

## **Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ hier: Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**

---

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ im Ortsteil Zellhausen nebst Begründung (mit Umweltbericht) wird gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der Zeit

**vom 18.05.2020 bis 03.07.2020**

im Rathaus der Gemeinde Mainhausen im Ortsteil Zellhausen, Rheinstraße 3,  
während der folgenden Dienststunden öffentlich ausgelegt:

montags

von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

dienstags

von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr

mittwochs

von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

donnerstags

von 07.30 Uhr bis 12.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr

freitags

von 08.30 Uhr bis 12.00 Uhr

Aufgrund der Corona-Krise ist nach vorheriger Vereinbarung auch eine Einsichtnahme außerhalb der vorgenannten Zeiten möglich. Eine Terminvereinbarung hierfür per E-Mail an [f.herr@mainhausen.de](mailto:f.herr@mainhausen.de) oder telefonisch unter 06182/8900-0 möglich.

Die Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen können auf der Internetseite der Gemeinde Mainhausen unter [www.mainhausen.de/bauleitplanung](http://www.mainhausen.de/bauleitplanung) abgerufen werden.

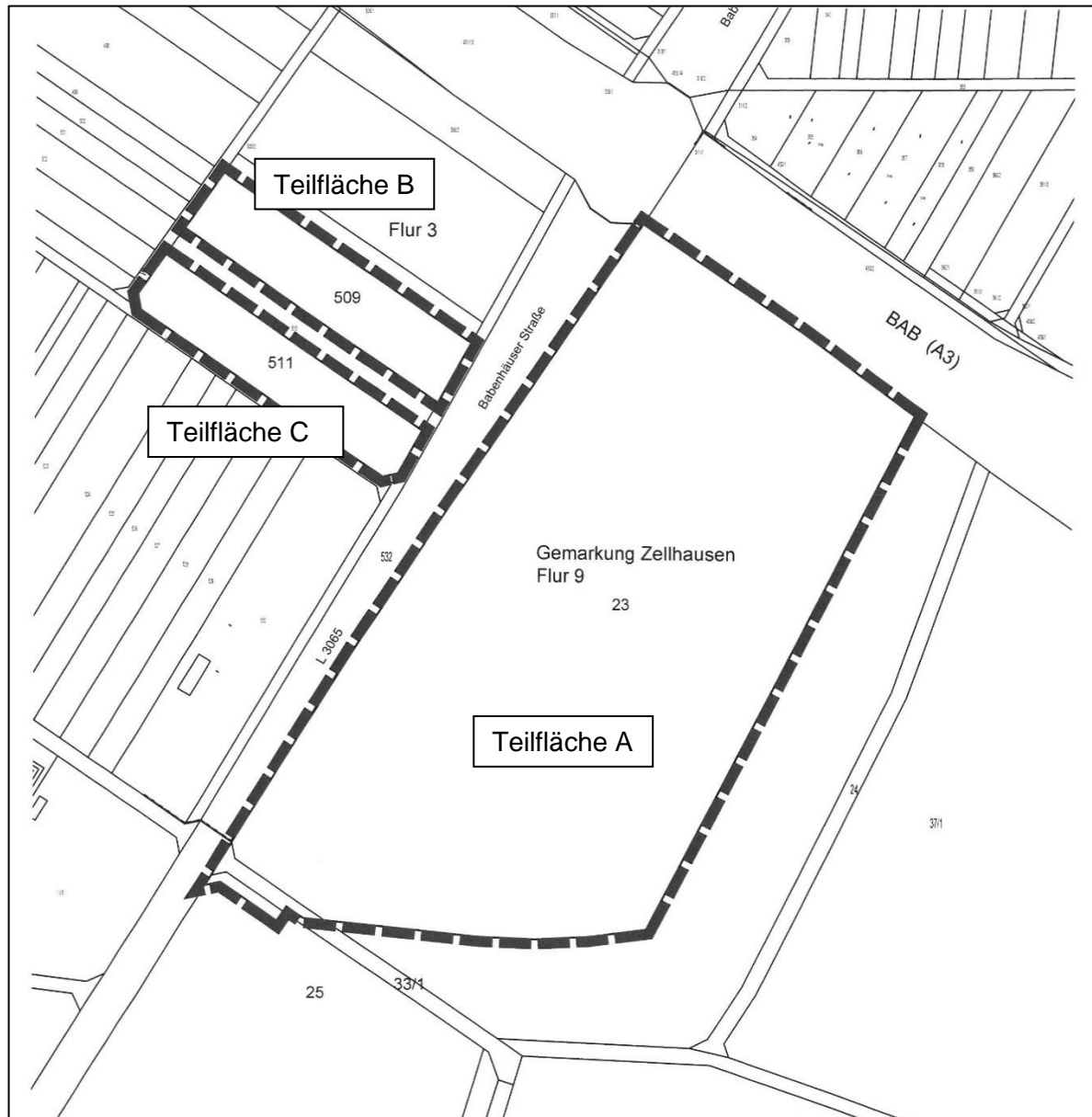
Geltungsbereich:

Das Plangebiet besteht aus den Teilflächen A, B und C.

Das Sondergebiet (Teilfläche A) liegt östlich der Babenhäuser Straße und reicht im Norden bis an die Bundesautobahn A 3. Von der Babenhäuser Straße aus reicht es ca. 144 m bis ca. 173 m nach Osten sowie von der Bundesautobahn gemessen bis ca. 346 m nach Süden.

Die Teilflächen B und C liegen westlich der Babenhäuser Straße zwischen ca. 83 m bis ca. 155 m südlich der Bundesautobahn A 3 und reichen von der Babenhäuser Straße aus ca. 140 m nach Westen.

Die genaue Abgrenzung der Geltungsbereiche kann nachfolgender Karte entnommen werden.



Jedermann hat das Recht, den Planentwurf und die Begründung (mit Umweltbericht) sowie die nach Einschätzung der Gemeinde bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen während der Offenlegungszeit einzusehen und kann über den Inhalt Auskunft verlangen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

## **I. Begründung, Bestandskarte sowie Umweltbericht zum Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“**

In der Begründung, den Bestandskarten zu dem Teilplan A sowie den Teilplänen Bund C und dem Umweltbericht des Planungsbüros für Städtebau göringer hoffmann bauer vom Februar 2020 werden neben der Bestandserfassung und – analyse des Plangebietes die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Grundwasser- und Oberflächengewässer, Luft / Klima, Pflanzen und Tiere / Lebensräume, Ortsbild, Mensch / Wohnumfeld / Erholung, Kultur- und Sachgüter und deren Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge untereinander, sowie die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung, untersucht und bewertet. Mitbetrachtet werden dabei auch die Themen verkehrliche Anbindung, Ver- und Entsorgung und Emissionen bzw. Immissionen (Lärm, Luftthygiene, Staub).

Grundlage hierfür bilden die nachfolgend näher beschriebenen Fachbeiträge, Gutachten und Stellungnahmen

## **II. Fachgutachten und fachgutachterliche Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“**

- „Verkehrsuntersuchung zur Standortverlegung des Recyclingzentrums in Mainflingen“ vom 15.02.2018, Verkehrsplanung Köhler und Taubmann GmbH, Frankfurt am Main zu dem Thema verkehrliche Auswirkungen
- Stellungnahme zur Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung vom März 2018, Ing.-Büro Reitzel GmbH & Co. KG, Groß-Zimmern zu den Themen Überschwemmungsgebiet, Wasserversorgung/ Grundwasserschutz, Oberflächengewässer / Gewässerrandstreifen, Abwasserbeseitigung, Abflussregelung, Altlasten
- FFH-Vorprüfung Natura 2000 Gebiet nach FFH-Richtlinie „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 18.01.2013 zu dem Thema Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung auf das Natura 2000 Gebiet unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Überbauung/ Versiegelung, direkte Veränderung von Vegetations- /Biotopstrukturen, Veränderungen des Bodens bzw. Untergrundes, akustische Reize (Schall), Bewegung /Optische Reizauslöser, Licht, Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub, Schwebstoffe und Sedimente), sowie kumulative Wirkungen
- FFH-Vorprüfung Natura 2000 Gebiet nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain vom 24.04.2012 zu dem Thema Vorprüfung einer möglichen Beeinträchtigung auf das Natura 2000 Gebiet unter Berücksichtigung der Wirkfaktoren Überbauung/ Versiegelung, direkte Veränderung von Vegetations- /Biotopstrukturen, Veränderungen des Bodens bzw. Untergrundes, akustische Reize (Schall), Bewegung /Optische Reizauslöser, Licht, Depositionen mit strukturellen Auswirkungen (Staub, Schwebstoffe und Sedimente), sowie kumulative Wirkungen
- „Erfassung der Fauna für die FFH-Verträglichkeitsprüfung des Bebauungsplans "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" in der Gemeinde Mainhausen, OT Zellhausen“ vom Büro Ökoplanung, Darmstadt mit Stand vom 14.10.2013 zu den Themen Amphibien /Reptilien, Säugetiere, Vögel, Insekten und Sonstige, Flora, Naturschutzrechtliche Bewertung, allg. Hinweise zu naturschutzfachlichen

Entwicklungsmöglichkeiten im und am Untersuchungsgebiet,  
Artenschutzprüfung, Ergebnisse mit Bewertung und Maßnahmen

- Artenschutzfachliche Überprüfung der Situation zum BPlan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ in der Gemeinde Mainhausen, OT Zellhausen vom Büro Ökoplanung, Darmstadt vom 28.03.2019 zu dem Thema Überprüfung der Artenschutzuntersuchungen aus dem Jahre 2013 auf Aktualität für den Südteil außerhalb des Betriebsgeländes
- Artenschutzrechtliche Fortführung des 2018er Monitoring mit Maßnahmen zum Zwecke des Naturschutzes auf der ehem. Rekultivierungsfläche der Sandgrube Höfling in der Gemeinde Mainhausen, OT Zellhausen vom Büro Ökoplanung, Darmstadt vom 23.10.2019 zu dem Thema Fortführung Monitoring aus 2018 und Maßnahmenumsetzung für den Südteil außerhalb des Betriebsgeländes
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube“ vom Planungsbüro für Städtebau göringer\_hoffmann\_bauer vom Februar 2020 , mit Aussagen zur Erfassung, Bewertung und –bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die hierfür vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen
- Hydrologische Standortbeurteilung zum „Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube in Mainhausen - Zellhausen“ vom Büro BGS Umwelt, Darmstadt vom August 2017 zu den Themen Vorhabenstandort, Hydrogeologie, Grundwassermodellrechnungen und hydrogeologische Standortbeurteilung
- Gutachten Nr. 1609280 vom 11.01.2017 des Geotechnischen Büros Dipl.-Ing. Thomas Meßmer zur Klärung der Untergrundverhältnisse und Bodendurchlässigkeit, Seligenstadt am Main zu dem Themen Bodenverhältnisse, Grundwasser, Bodendurchlässigkeit, Qualitative Anforderungen, Versickerung
- Schalltechnische Untersuchung zur Ortsdurchfahrt Mainhausen/ Zellhausen der Krebs+Kiefer Fritz AG vom 27.05.2019, Darmstadt mit dem Thema: Prüfung der Belange des Schallimmissionsschutzes hinsichtlich des anlagenbezogenen Verkehrslärms im Rahmen der Betriebsverlagerung eines Recyclingbetriebes in Mainhausen- Zellhausen
- Erfassung der Fauna für die artenschutzrechtliche Beurteilung der Flächen des Bebauungsplans "Recyclingzentrum ehemalige Sandgrube" in der Gemeinde Mainhausen, OT Zellhausen“ vom Büro Ökoplanung, Darmstadt vom 07.10.2013 zu den Themen Amphibien /Reptilien, Säugetiere, Vögel, Insekten und Sonstige , Flora, Naturschutzrechtliche Bewertung, zu prüfende Arten mit Erhaltungszielen im Vogelschutzgebiet , Vorkommen der Arten im Wirkungsbereich des Bebauungsplanvorhabens, Konflikt und Prüfungsbewertung , Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsprüfung, Hinweise zu naturschutzfachlich begründeten Maßnahmen im und am Natura 2000 – Vogelschutzgebiet. Insbesondere sind hier folgende Arten wie Amsel, Bachstelze, Buchfink, Goldammer, Girlitz, Grünfink, Hausrotschwanz, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Heidelerche, Neuntöter, Zauneidechsen und Schlingnattern zu benennen.

**III. Informationen in Gestalt von Stellungnahmen von Fachbehörden, Trägern öffentlicher Belange, anerkannten Naturschutzvereinigungen, den Nachbargemeinden sowie sonstige umweltbezogene Ausarbeitungen:**

**Stellungnahmen der Fachbehörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange:**

- Stellungnahme von Hessenmobil - Straßen- und Verkehrsmanagement, Darmstadt vom 23.04.2013, vom 17.11.2016 und vom 03.09.2018 zu den Themen äußere verkehrliche Erschließung, Leistungsfähigkeitsnachweis, Zufahrt, Bauverbotszone an Landesstraße und Bundesautobahn sowie Anbindung Recyclinghof, Fahrbeziehungen, Verkehrsbelastung L 3065
- Stellungnahme von Hessen Forst, Forstamt Langen, Langen vom 24.04.2012 und vom 09.12.2016 zu den Themen Nutzung des Geländes, Rekultivierung, forstrechtliche Auflagen, angrenzender Bannwald, Staubimmissionen, FFH Vorprüfung zu Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwälder in der östlichen Untermainebene“ sowie benachbarte Vergleichs- bzw. Dauerforschungsfläche, Stoffeinträge und Einfriedungen
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Dietzenbach vom 22.04.2013 und vom 06.12.2016 zu den Themen Palnung und Anschluss des Betriebsgeländes an Versorgungsnetz, Immissionsschutz, Rekultivierung, Eingriffsminimierung und Alternativenprüfung, Kompensation, Verträglichkeit zu benachbartem Vogelschutzgebiet, Inhalt des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages, Entwässerung, Aufbereitung und Zwischenlagerung von Bauschutt, Grünschnittaufbereitung und -lagerung, Abfall- und Sortieranlage, Werkstatt, Waschplatz, Eigenbedarftankstelle, Planungsgrundsätze unter Energiegesichtspunkten sowie Darstellungen Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Landschaftschutzgebiet „Landkreis Offenbach“, Bebauungskonzept und Höhenentwicklung baulicher Anlagen sowie Verfüllungshöhe, Eingrünung, Beleuchtung und Vogelschlag, Bilanzierung und Bewertung des Eingriffs, Verfügbarkeit und langfristige Sicherung und Pflege der externen Kompensationsflächen
- Stellungnahme von HessenArchäologie vom 18.04.2013 und 05.12.2016 zum Thema Bodendenkmäler
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Hochtaunuskreises Fachbereich Ländlicher Raum, Homburg v.d. H. vom 23.04.2013 und vom 08.12.2016 zu den Themen Darstellungen Regionaler Flächennutzungsplan und Änderungsverfahren, Bergrecht, landwirtschaftliche Hinweise insbesondere zu den externen Ausgleichsflächen und erforderlichen Instandsetzung – und Pflegemaßnahmen sowie Qualitätssicherung, Nähe zu Natura 2000-Gebieten, FFH-Verträglichkeitsprüfung, Teillöschung Landschaftsschutzgebiet,
- Stellungnahme des Kreisausschusses des Kreises Offenbach, Dietzenbach vom 14.08.2014 zu den Themen Rekultivierung und Kompensation, öffentlich rechtlicher Vertrag
- Stellungnahme des Regionalverbandes FrankfurtRheinMain, Frankfurt a.M. vom 23.04.2013 und vom 14.12.2016 zu den Themen Darstellungen im Regionalplan Südhessen / Regionaler Flächennutzungsplan 2010, Änderungsverfahren, Artenschutzproblematik, Bauhistorie und Daten der strategischen Umweltprüfung, Verkehrsaufkommen
- Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Darmstadt, Darmstadt vom 02.05.2013, vom 30.04.2013 und vom 14.12.2016 zu den Themen FFH-Gebiet „Sendefunkstelle Mainflingen/Zellhausen“ und Vogelschutzgebiet „Sandkiefernwald in der östlichen Untermainebene“, FFH-

Verträglichkeitsprüfung, Landschaftschutzgebiet „Landkreis Offenbach“, Teillöschung, Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie zu den Themen Ausweisungen im Regionalplan Südhessen 2010, Rekultivierungsplanung, Folgenutzungen, Abfallrecht, Oberflächengewässer Abflussregelung/ Hochwasserschutz/Hydrologie), Bodenschutz (nachsorgender Bodenschutz / Altlasten sowie vorsorgender Bodenschutz), Grundwasser (Grundwasserschutz/ Wasserversorgung), Abwasser, anlagenbezogener Gewässerschutz, Niederschlagswasser, Immissionsschutz, Bergaufsicht, Kampfmittel sowie Auswahl Listen Gehölze

- Stellungnahme des Zweckverbandes Wasserversorgung Stadt und Kreis Offenbach, Rodgau vom 16.04.2013 sowie vom 08.12.2016 zu den Themen Grundwassergewinnung, Einzugsbereich der Wassergewinnung, Schadstoffeintrag, Flächenversiegelung und Grundwasserneubildung, Festsetzungsverfahren Wasserschutzgebiet
- -Stellungnahme der Energienetze Offenbach, Offenbach vom 24.11.2016 zum Thema Netzstation Strom im Plangebiet
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Landesverband Hessen e.V., Hainburg vom 08.12.2016 zu den Themen Pflanzliste, FFH-Gebiet, Lage und Höhe der geplanten Gebäude, Lärmschutz und Landschaftsbild
- Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V., AK Offenbach, Obertshausen vom 06.12.2016 zu den Themen Rekultivierungsplan, betriebliche Nutzung, Tabufläche für den Artenschutz (Zauneidechse und Schlingnatter), Bruthabitat Heidelerche, Absenkung der geplanten Betriebseinrichtungen
- Öffentlich-rechtlicher Vergleichsvertrag von 10.05.2016 samt Anlagen zur Rekultivierung der ehemaligen Sand- und Kiesgrube
- Unterlagen zur Bauhistorie der ehemaligen Sand und Kiesgrube (Schreiben der Rechtsanwälte & Notare Darmstadt, vom 27.11.2012 und 18.06.2019)

Stellungnahmen können während der Auslegungsfrist schriftlich beim Gemeindevorstand der Gemeinde Mainhausen abgegeben oder bei der Gemeindeverwaltung zur Niederschrift gegeben werden.

Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Mainhausen, den 09.05.2020

Torsten Reuter, Erster Beigeordneter