlich zuzulassen, auch was insbesondere etwa die Sortieranlagen oder Schüttgutboxen betrifft. Darüber hinaus erfasst werden jedoch auch die erforderlichen Lager- und Sortierflächen, Abstellflächen für Container, Baustoffe und Kraftfahrzeuge. Mit eingeschlossen sind dabei mit Blick auf die geplante Nutzung auch Flächen und Plätze zum Lagern, Sortieren und Abstellen sowie die hierfür erforderlichen Wege- und Stellplätze samt Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO.

Im Rahmen der nachlaufenden Projektplanung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. eines ggf. erforderlichen bundesimmissionsrechtlichen Verfahrens Art und Umfang der dann konkreten Planung darzulegen. Dies umfasst dann beispielsweise auch Angaben etwa zur Art und Sortierung oder Lagerung der Materialien.

~~Zugelassen werden auch maximal 2 Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von jeweils maximal 80 m². Dabei handelt es sich jedoch um Betriebswohnungen, d. h. Wohnungen, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind und ausschließlich für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen vorgesehen sind. Diese Festsetzung soll es ermöglichen, auf dem Gelände selbst Aufsichtspersonal unterzubringen und dem abseits der bebauten Ortslage gelegenen Betrieb so die Möglichkeit einzuräumen, auch für die Sicherheit des Geländes durch Personal, insbesondere in der Nacht, zu sorgen.~~

Weiterhin wird mit Blick auf die Lage der Teilfläche A ~~an klassifizierten Straßen entlang der L 3065~~ und den hier einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach innerhalb der festgesetzten „Eingeschränkt überbaubaren Grundstücksfläche“ lediglich die Anlage von Stellplätzen, Wegen und Einfriedungen zulässig ist. Die Anlage von Lagerplätzen, Lagerflächen sowie Sortierflächen und Plätzen ist nur dann zulässig, sofern hier keine dauerhaften Hochbauten errichtet werden. Ausgenommen sind hierbei aus Baustoffen hergestellte Sortierboxen, beispielsweise aus Betoneinzelteilen bis zu einer maximalen Höhe von 2,50 m über Geländeneiveau, sowie zur Versorgung und Entsorgung notwendigen baulichen Anlagen, beispielsweise eine Trafostation.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Wie bereits unter Pkt. 5.1 (Art der baulichen Nutzung) beschrieben, wird die Gesamtgrundfläche von zweckgebundenen Gebäuden auf 2800 m² beschränkt.

Flächen für zweckgebundene bauliche Anlagen in Form von Sortieranlagen, Schüttgutboxen, Umschlagpressen sowie zweckgebundene bauliche Anlagen in Form versiegelter Flächen, wie Abstellflächen für Kraftfahrzeuge werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt 17.000 m² zugelassen. Diese Flächen werden dahingehend weiter differenziert als maximal 9000 m² in versiegelter Flächenbefestigung (davon maximal 3000 m² für Grünschnitt) und maximal 7.000 m² in wasserdurchlässiger Flächenbefestigung zugelassen werden, um hierdurch den maximalen Eingriff, insbesondere in den Boden und Grundwasserneubildung durch Begrenzung des versiegelten Anteils auf ein für die geplante Nutzung erforderliches Maß zu begrenzen.

Mit der Reduzierung der gegenüber dem Planentwurf in der Fassung der öffentlichen Auslegung noch festgesetzten zulässigen Gesamtgrundflächen von zweckgebundenen Gebäuden von 3500 m² auf nunmehr 2800 m² sowie der maximal zulässigen Fläche von nunmehr 9000 m² für versiegelte Flächenbefestigungen wird dem Belangen einer Eingriffsminimierung Rechnung getragen.

Darüber hinaus werden die Grundflächen von Flächen und Plätzen zum Lagern, Sortieren und Abstellen in unversiegelter Ausführung ~~sowie die Fläche für den Funk- und Sendemast~~ zusammen mit den Grundflächen der vorgenannten baulichen Anlagen insgesamt auf eine Grundflächenzahl von 0,8 beschränkt.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Anteil der versiegelten / befestigten Flächen in Form von Gebäuden und beispielsweise versiegelten und befestigten Lager- und Sortierflächen auf insgesamt 18.800 m² beschränkt wird, was einer GRZ von 0,38 entspricht. Aufgrund der zur Hauptnutzung zählenden Flächen, beispielsweise die im Zusammenhang mit der Nutzung stehenden Erdaufschüttungen, also unversiegelte Flächen, wird für die Gesamtheit der vorgenannten Flächen eine zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Da darüber hinaus aber auch Wege, Zufahrten, etc. innerhalb des Plangebietes erforderlich sind, darf die zulässige Grundflächenzahl dabei durch die Grundflächen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. Dies soll dazu dienen, nicht nur die o. g. „Hauptnutzungen“ zu ermöglichen, sondern auch die für den Betrieb erforderliche Errichtung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO innerhalb des zukünftigen Betriebsgeländes planungsrechtlich zuzulassen, um so eine Zentralisierung der Betriebsanlagen und Nutzungen auf einem „Grundstück“ umsetzen zu können.

Als maximale Gebäudehöhe wird eine Höhe von 151 m ü.NN für den südliche Teil mit den hier vorgesehenen höheren Hallenbauten festgesetzt, für den nördlichen Teil wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 148 m ü NN beschränkt. ~~An der zulässigen Errichtung eines Sende-Funkmastes innerhalb des Plangebiets mit einer maximalen Höhe von 161 m ü NN wird vor dem Hintergrund der umgebenden Waldbereich festgehalten.~~ (Dabei wird die mögliche Auffüllung des Geländes auf eine Höhe von 136 m ü.NN berücksichtigt.)

5.3 Bauweise

Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, Gebäude sind dabei mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; wobei Gebäude bis zu einer Gebäudelänge von 80 m zulässig sind. Dies soll es dem Betreiber ermöglichen, auch größere Hallen auf seinem Grundstück zu errichten, die aus betrieblichen Erfordernissen im Zusammenhang mit der geplanten Nutzung erforderlich werden.

5.4 Auffüllungen

Da es sich bei dem Gelände um eine ehemalige Sandgrube handelt und der Bereich der Teilfläche A, wie dem Planbild zu entnehmen ist, derzeit noch größere Höhenunterschiede aufweist, ist mittel- bis langfristig eine Auffüllung des Geländes und eine Höhenangleichung an die benachbarten Geländeflächen vorgesehen. Eine Festsetzung ist deshalb Bestandteil des Bebauungsplanes, wonach die Höhe der Auffüllungen bzw. der Verfüllungen als zukünftiges Geländeniveau eine NN-Höhe von 136 m ü.NN nicht überschreiten darf.

Vorgesehen ist von Seiten der Betreiberfirma, diesen Bereich wieder aufzufüllen. Der Bebauungsplanentwurf begrenzt die Höhe des zukünftigen Geländeniveaus auf 136 m ü NN, was in etwa der Geländehöhe im Zufahrtsbereich zur Sandgrube entspricht, wodurch ein an die Umgebung angepasstes Geländeniveau mit Zufahrt bzw. Anschluss an die Babenhäuser Straße in Zukunft erreicht werden soll.

Selbstverständlich ausgenommen von dieser Festsetzung sind die im Rahmen des Betriebes erforderlichen Aufschüttungen und Ablagerungen, wie sie derzeit bereits vorhanden sind und sich insbesondere als Aufschüttungen mit mehreren Metern Höhe auch in Zukunft auf dem geplanten Geländeniveau darstellen.

5.5 Artenschutzrechtliche Festsetzungen

Resultierend aus den beiden Gutachten zur Erfassung der Fauna sowie der Artenschutzprüfung vom April 2021 bedarf es verschiedener artenschutzrechtlicher Festsetzungen, durch die gewährleistet wird, dass keine nachhaltigen Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tierarten einhergehen. Die Maßnahmen zum Artenschutz werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 als „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt. So handelt es sich um folgende Maßnahmen:

Artenschutzzaun

Bereits auf Ebene des unter Pkt. 4.3 erörterten „Rekultivierungs-/Entwicklungsplans der ehemaligen Sand- und Kiesgrube Höfling“ wurde festgelegt, dass zwischen dem Bebauungsplangebiet und den südlich bzw. östlich angrenzenden Rekultivierungsflächen eine Artenschutzmaßnahme in Form eines Artenschutzzaunes vorzunehmen ist. So ist entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze ein 2,5 m hoher Metallgitterzaun zu errichten. Der Zaun ist vollständig mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Ergänzt wird diese Festsetzung zum Artenschutzzaun durch eine erweiterte planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB. So wird hier festgesetzt, dass die Nutzungen innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes – Recyclingzentrum“ erst dann planungsrechtlich zulässig sind, wenn der aus Gründen des Artenschutzes entlang der östlichen und südlichen Grenze festgesetzte Artenschutzzaun inkl. Begrünung errichtet und funktionsgerecht hergestellt ist. Durch diese Vorgehensweise wird gewährleistet, dass dieser Zaun im Vorfeld der baulichen Aktivitäten innerhalb des Gebietes vorhanden sein muss, um somit einen Sichtschutz bzw. eine optisch-akustische Abpufferung zu den angrenzenden Randflächen zu gewährleisten. Durch diese Maßnahmen werden evtl. eintretende Störungen der lokalen Population der seltenen Heidelerche berücksichtigt.

Bei Betrachtung des Rekultivierungs- und Entwicklungsplanes (Seite 9 der Begründung) wird ersichtlich, dass zusätzlich entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze noch eine Heckenpflanzung vor diesem Zaun anzulegen ist. Diese liegt allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird abschließend im Rekultivierungs- und Entwicklungsplan bzw. der vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Kreisausschuss des Kreises Offenbach und der Firma Höfling geregelt.

Um zu verhindern, dass Reptilien in das Betriebsgelände einwandern, ist zudem entlang der Südgrenze des Plangebietes eine reptiliensichere Zuwanderungsbarriere zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Maßnahme ist dabei durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen.

Gehölzschnitt und Gehölzrodung

Ebenfalls vor dem Hintergrund der Ergebnisse der aktuellen Artenschutzprüfung wird eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen welche die Rodung und den Rückschnitt von Bäumen und Sträuchern aus Gründen des Artenschutzes auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zunächst beschränkt. Sollte die o.g. zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, ist zwingend eine Kontrolle vor Beginn der Arbeiten durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen, um hierdurch artenschutzrechtlichen Belangen weiterhin Rechnung zu tragen.

Gehölzschutz

Zum Schutz der an Bau- und Eingriffsflächen angrenzende Gehölzbestände sind diese zudem gemäß DIN 18920 zu schützen und zu sichern. Die Sicherungsmaßnahmen sind hier ebenfalls durch eine Umweltbaubegleitung zu betreuen und zu dokumentieren.

Baufeldfreimachung

Eine weitere Maßnahme im Rahmen des Artenschutzes ist die Festsetzung zur Baufeldfreimachung. Demnach sind das Abschieben der Vegetationsdecke und die Baustellenvorbereitung, Tätigkeiten des Kampfmittelräumdienstes und Bodenerkundungen aller Art aus Gründen des Vogelschutzes nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

Sollte die o.g. zeitliche Befristung nicht einzuhalten sein, ist zwingend eine Kontrolle potentieller Bruthabitate unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch fachlich geeignetes Personal vorzunehmen. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde, sind die Brut- und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.

Durch diese Vorgehensweise wird gewährleistet, dass bei der Baufeldvorbereitung Rücksicht auf die Brutzeiten der Vögel genommen wird und ansonsten durch Fachpersonal eine Kontrolle vor Beginn der Arbeiten erfolgt, um brütende Arten hier auszuschließen bzw. Schutzmaßnahmen ergreifen zu können.

Insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen

Gemäß der artenschutzrechtlichen Beurteilung bedarf es zur Vermeidung von „Lichtverschmutzung“ in den Randbereichen des Bebauungsplanes und generell moderner, insektenfreundlicher Lampentypen. Resultierend hieraus beinhaltet der Bebauungsplan eine Festsetzung dahingehend, dass zur Außenbeleuchtung des Geländes ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lichtquellen zu nutzen sind. So sind ausschließlich Lampen mit einer Wellenlänge von über 550 nm zu verwenden. Die Lichtquellen sind nach unten auszurichten. Gerichtete Lichtabstrahlungen in die angrenzenden Randbereiche sind unzulässig. Die Höhe der Leuchtquellen ist dabei so niedrig wie möglich anzusetzen. Durch Ausrichtung, Abschirmung und Reflektoren sind Lichtquellen ausschließlich auf das zu beleuchtende Objekt zu richten und eine Abstrahlung in die Umwelt zu vermeiden. Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten und Spinnentieren geschützt sein und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten.

Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei transparenten oder spiegelnden zusammenhängenden Glasfassaden von mehr als 10 m² Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag zu treffen.

Eine weitere Festsetzung aus artenschutzrechtlichen Gründen schreibt vor, dass innerhalb der festgesetzten Teilflächen B und C in Absprache mit der einzusetzenden Umweltbaubegleitung an den vorhandenen Bäumen mindestens 5 Fledermauskästen anzubringen und im Bestand zu erhalten sind. Dabei handelt es sich um die Umsetzung einer entsprechenden Empfehlung des Artenschutzgutachtens, um für die bedrohte Artengruppe Quartiere bereitzustellen.

Ergänzend zu den festgesetzten Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB enthält der Bebauungsplan weitere Hinweise welche ebenfalls unter artenschutzrechtlichen Aspekten zu sehen sind. So wird darauf hingewiesen, dass regionales Pflanzgut verwendet, Maßnahmen zum Verschluss von Bohrlöchern ergriffen werden sollen und zur Vermeidung von Vogelschlag entsprechende Broschüren bzw. Leitfäden beachtet werden sollten.

Auch wird nochmals auf den bereits erwähnten Rekultivierungs-/Entwicklungsplan der ehemaligen Sandgrube Höfling verwiesen, innerhalb dessen ebenfalls Maßnahmen zum Artenschutz (erwähnte Heckenpflanzung) beinhaltet sind.

Im Umweltbericht werden die Ausführungen zum Artenschutz nochmals dargelegt.

5.6 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der landschaftsplanerischen Zielsetzungen zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft bzw. um auch ein Mindestmaß an Eingrünung zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan im Norden des Plangebietes eine ca. 10 m tiefe „Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen-Gehölzstreifen“ fest. Hier soll zum Zwecke der Eingrünung bzw. als Abstandsgrün zur nördlich verlaufenden Bundesautobahn (A 3) ein Gehölzstreifen entwickelt bzw. erhalten werden, der sich als geschlossene Pflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern darstellt und in seinem Bestand zu unterhalten ist. So ist je 3 m² Fläche ein Gehölz anzupflanzen. Bestehende Gehölze sind in die Pflanzung zu integrieren bzw. zu erhalten.

Dabei ist eine gemischte Pflanzung aus Bäumen und Sträuchern anzulegen, wobei der Anteil der Bäume mindestens 20 % der angepflanzten Stückzahl betragen muss. Bei Baumpflanzungen sind ausschließlich Bäume 2. Ordnung zu verwenden, wodurch gewährleistet wird, dass aufgrund der Nähe zur Bundesautobahn keine Baumarten mit hohen Endwuchshöhen angepflanzt werden.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze, zur Landesstraße 3065 hin, wird eine Fläche von 2 m Tiefe als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung – Hecke“ festgesetzt. Hier ist eine geschlossene Heckenpflanzung aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträucher anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Auch hier sind mit Blick auf die angrenzende Landesstraße Baumpflanzungen ausschließlich in Form von Bäumen 2. Ordnung zu verwenden.

Die vorgesehene Pflanzmaßnahme entlang der Landesstraße wird als ausreichend erachtet, um hier eine Eingrünung des Plangebietes zu gewährleisten. Zum einen sind insbesondere im nördlichen Teil der Pflanzfläche bereits bestehende Gehölzstrukturen innerhalb der Straßenparzelle der Landesstraße vorhanden und andererseits ist zu beachten, dass die Flächen des Plangebietes aufgrund der vorhandenen Straßenböschungen tiefer gelegen kommen und somit eine Eingrünungsfunktion im Wesentlichen im südlichen Teilabschnitt zur Ein- und Ausfahrt hin zum Tragen kommt.

Letztendlich beinhaltet der Bebauungsplan noch eine Festsetzung zur Grundstücksfreiflächenbegrünung. So sind mindestens 5 % der Grundstücksfläche zu begrünen.

Zum Zwecke der Eingriffsminimierung aber auch mit Blick auf die positiven Aspekte für das Kleinklima und Arten wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Demnach sind mindestens 20% der Gesamtdachfläche extensiv zu begrünen.

Zur Kompensation des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft wurden die Teilpläne B und C mit einer Gesamtfläche von 7.491 m² in den Bebauungsplan einbezogen. Planungsrechtlich festgesetzt werden diese beiden Flächen als

„Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Magerrasen“. So wird in der textlichen Festsetzung ausgeführt, dass die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Gehölzbestände – mit Ausnahme der im Plan gekennzeichneten – zu roden und die Wurzelstöcke zu entfernen sind. Anschließend sind die gehölzfreien Flächen als Magerrasen zu entwickeln. Zielsetzung dieser Maßnahme ist eine Entbuschung dieser wertvollen Magerrasenbestände innerhalb des bestehenden Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiet „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“). Zusätzlich zur Anlage bzw. Entbuschung der Flächen erfolgt eine festgesetzte Pflegemaßnahme dahingehend, dass die Flächen durch eine einmalige Mahd pro Jahr zu pflegen sind. Das anfallende Mahdgut ist von der Fläche abzuräumen. Jeglicher Eintrag von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Eine extensive Beweidung der Fläche wird zugelassen.

Wie bereits erläutert, ist die Umsetzung dieser Maßnahmen auf den Teilflächen B und C mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Bei dieser Abstimmung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, dass bei den Rodungsmaßnahmen bzw. den zu erhaltenden Gehölzbeständen eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unabdingbar sei. Um diese zu gewährleisten, enthält der Bebauungsplan einen Hinweis, in dem darauf aufmerksam gemacht wird, dass die Rodung bzw. der Erhalt der Gehölzbestände innerhalb der Teilflächen B und C in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde und unter Einbeziehung des Kreis Ausschusses des Hochtaunuskreises, Fachbereich Ländlicher Raum vorzunehmen ist. Somit wird gewährleistet, dass diese naturschutzfachliche Maßnahme unter Begleitung der Fachbehörde einhergeht.

Hierzu wurde von Seiten des Forstamtes Langen darauf hingewiesen, dass es sich bei den stockenden Gehölzbeständen in diesen Teilflächen um Wald im Sinne des Forstgesetzes handele und vorab eine Rodungsgenehmigung sowie eine flächengleiche Ersatzaufforstung erforderlich sei. Dieser Nachweis wird auf Ebene des Bauantragsverfahrens abgearbeitet.

5.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 138,5 m ü.NN zulässig. Dies berücksichtigt, dass der Bereich der Teilfläche A aufgefüllt werden darf, bis zu einer maximalen Höhe von 136,0 m ü.NN.

Mit Blick auf die Lage an klassifizierten Straßen wurde vor dem Hintergrund eine Ortsbegehung mit Vertretern der zuständigen Fachbehörde, Hessen Mobil, eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach entlang der westlichen Plangebietsgrenze, zur Landesstraße 3065 hin, die im Planbild dargestellt und vermessungstechnisch aufgenommene Einfriedung innerhalb der Bauverbotszone in Form eines Maschendrahtzaunes sowie dessen Neuerrichtung an gleicher Stelle verlaufend und in gleicher Höhe zulässig ist.

Ansonsten müssen Einfriedungen entlang der westlichen Plangebietsgrenze einen Mindestabstand von 7,50 m zu dem im Planbild vermessungstechnisch aufgenommenen Fahrbahnrand der L 3065 einhalten. Als Einfriedung zulässig ist dabei innerhalb der Bauverbotszone auch die Errichtung einer Mauer, etwa in Form von Betoneinzelteilen (ggf. auch als Rückwand von Sortierboxen).

~~Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze, zur Bundesautobahn A 3 hin, müssen Einfriedungen einen Mindestabstand von 10 m zu der nördlichen Grenze des~~

~~Plangebietes einhalten. Als Einfriedung zulässig ist dabei innerhalb der Bauver-
betszone auch die Errichtung einer Mauer etwa in Form von Betoneinzelteilen
(Rückwand von Sortierboxen).~~

5.8 Staubemissionen

Mit Blick auf die östlich des Plangebietes gelegene Vergleichsfläche innerhalb des Bannwaldes beinhaltet der Bebauungsplan zudem eine textliche Festsetzung, wonach die betriebsbedingte Staubentwicklung durch bauliche, technische oder sonstige Maßnahmen zu minimieren ist.

Im Übrigen ist auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht zu verweisen.

~~Zu den im Rahmen des Planverfahrens von Seiten des Forstamtes Langen vorgebrachten Bedenken zur Staubentwicklung im Verhältnis zu den angrenzenden Waldvergleichsflächen im Bannwald (Waldabteilung 1154), erfolgen derzeit Gespräche mit dem Forstamt zur Lösung des Problems. So ist eine Klärung und Lösung der Problematik außerhalb des Bauleitplanverfahrens vorgesehen (vertragliche Regelung).~~

6. **Ver- und Entsorgung**

6.1 Stromversorgung

Das Plangebiet kann, wie bereits derzeit, auch zukünftig über das vorhandene Leitungsnetz mit elektrischer Energie versorgt werden. Versorgungsträger ist die Energieversorgung Offenbach AG.

6.2 Wasserversorgung

Es ist geplant, die Trinkwasserversorgung durch Anschluss an die nördlich der Bundesstraße verlaufende Trinkwasserleitung sicherzustellen. Die Wasserlieferung an die Gemeinde Mainhausen erfolgt durch den Zweckverband Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach. Die Verteilung erfolgt durch das Leitungsnetz der Gemeinde.

Ergänzend zu den Ausführungen in der als Anlage der Begründung beigefügten wasserwirtschaftliche Stellungnahme ist vor dem Hintergrund der Planung und den Angaben des Betriebsbetreibers zu dem zu erwartenden Wasserbedarf folgendes auszuführen:

Nach Angaben des Betreibers werden auf dem betreffenden Areal maximal 15 Beschäftigte (BE) arbeiten.

Gemäß DVGW-Merkblatt 410 – Wasserbedarfszahlen beträgt der maximale Spitzendurchfluss für Verwaltungsgebäude bei 20 Beschäftigten (kleinster angegebener Wert) ca. 2l/s.

Bei 15 Beschäftigten ist daher von einem Spitzenabfluss von $Q_s < 2$ l/s auszugehen.

Der im Merkblatt abgegebene mittlere Gesamtwasserverbrauch beträgt $47 \text{ l}/(\text{BE} \cdot \text{d})$.

Bei der Annahme eines durchschnittlichen Verbrauchs von $50 \text{ l}/(\text{BE} \cdot \text{d})$ ergibt sich ein Jahresverbrauch von $Q_a = 50 \text{ l}/(\text{BE} \cdot \text{d}) \cdot 15 \text{ BE} \cdot 220 \text{ d/a} \cdot 0,001 \text{ m}^3/\text{l} = 165 \text{ m}^3$.

6.3 Abwasserbeseitigung

Eine geordnete Abwasserbeseitigung und Abflussregelung soll wie folgend ausgeführt hergestellt werden.

Das Schmutzwasser soll dabei in den nördlich der Bundesautobahnen verlaufenden Kanal abgeleitet werden.

Für das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen von Gebäuden ist geplant, dieses zunächst zu sammeln und als Brauch- und/oder Löschwasser zu nutzen. Der Überlauf wird dann zu versickern sein.

Eine wasserwirtschaftliche Stellungnahme, in der die Ver- und Entsorgung des Plangebietes geprüft und dargelegt wird, ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist der Bau eines Löschwasserteiches/-beckens vorgesehen. Ansonsten ist auf das Baugenehmigungsverfahren bzw. die erforderliche Entwässerungsplanung zu verweisen.

Eine Entwässerungsplanung wird im Vorfeld der erforderlichen Baugenehmigungen erstellt. Die konkrete Entwässerung ist in einem wasserrechtlichen Verfahren zu klären, die ggf. erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind dabei zu beantragen. Grundsätzlich sind zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser dabei verschiedene Lösungsmöglichkeiten denkbar und werden im Rahmen der Entwässerungsplanung zu prüfen sein. Neben einer Entwässerung an dem bisherigen Standort südlich des Plangebietes kommt auch eine Entwässerung innerhalb des Plangebietes in Flächen unmittelbar entlang der Autobahn bzw. ggf. entlang der Landesstraße in Betracht. Hierzu sind allerdings ebenfalls weitere Maßnahmen zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit an den vorgenannten Lagen erforderlich. Des Weiteren kann ein Anschluss an das bestehende Kanalnetz jenseits der Autobahn mit in die Betrachtungen mit einbezogen werden.

Bevorzugt wird eine Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers für betriebsbedingte Zwecke und ggf. als Löschwasser. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser soll auf einer Fläche südlich des Plangebietes dann versickert werden. Da diesbezüglich zunächst Bedenken hinsichtlich einer Einflussnahme auf die Grundwassersanierung eines bestehenden LCKW-Schadens bestanden wurde durch ein Fachbüro eine „Beurteilung der geplanten Versickerung hinsichtlich der bestehenden LCKW-Sanierung erarbeitet. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass „die Versickerung von auf dem Gelände des geplanten Recyclingzentrums anfallenden Niederschlagswassers insgesamt der laufenden LCKW-Sanierung nicht entgegensteht“.

Dieser Ansicht hat sich die zuständige Fachbehörde IV, da 41.5 Bodenschutz beim Regierungspräsidium Darmstadt mit Schreiben vom 22.02.2021 angeschlossen und äußert gegenüber dem Bebauungsplanentwurf daher keine bodenschutzfachlichen Bedenken mehr.

Im Übrigen kann auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht sowie der als Anlage dem Umweltbericht beigefügten Beurteilung vom Februar 2021 verwiesen werden.

7. Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes soll auch zukünftig über die bestehende Zu- und Ausfahrt auf die L 3065 abgewickelt werden.

Der Bebauungsplan setzt deshalb im südwestlichen Bereich entlang der L 3065 im Bereich der bisher bestehenden Zufahrt ein Einfahrtsbereich planungsrechtlich fest. Zufahrten an anderer Stelle entlang der L 3065 sind nicht vorgesehen. Dies wird auch dadurch deutlich gemacht, dass im Bebauungsplan die nördlich des festgesetzten Einfahrtsbereiches an die Babenhäuser Straße hin angrenzenden Flächen ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt wird. Diese erstreckt sich dann weiter entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zur Bundesautobahn A 3 hin.

Im Zusammenhang mit der geplanten planungsrechtlichen Absicherung des bestehenden Standortes bzw. der geplanten Verlegung der bisher am Standort Ostring in Zellhausen gelegenen Recyclinganlage / -halle an dem gemeinsamen Standort der ehemaligen Sandgrube wurde auch eine Verkehrsuntersuchung (**Verkehrsuntersuchung zur Standortverlegung des Recyclingzentrums in Mainhausen vom 15.02.2018, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH**) beauftragt.

Danach wird die Standortverlegung dabei u. a. zu einer veränderten Wegewahl bei der An- und Abfahrt des bestehenden Recyclingzentrums im Ostring führen. Im Rahmen dieser Verkehrsuntersuchung sollten insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen der aus der veränderten Verkehrswahl resultierenden Verkehrsverlagerungen auf die innerörtliche Verkehrssituation im Ortsteil Zellhausen analysiert werden, wobei auch für den neuen Standort der zukünftige Verkehr prognostiziert worden ist. Dabei wurde auch die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsanschlusses im Bereich der Babenhäuser Straße betrachtet. Bei der Berechnung des Verkehrsaufkommens wurde darüber hinaus auch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Mainhausen-Zellhausen berücksichtigt und der sich zukünftig daraus ergebende Kfz-Verkehr prognostiziert.

Weiterhin erfolgt in der der Begründung als Anlage beigefügten Verkehrsuntersuchung eine Gegenüberstellung unterschiedlicher Prognosefälle, wobei als Vergleichsfall der Prognose-Null-Fall 2030 (ohne Verlegung und Erhöhung des Recyclingzentrums), dem Prognose-Fall 2030 (mit Verlegung und Erhöhung) gegenübergestellt worden ist. Neben den vonseiten des Betreibers geplanten Erweiterungen wird auch ein sogenannter Worst-Case-Fall betrachtet, der von den bisher vorliegenden Genehmigungen ausgeht.

Als Ergebnis der Leistungsfähigkeitsprüfung für den vorhandenen Knoten Babenhäuser Straße / Zufahrt Sandgrube kommt die vorliegende Verkehrsuntersuchung dabei zu dem Ergebnis, dass die Funktionsfähigkeit des Knotenpunktes in seiner derzeitigen Ausbauform für den „Worst-Case-Fall“ und auch für den Planfall (mit Verlegung des Recyclinghofes) nachgewiesen ist. Ein Knotenpunktbau wird für nicht erforderlich erachtet.

Zusammenfassend kommt die vorliegende Verkehrsuntersuchung **vom 15.02.2018** zu folgenden Ergebnissen:

„Als Grundlage wurden Verkehrszählungen im innerörtlichen Straßennetz durchgeführt. Aus den Querschnittszählungen geht hervor, dass auf der nördlichen Babenhäuser Straße ca. 9.300 Kfz/Tag und auf der südlichen Babenhäuser Straße ca. 4.500 Kfz/Tag fahren. Auf der Mainflinger Straße fahren rund 7.600 Kfz/Tag. Der Lkw-Anteil beträgt zwischen 2,5 und 4%.

Zusätzlich wurde eine Befragung in der Zufahrt des Recyclinghofs während der Betriebszeiten an einem Werktag und Samstag durchgeführt, um die Verteilung der Quell- und Zielverkehre zu erfahren. Das Zielverkehrsaufkommen des Recyclinghofs liegt bei 111 Kfz/Werktag (innerhalb 11 h) und bei 89 Kfz/Samstag (4 h).

Im Rahmen einer Knotenstromzählung am derzeitigen Anschluss der Sandgrube, über den zukünftig auch das Recyclingzentrum erschlossen werden soll, wurden insgesamt rund 110 Quell- und Ziel-Fahrten erfasst.

Als Vergleichsfall für den Planfall dient der Prognosenullfall 2030. Er berücksichtigt eine allgemeine Verkehrszunahme der untersuchten Straßenabschnitte von pauschal 5,3% bis zum Jahr 2030. Außerdem soll das Gewerbegebiet „Mainhausen-Zellhausen“ im Ostring erweitert werden. Hierfür wurde auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Demnach werden in dem Gebiet künftig rund 350 Beschäftigte mehr arbeiten. Das daraus resultierende Kfz-Tagesverkehrsaufkommen beträgt rd. 930 Kfz (Summe Quell- und Zielverkehr).

Für den Planfall ist im Rahmen der geplanten Verlegung des Recyclinghofs vom Ostring in die Sandgrube auch eine Kapazitätssteigerung von 16.500 To/Jahr auf 35.000 To/Jahr vorgesehen. Das entspricht einer Erhöhung um 112%.

Im Ergebnis wird im Planfall die Mainflinger Straße um ca. 33 Kfz/Tag entlastet. Die Babenhäuser Straße Nord wird um ca. 52 Kfz/Tag gegenüber dem Prognosenullfall mehrbelastet. Dies entspricht einer Zunahme unter 1%. Für die Straßenabschnitte Babenhäuser Straße südlich der Mainflinger Straße liegt die Zunahme bei ca. 241 Kfz/Tag innerörtlich und südlich der Sandgrube bei ca. 103 Kfz/Tag. Das entspricht einer Zunahme von 4,5 bzw. 1,9%. Damit liegen die aus dem Vorhaben resultierenden Zunahmen unter der allgemein erwarteten Verkehrszunahme im Prognosenullfall und im Bereich der täglichen Verkehrsschwankungen.

Als Grundlage für den Nachweis der Leistungsfähigkeit des vorfahrtsgeregelten Anschlussknotenpunkts Babenhäuser Straße / Zufahrt Sandgrube wurden die Bemessungsverkehrsstärken der Vor- und Nachmittagsspitzenstunden für die Untersuchungsfälle Analyse 2017, Prognosenullfall 2030 und einen „Worst Case“ 2030 ermittelt. Der „Worst Case“ berücksichtigt neben der Verlegung und Kapazitätserweiterung des Recyclinghofs auch eine Kapazitätserhöhung um 324% der Sandgrube, wie sie derzeit zwar genehmigt, jedoch nicht geplant ist.

Im Ergebnis der Leitungsfähigkeitsüberprüfung ist der Knoten Babenhäuser Straße / Zufahrt Sandgrube in allen Untersuchungsfällen und damit sowohl im Planfall (mit Verlegung des Recyclinghofs), als auch im „Worst Case“ leistungsfähig (Qualitätsstufe B). Die maßgebenden 95%- Rückstaulängen liegen jeweils bei einer Fahrzeuglänge, so dass der nachfolgende Verkehr nicht wesentlich beeinflusst wird. Ein Knotenpunktumbau ist daher nicht erforderlich.“

Zu den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung führt die zuständige Fachbehörde in ihren Schreiben vom 03.09.2018 und 25.Mai 2020 aus, dass von Seiten HessenMobil keine Einwände bestehen und der Bau einer Aufstellfläche oder eine Linksabbiegestreifens nicht erforderlich sei.

Ein Erfordernis weitergehende Erhebungen durchzuführen wird mit Blick auf die Ausführungen der für die Landesstraße zuständigen Fachbehörde nicht gesehen.

Vor dem Hintergrund der betrieblichen Neuorientierung wurde die Verkehrsuntersuchung aktualisiert, um einen Nachweis hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes auch bei nunmehr geänderten Rahmenbedingungen zu führen.

Zur Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Ortsdurchfahrt von Zellhausen wurde dabei zunächst eine Status-Quo Analyse durchgeführt. Darauf aufbauend wurden die Auswirkungen unter Ansatz einer „Worst-Case-Betrachtung“, einer theoretischen Verdoppelung der Bewegungen, auf die Ortsdurchfahrt prognostiziert.

Der Untersuchungsraum umfasste dabei die relevanten Knotenpunkte Babenhäuser Straße / Mainflinger Straße (KP01), Babenhäuser Straße / Zufahrt Sandgrube (KP02) und den Querschnitt Babenhäuser Straße im Bereich Keilmannplatz (QS01).

Zusammenfassend kommt die aktualisierte Verkehrsuntersuchung zur Verteilung der Neuverkehre zu folgenden Aussagen:

- Der KP Babenhäuser Str. / Mainflinger Str./ Wiesenstr. ist nach der Leistungsfähigkeitsberechnung entspr. HBS 2015 im Prognose-Planfall 2035 sowohl in der Morgen- als auch der Abendspitze mit Qualitätsstufe C leistungsfähig.
- Der KP Babenhäuser Str. / Zufahrt Sandgrube ist nach der Leistungsfähigkeitsberechnung entspr. HBS 2015 im Prognose-Planfall 2035 sowohl in der Morgen- als auch der Abendspitze mit Qualitätsstufe A leistungsfähig.
- Die prognostizierten Gesamtverkehrsbelastungen am Querschnitt L3065 Höhe Keilmannplatz bewegen sich sowohl im Prognose-Nullfall als auch Prognose-Planfall an der nach RAS 06 definierten vertretbaren Verkehrsstärke unteren Grenze (Bandbreite „örtliche Einfahrtsstraße“ 400 bis 1.800 Kfz/h). Somit kann der Querschnitt der L3065 als leistungsfähig erachtet werden.
- Die äußere verkehrliche Erschließung der angenommenen Gebietsentwicklung ist somit für den Kfz-Verkehr sichergestellt

Einzelheiten können der der Begründung als Anlage beiliegenden aktualisierten Verkehrsuntersuchung zur Standortverlegung des Recyclingzentrums in Mainhausen vom November 2025 entnommen werden.

8. Altablagerungen

Informationen über das Vorhandensein von Altflächen (Altstandorte, Altablagerungen) oder über schädliche Bodenveränderungen aus der Altflächendatei ALTIIS des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor. Bzgl. der Altlastensituation der umliegenden Grundstücke sowie Grundwasserverunreinigungen ist auf die Ausführungen im Umweltbericht zu verweisen.

Südlich des Plangebietes liegt die ehemalige Deponie des Kreises Offenbach (Flurstücke 25 und 29) sowie weiter südlich die „Ehemalige Gemeindemülldeponie“ in Zellhausen (Flurstücke Nr. 26, 27 und 28 in Flur 9).

Eine weitere Deponie des Landkreises Offenbach befindet sich westlich der Babenhäuser Straße auf dem Flurstück Nr. 14 in Flur 8.

Weitere Informationen zur „Ehemaligen Gemeindemülldeponie“ in Zellhausen und den hierzu vorliegenden Untersuchungen können dem Umweltbericht entnommen werden.

9. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für den Bebauungsplan bezüglich der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der gesetzlich vorgeschriebene Inhalt des Umweltberichtes ergibt sich dabei aus der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und zu § 2a BauGB.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 2 a Satz 3 BauGB ein gesonderter Teil der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan und ist der Begründung dementsprechend beigelegt.

Bei Betrachtung des Ergebnisses des Umweltberichtes bleibt zusammenzufassen, dass wesentliche durch das Vorhaben verursachte Umweltauswirkungen bei vorliegender Planung nicht vorbereitet werden. Dies resultiert in erster Linie aus der bereits vorhandenen stark überprägten Nutzung des Geländes. Wie der nachfolgend eingefügten „Zusammenfassung der Schutzgutbewertung“ zu entnehmen ist, liegen die Auswirkungen der Planung auf die entsprechenden Schutzgüter in einem geringen bis mittleren Bereich. Hohe bis sehr hohe Auswirkungen und damit einhergehende erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die hier vorliegende Planung nicht vorbereitet.

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes	Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut	
Fläche	gering	gering	
Boden	gering	gering	
Wasser	mittel	gering -	mittel
Klima /Luft	gering	gering	
Vegetation und Fauna, biologische Vielfalt	mittel	mittel	
Landschaftsbild	gering	mittel	
Mensch und Kulturgüter	gering	gering	

Abb. 10: Zusammenfassung der schutzgutbetrachteten Bewertung aus dem Umweltbericht

10. Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Bei Betrachtung der als Anlage beigefügten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird ersichtlich, dass durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. So verbleibt innerhalb der Teilfläche A – bei Umsetzung aller planungsrechtlich zulässigen Nutzungen – eine ökologische Wertminderung von ca. 67.958 Wertpunkten.

Da innerhalb der Teilfläche A keine weiteren sinnvollen grünordnerischen bzw. ökologischen Maßnahmen unter Zugrundelegung der zukünftigen Nutzungen dieses Bereiches für sinnvoll erachtet werden, wurden zur Kompensation des Eingriffsdefizit die Teilflächen B und C in den Bebauungsplan integriert.

Wie in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dargelegt, befinden sich diese Flächen in Besitz des Nutzers der ehemaligen Sandgrube bzw. des zukünftigen Sondergebietes. Darüber hinaus liegen diese Flächen innerhalb eines ausgewiesenen Natura 2000-Gebietes (FFH-Gebiet „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“).

Wie der Bilanzierung zu entnehmen ist, kann durch die dort vollzogene Entbuschung der Magerrasenbestände sowie der langfristigen Pflege und Entwicklung der innerhalb der Teilfläche A vorbereitete bzw. verbleibende Eingriff vollständig kompensiert werden. So erfolgt durch die Entbuschung und die Pflege eine Aufwertungspotenzial von da. 75.438 Wertpunkten. Beim Vergleich zwischen Eingriff und Ausgleich wird somit ersichtlich, dass durch die Einbeziehung der Teilflächen B und C eine vollständige Kompensation des zulässigen Eingriffs gewährleistet wird. Zur langfristigen Sicherung und Pflege ist der externen Kompensationsflächen ist die Sicherung in Form einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung vorgesehen.

11. Immissionen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist u.a. auch die Verlegung des Recyclingzentrums von dem alten Standort im Ortsteil Zellhausen in das geplante Recyclingzentrum vorgesehen. Zwecks Berücksichtigung der verkehrlichen Belange wurde bereits 2018 hierzu auch eine Verkehrsuntersuchung erstellt (siehe Kapitel 7). Im Zusammenhang mit der ~~vorliegenden~~ Planung, die u.a. eine Verlagerung des bislang im Ortsteil Zellhausen befindlichen Recyclinghofes an den neuen Standort ~~vorsieht~~ ~~vorsah~~ wurde im Rahmen der durchgeführten Bürgerversammlung auch das Thema Verkehrslärm in der Babenhäuser Straße problematisiert. Dies wurde zum Anlass genommen, eine schalltechnische Untersuchung zu erstellen, die als Anlage dem Umweltbericht beigefügt ist.

Zusammenfassend kommt diese zu dem Ergebnis, „... dass die Schallimmissionen aus dem anlagenbezogenen Verkehr auf öffentlichen Straßen als „unkritisch“ zu bewerten sind.“

Details und Einzelergebnisse können der dem Umweltbericht als Anlage beiliegenden schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

Ergänzend ist auszuführen, dass für die Babenhäuser Straße für den Teilbereich zwischen der Einmündung der Industriestraße bis zur Ortstafel in Richtung Babenhäuser dauerhaft Tempo 30 aus Lärmschutzgründen eingeführt worden ist.

12. Städtebauliche Daten

Größe Sondergebiet (Teilplan A): ca. 4,99 ha






Größe Ausgleichsflächen (Teilpläne B und C): ca. 0,75 ha

Anlagen

Bestandskarte Teilfläche A (Juli 2014)



Luftbildquelle: www.geoportal.hessen.de

-  Bereich mit bereits umgesetzter Rekultivierung
-  Versiegelte bzw. stark verdichtete Flächen
-  Gehölzbestand
-  Lagerfläche Sand-, Kies-, Erd- und Bauschuttmieten
-  Waldrandbereich ohne Eingriffstatbestand