



Regionalverband
FrankfurtRheinMain

Betr.: **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Hausen-Arnsbach
Gebiet: "Am Tripp"

hier: Auslegungsbeschluss (Offenlage)

Vorg.: Beschluss Nr. III-292 des Regionalvorstandes vom 16.07.2015
Beschluss Nr. III-245 der Verbandskammer vom 14.10.2015 zu DS III-2015-47
(Aufstellungsbeschluss)

I. Antrag

Die Verbandskammer möge beschließen:

1. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit, der betroffenen Stadt Neu-Anspach, der Abstimmung mit benachbarten Kommunen und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist der Entwurf der oben genannten Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 in der Fassung der vorgelegten Planzeichnung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gleichzeitig werden die Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
Nach § 3 Abs. 1 Satz 2, Nr. 2 BauGB wird von einer Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB abgesehen.
2. Ort und Dauer der Auslegung sind im Staatsanzeiger für das Land Hessen bekannt zu machen.
3. Der Regionalvorstand wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

II. Erläuterung der Beteiligungssituation

Die Einleitung des Verfahrens wurde am 26.10.2015 im Staatsanzeiger für das Land Hessen Nr. 44/15 bekannt gemacht. Die betroffene Stadt/Gemeinde, die benachbarten Kommunen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.10.2015 beteiligt.

- 1) Die betroffene Stadt Neu-Anspach hat sich nicht geäußert.

Von den benachbarten Kommunen, mit denen die Änderung abgestimmt wurde,

haben sich nicht geäußert:

Gemeindevorstand der Gemeinde Schmitten
Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
Magistrat der Stadt Bad Homburg
Magistrat der Stadt Neu-Anspach
Magistrat der Stadt Oberursel Taunus
Magistrat der Stadt Usingen, Bauamt

- 2) Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

haben sich nicht geäußert:

Abwasserverband Oberes Usatal
Amt für Bodenmanagement Limburg a. d. Lahn
Arbeitsgemeinschaft Hessische Industrie- und Handelskammern
Bischöfliches Ordinariat Limburg, Dez. Finanzen, Verwaltung und Bau
Botanische Vereinigung für Naturschutz in Hessen (BVNH) e.V.
Bund Freikirchliche Gemeinden in Hessen-Siegerland, Leiterin des Landesverbandes
Bund Freikirchlicher Pfingstgemeinden
BUND Landesverband Hessen e.V.
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Verkauf
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle Mitte
Bundesnetzagentur, Außenstelle Eschborn
DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Frankfurt
Deutsche Gebirgs- und Wandervereine, LV Hessen
Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 34, Fertigungssteuerung
Deutscher Paritätischer Wohlfahrtsverband
Deutscher Wetterdienst
Die Heilsarmee, Nationales Hauptquartier, Liegenschaftsabteilung
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt/Saarbrücken
Energie und Versorgung Butzbach GmbH
Evangelische Kirche in Hessen und Nassau, Kirchenverwaltung
Forstamt Weilrod, Hessen-Forst
Freilichtmuseum Hessenpark GmbH
Hessenenergie GmbH
Hessische Diözese der Selbständigen Evang- Luth. Kirche
Hessische Landesbahn GmbH
Hessisches Immobilienmanagement
HGON Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.
IHK Frankfurt am Main
Katholisches Bistum der Alt-Katholiken in Deutschland, Bischöfliches Ordinariat Bonn
Kirche Jesu Christi der Heiligen der letzten Tage
LAG der Hessischen Frauenbüros, Frauenbeauftragte (HGIG)
Landesamt für Denkmalpflege Hessen
Landessportbund Hessen e.V., GB Sportinfrastruktur

Landesverband des Hessischen Einzelhandels e.V.
Landeswohlfahrtsverband Hessen, Hauptverwaltung
Landrat des Hochtaunuskreises
LJV Landesjagdverband Hessen e.V.
NABU Landesverband Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH
Polizeipräsidium Westhessen, Abteilung Einsatz E13
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Hessen e.V.
Staatlich technische Überwachung Hessen
STRABAG, Property and Facility Services GmbH, RE 3132
Verkehrsverband Hochtaunus, Zweckverband
Verwaltung der staatlichen Schlösser und Gärten in Hessen
Wasserverband Kinzig
Zweckverband Naturpark Taunus

haben keine für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlichen Informationen mitgeteilt:

Amprion GmbH
Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
DFS Deutsche Flugsicherung GmbH
Fraport AG, Rechtsangelegenheiten und Verträge
Handwerkskammer Frankfurt-Rhein-Main
Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Darmstadt
hessenARCHÄOLOGIE
Hessisches Baumanagement, Regionalniederlassung Mitte
HLB Basis AG
Landesverband der Jüdischen Gemeinden in Hessen
Netzdienste Rhein-Main GmbH, Technisches Büro GasUnion
PLEDOC, Leitungsauskuft/Fremdplanung
RMV Rhein-Main-Verkehrsverbund GmbH
Syna GmbH
Tennet TSO GmbH

haben Stellungnahmen abgegeben:

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz und
Bauleitplanung
Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2

3) In der Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan wurden Stellungnahmen abgegeben.

Wenn im Verfahren Beteiligte sich nicht geäußert haben, kann davon ausgegangen werden, dass die von diesen Beteiligten wahrzunehmenden Belange durch die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nicht berührt werden.

Alle Stellungnahmen werden - wie aus den Anlagen ersichtlich - gewürdigt und behandelt.

Folgende umweltbezogene Informationen und Stellungnahmen sind zusätzlich öffentlich auszulegen:

- Bebauungsplan "Am Tripp" der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen Arnsbach (Planungsstand 09.10.2015)
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Am Tripp“ mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag (Stand: 09.10.2015)
- Schalltechnische Stellungnahme zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Am Tripp“ (Stand: 01.10.2015)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan „Am Tripp“ (Stand: Oktober 2015)

- Geotechnisches Gutachten zum Projekt Erschließung des Baugebietes „Am Tripp“ (Stand 27.07.2015)

- Strategische Umweltprüfung des Regionalverbandes (SUP)

- Landschaftsplan UVF 2000

- Stellungnahmen folgender Träger öffentlicher Belange:

Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie

Kreisausschuss des Hochtaunuskreises, Fachbereich: Umwelt, Naturschutz, Bauleitplanung

Regierungspräsidium Darmstadt, Dezernat III 31.2 Reg. Siedlungs- und Bauleitplanung

III. Erläuterung des Beschlusses

Da in der Verfahrensbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben worden sind, die eine nochmalige Änderung der Planung erfordert hätten, kann die Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 unverändert öffentlich ausgelegt werden.

Nach § 3 (1) Satz 2, Nr. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen, weil die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor im Bebauungsplan-Verfahren erfolgt ist und sich daraus für die beabsichtigte Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 nach Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange keine entgegenstehenden Gesichtspunkte ergeben haben.

Zu dem vorliegenden Beschlussantrag an die Verbandskammer gehört als Anlage die Behandlung aller Stellungnahmen.

Änderungsunterlagen

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach Gebiet: "Am Tripp"



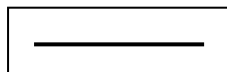
INHALTSVERZEICHNIS

1. Kartenteil
2. Begründung
 - A. Erläuterung der Planung
 - B. Umweltbericht

Lage des Änderungsbereiches (Quelle: Präsentationsgraphik 1:10.000 ATKIS®-Basis-DLM)

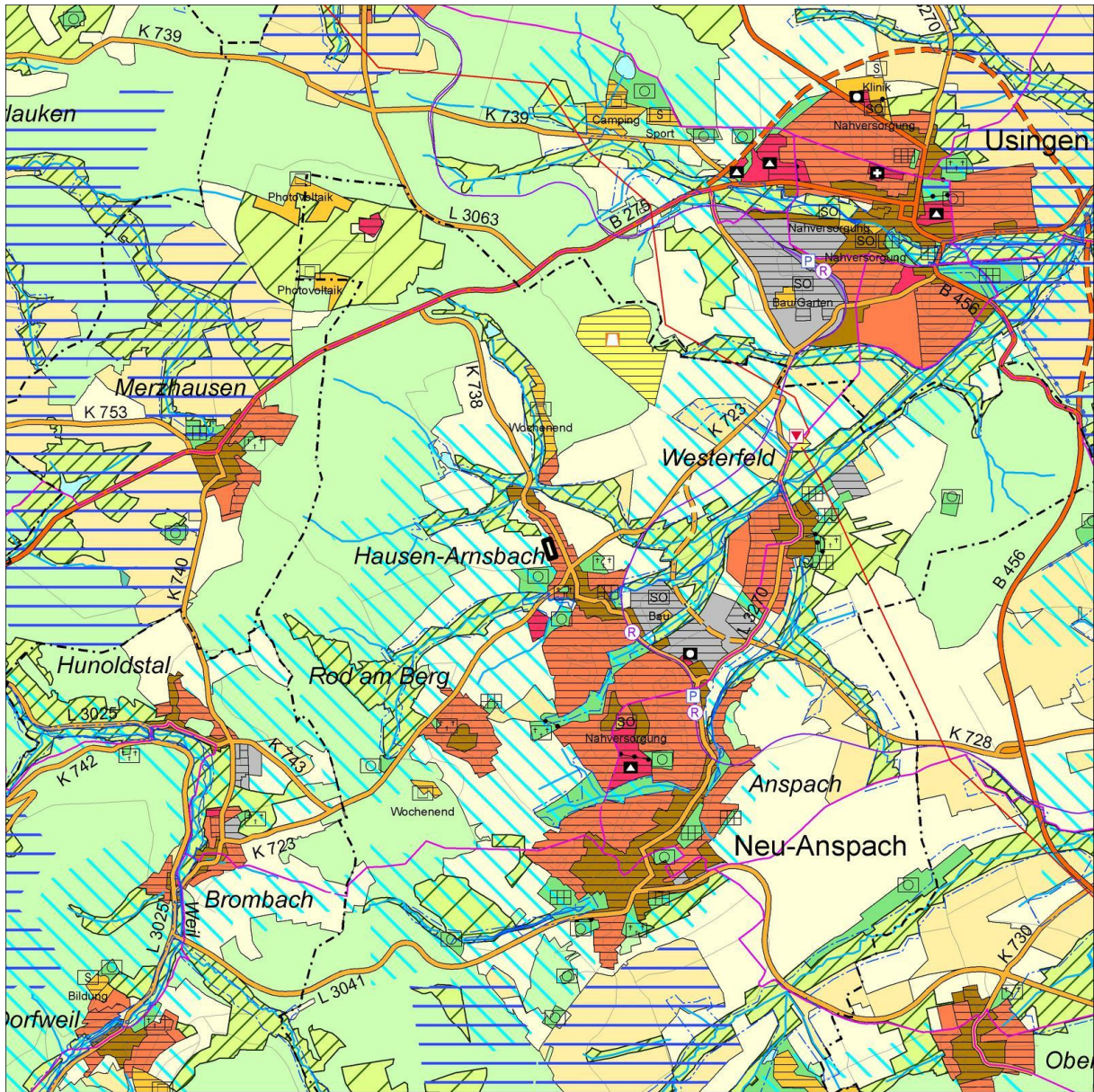


Ohne Maßstab

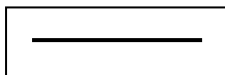


Grenze des Änderungsbereiches

Darstellung der Flächen im Regionalplan Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplan 2010, Planstand 31.12.2014

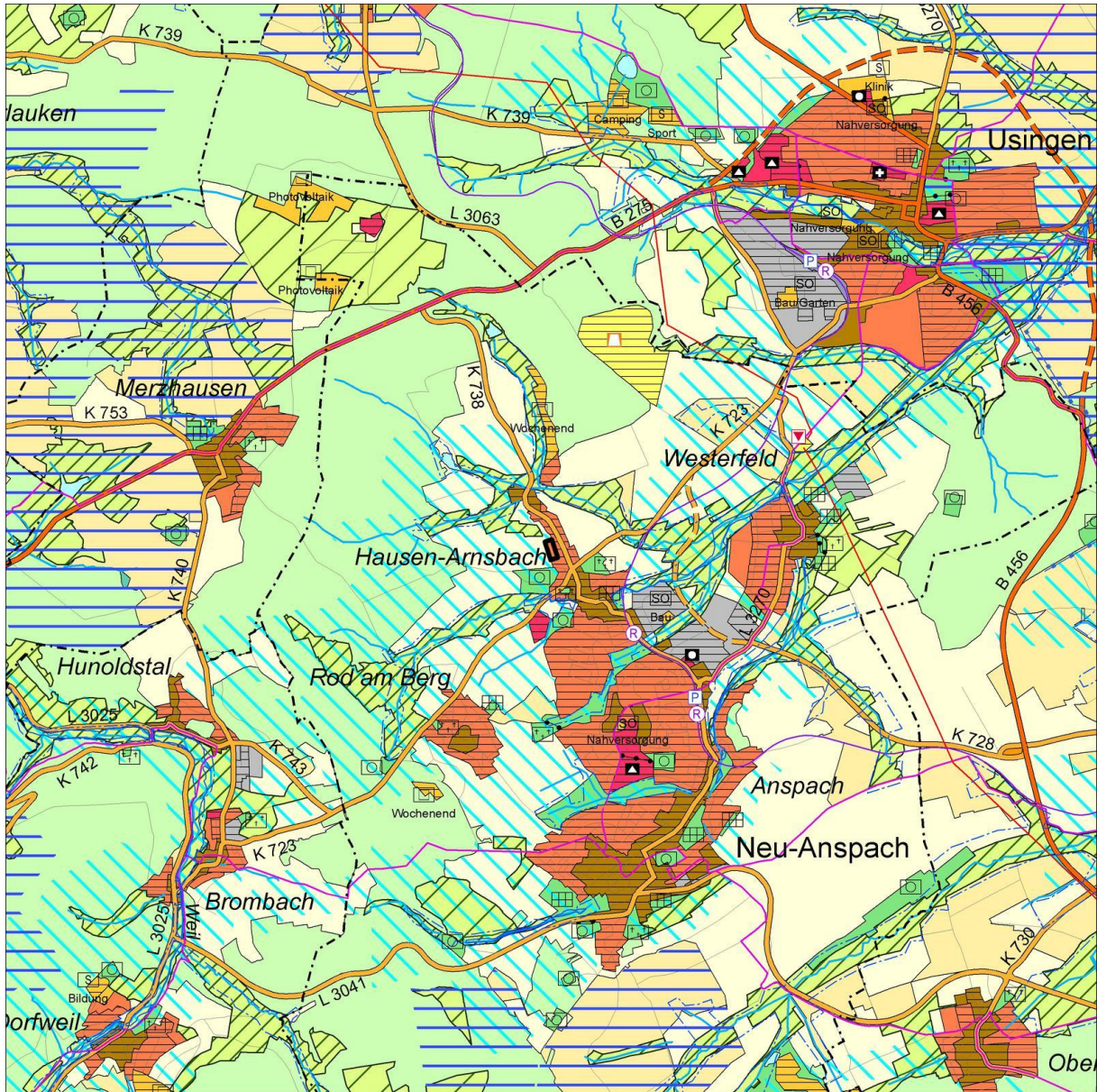


M. 1 : 50 000

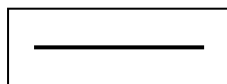


Grenze des Änderungsbereiches

Vorgesehene Änderung



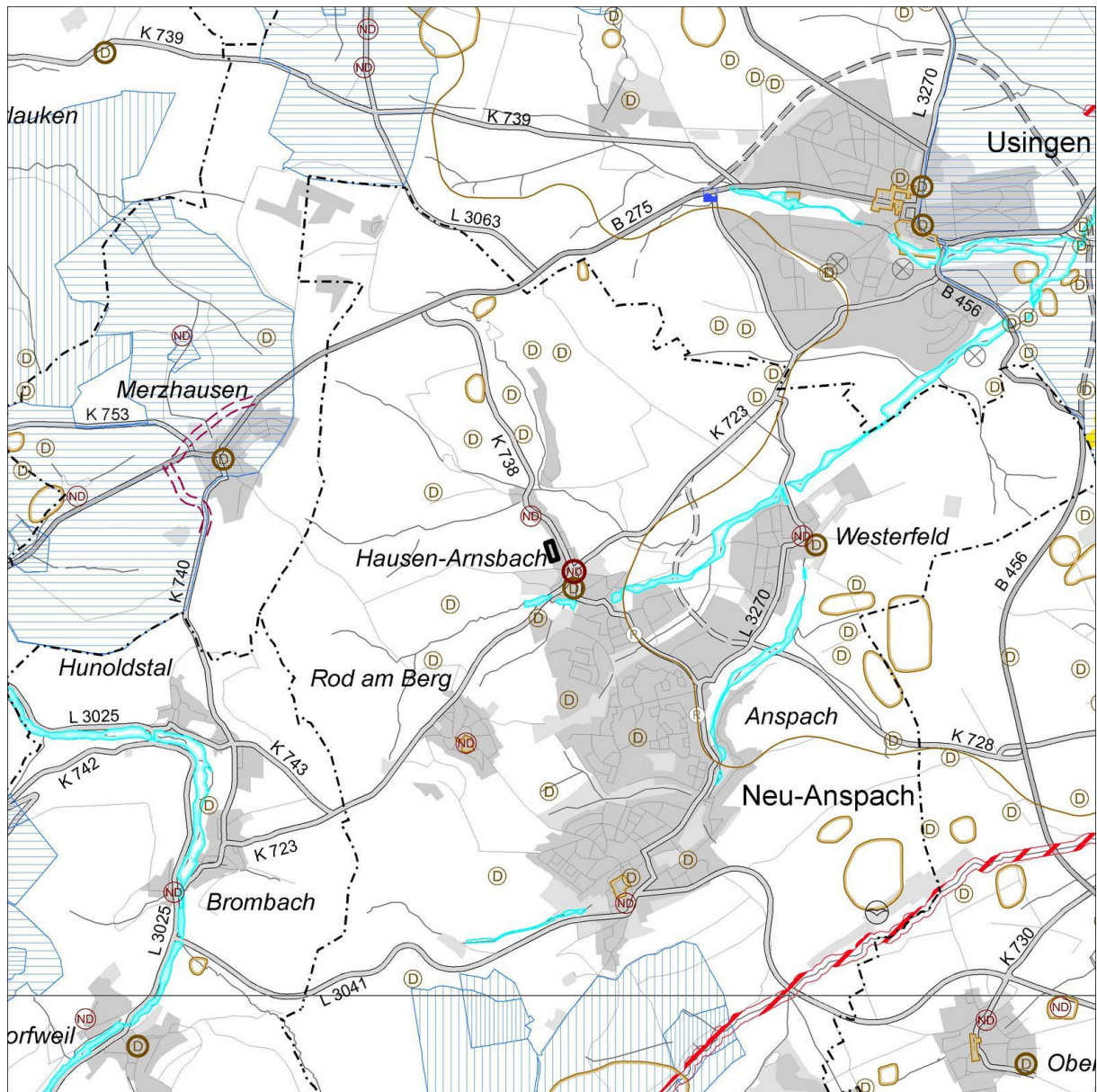
M. 1 : 50 000



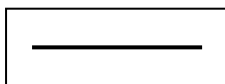
Grenze des Änderungsbereiches

"Fläche für die Landwirtschaft" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen"
in "Wohnbaufläche, geplant" (ca.0,7 ha)

Anpassung der Beikarte 1: Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

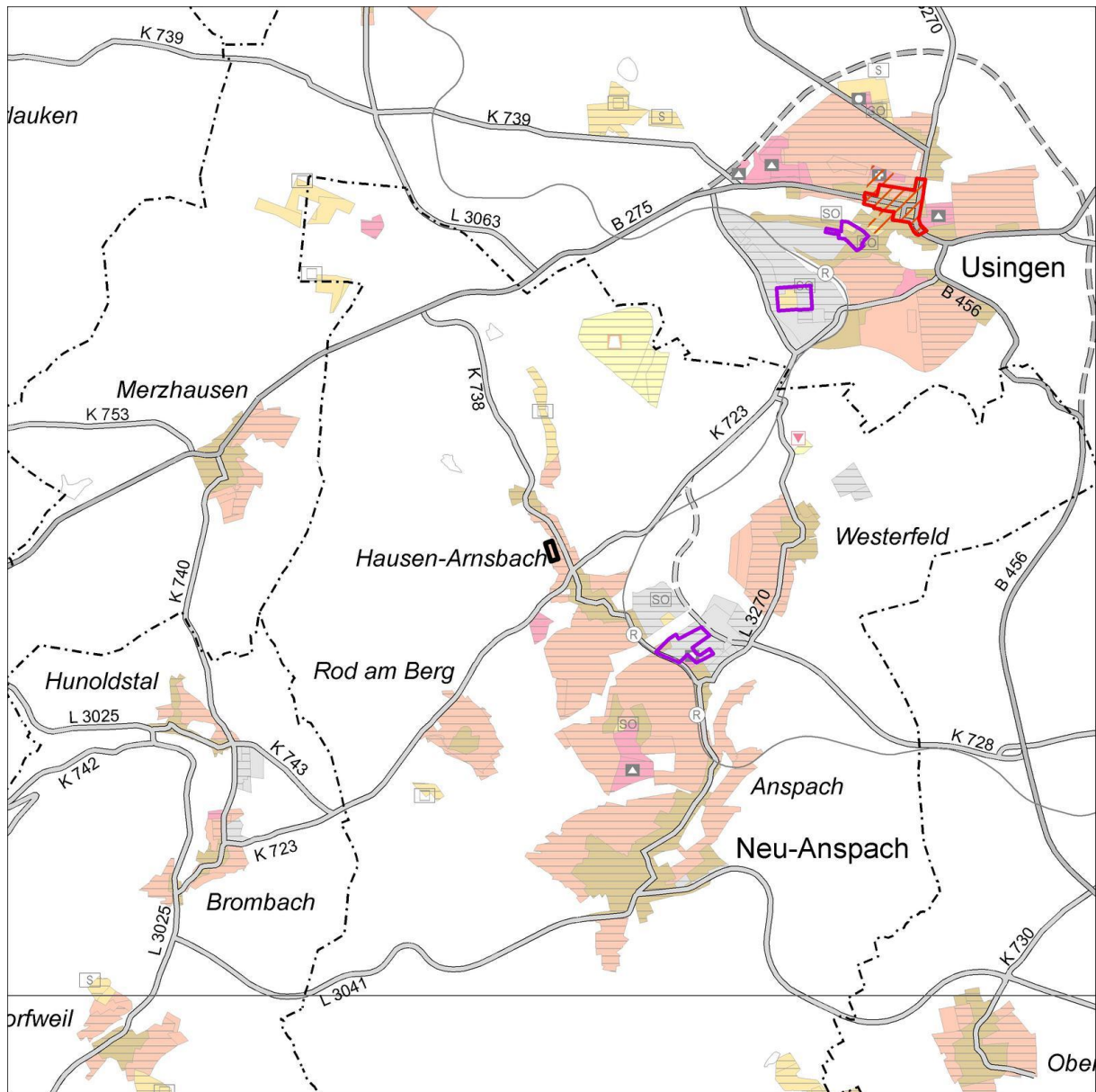


M. 1 : 50 000

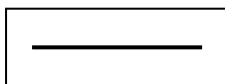


Grenze des Änderungsbereiches

Anpassung der Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel



M. 1 : 50 000



Grenze des Änderungsbereiches

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

Hauptkarte

Siedlungsstruktur

	Wohnbaufläche, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG
	Gemischte Baufläche, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Gemeinbedarf, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.2 BauGB
	Sicherheit und Ordnung	s.o.
	Krankenhaus	s.o.
	Weiterführende Schule	s.o.
	Kultur	s.o.
	Sonderbaufläche, Bestand/geplant (textl. Zweckbestimmung)	§ 5 Abs.2 Nr.1 BauGB
	Sonderbaufläche mit hohem Grünanteil (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sonderbaufläche mit gewerblichem Charakter (textl. Zweckbestimmung)	s.o.
	Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (ggf. nähere Zweckbestimmung)*	s.o.
	Siedlungsbeschränkungsgebiet	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Satz 2 HLPG
	Vorranggebiet Bund	§ 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Grünfläche (ohne Symbol: Parkanlage)	§ 5 Abs.2 Nr.5 BauGB
	Sportanlage, Freibad, Festplatz, Grillplatz, Jugendzplatz, größerer Spielplatz, Kleintierzucht, Hundedressur, Tiergehege	s.o.
	Wohnungsferne Gärten	s.o.
	Friedhof	s.o.

Verkehr

	Fläche für den Straßenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Bundesfernstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Bundesfernstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant	s.o.
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, mindestens vierstreifig, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Sonstige regional bedeutsame Straße oder örtliche Hauptverkehrsstraße, zwei- oder dreistreifig, Bestand/geplant **	s.o.
	Ausbaustrecke Straße	s.o.
	Straßentunnel	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	P+R-Platz (ab ca. 50 Stellplätzen)	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Überörtliche Fahrradrouten, Bestand/geplant	s.o.
	Fläche für den Schienenverkehr	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Schienenfernverkehrsstrecke, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Regional bedeutsame Schienenhauptverkehrsstrecke oder örtliche Schienenhauptverkehrsstrecke, Bestand/geplant **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Ausbaustrecke Schiene	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Trassensicherung stillgelegter Strecke	s.o.
	Bahntunnel **	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Haltepunkt im Fernverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Haltepunkt im Regionalverkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im S-Bahn-Verkehr, Bestand/geplant	s.o.
	Haltepunkt im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr, Bestand/geplant	§ 5 Abs.2 Nr.3 BauGB
	Fläche für den Luftverkehr, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG
	Flughafen, Bestand/geplant	s.o.
	Verkehrslandeplatz, Bestand/geplant	s.o.

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

	Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.3 HLPG § 5 Abs.2 Nr.4 BauGB
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Kraftwerk, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung der Elektrizitätsversorgung - Umspannstation, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Wasserversorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abfallentsorgung, Bestand/geplant	s.o.
	Einrichtung zur Abwasserbeseitigung, Bestand/geplant	s.o.
	Hochspannungsleitung, Bestand/geplant	s.o.
	Abbau Hochspannungsleitung	s.o.

Rechtsgrundlage

	Fernwasserleitung, Bestand/geplant
	Sonstige Produktenleitung (i.d.R. Gas), Bestand/geplant

Land- und Forstwirtschaft

	Vorranggebiet für Landwirtschaft	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Fläche für die Landbewirtschaftung	§ 9 Abs.4 Nr.6 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB
	Wald, Bestand/Zuwachs	§ 9 Abs.4 Nr.5 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.9b BauGB

Natur und Landschaft

	Vorranggebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Ökologisch bedeutsame Flächennutzung mit Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 5 Abs.2 Nr.10 BauGB § 5 Abs.2a BauGB
	Vorranggebiet für Regionalparkkorridor	§ 9 Abs.4 Nr.4 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorranggebiet Regionaler Grünzug	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG
	Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Still- und Fließgewässer	§ 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG § 5 Abs.2 Nr.7 BauGB
	Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz	§ 9 Abs.4 Nr.7 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG

Rohstoffsicherung

	Vorbehaltsgebiet oberflächennaher Lagerstätten	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.2 HLPG
	Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Lagerstätten, Bestand/geplant	§ 9 Abs.4 Nr.8 HLPG i.V.m. § 6 Abs.3 Nr.1 HLPG § 5 Abs.2 Nr.8 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Nr. 15.14 PlanzV
--	--	------------------










Kenzeichnung aus Genehmigungsbescheid

	von der Genehmigung ausgenommene Fläche	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)
	von der Genehmigung ausgenommene Straße, Bestand/geplant	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

Beikarte 1: Vermerke, nachr. Übernahmen, Kennzeichnungen (siehe auch Hauptkarte)



	Straße (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Ausbaustrecke Straße/Schiene	s.o.
	Straßen-/Bahntunnel	s.o.
	Schienenstrecke (allg.), räumlich bestimmt, regionalplanerisch nicht abgestimmt, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Segelfluggelände, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Lage einer/mehrerer Fläche(n), deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 5 Abs.3 Nr.3 BauGB
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der EU (FFH), nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Europäisches Vogelschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Landschaftsschutzgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Geschützter Landschaftsbestandteil, punktuell, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, linienhaft, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturdenkmal, punktuell (eines/mehrere), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Naturpark, nachrichtlich übernommen	s.o.
	Bann- und Schutzwald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Erholungswald, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone I oder II), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiet (Schutzzone III, III A, III B oder IV), nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.
	Überschwemmungsgebiet, nachrichtlich übernommen/vermerkt	s.o.

Legende – Regionaler Flächennutzungsplan 2010

		Rechtsgrundlage
	Hochwasserrückhaltebecken, nachrichtlich übernommen/vermerkt	§ 5 Abs.4 BauGB
	Denkmalschutz, flächenhaft	s.o.
	Denkmalschutz, linienhaft	s.o.
	Denkmalschutz, punktuell (einer/mehrere)	s.o.
	Denkmalschutz, im Besonderen: UNESCO-Weltkulturerbe Limes	s.o.
	Baufläche, Bestand und Planung	
	Grünfläche, Bestand und Planung	
	Stadt-, Gemeindegrenze	
	Grenze des rechtlichen Geltungsbereiches des Regionalen Flächennutzungsplanes	MetropoIG

Beikarte 2: Regionaler Einzelhandel

(siehe auch Hauptkarte)

	Versorgungskern	§ 9 Abs.4 Nr.2 HLP § 5 Abs.2 BauGB
	Zentraler Versorgungsbereich	s.o.
	Ergänzungsstandort	s.o.
	Sonstiger Einzelhandelsstandort, Bestand	s.o.
	von der Genehmigung ausgenommen	Genehmigungsbescheid (27.06.2011)

* Zulässige großflächige Sortimente innerhalb der "Sondergebiete Einkaufszentrum" (nummeriert)

- 1 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Bau- und Gartenmarkt
- 2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Baumarkt
- 3 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- 4 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Baumarkt, Büroorganisation, Bekleidung, Schuhe
- 5 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Teppiche, Bekleidung, Schuhe, Sportgeräte, Baumarkt
- 6 Elektroklein- und -großgeräte, Computer- und Kommunikationselektronik, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Bekleidung, Schuhe, Zooartikel, Tiernahrung
- 7 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt
- 8 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe, Baumarkt, Unterhaltungselektronik, Möbel, Küchen, Teppiche, Zooartikel, Tiernahrung, Bekleidung, Schuhe
- 9 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel, Haushaltswaren, Bekleidung, Schuhe
- 10 Bau- und Gartenmarkt, Nahrungs- und Genussmittel
- 11 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Baumarkt, Gartenmarkt
- 12 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

** Davon flächennutzungsplanbezogene Darstellungen nach § 5 Abs.2 Nr.3 BauGB, die in der Hauptkarte enthalten sind:

Örtliche Hauptverkehrsstraßen:

Bad Homburg: Anschluss Südring/Zubringer (4. Rampenanschluss)
 Eschborn: Ausbau des Verknüpfungspunktes L 3005/L 3006 (Anschlussstelle Eschborn-Ost) mit der Anbindung an die Frankfurter Straße
 Frankfurt am Main, Europaviertel: Europaallee - westlicher Straßenabschnitt zwischen Emser Brücke bis Am Römerhof
 Frankfurt am Main, Ostend: Entlastungsstraße Hanauer Landstraße (Verlängerung der Ferdinand-Happ-Straße)
 Frankfurt am Main, Ostend: Mainbrücke-Ost in Verlängerung der Honsellbrücke
 Ginsheim-Gustavsburg: Ortsumgehung Ginsheim im Zuge der L 3040
 Grävenwiesbach: Ortsumgehung Grävenwiesbach im Zuge der B 456
 Mühlheim am Main: Lückenschluss Südring zwischen der K 191/Spessartstraße und Dieselstraße
 Obertshausen: Verbindungsrampe zwischen der L 3117/Südumgehung Obertshausen und dem Rembrücker Weg
 Oberursel: Anschluss der Weingärtenumgehung an die Nassauer Straße
 Offenbach am Main: Umgehung Offenbach-Bürgel
 Raunheim: Anschlussrampen von der B 43 zur Flörsheimer Straße (von der Genehmigung ausgenommen)
 Raunheim: Verbindungsstraße zwischen der B 43 und der Aschaffener Straße
 Wölfersheim: Verlegung der K 172 in dem Ortsteil Södel

Örtliche Schienenhauptverkehrsstrecken:

Bruchköbel: Güterzuggleisanschluss ehemaliger Fliegerhorst (Erfensee)
 Frankfurt am Main: Hafengebäude im Bereich Osthafen - Fechenheim; Hafengebäude Osthafen - Gutleuthafen
 Ginsheim-Gustavsburg: Güterzuggleisanschluss Hafen
 Groß-Krotzenburg: Güterzuggleisanschluss Staudinger
 Hanau: Hafengebäude der Stadtwerke Hanau
 Hattersheim: Güterzuggleisanschluss Okrifel
 Kelsterbach: Güterzuggleisanschluss Umspannwerk RWE
 Alle Schienenstrecken im U-/Stadt- oder Straßenbahnverkehr einschließlich teilweise unterirdischer Führung

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnzbach
Gebiet: "Am Tripp"

Begründung

zur **3. Änderung** des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Hausen-Arnzbach
Gebiet: "Am Tripp"

A: Erläuterung der Planung

A 1. Formelle Gründe für die Durchführung des Änderungsverfahrens

Das Verfahren zur Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 (RPS/RegFNP 2010) wird gemäß den §§ 2 Abs. 1 und 205 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes über die Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (MetropolG) durchgeführt. Der RPS/RegFNP 2010 stellt gemäß § 5 BauGB für den Ballungsraum Frankfurt/Rhein-Main im Sinne des § 2 MetropolG die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dar und legt gemäß § 5 HLPG (Hessisches Landesplanungsgesetz) in Verbindung mit § 9 HLPG Erfordernisse der Raumordnung fest.

Aus den im Folgenden dargelegten Gründen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist es erforderlich, die Planaussagen im Gebiet "Am Tripp" in der Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnzbach zu überarbeiten.

A 2. Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.
Er liegt am westlichen Ortsrand von Hausen-Arnzbach und wird im Norden, Osten und Süden durch Wohnbebauung westlich der Hauptstrasse begrenzt und im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Abgrenzung kann den vorgelegten Planzeichnungen entnommen werden.

A 3. Anlass und Inhalt der Änderung

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt im Ortsteil Hausen-Arnzbach im Rahmen einer Ortsrandabrundung ein Wohngebiet zu entwickeln, da für zahlreiche Interessenten für Baugrundstücke derzeit keine Wohnbauflächen mehr verfügbar sind.

Ein Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden Bebauungsplan wurde am 14.10.2014 gefasst. Damit dieser als aus dem RPS/RegFNP 2010 entwickelt angesehen werden kann, ist es erforderlich, im Parallelverfahren die bisherige Planaussage entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan wie folgt zu ändern:

"Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (ca.0,7 ha)

Der Kartenhintergrund in den Beikarten 1 und 2 des RPS/RegFNP 2010 wird an diese Änderung der Hauptkarte angepasst.

A 4. Regionalplanerische Aspekte

Das Änderungsgebiet liegt im Bereich der regionalplanerischen Festlegung "Fläche für die Landbewirtschaftung" und "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen".

Die „Flächen für die Landbewirtschaftung“ dienen der Erhaltung und Entwicklung der Freiraumfunktion und der Offenhaltung der Landschaft primär durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

In den „Vorbehaltsgebieten für besondere Klimafunktionen“ sollen Nutzungen und Maßnahmen vermieden werden, die die Kalt- bzw. Frischluftproduktion mindern, den Kalt- und Frischluftabfluss bzw. den Luftaustausch verringern oder mit den Emissionen von Luftschadstoffen oder Wärme verbunden sind.

Die vorgesehene Darstellung weicht zwar von diesen Zielsetzungen ab, liegt aber mit einer Größe von ca. 0,7 ha weit unterhalb der regionalplanerischen Darstellungsgrenze von 5 ha und stellt deshalb keine raumbedeutsame Maßnahme dar.

Im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß Z3.4.1-9 im ländlichen Siedlungstyp die Dichtevorgabe von 25 bis 40 Wohneinheiten je ha bezogen auf Bruttowohnbauland, einzuhalten.

A 5. Verkehrsplanerische Aspekte

Das Gebiet ist über die Kreisstraße K 738 (Hauptstraße) und die Bundesstraße B 275 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Planfläche wird durch eine von der Hauptstraße abzweigende Stichstraße erschlossen werden. Aufgrund der geringen Größe des Gebietes (14 Bauplätze) ist das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen gering. Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Leistungsfähigkeit des Straßenverkehrsnetzes gegeben ist.

Der Änderungsbereich liegt im 1.000 m-Einzugsbereich des Haltepunktes „Neu-Anspach-Hausen-Arnsbach (Ts.) Bahnhof“ der Regionalbahn-Linie 15 (Frankfurt/M. Hbf. - Brandobendorf).

Die Erschließung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt mit den Buslinien 60 (Usingen - Neu-Anspach - Schmitten - Arnoldshain) und 82 (Usingen - Neu-Anspach - Hunoldstal - Riedelbach - Rod an der Weil) über die Haltestelle „Neu-Anspach-Hausen-Arnsbach Reuterweg“.

Für den ruhenden Verkehr werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Stellplätze unter Berücksichtigung der Stellplatzsatzung der Stadt Neu-Anspach vorgesehen.

A 6. Landschaftsplanerische Aspekte

Im Landschaftsplan des früheren Umlandverbandes Frankfurt 2000 (Karte 24: „Entwicklungskarte“) ist das Änderungsgebiet als "Flächen für die Landbewirtschaftung" mit der Signatur "Grünland" für die tatsächliche Nutzung dargestellt. Diese Darstellung entspricht der derzeitigen Nutzung.

Die landschaftsplanerischen Belange bezüglich der Umweltfaktoren Boden, Grundwasser, Klima und Artenschutz sind in Teil B Umweltbericht behandelt.

A 7. Erklärung zur Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen getroffen und Maßnahmen vorgesehen, die den zu erwartenden, insgesamt geringen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen und von Lebensräumen für Flora und Fauna, Verringerung der Niederschlagsversickerung, Grundwasserneubildung und Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes so weit wie möglich entgegenwirken.

A 8. Darlegung der planerischen Erwägungen

Die Stadt Neu-Anspach ist aufgrund der Nähe zum Rhein-Main-Gebiet und der landschaftlich reizvollen Lage, verbunden mit einer schienengebundenen Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ein beliebter Wohnstandort und hat eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen, für die jedoch keine Wohnbauflächenreserven mehr zur Verfügung stehen. Deshalb sollen im Stadtteil Hausen-Arnzbach im Rahmen einer Ortsrandarrondierung 14 Bauplätze geschaffen werden. Die Fläche kann zeitnah entwickelt werden, fügt sich in die vorhandene Siedlungsrandstruktur ein, ist ohne großen Aufwand erschließbar und liegt im Einzugsbereich eines Haltepunktes des schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehrs.

Grundsätzlich sollte der Wiedernutzung bereits versiegelter oder anthropogen veränderter Flächen Vorrang eingeräumt werden vor einer Neuinanspruchnahme bislang anthropogen nicht überformter Böden und landwirtschaftlich genutzter Flächen. Umnutzungsflächen oder sonstige Innenentwicklungspotenziale stehen in Neu-Anspach jedoch nicht zur Verfügung. Bestehende Baulücken wurden kartiert, sind jedoch gemäß Eigentümeransprache durch die Stadt aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft derzeit nicht entwickelbar. In Hausen stehen gemäß Ermittlung der Stadt derzeit ca. 11 Gebäude leer und in ganz Neu-Anspach ca. 68, jedoch hat die Stadt keinen Einfluss auf die Vermarktung dieser Liegenschaften. Auch eine entsprechende Rückwidmung geplanter Bauflächen an anderer Stelle ist mangels noch nicht in Entwicklung befindlicher Reserveflächen nicht möglich. Die Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft werden deshalb zurückgestellt zugunsten der Schaffung von Wohnraum, für den im Ballungsraum aufgrund des noch erfolgenden Bevölkerungswachstums und der wirtschaftlichen Entwicklung weiterhin erheblicher Bedarf besteht.

Flächenausgleich:

Für die Flächenneuanspruchnahme kann von der Stadt kein Flächenausgleich geleistet werden.

In der von der Verbandskammer des Regionalverbandes am 29.04.2015 beschlossenen "Richtlinie zum Flächenausgleich bei Verfahren zur Änderungen des Regionalen Flächennutzungsplanes 2010" ist für solche Fälle unter "3. Ausnahmen" eine Einzelfallprüfung vorgesehen. Die Stadt Neu-Anspach hat zusätzlich zum Antrag auf Einleitung eines Änderungsverfahrens einen Antrag auf Anwendung dieser Einzelfallprüfung gestellt. Der in der Richtlinie festgelegte Fragenkatalog wird zusammenfassend wie folgt beantwortet und begründet:

a) Die angestrebte Flächenneuausweisung ist städtebaulich erforderlich, weil dadurch weiterhin die Weiterentwicklung der Stadt und damit die Ausnutzung der bestehenden guten und modernen Infrastruktur sowie die Nutzung der direkten Verbindung zum Kern der Region sichergestellt wird. Rund 55 Bau-Interessenten können derzeit nicht bedient werden. Es besteht insbesondere eine Nachfrage nach aufgelockerten, größeren Grundstücken.

b) Im Gebiet der Kommune stehen keinen anderen Planungsflächen für die beabsichtigte Nutzung zur Verfügung. Bei der einzigen geplanten Wohnbaufläche in Westerfeld-West sind die Flächen im 2. Bauabschnitt alle vergeben und der 3. Bauabschnitt ist in Vorbereitung. Auch dieses Potenzial deckt nicht die vorhandenen Nachfrage ab.

c) Im Gebiet der Kommune gibt es Innenentwicklungspotenziale, die auch gemeinsam mit dem Regionalverband validiert wurden (Baulückenkataster). Sie sind jedoch mangels Eigentümerinteresse derzeit nicht entwickelbar. Lediglich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung konnte aufgestellt werden.

d) Im Gebiet der Kommune gibt es keine geplanten Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme genutzt werden können. Es gelten die o.g. Aussagen zum Gebiet Westerfeld-West. Alternativflächen stehen nicht zur Verfügung. Die geplanten gewerblichen Bauflächen sind ebenfalls alle vergeben und geplant.

e) Es gibt auch besondere städtebaulichen Gründe, die gegen eine Flächenrücknahme im Bereich Westerfeld-West sprechen, weil es sich dabei um eine Rahmenplanung handelt, die erschließungstechnisch von 3 Bauabschnitten ausgeht.

f) Es gibt somit auch keine rechtswirksamen, aber noch nicht umgesetzten Bebauungspläne im Bereich geplanter Bauflächen, die für eine Flächenrücknahme in Frage kommen.

Im RPS/RegFNP-Aufstellungsverfahren beschränkte sich die Flächenneuausweisung auf das Gebiet Westerfeld-West.

Moderate Entwicklungsmöglichkeiten sind erforderlich, um den erkennbaren Schrumpfungstendenzen des ehemaligen Entwicklungsschwerpunktes Neu-Anspach entgegenzuwirken.

B: Umweltbericht

B 1. Einleitung

B 1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Änderung

Die Stadt Neu-Anspach beabsichtigt im Ortsteil Hausen-Arnzbach ein Wohngebiet zu entwickeln.

Die bisherige Planaussage wird deshalb wie folgt geändert: "Fläche für die Landbewirtschaftung" mit "Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen" in "Wohnbaufläche, geplant" (a.0,7 ha).

B 1.2 Umweltschutzziele der Fachgesetze und Fachpläne

Die folgenden Ziele von Fachgesetzen und Fachplänen sind zu beachten:

BNatSchG § 1 Abs. 1 + 5, BBodSchG § 1, BauGB § 1a

Sie lauten:

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542). Sie lauten auszugsweise:

"(1) Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
 2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
 3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz).
- (5) Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden. ..."

BBodSchG: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten

§ 1 Zweck und Grundsätze des Gesetzes

Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

BauGB: Baugesetzbuch

§ 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

(1) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden.

(2) Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind nach § 1 Abs. 7 in der Abwägung zu berücksichtigen.

B 2. Umweltauswirkungen der Änderung

B 2.1 Bestandsaufnahme

Das Änderungsgebiet ist durch Ackernutzung angrenzend an Hausgärten am Ortsrand geprägt.

Folgende Umweltfaktoren sind relevant:

Schutzgebiete

- Lage im Naturpark Hochtaunus, keine weiteren Schutzgebiete betroffen

Boden

- Böden mit hoher Produktionsfunktion (hohes natürliches Ertragspotenzial und hohes Nitratfiltervermögen, Pseudogley-Parabraunerde), Bodenfunktionsbewertung gemäß Bodenviewer Hessen, Maßstab 1:5000: gering (Die Angaben basieren auf den Digitalen Bodendaten des Hessischen Landesamtes für Geologie (HLUG) einschließlich zugehöriger Bewertungsmethoden).

- Altlasten oder Altablagerungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Wasser

- geringe Grundwasserergiebigkeit und geringe bis mittlere Verschmutzungsempfindlichkeit

Luft und Klima

- hohe Relevanz für den Kaltlufthaushalt (klimawirksame Fläche mit hoher Bedeutung)

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Die Vegetation ist durch die derzeitige intensive Wiesenbewirtschaftung mit geringer Arten- und Strukturausstattung geprägt.

- Die Fläche liegt gemäß dem „Biotopverbund-Konzept für die Wildkatze in Hessen“ in einem potenziellen Wildkatzen-Populationsareal. Auf Grund der Ackernutzung und der direkten Ortsrandlage kann jedoch hier ein Vorkommen der Wildkatze ausgeschlossen werden.

- Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Potenzialabschätzung) weist das Änderungsgebiet Habitatqualitäten für typische Offenlandarten auf (Feldlärche, Rebhuhn, Wachtel, die jedoch durch die einrahmende Bebauung und bestehende Nutzung bereits erheblich eingeschränkt werden) und es dient Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke als sporadisches Jagd- und Nahrungsrevier. Insbesondere das östlich angrenzende Wohngebiet mit Hausgärten ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten wie Girlitz, Goldammer, Mauersegler und Teillebensraum für Fledermäuse (Hinweise auf Quartiere wurden nicht festgestellt).

Landschaft/landschaftsbezogene Erholung

- Das Landschaftsbild ist durch Acker- und Wiesenflächen angrenzend an Einzelhausbebauung mit Gärten am Ortsrand geprägt.

- Der am nördlichen Rand verlaufende Feldweg wird zur siedlungsnahen Erholung genutzt.

Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

- Im näheren Umfeld des Änderungsgebietes befinden sich Wohnbebauung, ein Dorfgemeinschaftshaus, Sportflächen und eine Kindertagesstätte.

B 2.2 Prognose und Bewertung

Auswirkungen der bisherigen Planung

Die bisherige Planung entspricht der Realnutzung als landwirtschaftliche Fläche und verursacht somit keine neuen Umweltauswirkungen.

Auswirkungen der Planänderung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- z.T. dauerhafter Verlust sowie Beeinträchtigung des natürlichen Bodens und seiner natürlichen Bodenfunktionen (Speicher-, Puffer- und Filterfunktion, natürliche Ertragsfunktion) durch Versiegelung, Umlagerung, Vermischung, Verdichtung
- Verringerung der Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung
- Geringfügige Veränderungen des Kleinklimas, die für die Frischluftversorgung von Hausen-Arnsbach jedoch nicht relevant sind, da der Kaltluftstromabfluss aufgrund der Topographie in Richtung Südosten verläuft und bereits durch die bestehende Bebauung abgebremst wird.
- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna durch die Umwandlung einer Frischwiese in Wohngebiet mit Hausgärten mit entsprechender Bepflanzung. Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan sind nachhaltige Beeinträchtigungen aufgrund der Gewöhnungseffekte an bereits vorhandene Störwirkungen und der Verfügbarkeit von Alternativstandorten nicht zu erwarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG kann bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.
- Das Landschafts- und Ortsrandbild wird sich kaum verändern, da die geplante Wohnbebauung mit Hausgärten den gleichen Charakter hat wie die bestehende Ortsrandbebauung.
- Gemäß schalltechnischem Gutachten zum Bebauungsplan kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung des benachbarten Dorfgemeinschaftshauses mit Kindertagesstätte und der Sportflächen immissionsschutzrechtlich nicht (wie von Bürgern im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan vorgebracht) weiter eingeschränkt wird.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

Gemäß § 34 Bundesnaturschutzgesetz sind Projekte vor ihrer Zulassung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen von Natura 2000-Gebieten zu prüfen. In den maßgeblichen Gesetzen ist festgelegt, dass Flächennutzungspläne zu den zu prüfenden Projekten bzw. Plänen zählen.

Im Scoping-Verfahren zum RPS/RegFNP 2010 des Regionalverbandes wurde festgelegt, dass geplante Bauflächen innerhalb eines 1000 m-Radius um Natura 2000-Gebiete einer FFH-Prognose zu unterziehen sind, geplante Grünflächen (bis auf Sport) in einem 200 m-Radius.

Die Prüfung ergab keine derart betroffenen Flächen innerhalb dieser Abstandsbereiche.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen getroffen, die der Beeinträchtigung von Umweltbelangen entgegen wirken:

- Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche zur Minimierung der Neuversiegelung

- Festsetzungen zur Wasserdurchlässigkeit von Grundstücksteilen
- Maßnahmen zur Verwertung von Niederschlagswasser oder Rückführung in den Wasserkreislauf
- Begrünung von Fassaden und Dächern sowie Grundstücksfreiflächen und Straßen, Pflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen
- Bepflanzung des westlichen und nördlichen Randes des Änderungsgebietes mit standortgerechten Sträuchern zur landschaftlichen Einbindung
- Anbringen von geeigneten Nistkästen für z.B. Haussperling und Mauersegler
- ggf. Abriss von Gebäuden und Rodung von Gehölzen in den an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereichen außerhalb der Brutzeit (1. März -30. September)
- Identifizierung und Sicherung wertvoller, empfindlicher und/oder nicht benötigter Bodenflächen während der Bauphase, Wiederherstellung baulich temporär genutzter Bodenflächen, fachgerechte Verwertung von Bodenaushub (getrennte Lagerung von Ober- und Unterboden, Vermeidung von Vernässung und Verdichtung, Wiedereinbau), Vermeidung stofflicher Belastungen des Bodens und des Grundwassers bei den Bauausführungen
- naturschutzrechtliche Kompensation: Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung ein Defizit, das über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen werden soll (teilweise Umwandlung von Fichtenbeständen in Auwald in der Gemarkung Hausen-Arnzbach).

B 2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Eine Umweltprüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurde nicht durchgeführt, da der Stadt derzeit keine Alternativflächen zur Verfügung stehen.

B 3. Zusätzliche Angaben

B 3.1 Prüfverfahren

Das verwendete Prüfverfahren ist in Umfang, Detaillierungsgrad und Methodik identisch mit den in Kapitel 3.1 des Umweltberichtes zum RPS/RegFNP 2010 beschriebenen Prüfverfahren. Zur Anwendung kommen insbesondere die darin beschriebenen Teilverfahren zur Prüfung von Einzelflächen (Einzelprüfung) und zur Prognose der Natura 2000-Verträglichkeit. Dabei sind keine Probleme mit technischen Verwaltungsvorschriften (z.B. TA Lärm, TA Luft) oder anerkannten Regelwerken der Technik (z.B. DIN 18005 Teil I, Schallschutz im Städtebau) aufgetreten.

Für die Einzelprüfung wurde ein auf dem Programm ArcMap (GIS) beruhendes Abfrage-, Dokumentations- und Erstbewertungsinstrumentarium entwickelt, mit dem alle relevanten Umweltbelange ermittelt und in die weiter eingrenzende, verbal-argumentative Bewertung eingebracht werden können. Die Einzelprüfung bezieht sich auf geplante Einzelvorhaben bzw. auf die geplante Änderung des RPS/RegFNP 2010.

Insgesamt werden die Auswirkungen der Planung auf sieben verschiedene Schutzgüter (Gesundheit des Menschen/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter) sowie Wechselwirkungen und 42 meist gebietsbezogene Umweltthemen untersucht. Hierzu zählen sowohl Gebiete hoher Umweltqualität, die negativ oder positiv beeinflusst werden können, als auch Vorbelastungen, die die Planung selbst beeinträchtigen können. Ein Teil dieser Umweltthemen ist zusätzlich mit starken rechtlichen Bindungen belegt, die sich für bestimmte Planungen als Restriktion erweisen können. Für einzelne Umweltthemen wurden darüber hinaus so genannte „Erheblichkeitsschwellen“ definiert, bei deren Überschreiten mit voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist.

Die Prüfung der Natura 2000-Verträglichkeit wird auf die erste Verfahrensstufe, die Prognose, begrenzt. In der Prognose erfolgt eine überschlägige Bewertung, ob erhebliche Beeinträchtigungen der Entwicklungs- und Erhaltungsziele eines Natura-2000 Gebietes oder seiner maßgeblichen Bestandteile durch die Planung offensichtlich auszuschließen sind. Die Prognose ist auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ausgerichtet. Diese gibt nur die Grundzüge der angestrebten Bodennutzung wieder. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist eine weitere Prognose anhand der dann konkretisierten Planungsziele durchzuführen.

B 3.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Das Konzept zum Monitoring ist Bestandteil des Umweltberichtes des RPS/RegFNP 2010. Die Bauämter der Gemeinden werden gebeten, jährlich zu der Umsetzung der RPS/RegFNP-Änderung, insbesondere bei wesentlichen Abweichungen zur Beschlusslage oder erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu berichten. Der Regionalverband FrankfurtRheinMain behält sich vor, fallweise aufgrund solcher Berichte die betroffenen Träger öffentlicher Belange anzuhören.

B 3.3 Zusammenfassung

Durch die Planung einer Wohnbaufläche wird eine teilweise Bebauung und Versiegelung bislang ackerbaulich genutzter Flächen vorbereitet, wodurch mit Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu rechnen ist wie Verlust oder Einschränkung von Bodenfunktionen und von Lebensräumen für Flora und Fauna, Verringerung der Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung, Verminderung der Kaltluftproduktion sowie Veränderung des Landschaftsbildes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen und Maßnahmen vorzusehen, die den Umweltauswirkungen so weit wie möglich entgegenwirken.

B 3.4 Datenblatt PlanUP

Die Datenblätter bilden die Datengrundlage für den vorliegenden Umweltbericht und können beim Regionalverband FrankfurtRheinMain eingesehen werden.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die
Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach
Gebiet: "Am Tripp"

**Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen**

**Stellungnehmer: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie
Gruppe: TöB**

003_NEUAN_B-01203

**Dokument vom: 20.11.2015
Dokument-Nr.: S-02863**

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Ingenieurgeologie: Nach der Geologischen Karte von Hessen 1: 25.000 liegt das Plangebiet im Ausstrichbereich von stellenweise tiefreichend verwitterten Tonschiefern und Sandsteinen des Unterdevons, die von bindigen Deckschichten überlagert sein können. Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser geplant bzw. wasserwirtschaftlich erlaubt ist, werden wegen der vermutlich geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden Versickerungsversuche gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 empfohlen. Die verwitterten Tonschiefer sowie die bindigen Deckschichten können stark setzungsfähig sein. Auf einheitliche Gründungsbedingungen ist zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. eine Baugrubenabnahme gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein Ingenieurbüro empfohlen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Die Hinweise betreffen nicht die Ebene der regionalen Flächennutzungsplanung. Sie sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Bauplanung und Bauausführung zu beachten.

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die Stadt Neu-Anspach, Stadtteil Hausen-Arnsbach Gebiet: "Am Tripp"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Regierungspräsidium Darmstadt Dezernat III 31.2
Gruppe: TöB

003_NEUAN_B-01207

Dokument vom: 03.12.2015
Dokument-Nr.: S-02916

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Von dem Änderungsbereich ist kein Natur- oder Landschaftsschutzgebiet und kein Natura 2000-Gebiet betroffen. Bei der von der Planänderung betroffenen Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche. Die in den Unterlagen dargelegte Potenzialabschätzung, wonach mit artenschutzrechtlich relevanten Brutvorkommen von Offenlandvogelarten zu rechnen ist, scheint plausibel. Eine abschließende Bewertung ist jedoch erst nach Vorlage weiterer Unterlagen im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens der Stadt Neu-Anspach möglich. Zu Details der Eingriffsfolgenbewältigung und der artenschutzrechtlichen Belange im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren der Stadt Neu-Anspach wird auf die zuständige untere Naturschutzbehörde beim Hochtaunuskreis verwiesen.

Behandlung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Begründung:

Folgende Aussagen zu artenschutzrechtlichen Belangen und zur naturschutzrechtlichen Kompensation werden im Umweltbericht unter den Punkten B 2.1, B 2.2 und B 2.3 ergänzt.

B2.1 Bestandsaufnahme:

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Die Vegetation ist durch die derzeitige intensive Wiesenbewirtschaftung mit geringer Arten- und Strukturausstattung geprägt.

- Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Potenzialabschätzung) weist das Änderungsgebiet Habitatqualitäten für typische Offenlandarten auf (Feldlärche, Rebhuhn, Wachtel, die jedoch durch die einrahmende Bebauung und bestehende Nutzung bereits erheblich eingeschränkt werden) und es dient Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke als sporadisches Jagd- und Nahrungsrevier. Insbesondere das östlich angrenzende Wohngebiet mit Hausgärten ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten wie Girlitz, Goldammer, Mauersegler und Teillebensraum für Fledermäuse (Hinweise auf Quartiere wurden nicht festgestellt).

B 2.2 Prognose und Bewertung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna durch die Umwandlung einer Frischwiese in Wohngebiet mit Hausgärten mit entsprechender Bepflanzung. Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan sind nachhaltige Beeinträchtigungen aufgrund der Gewöhnungseffekte an bereits vorhandene Störwirkungen und der Verfügbarkeit von Alternativstandorten nicht zu erwarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG kann bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Anbringen von geeigneten Nistkästen für z.B. Haussperling und Mauersegler

- ggf. Abriss von Gebäuden und Rodung von Gehölzen in den an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereichen außerhalb der Brutzeit (1.März -30. September)

- naturschutzrechtliche Kompensation: Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung ein Defizit, das über

das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen werden soll (teilweise Umwandlung von Fichtenbeständen in Auwald in der Gemarkung Hausen-Arnsbach).

3. Änderung des Regionalplans Südhessen/Regionalen Flächennutzungsplans 2010 für die **Stadt Neu-Anspach**, Stadtteil Hausen-Arnsbach Gebiet: "Am Tripp"

Beschluss über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, Behandlung der Stellungnahmen

Stellungnehmer: Kreisausschuss des Hochtaunuskreises
Fachbereich: Umwelt, Naturschutz
Gruppe: TöB

003_NEUAN_B-01240

Dokument vom: 30.11.2015
Dokument-Nr.: S-02923

Diese BE kommt in 1 Dokument(en) vor.

Stellungnahme:

Aus Sicht der öffentlichen Belange der Landwirtschaft ist auf den mit der Planung einhergehenden Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche aufmerksam zu machen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche soll gemäß § 1a BauGB begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Aus den Bebauungsplanverfahren ist bekannt, dass die Stadt Neu-Anspach ein Baulückenkataster erstellt hat und die fehlende Verfügbarkeit diesbezüglich nachgewiesen hat. Die Unterlagen lassen jedoch Aussagen zu Brachflächen und Gebäudeleerständen vermissen. Dies sollte ergänzend aufgearbeitet werden. Erst wenn sich auch dort fehlende Innenentwicklungsmöglichkeiten nachweisen lassen, kann gemäß der Gesetzgebung auf die beantragte landwirtschaftliche Fläche zur baulichen Entwicklung zugegriffen werden. Um die ergänzende Nachweisführung wird gebeten. Zum derzeitigen Planungsstand ist die Notwendigkeit der Neuinanspruchnahme nicht ausreichend begründet. Der Planung steht die Betroffenheit öffentlicher Belange der Landwirtschaft entgegen.

Seitens des Fachbereichs Umwelt, Naturschutz und Bauleitplanung kann noch keine abschließende Stellungnahme bezüglich der oben genannten Planung abgegeben werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde unsererseits eine artenschutzrechtliche Prüfung im Hinblick auf (potentiell) vorkommende Vogel- und Fledermausarten sowie eine Aufnahme relevanter Habitatstrukturen dieser Tiergruppen nachgefordert. Unter Berücksichtigung eines möglichen Brutvorkommens von Offenlandarten, stellt sich der Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Fläche, ohne Flächenausgleich, als Konflikt dar. Des Weiteren liegen uns Hinweise auf ein mögliches Vorkommen planungsrechtlich relevanter Amphibienarten vor, so dass dieser Sachverhalt ebenso im Zuge einer artenschutzrechtlichen Prüfung vorab untersucht werden muss. Weiter empfehlen wir, unter Punkt B 2.3 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich) die Aufnahme einer Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung von Haupt- und Nebenanlagen. Unter Berücksichtigung des aktuell ausgewiesenen „Vorbehaltsgebietes für besondere Klimafunktionen“ kann mithilfe einer solchen Festsetzung die Kalt- bzw. Frischluftproduktion im Gebiet zumindest teilweise aufrechterhalten werden.

Behandlung:

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Aussagen zu den fehlenden Innenentwicklungspotenzialen werden hinsichtlich der Gebäudeleerstände im Sinne der diesbezüglichen Angaben im aktuellen Stand des Bebauungsplans wie folgt ergänzt:

"In Hausen stehen gemäß Ermittlung der Stadt derzeit ca. 11 Gebäude leer und in ganz Neu-Anspach ca. 68, jedoch hat die Stadt keinen Einfluss auf die Vermarktung dieser Liegenschaften."

Das Erfordernis der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist nach unserer Auffassung mit den getroffenen Aussagen in der Begründung hinreichend erläutert und ergibt sich letztlich daraus, dass einer entsprechenden Nachfrage entweder keine adäquaten Angebote im Innenbereich gegenüberstehen oder diese aufgrund fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer derzeit nicht aktivierbar sind.

Der Umweltbericht wurde anhand des nun vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan wie folgt ergänzt:

B2.1 Bestandsaufnahme:

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Die Vegetation ist durch die derzeitige intensive Wiesenbewirtschaftung mit geringer Arten- und Strukturausstattung geprägt.
- Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan (Potenzialabschätzung) weist das Änderungsgebiet Habitatqualitäten für typische Offenlandarten auf (Feldlärche, Rebhuhn, Wachtel, die jedoch durch die einrahmende Bebauung und bestehende Nutzung bereits erheblich eingeschränkt werden) und es dient Mäusebussard, Rotmilan und Turmfalke als sporadisches Jagd- und Nahrungsrevier. Insbesondere das östlich angrenzende Wohngebiet mit Hausgärten ist Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Vogelarten wie Girlitz, Goldammer, Mauersegler und Teillebensraum für Fledermäuse (Hinweise auf Quartiere wurden nicht festgestellt).

B 2.2 Prognose und Bewertung

Durch die Planänderung sind durch Versiegelung und Überbauung folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust bzw. Veränderung von Lebensräumen für Flora und Fauna durch die Umwandlung einer Frischwiese in Wohngebiet mit Hausgärten mit entsprechender Bepflanzung. Gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zum Bebauungsplan sind nachhaltige Beeinträchtigungen aufgrund der Gewöhnungseffekte an bereits vorhandene Störwirkungen und der Verfügbarkeit von Alternativstandorten nicht zu erwarten und das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG kann bei Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

B 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

- Begrünung von Fassaden und Dächern sowie Grundstücksfreiflächen und Straßen, Pflanzung von heimischen und standortgerechten Bäumen und Gehölzen
- Anbringen von geeigneten Nistkästen für z.B. Haussperling und Mauersegler
- ggf. Abriss von Gebäuden und Rodung von Gehölzen in den an das Änderungsgebiet angrenzenden Bereichen außerhalb der Brutzeit (1. März -30. September)
- naturschutzrechtliche Kompensation: Für die im Rahmen des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibt gemäß der Eingriffs- Ausgleichsbilanz nach Kompensationsverordnung ein Defizit, das über das Ökokonto der Stadt Neu-Anspach ausgeglichen werden soll (teilweise Umwandlung von Fichtenbeständen in Auwald in der Gemarkung Hausen-Arnsbach).

Planungsrechtlich relevanter Amphibienarten sind gemäß artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zum Bebauungsplan aufgrund der geographischen Lage, der vorhandenen Habitatsstruktur und der artenspezifischen ökologischen Ansprüche im Änderungsgebiet sowie dessen Umfeld auszuschließen.

Änderungsbedarf:

Texte/Erläuterung der Planung

Texte/Umweltbericht